

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KONYA İLİ TARIMINDA KİRACILIK VE ORTAKÇILIK UYGULAMALARI

Tülay ÖZDEMİR

TARIM EKONOMİSİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2020**

Her hakkı saklıdır

TEZ ONAYI

Tülay ÖZDEMİR tarafından hazırlanan “**Konya İli Tarımında Kiracılık ve Ortakçılık Uygulamaları**” adlı tez çalışması 17/01/2020 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı’nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Danışman : Prof.Dr. Sema GÜN
Ankara Üniversitesi/Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı

Jüri Üyeleri:

Başkan: Prof. Dr. İlkay DELLAL
Ankara Üniversitesi / Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı

Üye : Prof. Dr. Duygu AKTÜRK
Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi / Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı

Üye : Prof. Dr. Sema GÜN
Ankara Üniversitesi/Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı

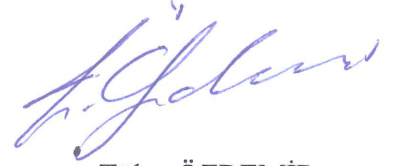
Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Özlem YILDIRIM
Enstitü Müdürü

ETİK

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu yüksek lisans tezi içindeki bütün bilgilerin doğru ve tam olduğunu, bilgilerin üretilmesi aşamasında bilimsel etiğe uygun davrandığımı, yararlandığım bütün kaynakları atıf yaparak belirttiğimi beyan ederim.

17.01.2020



Tülay ÖZDEMİR

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KONYA İLİ TARIMINDA KİRACILIK VE ORTAKÇILIK UYGULAMALARI

Tülay ÖZDEMİR

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Sema GÜN

Bu çalışmada, Konya ilinde üreticilerin bireysel özellikleri ve işletme yapıları incelenerek, toprak tasarruf biçimlerinden olan kiracılık ve ortakçılık uygulamalarını yeğlemelerine etki eden faktörler belirlenmeye çalışılmıştır. Ayrıca, uygulamadaki biçim ve koşullar belirlenmiş, hukuki düzenlemelerin ne ölçüde benimsendiği ve yerine getirildiği araştırılmış, tarımsal yapıyla ilgili bilgi toplanmış ve elde edilen bilgilerin değerlendirilmesi ışığında konuya ilişkin öneriler sunulmuştur. Çalışmanın ana materyalini Konya'nın Karatay, Ilgın ve Çumra ilçelerinde üreticilerle örnekleme yöntemi ile yapılan 130 anket oluşturmaktadır. Araştırmada kiracılığın oranının arttığı, ortakçılığın ise yok denecek kadar azaldığı saptanmıştır. Ayrıca geleneksel, eski tip ortakçılık sözleşmeleri artık uygulanmamaktadır. Giderek kira sözleşmesine benzeyen yeni tip ortakçılık sözleşmesi ya da diğer bir anlatımla yeni tip tarımsal kira sözleşmeleri ortaya çıkmıştır. Kiracı ve ortakçılar toprak sahibi oldukları halde toprakları geçinmelerine yetmemektedir. Kiracı ve ortakçılar en az kendi mülk işletme büyüklüğü kadar toprak kiralamak ya da ortağa almak yoluyla geçinebilmektedir. Devlet tarafından verilen destekleme ödemesi toprak sahibi tarafından alınmaktadır ve bu durum yerel adet haline gelmiştir. Kiracı ve ortakçılar ön alım hakkı ve bu amaçla toprak satın almalarına yardımcı olacak mali destek politikaları talep etmektedirler. Türkiye'de özel hukukun bir konusu olarak kabul edilen tarımda kiracılık ve ortakçılık ilişkilerine ilişkin olarak sürdürülebilir tarım ve gıda güvenliği gibi çok önemli konular dikkate alınarak ve kamu yararı gözetilerek yeni düzenlemeler yapılması ve ulusal politikaya dönüşmesi gerekmektedir.

Ocak 2020, 92 sayfa

Anahtar Kelimeler: kiracılık, ortakçılık, kiracılık ve ortakçılık, arazi tasarruf şekilleri, tarımsal ürün kirası, ürüne katılmalı kira, toprak reformu

ABSTRACT

Master Thesis

RENTALITY AND PARTNERSHIP APPLICATIONS IN KONYA AGRICULTURE

Tülay ÖZDEMİR

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Agricultural Economics

Supervisor: Prof. Dr. Sema GÜN

In this study, The factors that affect their choice of tenancy and partnership practices, which are one of the land saving forms, are tried to be determined by examining the individual characteristics and operating structures of the producers in Konya. Also, the form and conditions in the application have been determined, the extent to which legal regulations have been adopted and fulfilled has been investigated, information about the agricultural structure has been collected and suggestions have been presented in the light of the evaluation of the information obtained. The main material of the study consists of 130 surveys with the sampling method with the producers in Karatay, Ilgın and Çumra districts of Konya. In the research, it was found that the ratio of tenancy increased and the partnership decreased to almost none. In addition traditional, old-style partnership agreements are no longer enforced. New types of partnership agreements or in other words new types of agricultural lease agreements, which are increasingly similar to lease agreements, have emerged. Although the tenants and the partners are the landowners, the land is not enough for them to make a living. Tenants and partners can make a living by renting or partnering with land at least up to the size of their property operation. The subsidies granted by the state are received by the landowner and this has become a local custom. The tenants and partners demand the right to pre-purchase and financial support policies to help them buy land for this purpose. With regard considering very important issues such as sustainable agriculture and food safety to tenancy and partnership in agriculture relationship is regarded as a subject of private law in Turkey and new regulations should be made considering the public interest and become a national policy.

January 2020, 92 page

Keywords: tenancy, partnership, tenancy and partnership, land saving form, rent of agricultural products, join the product rent, land reform

TEŞEKKÜR

Çalışmamın her aşamasında bilgi ve deneyimleri ile yol gsteren, destek olan danışman hocam Sayın Prof. Dr. Sema GÜN' e, katkısını esirgemeyen Sayın Dr. Özdal KÖKSAL' a (Ankara Üniversitesi Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı Öğretim Üyesi), çalışmalarım süresince destek olan Tarım ve Orman Bakanlığı Rehberlik ve Teftiş Bakanlığı Başkan Vekili Sayın Çağlayan ODABAŐ' a, Başkan Yardımcısı Sayın Mustafa MERCAN' a, Devlet Su İşleri Genel Müdür Yardımcısı Sayın Faruk FIRATOĞLU' na, Tarım ve Orman Bakanlığı Konya İl Müdürlüğü personeline, çalışma kapsamında bilgi formlarına katkıda bulunan köy muhtarlarına ve ankete katkıda bulunan üreticilere en derin duygularıyla teşekkür ederim.

Tülay ÖZDEMİR
Ankara, Ocak 2020

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI SAYFASI

ETİK.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT.....	iii
TEŞEKKÜR.....	iv
SİMGELER VE KISLATMALAR DİZİNİ.....	vi
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	vii
1. GİRİŞ.....	1
2. MATERYAL VE METOD	11
3. KİRAÇILIK VE ORTAKÇILIĞA İLİŞKİN GENEL KURALLAR.....	14
3.1 Kiracılık ve Ortakçılık Sözleşmelerinin Unsurları.....	18
3.2 Kiracılık ve Ortakçılık Sözleşmelerinin Şekli	19
3.3 Kiracılık ve Ortakçılık Sözleşmelerinin Süresi.....	22
3.4 Toprak Sahibinin Borçları ve Hakları.....	23
3.5 Kiracı ve Ortakçının Borçları ve Hakları	24
3.6 Ön Alım Hakkı.....	27
3.7 Sözleşmenin Sona Ermesi.....	28
4. ARAŞTIRMA BÖLGESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	31
4.1 Anket Yapılan İlçelerin Sosyo- Ekonomik Yapısı.....	33
5. ARAŞTIRMA BULGULARI.....	42
5.1 Araştırma Bölgesinin Sosyo - Ekonomik Yapısı.....	43
5.2 Araştırma Bölgesinin Demografik Verileri.....	45
5.3 Kiracı ve Ortakçılara İlişkin Bulgular.....	48
5.4 Kiracılığa İlişkin Araştırma Bulguları.....	51
5.5 Ortakçılığa İlişkin Anket Bulguları.....	66
6. SONUÇ.....	77
KAYNAKLAR.....	87
ÖZGEÇMİŞ.....	95

SİMGELER DİZİNİ

%	Yüzde
Mm	milimetre
m	Metre
km	Kilometre
km ²	Kilometrekare
ha	Hektar
da	Dekar
P	Probability

Kısaltmalar

ÇKS	Çiftçi Kayıt Sistemi
IPARD I	Instrument for Pre-Accession Assistance I
KOP	Konya Ovası Projesi
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
TARSİM	Tarım Sigortaları Havuzu
TBK	Türk Borçlar Kanunu
TL	Türk Lirası
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu

ÇİZİLGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1 Anketlerin mahallere göre dağılımı.....	12
Çizelge 4.1 Konya ilinde 2016 yılı gayrisafı yurtiçi hasıla.....	32
Çizelge 4.2 Konya ilinde tarımsal alan	32
Çizelge 4.3 Karatay ilçesinin 2016 yılı sosyo - ekonomik verileri.....	33
Çizelge 4.4 Çumra ilçesinin 2016 yılı sosyo- ekonomik verileri.....	36
Çizelge 4.5 Ilgın ilçesinin 2016 yılı sosyo- ekonomik verileri.....	39
Çizelge 5.1 Sosyo- ekonomik veriler.....	43
Çizelge 5.2 Demografik veriler	46
Çizelge 5.3 Toprak tasarruf şekillerinin mahallelere göre dağılımı	47
Çizelge 5.4 Kiracı ve ortakçılarının yaş dağılımı.....	48
Çizelge 5.5 Kiracı ve ortakçılarının medeni durumu.....	48
Çizelge 5.6 Kiracı ve ortakçılarının hane halkı sayısı.....	49
Çizelge 5.7 Kiracı ve ortakçılarının çocuk sayısı.....	49
Çizelge 5.8 Kiracı ve ortakçılarının eğitim düzeyi.....	50
Çizelge 5.9 Kiracı ve ortakçılarının meslekleri.....	50
Çizelge 5.10 Kiracı ve ortakçı işletmelerinin işletme genişliği.....	51
Çizelge 5.11 Kiracı işletmelerde mülk toprak genişliği.....	52
Çizelge 5.12 Kiralanan toprak genişliği.....	52
Çizelge 5.13 Toprak kiralama nedenleri.....	53
Çizelge 5.14 Sözleşmenin yapılma şekli.....	53
Çizelge 5.15 Yazılı sözleşme koşulları.....	54
Çizelge 5.16 İdeal kira sözleşmesi süresi.....	54
Çizelge 5.17 Kira bedelinin kararlaştırılma şekli.....	55
Çizelge 5.18 Kira bedelinin ödenme zamanı.....	55
Çizelge 5.19 Doğal afet indirimi.....	56
Çizelge 5.20 Son on yıl içinde kiracılığın değişimi	57
Çizelge 5.21 Kiracılıktaki artışın nedenleri	57
Çizelge 5.22 Toprak sahibinin denetimi.....	58
Çizelge 5.23 Alt kiracılık.....	58
Çizelge 5.24 Tazminat hakkı	59

Çizelge 5.25 Sözleşmenin devamlılığı	59
Çizelge 5.26 Sözleşmenin devri	60
Çizelge 5.27 Önalım hakkı	60
Çizelge 5.28 Önalım hakkı talebi	61
Çizelge 5.29 Anlaşmazlıkların çözümü.....	61
Çizelge 5.30 Tarımsal desteğin alım durumu	62
Çizelge 5.31 Kiracılığın avantajları	62
Çizelge 5.32 Kiracılığın dezavantajları	63
Çizelge 5.33 Toprak sahibinin özelliklerinin önemi.....	63
Çizelge 5.34 Toplam mülk toprak büyüklüğünün kiralama nedenleri ile ilişkisi.....	64
Çizelge 5.35 Kira Sözleşmesi ile toprak sahibinin müdahalesi arasındaki ilişki.....	65
Çizelge 5.36 Ortakçıların yetiştirdikleri ürünler.....	66
Çizelge 5.37 Ortakçı işletmelerin mülk toprak genişliği.....	67
Çizelge 5.38 Ortakçılık yapma nedenleri.....	67
Çizelge 5.39 Ortakçılıkta sözleşmenin yapıma şekli.....	68
Çizelge 5.40 Ortakçılıkta yazılı sözleşmenin yapıma şekli.....	68
Çizelge 5.41 İdeal ortakçılık sözleşmesi süresi.....	69
Çizelge 5.42 Toprak sahibinin denetimi.....	69
Çizelge 5.43 Ortakçılığın uygulanma şekli.....	70
Çizelge 5.44 Ailenin ortakçılık faaliyetlerine katılımı.....	70
Çizelge 5.45 Avans verme durumu.....	71
Çizelge 5.46 Giderlerin Karşılanması Şekli	71
Çizelge 5.47 Paylaşım şekli.....	72
Çizelge 5.48 Samanın paylaşımı	72
Çizelge 5.49 Sözleşmenin devamlılığı	73
Çizelge 5.50 Sözleşmenin devri	73
Çizelge 5.51 Fesih hakkı	74
Çizelge 5.52 Anlaşmazlıkların çözümü	74
Çizelge 5.53 Tarımsal desteğin alım durumu	75
Çizelge 5.54 Ortakçılığın avantajları	75
Çizelge 5.55 Ortakçılığın dezavantajları	76

1. GİRİŞ

Gıda maddeleri insanların yaşamını sürdürmesi için önemli bir gereksinimdir. Bu nedenle en önemli işlevi yaşamın sürdürülmesi için gerekli gıda maddelerini üretmek olan tarım, insanın dünyada görüldüğü ilk günden bu yana bu işlevini aralıksız olarak sürdürmektedir (Dinler 1993). Ancak insanlık için bu önemli işlevi yerine getiren tarımın ekonomideki önem derecesi tarih boyunca değişmiştir. Sanayi devrimine kadar tarım ekonominin en önemli unsuru olarak önceliğini korurken, sanayi devriminden sonra bu durum değişmiştir. Gelişmiş ülkelerde tarım ikinci planda yer aldığı halde az gelişmiş ülkelerde ön planda yer almaktadır. Ancak bu durum gelişmiş ülkelerde tarımın önemsiz bir sektör olduğu anlamına gelmemektedir. Örneğin, 2012 yılında doğrudan veya dolaylı olarak aktarılan destek tutarı, tarım sektörünün en çok korunduğu ülkeler olan Amerika Birleşik Devletleri'nde 180 milyar dolar, Avrupa Birliği'nde 135 milyar dolar olup, bu durum tarım sektörünün gelişmiş ülkelerde ekonomik yapı içerisindeki küçülen ağırlığına rağmen önemini halen koruduğunun önemli bir göstergesidir (Bayraktar ve Bulut 2016). Çünkü diğer ekonomik faaliyetlerin tarım ile yakından ilgili olması nedeniyle tarımdaki ilerleme veya duraklama ilgili olduğu diğer üretim alanları üzerinde de etkisini göstermektedir (Aksöz 1967). Toprak sadece tarımsal üretimde değil sanayi alanında da olanaklar sunan fabrika ve diğer üretim tesislerine hammadde sağlayan büyük bir hazinedir (Berki 1967). Bu önemi nedeniyle tarım sektörü uluslararası alanda da ele alınmış, Dünya Ticaret Örgütü çerçevesinde imzalanan ve 01 Ocak 1995 tarihinde yürürlüğe giren "Tarım Anlaşması" ile gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkeler için farklı yükümlülükler getirilmiştir (Özalp ve Ören 2014).

Toprak, dayanıklılığı ve sürekliliğine karşın varlığı sınırlı, üretim yoluyla artırılmayan bir kaynaktır. Üretim faktörleri olarak tanımlanan toprak, işgücü, sermaye ve müteşebbisin farklı bileşenleri ve miktarları ile üretimin yapıldığı ekonomik birimler olan işletmelerde toprağın önemi diğer faktörlere göre daima ön planda yer almıştır. Tarımsal üretime dayalı bir ekonomide gelişmeyi sınırlandıran bir öge olan ve doğal verimi, iklim koşulları, içerdiği elementlerin bileşimi ile yapısal özelliklerine bağlı olarak niteliği

yörelere göre değişen, bu nedenlerle standart bir kaynak olmayan topraktan tarımsal faaliyet ile elde edilen gelir de farklılaşmaktadır (Çağlar 1986). Bunun yanında nüfus baskısı, topraksız tarım işletmeleri, toprağın küçük ve parçalı olması, toprak tasarruf sistemindeki düzensizlikler, tarımda toprakla ilgili yapısal sorunlara neden olmaktadır (Oğuz ve Bayramoğlu 2014). Bu sorunlardan birisi olan toprak tasarruf şekillerindeki düzensizlik, tarım kesimindeki gelir bölüşümünde toplumsal adalete uygun olmayan sonuçlara neden olmaktadır. Ayrıca, tarım kesiminde çalışanların toprak üzerinde sahip oldukları hakların dağılım biçimi, onların hukuki, toplumsal, hatta siyasal ilişkilerini de büyük ölçüde etkilemektedir. Dolayısıyla tarım toprağı üzerindeki mülkiyet ve tasarruf haklarının dengesiz ve adaletsiz dağılımı tarım kesimindeki toplumsal ve ekonomik az gelişmişliği besleyen etkenler arasında yer almaktadır (Çelebican 1970). Bu sorunlar toprağın kişi ve toplumla olan ilişkilerinin öncelikli olarak ele alınması gerekliliğini göstermektedir. Bu nedenle, modern hukuk sistemlerinde toprağın sosyal fonksiyonu olduğu kabul edilerek mülkiyet hakkı toplum yararına kullanılması kaydıyla korunmuş, toprak üzerinde serbestçe tasarruflarda bulunabilme bir istisna, mülkiyetin sınırlı bir şekilde kamu yararına uygun olarak kullanılması ise bir kural haline gelmiştir (Zevkliler 1969). Modern hukuk sistemindeki bu ilkelere aykırı olarak toprağı tüketilecek bir girdi gibi gören teknoloji yoğun ekonomiler, kiracıların ve tarımı bırakan toprak sahiplerinin topraktan ne alabilirlerse alıp, toprak verimliliğini kısa dönem kazançlar uğruna harcadıkları usullerle çalışmışlardır (Montgomery 2010). Buna karşın, tarımsal faaliyette bulunanların işledikleri toprağın üzerinde mülkiyet hakkına ya da uzun süreli tasarruf hakkına sahip olması onlara güven vermekte ve üretim için bir enerji doğurarak toprağa verim artırıcı yatırımlar ve üretimle ilgili uzun vadeli planlar yapabilmelerini sağlamaktadır (Türker 2018).

Modern hukuk sistemlerinde mülkiyet ve tasarruf hakları doğal, sosyal, kültürel, hukuki, idari, ekonomik, teknik, politik nedenlerle kanunlarla tanınmakta veya sınırlanmaktadır. Toprakların mülkiyet ve tasarrufu konusunda genellikle gelişmiş ekonomilerde gerçek ve tüzel kişilere, az sayıdaki sosyalist ülkede de devlete daha geniş haklar tanınmakla beraber, malik kim olursa olsun bütün ülkelerde hukuki ve idari bir düzen oluşturulmaya çalışılmış ya da hukukun el atmadığı yerlerde yerel adetlere uyulmuştur (Çalgüner 1970).

Toprağın sınırlı bir kaynak olması ve nüfusun gittikçe artan yoğunluğu ülkelerin çoğunda toprakların tümünün işletilmesi ve birim alandan fazla ürün alınması prensibini zorunlu kılmaktadır. Bu prensipten hareket eden Türkiye'nin de dahil olduğu ülkelerde, bazı toprak sahipleri topraklarını boş tutmak yerine, başka şekillerde işletmektedirler (Çalgüner 1970). Toprağın işlenme şekilleri çiftçilerin toprağın mülkiyetine sahip olup olmadığı, toprağı kiracı veya ortakçı olarak mı işlediklerine göre değişmektedir. Toprağın işlenme şekilleri, başka bir anlatımla tasarruf biçimleri hukuki yapılardır. Tarımsal işletmeler hukuki yapılarına göre genellikle iki gruba ayrılmaktadır (Düren 1972) .

A- Özel kişilerin mülkiyetinde bulunan ve özel kişiler tarafından işletilen tarım işletmeleri:

a- Zati işletmecilik: İşletme sahibi aynı zamanda işletmenin mülkiyetine sahiptir. Doğrudan ve ailesi ile birlikte işletmenin üretim faaliyetlerini yapmaktadır.

b- Kiracılık: İşletme sahibinin toprak üzerinde mülkiyet hakkı yoktur. Önceden kararlaştırılmış aynı ya da nakdi bir bedeli malike kira olarak ödemektedir.

c- Ortakçılık: İşletme sahibinin toprak üzerinde mülkiyet hakkı yoktur. Toprağı işlemesine karşılık malike genellikle ürünün belli bir oranını vermektedir.

d- Büyük işletmecilik: Zati işletmelerle aralarında ekonomik büyüklük bakımından fark bulunmaktadır. Büyük işletmeler sadece kendi iş gücü ile değil, aynı zamanda ücretli iş gücü ile çalışmaktadır. Bu işletmeler tarımda orta ve büyük işletmeleri kapsamaktadır.

B- Aynı topraklar üzerinde kolektif olarak işletilen tarım işletmeleri: Bu işletme şeklinde toprak mülkiyeti devlete ait olabileceği gibi bir vakfa da ait olabilir Bu işletme grubuna Küba ve İsrail'deki (kibutz) işletmeler örnek olarak gösterilebilir.

Tarımsal işletme sahipleri toplumsal sınıflar açısından benzerliklerine göre de incelenebilmektedir. Çağlar'ın (1986) aktardığına göre Boratav tarım üreticilerini büyük toprak sahipleri, orta köylü, yoksul köylü, toprak işçisi şeklinde sınıflandırmıştır. Bu sınıflandırmada, kiracı ve ortakçılar toprak sahibi olmamaları, sahip oldukları toprak ve iş araçlarının ailenin üretimi için yeterli olmaması gibi nedenlerle yoksul köylü sınıfında yer almıştır. Toprak kiralamaları veya toprağı ortakçılık yoluyla işlemeleri bu sınıfı orta

köylüden ayıran en önemli özelliktir. Diğer yandan, toprak tasarruf biçimlerinden biri olan ortakçılığın zamana ve yöreye göre birçok çeşidi ortaya çıksa da, hepsinde esas olan topraktan elde edilen ürünün belli koşullara uyularak oransal olarak paylaşılmasıdır (Çalgüner 1970).

Ortakçılığın türleri sermaye durumuna, işletme masraflarına katılma derecesine ve üretimden alınan paya göre değişmektedir.

a) Yarıcılık: Türkiye’de yarıcılık, ortakçılığın en çok rastlanan biçimidir. Bu türde mülk sahibi toprak, bina, tohum verir. Diğer masraflar ve emek yarıcıya aittir. Üretim sonunda ürün yarı yarıya bölüşülür (Ortaylı 1970).

b) İcarcılık: Bu türde toprak ve işletme binası malik sahibince verilir. Alet, edevat, tohumluk ve diğer masraflar icarcı köylüye aittir. Sözleşme sözlü yapılır. Yarıcılığa göre angarya yükümlülüğü daha fazladır (Ortaylı 1970).

c) Cariyek: Dörtte bircilik denilen bu işletme türünde toprak ile tohumun yarısını toprak sahibi verir. Tohumun diğer yarısı ve diğer bütün masrafları ortakçı karşılar. Ürün ilk önce dört bir oranında paylaşılır. Kalan dörtte ikiden sekizde bir oranında icar ayrılır, kalan miktar yarı yarıya paylaşılır (Aksoy 1965).

d) Marabacılık: Bütün üretim araçları mülk sahibinindir. Maraba sadece işgücünü sunar ve angarya yükümlülüğü de vardır. Ürünün dörtte birini veya üçte birini alır. Aslında, süresi belirsiz bir tarım işçiliğidir ancak karşılığında aynı ödeme yapılmaktadır (Ortaylı 1970).

Tarımsal üretimde toprağın hepsinin sahipleri tarafından işletileceğine dair yazılı ya da sözlü bir kural bulunmamaktadır çünkü böyle bir durum toprağın büyük bir bölümünün işletilmemesi sonucunu yaratacaktır (Çalgüner 1970). Topraktan uzak yaşayan ve başka yollarla toprağını işletmeyen mülk sahipleri tarımın en önemli unsuru olan toprağı atıl duruma sokmaktadır (Montgomery 2010). Buna karşın sahipleri tarafından işletilmeyen topraklar, kiracılık ve ortakçılık usulleri ile işletilerek ekonomiye katkıda bulunabilmektedir. Tarım işletmelerinde kiracılığın özel bir yasayla düzenlendiği gelişmiş ülkelerden İngiltere bu duruma örnek oluşturmaktadır (Maye 2009). Ortakçılık

işletme şekli ise feodal düzenin gücünü sürdürdüğü, özellikle az gelişmiş ülkelerde ve Akdeniz ülkelerinde yüksek oranda yaygındır (Aksoy 1965). Akdeniz ülkelerinden birisi olması ve feodal sistem kalıntılarının bazı yerlerde devam etmesi nedeniyle Türkiye’ de ortakçılık usulü yaygın olmasına rağmen, 1950’lerden sonra tarımsal organizasyon değişikliğe uğramış, değişmeler en fazla toprak bölünmesi ve ortakçılığın azalması şeklinde gerçekleşmiştir (Keleş 1962). Tarımda makineleşmenin başlamasıyla 1950 ve 1960 yılları arasında çoğu büyük toprak sahibi topraklarını kendi traktörleri ile kendileri işlemeye başlamışlardır (Aksoy vd 1988). Tarımda makineleşme teknik ve ekonomik sorunların yanı sıra sosyal sorunlar da getirmiş, ortakçıları yerinden etmiş ve şehirlere göç etmelerine neden olmuştur (Tütengil 1975). Tarımda mekanizasyonun ve köyden şehre göçün artmasının bir diğer sonucu olarak ortakçılık usulünde değişiklikler meydana gelmiş, traktörü olmayan ve yalnız küçük parselleri bulunan toprak sahiplerinin toprağını traktörü olan ortakçılar işlemeye başlamış, bunun sonucu olarak bu dönemde eski tip fakir ortakçılar değil makine sahibi girişimciler görülmeye başlanmıştır (Aksoy vd 1988). Ortakçılık usulünde bu değişiklikler yaşanmasına rağmen uygulanma oranı düşmüş, kiracılık usulünde uygulanma şekli ve içeriğinde fazla bir değişiklik olmamakla birlikte, tarımda kiracılığın oranı artmış ve ortakçılığı büyük oranda geçmiştir. 2004 yılında yapılan 2. Tarım Şurası Sonuç Raporu’na göre toprağın işletilmesinde ortaya çıkan tasarruf ilişkileri şu şekilde bir görünüm sergilemiştir (Anonim 2004). 1991 yılı Genel Tarım Sayımı ve 2001 yılı Genel Tarım Sayımı’nda tarımsal işletme anketi sonuçlarına göre Türkiye’ de tarımsal işletmelerin büyük bir kısmı 1991 yılında % 92,57 ve 2001 yılında % 81,34 oranında yalnız kendi toprağını işletmektedir. Türkiye’de kendi toprağı olmayıp başkasından kira, ortakçılık şekillerinde tuttuğı toprağı işleyen işletmelerin toplam işletme içindeki oranı 1991 yılı Genel Tarım Sayımı’ nda % 1,65 iken, 2001 yılı Genel Tarım Sayımı’ nda bu oran % 3,56’ ya yükselmiştir. Kendi toprağı olmayan işletmelerin 1991 yılı Genel Tarım Sayımı’ nda % 71,27’sinin, 2001 yılı Genel Tarım Sayımı’ nda % 51,03’ünün yalnız kiracılık usulü ile üretim yaptıkları belirlenmiştir.

Hukuk devleti sistemi klasik mülkiyet anlayışı ile sosyalist sistemin kolektif mülkiyet anlayışını reddederek, bunların yerine çağın koşullarına uygun modern bir mülkiyet anlayışı getirmiştir. Diğer haklardan farklı olarak toprak mülkiyetinin insan hayatının

devamı için oynadığı hayati rolden dolayı modern hukuk anlayışı mülkiyet hakkını hem yetkilerden, hem de ödevlerden oluşan bireysel ve sosyal nitelikler taşıyan bir bütün olarak ele almıştır (Eren 1977).

Bu anlayış Türk hukuk sisteminde de etkili olmuştur. Toprak tasarruf şekillerinin düzenlenmesi amacıyla Türkiye’ de Cumhuriyet’in ilanından sonra yürütülen politikalar arasında, kiracılık ve ortaklığın azaltılması, kaldırılması ya da durumlarının iyileştirilmesine yönelik politikalar çoğunlukla yer almıştır. 1923 yılında İzmir’de toplanan İktisat Kongresi’nde köylünün sorunları tarımsal gelişme konuları ile birlikte ele alınmıştır. Bu kongrede alınan kararlar arasında ortaklık ve yarıcılık usullerinin uygulanmasının yasaklanmasına yönelik karar da yer alınmıştır (Geray 2011). Ayrıca Mustafa Kemal Atatürk 1 Kasım 1927’de Türkiye Büyük Millet Meclisi’nin açılışında yaptığı konuşmasında; “Millî ekonominin temeli ziraattir. Bunun içindir ki, ziraate büyük önem vermekteyiz. Fakat bu hayati işi isabetle amacına ulaştırabilmek için ilk önce ciddi etütlere dayanan bir ziraat siyasetini saptamak ve onun için de, her köylünün ve bütün vatandaşların kavrayabileceği ve severek tatbik edebileceği bir ziraat rejimi kurmak lazımdır. Bu siyaset ve rejimde önemle yer alabilecek noktalar başlıca şunlardır: Bir defa memlekette topraksız çiftçi bırakılmamalıdır. Bundan daha önemli olarak ise bir çiftçi ailesini geçindirebilen toprağın hiç bir sebep ve suretle bölünemez bir mahiyet almasını, büyük çiftçi ve çiftlik sahiplerinin işletebilecekleri arazi genişliğini arazinin bulunduğu memleket bölgelerinin nüfus kesafetine ve toprak verim derecesine göre sınırlamak lazımdır.” demiştir (Anonim 1927).

Cumhuriyet’in farklı hükümetleri dönemlerinde, bu kapsamdaki politikaları gerçekleştirmek için, mülkiyet ve tarımda kiracılık ve ortaklık şeklindeki toprak tasarruf şekillerini de kapsayan kanunlar yapılmıştır. Önceleri göçmenlerin ve yerel halkın hazine toprakları veya işledikleri toprağın mülkiyetini kazanması konusunda yapılan çalışmalar, 1945 yılında çıkarılan 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu ile somut bir nitelik kazanmıştır (Türker 2018). Kanunun toprak dağıtılacakların kimler olacağını belirten 34. maddesinin “a” bendinde, hiç toprağı olmayıp başkalarının toprağında ortaklık,

kiracılık yapanlar ilk sırada toprak verilecekler arasında sayılmıştır (Anonim 1945). Söz konusu kanunun 17. maddesinde, topraksız veya az topraklı olan ortakçılar, kiracılar veya tarım işçileri tarafından işlenmekte bulunan toprağın, yine onlara dağıtılmak üzere kamulaştırılabileceği düzenlenmiştir. Kanunun amaçlanan hedeflerini gerçekleştirmek için kullanılacak en önemli maddesi olan 17. maddesi 1950 yılında iptal edilmiştir. Böylece en temel kuralından yoksun kalan kanunun diğer maddeleri ile hedeflenen politikaların gerçekleştirilmesi mümkün olmamıştır (Aksoy 1984).

1973 yılında çıkarılan 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu'nda da, yine benzer bir şekilde kiracılar ve ortakçılar kanunda yer almıştır (Anonim 1973). Toprak dağıtımında gözetilecek sırayı düzenleyen 52. maddenin "a" bendinde, kendisinin veya aile üyelerinin toprak ve tarım reformu bölgesi içinde ve dışında yeter toprağı olmayan çiftçilerle, toprak ve tarım reformu bölgesi içinde ve dışında hiç toprağı bulunmayan veya yeter toprağı olmayan ve reform bölgesinde en az üç yıldan beri başkasının toprağında kiracılık veya ortakçılık yapanlar, ilk sırada toprak verilecekler arasında sayılmıştır. Bu kanun toplumsal eşitliğin ve daha adil bir gelir dağılımının aracı olarak görülmüş, "Topraklar onu işleyenlerindir" sloganı ile topraksız köylüleri toprak mülkiyetine kavuşturmak amaçlanmıştır (Aksoy 1984). Ancak söz konusu kanun sadece beş yıl gibi kısa bir süre ve Şanlıurfa' da uygulanabilmiştir. Belirtilen kanun örneklerinde, toprak mülkiyetinin gerçekten üretim yapan çiftçiler arasında sosyal adalet ilkesine uygun olarak dağıtılması, tarım topraklarının ekonomik verimlilik ilkesine uygun bir biçimde işletilmesi ve bu şekliyle korunması, kırsal alanda yaşayanların özellikle kiracı ve ortakçıların gözetilmesi amaçlanmıştır (Eren 1977).

Türk hukuk sisteminde kiracı ve ortakçıların lehine kurallar içeren kanunlar yanında, aksi yönde kanuni düzenlemeler de mevcuttur. Mülga 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu ve Mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu'ndaki amaçlar bölümünde kiracı ve ortakçılar bu kanunlarda topraklandırılacak üretici grupları arasında ilk sırada sayılarak kanun koyucu tarafından gözetilmişlerdir. Kanun koyucu bu şekilde kiracıların ve ortakçıların sorunlarını çözmeyi amaçlarken, 06.01.1961 tarihinde

yürürlüğe giren 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda aksi yönde düzenlemeler yapılmıştır. Bu konuda kanun koyucunun çelişki içinde olduğu görülmektedir. Ortakçılık, emek üzerine kurulu bir işletme sistemi olup, ürün yıl sonunda ortaklar arasında aynı ve oransal olarak paylaşıldığı için ortaklığın ne kadar kar veya zarar ettiği hiçbir zaman belli olmamaktadır (Kanbolat 1969). Buna karşın Gelir Vergisi Kanunu'nda ortakçılık yerine yarıcılık kelimesi tercih edilerek, 10. maddenin son bendinde “yarıcılık ortaklık sayılır” kuralı ile yarıcılık Borçlar Kanunu'nda yer alan adi şirket kapsamında bir ortaklık olarak kabul edilmiştir. Tarımda adi şirket kapsamına giren ortaklıklar bulunmaktadır ancak bu ortaklıklar ister yazılı, ister sözlü sözleşmeye dayansın tamamen kapitalist ehliyetle çalışan işletmeler olduğu için paylaşım açısından ortaklıktan farklılık göstermektedirler (Kanbolat 1969). 22.07.1998 tarihinde yürürlüğe giren 4369 sayılı Kanun ile 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun küçük çiftçi muaflığına ilişkin maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak aynı kanunla değiştirilerek düzenlenen 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun “Zirai Kazançta Vergileme” başlıklı 53. maddesinde “Yarıcılık ortaklık sayılır” şeklindeki kuralın yürürlükte kaldığı görülmektedir. Ürün yıl sonunda, ortaklar arasında aynı olarak paylaşıldığı halde yarıcılık ortaklık sayılarak, vergilendirmede esas alınan işletme genişliğinin belirlenmesinde ortaklık paylarının toplamı esas alınmaktadır (Anonim 1998). Dolayısıyla Kanbolat' ın (1969) belirttiği sakıncalar ortakçılık usulü ile üretim yapan işletmeciler açısından yürürlükteki 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'ndaki kural nedeniyle devam etmektedir. Ortakçılık ya da Gelir Vergisi Kanunu'ndaki ismiyle yarıcılık usulüyle üretim yapanların üretim yaptıkları işletmelerin toplamı vergilendirmede esas alınmaktadır. Emek yoğun üretim yapmalarına rağmen ortakçılar toprak sahibiymiş gibi değerlendirilerek ortakçı olarak işledikleri topraklar vergilendirmede esas alınan işletme büyüklükleri kapsamına dahil edilmektedir. Dolayısıyla tarım politikalarında gözetilmeye çalışılan ortakçılar vergi politikasında bu şekilde bir muamele görmemektedir.

Tarım ve toprak politikalarındaki hedefleri gerçekleştirmek için mülga kanunlarda kanun koyucunun gösterdiği koruyucu irade, yürürlükteki 1982 Anayasa'sında da yer almıştır. 1982 Anayasası'nın toprak mülkiyetini düzenleyen 44. maddesinde; devlet toprağın verimli olarak işletilmesini gerçekleştirmek ve topraksız olan veya yeter toprağı

bulunmayan çiftçiye toprak sağlamak amaçlarıyla gereken tedbirleri almalıdır, kuralı yer almaktadır (Anonim 1982). Bu ilkeler ve amaçlar 1982 Anayasası'nda yer almasına rağmen, kanun koyucunun bu iradesi, yürürlükteki kanunlara yansıtılmamış, aksine zamanla bu politikalar terk edilmiştir.

1964 yılında OECD tarafından yayınlanan raporda Türkiye'de tarım işletmeciliği hakkında şu saptamalar yapılmıştır (Anonymous 1964). Tarım nüfusu toprak kaynaklarına kıyasla yoğundur. Tarımda istihdam yüksektir. Çoğu çiftçi küçük köylerde yaşamaktadır ve tarım dışında istihdam olanakları nüfusun çoğunluğu için son derece sınırlı veya mevcut değildir. Olumsuz üretim koşulları mevcuttur. Üretim çoğunlukla kuru tarım ve eski yöntemlerle yapılmaktadır. Kimyasal gübrelerin kullanımı çok sınırlıdır. Buna ek olarak, küçük çiftçiler eksik pazarlama sistemleri nedeniyle kayıplar yaşamaktadır. Bu raporda, tarım sektörü ile ilgili belirtilen mekanizasyon eksikliği, kuru tarımın oranının fazla olması, gübrelemenin sınırlı olması, eksik pazarlama sistemleri, olumsuz üretim koşulları gibi sorunlar, tamamen ortadan kaldırılamamıştır. Türkiye'de tarım sektörü bu sorunlara ek olarak toprakların parçalanması, küçülmesi, kaybedilmesi, üretici nüfusun yaşlanması, üretimin azalması ve tarım ürünlerinde ithalatın artması gibi yeni sorunlarla karşı karşıyadır (Doğan vd 2015). İstikrarsız ve başarısız tarım ve toprak politikalarının da bir sonucu olarak Türkiye'de tarım toprakları parçalanma nedeniyle hızla küçülmekte ve kaybedilmektedir. 2001 yılından 2011 yılına kadarki 10 yıllık süreçte tarımsal üretimin gerçekleştiği parsel sayısı yaklaşık iki kat artmış, tarım topraklarının niteliği bozularak verimliliği azalmış, tasarruf şekli değişmiş, bunlar da birçok yeni sorunlara neden olmuştur. (Gün vd 2012).

Nüfus artışının baskısıyla tarım topraklarının imara açılması, ekonomik politikalarda sanayiye dayalı gelişmenin tercih edilmesi nedenleriyle, toprakların tarım dışı amaçla kullanılmaya başlanması, toprağın aşırı bölünmesi şeklinde ortaya çıkan toprakla ilgili bu sorunlar, geçimlerini tarımsal üretim yaparak sağlamaya çalışan üreticilerin ekonomik yönden zayıflamasına ve tarımdan uzaklaşmasına neden olmaktadır. Kiracı ya da ortakçı da tarımı terk ederse tarımı bırakmış toprak sahibinin tekrar tarımsal üretim yapması

ihtimali genellikle çok düşük olduğundan dolayı başka bir kiracı ya da ortakçı bulunamazsa toprağın işlenmeme ihtimali de çok yüksektir (Dramstad and Sang 2009).

Toprakla ve tarımla ilgili politikalar, hukuki değişimler, ekonominin durumu, tarımsal üretimdeki teknik gelişmeler, sosyal yapıdaki değişimler birbirini etkilemektedir. Toprak tasarruf usulleri de meydana gelen değişikliklerden etkilenmektedir. Bu nedenle bu çalışmanın birinci bölümünde Türkiye’de tarım üreticileri ve toprak sahipleri arasında yapılan özel borç ilişkilerinden kiracılık ve ortakçılık usulü toprak tasarruf şekillerinin uygulanma yöntemi ve nitelikleri, bu alanda hem Türkiye’de, hem diğer ülkelerde yaşanan gelişim ve değişimler hukuki açıdan anlatılmıştır. İkinci bölümde araştırma bölgesi olarak seçilen Konya ilinde kiracılık ve ortakçılık usullerinin uygulanma şekli, oranı, toprak sahipleri ile aralarındaki ilişkiler incelenmiş, ayrıca araştırma bölgesinde taraflar arasında hukuki düzenlemelerin mi, yoksa teamüllerin mi geçerli olduğu belirlenmeye çalışılarak sonuç ve oranlara yer verilmiştir. Bunların ışığında tasarruf şekilleri ile ilgili sorunların giderilmesine yönelik çözümler geliştirilmeye çalışılmıştır.

2. MATERYAL VE METOD

Bu araştırmada üreticilerin bireysel özellikleri ve işletme yapıları incelenerek toprak tasarruf biçimlerinden olan kiracılık ve ortakçılık uygulamalarını tercih etmelerine etki eden faktörler ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bunun yanında, uygulamadaki biçim ve koşulların belirlenmesi, hukuki düzenlemelerin ne ölçüde benimsendiğinin ve yerine getirildiğinin belirlenmesi, tarımsal yapıyla ilgili bilgi toplanması, elde edilen bilgilerin değerlendirilmesiyle konuya ilişkin öneriler geliştirilerek ilgili kanunların düzenlenmesinde karar vericilere ve politika uygulayıcılarına katkıda bulunulması amaçlanmaktadır. Araştırma bölgesi olan on iki mahallenin muhtarlarından mahallelere ilişkin bilgiler almak amacıyla hazırlanan bilgi formlarında mahallelerin genel durumu, alt yapı ve konut durumu, tarımsal yapı ve sosyo-ekonomik durumu, toprak mülkiyet ve kullanım durumuna ilişkin kırk dört adet soru yer almıştır. Araştırma için hazırlanan anket kiracı ve ortakçılarla yapılmıştır. Anket iki ana bölümden oluşmuştur. Birinci bölüm kiracılık ilişkileri, ikinci bölüm ortakçılık ilişkileri üzerinedir. İlk bölümde yirmi dört adet soru, ikinci bölümde yirmi adet soru hazırlanmıştır. Ankette kapalı ve açık uçlu soru şekillerinin her ikisi de kullanılmıştır. Açık uçlu soru şekli ankette çoğunluğu oluşturmaktadır.

Araştırma Konya ilinde yürütülmüştür. Konya ilinin otuz bir ilçesi bulunmaktadır. Konya ili tarım toprakları genişliği açısından Tarım ve Orman Bakanlığı Çiftçi Kayıt Sistemi'nde birinci sırada (12.820.793 da) yer almıştır. Ayrıca, 2016 yılı ÇKS verilerine göre toplam işletme sayısı 98.429' dur. Kiracılık ve ortakçılık usulüyle işlenen 1.585.796 da tarım alanı ile Konya ili Türkiye'de birinci sırada yer almaktadır. Kiracılık ve ortakçılık yapan işletme sayısı toplam 17.695'dir. Kiracılık ve ortakçılık yapan örnek işletmelerin belirlenmesi amacıyla Konya ilinde kiracılık ve ortakçılık yapan işletmelerin ilçelere dağılımı incelendiğinde, Tarım ve Orman Bakanlığı ÇKS 2016 yılı kayıtlarına kiracılık ve ortakçılığın yoğun yapıldığı ilk üç ilçenin Karatay, Çumra ve Ilgın ilçeleri olduğu saptanmıştır.

$$n = \frac{N \times p \times q}{(N-1) \times \sigma_{\hat{p}}^2 + p \times q}$$

$$q = 1 - p$$

$$\sigma_{\hat{p}}^2 = \left(\frac{r}{z_{\alpha/2}} \right)^2 \longrightarrow p\text{'nin varyansı}$$

N = Populasyon büyüklüğü (veri sayısı)

n = Örnek sayısı

p = Populasyon içerisinde belirli bir özelliğe sahip parçaların sayısı (oran olarak). Eğer bu oran net olarak bilinmiyorsa en yüksek örnek hacmine ulaşabilmek için %50 (0,5) alınmalıdır.

q = p dışında kalan parçaların oranı

Kaynak: Miran B. Temel İstatistik, Ege Üniversitesi Basımevi, 2003.

Bu üç ilçede 2016 yılında kiracılık ve ortakçılık yapan işletme sayısı 4850 olup, toplam işletme sayısı ise 18170'dir. Oransal Örnekleme Yöntemi' ne göre güven aralığı; % 99, hata payı; % 10 ve p= % 26,7, q= % 73,3 alınmıştır. Bu hesaplamalar sonucunda örnek büyüklüğü 130 olarak hesaplanmıştır. İlçelere göre oransal olarak örneklem büyüklüğü dağıtılmış olup, Ilgın' da örnek sayısı 40, Karatay' da örnek sayısı 40, Çumra' da örnek sayısı 50 olacak şekilde anket sayısı belirlenmiştir.

Çizelge 2.1 Anketlerin mahallelere göre dağılımı

İlçe Adı	Mahalle Adı	Anket Sayısı	Oran (%)
Karatay	Ovakavağı	20	15,4
	İsmil	20	15,4
Ilgın	Zaferiye	10	7,7
	Orhaniye	10	7,7
	Düğer	10	7,7
	Karaköy	10	7,7
Çumra	Yenisu	10	7,7
	Türkmenkarahöyük	6	4,6
	Uzunkuyu	6	4,6
	Güvercinlik	10	7,7
	Karkın	12	9,2
	Büyükaşlama	6	4,6
	Toplam		130

Toplam yüz otuz adet anket üç ilçede olmak üzere on iki mahallede yapılmıştır (**Çizelge 2.1**). Konya ilindeki üreticiler ile yüz yüze yapılan anketler yoluyla elde edilen bilgiler çalışmaya kaynaklık etmiştir. Bu amaçla anket formlarında üreticilerin ve aile bireylerinin kişisel özelliklerine ilişkin sorular yanında, işletme yapıları, kiracılık ve

ortakçılık uygulamalarının nasıl yapıldığı şeklinde sorular hazırlanmıştır. Şubat 2018' de hazırlanmış olan anket sorularının anlaşılabilirliğini ve amaca uygunluğunu belirlemek için ön deneme amacıyla Konya' da on adet anket yapılmış, verilen yanıtların değerlendirilmesi sonucu anket sorularında düzeltmeler ve eklemeler yapılmıştır. Gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra, anket çalışmasına aynı yıl içinde başlanılmıştır. Anket formları araştırmacı tarafından üreticiler ile yüz yüze görüşme yöntemi ile doldurulmuştur. Kiracılık yapan işletmelere kiracılığa yönelik anket soruları, ortakçılık yapılan işletmelere ortakçılığa ilişkin anket soruları, hem kiracılık hem ortakçılık yapan işletmelere ise her iki bölüm soruları yöneltilmiştir. Alan çalışmasından elde edilen veriler uygun istatistik programının kullanılması ile çalışmanın amacına uygun biçimde uygun istatistik yöntemlerle analiz edilerek bulguların sentezlenmesine ve yorumlanmasına çalışılmıştır. Bu amaçla frekans tabloları ve çapraz tablolar ve khi- kare analiz yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca konu ile ilgili literatür çalışması yapılarak, kanuni düzenlemelerden, yayınlardan, araştırmalardan, çalıştay raporundan, istatistiki verilerden, Tarım ve Orman Bakanlığında, Konya İl Müdürlüğünden alınan veriler ve bilgilerden yararlanılmıştır.

3. KİRACILIK VE ORTAKÇILIĞA İLİŞKİN GENEL KURALLAR

Mülkiyet ve toprak tasarruf haklarının kapsamı her devirde ve her ülkede aynı içerikte olmadığı için bu alanda kabul edilen ve uygulanan hakların tarihi bir oluş seyri sonunda, bugünkü şekillerini aldığı söylenebilmektedir (Çalgüner 1970). Siyasi ve ekonomik olaylar bu hakların uygulanmasında ve son şekillerini almasında çok etkili olmuştur. Avrupa ve Akdeniz Havzası'ndaki ülkelerde ortakçılık genellikle eski feodal yönetimlerden kalan bir tasarruf şekliyenken, Amerika Kıtası'ndaki ülkelerde siyasi gelişmeler sonrasında ekonomik yönden zor durumda kalan toprak sahiplerinin mecburen başvurmak zorunda kaldığı bir toprak tasarruf şekli olmuştur. Amerika Kıtası'ndaki ülkelerde büyük toprak sahipleri 19. yüzyıla kadar işgücü gereksinimini köleler ile karşılarken, siyasi değişimler nedeniyle 19. yüzyılda Amerika Birleşik Devletleri ve Brezilya'da kölelik kaldırılmıştır. Bunun sonucunda toprak sahipleri işgücü gereksinimlerini eskiden köle olarak çalıştırdıkları insanlarla ortakçılık sözleşmesi yaparak karşılama yoluna gitmişlerdir. Örneğin, Amerika Birleşik Devletleri'nin Alabama Eyaleti'nde 19. yüzyıldan 1. Dünya Savaşı'na kadar ortakçılık usulü ile üretim baskın ekonomik model olarak uygulanmış ancak siyasi gelişmeler sonucunda ortaya çıkan bu yeni ortakçıların ekonomik durumu ve hayat koşulları kölelik döneminden çok farklı olmamıştır (Phillips 2015).

Toprak kiralararak ya da ortakçılık yaparak geçimlerini sağlayan üreticiler çoğunlukla zor koşullarda ve birçok sorunlarla mücadele ederek çalışmaktadır. Bazı ülkeler kiracılık ve ortakçılıkla ilgili sorunları çözmek için özel kurallar kabul etmişlerdir. Bu alandaki düzenlemeler bazen İsviçre' de olduğu gibi Borçlar Kanunu kurallarını tamamlayan özel kurallar ile yapılmış, bazen de Hollanda ve Filipinler'de olduğu gibi eski hukuku tamamen değiştiren ve başka esaslara dayanan yeni kanunlarla yapılmıştır (Aksoy 1965). Örneğin, Fransa' da kanun koyucu tarafından 1945 yılından sonra yaptığı kanuni düzenlemelerle kiracı ve ortakçıları koruyan ve toprak sahibinin mutlak haklarını sınırlayan birçok kurallar getirilmiş, kiracıya devamlı bir işletme hakkı sağlamak istenmiştir. Kanun ile kiracılar ve ortakçılar için ortak kurallar yanında, ortakçılar için

özel kurallar kabul edilmiş, kiranın müddeti, kira sözleşmesi yenileme hakkı, kiralayanın istirdat (geri alma) hakkı, kiracının şufa (önalım) hakkı gibi kurallar kiracılar ve ortakçılara birlikte uygulanmıştır (Aksoy 1961). Bir diğer örnek olan İngiltere’de toprak kiralınması için ayrı bir kanun uygulanmaktadır. Toplumsal hayatta ve ekonomide meydana gelen değişimler hukuk alanında da etkisini göstermekte ve bunun sonucu olarak İngiltere’de eski kanunu yürürlükten kaldıran ve bu alanı yeniden düzenleyen bir kanun yürürlüğe konulmuştur. 01.09.1995 tarihinde yürürlüğe giren ve tarımda kiracılığı düzenleyen Tarımsal Kiracılık Kanunu’nda daha fazla toprağın tarıma elverişli hale getirilmesini teşvik etmeyi, tarım sektörüne yeni girenlere fırsatlar sağlamayı, tarımsal toprak kullanımında verimliliği arttırmayı amaçlayan düzenlemeler yapılmıştır (Maye 2009). Bunların yanında mülk toprak fiyatlarının dünya genelinde artması tarımda kiracılığa olan talebi arttırdığından dolayı bu talebi karşılamak için bazı ülkeler hazine topraklarının satılması ya da gerçek üreticilere kiralanması uygulamalarına ağırlık vermişlerdir. Örneğin, bu işlemleri gerçekleştirmek amacıyla Polonya’da Ulusal Tarım Destek Merkezi kurulmuş, hazine ya da özel mülk konusu tarım topraklarının sadece gerçek üreticilere satılması ve kiralanması zorunluluğu getirilerek, alıcılarda ve kiracılarda belli koşulların varlığı ile satış ve kiralarda resmi izin aranmaya başlanmıştır (Suchoń 2017). Örnek olarak verilen bu ülkelerde kiracılık ve ortakçılık ile ilgili yürütülen politikaların geçici ve dönemsel olmadığı, ulusal politika haline geldiği, değişiklikler ve yenilikler yapılırsa bile bu alanda özel kanunlarla düzenlemeler yapılmaya devam ettiği görülmektedir.

Buna karşın Türk Hukuk Sisteminde kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri genel kanun kapsamında düzenlenmiştir. Kullandırma sözleşmeleri olarak tanımlanan bu sözleşmeler ile bir şeyin mülkiyetinin naklini, bir hakkın kesin olarak devrini değil, sadece o şey veya hakkın kullanılmasının devri amaçlanmaktadır (Tandoğan 1985) Bu kapsamda kira sözleşmesi bir şeyi kullanmanın ve yararlanmanın bir bedel karşılığında devri borcunu doğuran sözleşmedir. Bu sözleşmenin adi kira ve ürün kirası olmak üzere iki çeşidi bulunmaktadır. Adi kira sözleşmesi ile kiralayan bir şeyin belirli bir süre kullanılmasını bir bedel karşılığında kiracıya bırakma borcu altına girmektedir (Aral ve Ayrancı 2015). Ürün kirası ise hasılat veren bir mal veya hakkın kullanılarak semerelerinden

yararlanılmak ve işletilmek üzere bir bedel karşılığında kiralayan tarafından kiracıya bırakılması borcunu doğurmaktadır (Tandoğan 2008).

Türkiye’ de tarımsal üretim yapmak amacıyla toprak sahipleri ve çiftçiler arasında yapılan toprak kiralama ve ortaklık sözleşmeleri için ayrı özel bir kanun bulunmamaktadır. TBK’ da ürün kirası başlığı altındaki 357- 378. maddeler kiracılıkla işletme sözleşmeleri ve ortaklıkla işletme sözleşmelerine uygulanacak kuralları içermektedir (Anonim 2011). Toprak kiralama yoluyla yapılan kiracılıkla işletme sözleşmesi TBK’ da ürün kirası adı altında düzenlenen kurallara tabidir. Kanuna göre ürün kirası, kiraya verenin kiracıya ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bir bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir. Başka bir anlatımla kiraya verenin ürün veren bir şey veya hakkın kullanım ve yararlarını, bedel karşılığında kiracıya bırakmayı borçlandığı sözleşmeye ürün kirası denilmektedir. Ürün kirası ile diğer kiralarda arasındaki en önemli fark sözleşmenin konusudur. Ürün kirasının konusu ürün veren şeyler ve haklardır. Dolayısıyla ürün getirmeyen bir şey veya hak ürün kirasının konusunu oluşturmamaktadır. Ayrıca ürün kirasında kiracının kira konusu şey veya hakkı kullanma yanında, ayrıca ondan yararlanma, ürünü devşirme, toplayıp alma hakkı bulunmaktadır. Oysa diğer kiralarda, böyle bir hak söz konusu olmamaktadır. Ayrıca ürün kirasının konusu taşınır ya da taşınmaz bir şey olsa bile bu sözleşme kiracıya aynı hak değil, sadece kişisel bir alacak hakkı vermektedir (Eren 2017). Kanundaki düzenlemeler bu şekildedir, ancak bu düzenlemelerin toprak sahipleri ile kiracı ve ortaklıkların aralarında yaptıkları sözleşmeleri ve gereksinimlerini tam olarak karşıladığını belirtmek mümkün olmamaktadır. Bu konuda Borçlar Kanunu dışında ve özel bir kanun olan mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu’nda daha somut, toprak sahipleri ile kiracıların yaptıkları sözleşmeleri kapsayacak şekilde emredici düzenlemeler yapılmıştır (Yaltırık 1986). Söz konusu kanunda kira sözleşmesi toprak sahibi ile kiracı arasında düzenlenen, kiracının toprağı işleyip semereleri almasını ve buna karşılık toprak sahibine önceden kararlaştırılan nakdi veya ayni veya hem nakdi, hem ayni belirli bir miktarı kira olarak ödemesini öngören sözleşme şeklinde tanımlanmıştır (Anonim 1973). Ortaklık TBK’da ürüne katılmalı kira şeklinde isimlendirilmiştir. Kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı sözleşmeler katılmalı ürün

kirası olarak kabul edilmektedir (Anonim 2011). Sözleşmeyle oran kararlaştırılmamışsa, bu oran yerel adete göre belirlenmektedir. Kira sözleşmesi gibi ortakçılık sözleşmesi de 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu'nda düzenlenmiştir (Yaltırık 1986). Söz konusu kanuna göre toprağın işlenmesi sonucu elde edilecek ürünün belirli bir oranda toprak sahibi ile toprağı işleyen arasında paylaşılmasını öngören sözleşmeye dayanan işletme şekline ortakçılık denilmektedir (Anonim 1973).

Yürürlükteki TBK'da yer alan kurallara rağmen, Türkiye'de kiracı ve özellikle ortakçı olarak çalışan çiftçi ailelerinin çalışma koşulları bölgeden bölgeye ve hatta aynı bölge içinde büyük değişiklikler göstermektedir. Ortakçılık sözleşmesinin yapılma oranı oldukça azalmış olsa da uygulamanın devam ettiği yerler arasında ürünün paylaşılması, toprak sahibi ile ortakçının masraflara katılımı, toprak sahibinin işletme idaresine katılması bölgelere ve kültür çeşitlerine göre değişmektedir (Aksoy 1971). Ortakçılık sözleşmesinin yani kanundaki adıyla ürüne katılmalı kiranın, kiracılıkla işletme şekli, kanundaki adıyla ürün kirasından ayrıldığı en önemli nokta, ortakçının toprak sahibine ödeyeceği kira bedelinde görülmektedir (Eren ve Başpınar 2017). Tarımsal ürün kirasında kiracı kira bedelini önceden sözleşme ile miktarı belirlenmiş para ile ödemektedir. Kanunda bedelin nakdi olarak ödeneceği düzenlenmiş olmakla birlikte bu emredici bir kural değildir. Kiracılıkla işletme sözleşmelerinde taraflar arasında anlaşma yapılmışsa, aynı ödeme de söz konusu olabilmektedir. Bunun gerçekleşme usulü mal sahibi ile kiracı arasında varılan anlaşmaya bağlıdır. Ortakçılık sözleşmesinde ise ortakçı kira bedelini ürettiği ürünün belirli bir oranı ile ödemektedir (Çalgüner 1970). Her ne kadar ortakçılık toprağın kirasını ödeme şekli ve zamanı bakımından kiracılıktan ayrılırsa da, her ikisinde de amaç toprağın işletilmesi karşılığı bir bedel elde etmektir. Ortakçılıkta kira bedeli elde edilecek ürüne ve dolayısıyla hava koşullarının gidişine bağlandığı için alınacak miktarın ne kadar olacağı önceden belirlenemediğinden dolayı elde edilecek ürünün azlığı veya çokluğu, kar ve zarar, her iki tarafı da ilgilendirmektedir (Çalgüner 1970). Dolayısıyla risk farkı iki sözleşme arasındaki diğer önemli farktır. Kiracılıkla işletmenin riskleri kiracıya yüklenmekte, ortakçılıkta ise riskler toprak sahibi ve ortakçı arasında paylaşılmaktadır (Yaltırık 1986).

TBK'nın 358. maddesi kira sözleşmesinin genel kuralları ile ürün kirası kuralları arasındaki atıf maddesidir. Buna göre ürün kirasına ilişkin özel kural bulunmayan hallerde, ürün kirasına aykırı olmadığı ve uygulamaya ters düşmediği takdirde adi kira sözleşmesine ilişkin genel kurallar uygulanmaktadır (Türel 2015). Bu bağlamda, örneğin yarar, hasar ve ayıptan sorumluluk gibi konularda ürün kirasında özel kural bulunmadığı için genel kurallar kıyasen uygulanmaktadır. Diğer bir anlatımla, TBK'da yer alan adi kira sözleşmesine ilişkin genel kurallar tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerini de kapsamaktadır.

3.1 Kiracılık ve Ortakçılık Sözleşmelerinin Unsurları

Topraktan, bitkilerden, hayvanlardan, denizlerden ve benzeri doğal kaynaklardan elde edilen, üretilen yararlı şeyler doğal ürün ya da semeredir. Tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinin her ikisinin de konusu doğal ürün veren bir maldır. Tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinin esas unsurlarından birisi olan doğal ürün veren maldan ya da başka bir anlatımla doğal semere veren maldan tarımsal bir işletme veya toprak anlaşılmalıdır. Ürün kendiliğinden, insan emeği olmaksızın yetişebileceği gibi insan emeğiyle tarımsal üretim faaliyetleri ile de yetişebilmektedir (Aydoğdu ve Kahveci 2014). Sözleşme konusu mal bu şekilde bir ürün vermiyorsa, toprak dahi olsa ürün getiren bir mal sayılmamaktadır. Tarımsal bir ürün vermeyen bir toprak ancak adi kiraya konu olabilmektedir (Eren ve Başpınar 2017). Tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmesinde sözleşme konusu toprağın hangisi olduğunun ve sınırlarının somut olarak taraflarca saptanması zorunluluğu bulunmaktadır.

Tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri rızai sözleşmelerdir. Bu sözleşmeler tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarıyla kurulmaktadır. Sözleşmenin geçerli olabilmesi için tarafların 18 yaşını doldurarak fiil ve hak ehliyetine sahip olmaları gerekmektedir. Tarafların, sözleşme konusu toprağın kullanılmasının bir bedel karşılığında devri hususunda anlaşması, tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinin

tamamlanması için yeterli olmaktadır. Sözleşme konusu olan şeyin teslimi, sözleşmelerin oluşması için zorunlu olmamaktadır. Toprağın teslimi yükümlülüğü sonradan da yerine getirilebilmektedir. Tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri karşılıklı borç doğuran sözleşmelerdir. Bu sözleşmeler taraflar arasında karşılıklı borç doğuran, iki taraflı ve bedelli sözleşmelerdir. Burada tarafların edimleri birbiriyle mübadele edilmektedir. Bu sözleşmelerde kullanma hakkı bir bedel karşılığında geçici olarak terk edilmektedir. Bedel unsuru tarımsal kira sözleşmesi ve ortakçılık sözleşmesinin ivazlı bir sözleşme olmasının sonucudur. Bedel unsuru tarımsal kiracılık ve ortaklığı ariyet (kullanım ödöncü) ve karz (tüketim ödöncü) sözleşmelerinden ayırmaktadır. Bu sözleşmelerde toprak sahibinin edimi, sözleşmeye konu toprağı ve onun kullanma ve ondan yararlanma hakkını geçici bir süre ile karşı tarafa bırakmaktır. Tarımsal kiracı ve ortakçının edimi ise bunun karşılığında toprak sahibine bir bedel ödemektir. Bedel unsuru taraflar arasında somut ve net şekilde kararlaştırılmalıdır. Tarımsal kiracılıkta sözleşmenin bedel unsuru, genellikle bir miktar paradan ibaret olmaktadır. Ortakçılıkta ise bedel genellikle tarımsal faaliyet sonunda elde edilen ürünün belli bir oranından oluşmaktadır. Üretim faaliyeti sonunda kiracı kar ya da zarar etse de, kira bedelini anlaşımaya varılan bedel şeklinde ödemek zorundadır. Ortakçılıkta ise üretim faaliyeti sonunda ürün miktarı az olsa da toprak sahibi bu sonucu kabul etmek zorundadır.

3.2 Kiracılık ve Ortakçılık Sözleşmelerinin Şekli

Tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinin şekli konusunda modern hukuk sistemlerinde uygulama birliğı olduğundan söz etmek mümkün olmamaktadır. Fransa'da kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri yazılı yapılmaktadır ve yazılı yapılmayan sözleşmeler, Danışma Komisyonları'nın hazırladığı sözleşmelerin koşulları altında yapılmış sayılmaktadır (Yaltırık 1986). Benzer şekilde Arjantin'de, Malezya'da, Peru'da, Filipinler'de, Danimarka'da, Uruguay'da kira sözleşmelerinin yazılı yapılması zorunluluğı bulunmaktadır (Aksoy 1965). Buna karşın İsviçre'de kira sözleşmeleri için özel bir biçim öngörölmeyle bu eksiklik İsviçre Çiftçiler Birliğı'nin kira formları ile

çözümlemiş, Almanya ve İtalya’da ise kiracılık sözleşmesinin yazılı yapılması zorunlu olup, İtalya’ da ayrıca ortakçılık sözleşmesi yasaklanmıştır (Yaltırık 1986).

Tarımsal kira sözleşmesi ve ortakçılık sözleşmesinin geçerliliği TBK’ da herhangi bir biçim koşuluna bağlı kılınmamıştır. Dolayısıyla kural olarak konusu ister taşınmaz olsun, ister işletme olsun taraflar sözleşmeleri kendi aralarında sözlü, yazılı ya da noter aracılığı ile yapabilmektedir. Ancak kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri genellikle yazılı olarak yapılmakta olup, bu uygulama sözleşmelerin geçerliliği bakımından değil ispat bakımından söz konusu olmaktadır (Akıntürk ve Ateş 2019). Ancak tarafların kanun tarafından biçim zorunluluğu konulmamış bu sözleşmeleri belirli bir biçimde yapmak için anlaşmaları halinde kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinin geçerliliği tarafların anlaşmaları biçimde yapılmasına bağlı olmaktadır (Ruhi ve Ruhi 2017). Kiracılık sözleşmesinin tapu siciline şerh verilmesi de mümkündür. Bu durumda toprağın satılması halinde, kiracı daha sonraki maliklerin kendisini kira konusu topraktan çıkarmasına karşı bir güvence sağlamaktadır (Ruhi 2013). Mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu’nda, kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinin yazılı biçimde düzenleneceği kuralı bulunmaktadır (Anonim 1973). Söz konusu kanuna göre sözleşmeler yönetmelik ve tip sözleşme esaslarına uygun olarak yazılı biçimde düzenlenmelidir. Bu biçimde düzenlenmemiş sözleşmeleri, kiracı veya ortakçı kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren otuz gün içinde toprak sahibine bildirmek kaydıyla, ilk hasat mevsimi sonunda feshedebilmektedir. Kiracı veya ortakçı bu bildirimde bulunmazsa, sözleşme kanuna dayanarak yürürlüğe giren Toprak ve Tarım Reformu Kiracılık ve Ortakçılık Yönetmeliği ve bu yönetmeliğe ekli Toprak ve Tarım Reformu Tip Kira sözleşmesi esaslarına göre yapılmış sayılır, kuralı kanunda ve yönetmelikte yer almıştır (Anonim 1974).

Türkiye’ de yürürlükteki mevzuatta Çiftçi Kayıt Sistemi Yönetmeliği’nde, tanımlar bölümünde yer alan “Çiftçi” kavramı dikkat çekmektedir. Yönetmelikteki bu düzenlemeye göre mal sahibi, kiracı, yarıcı veya ortakçı olarak devamlı veya en az bir üretim dönemi veya yetiştirme devresinde tarımsal üretim yapan gerçek ve tüzel kişilere çiftçi denilmektedir (Anonim 2014). Dolayısıyla kiracı, ortakçı, yarıcı kavramları sadece

isimleri belirtilerek söz konusu yönetmelikte çiftçi kavramının tanımı içinde yer almaktadır.

Tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinde yazılı biçim koşulu zorunlu olmamakla birlikte, üreticiler Çiftçi Kayıt Sistemi'ne kayıtlı iseler ve devletin yaptığı tarımsal desteklemelerden faydalanmak istiyorlar ise Çiftçi Kayıt Sistemi Yönetmeliği ekinde yer alan kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerini düzenlemek ve Tarım ve Orman Bakanlığı'na teslim etmek zorundadırlar. Ancak bu durumda kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması zorunlu olmaktadır. Yönetmeliğin ekinde matbu biçimde yer alan sözleşmelerde kiracının, ortakçının ve kiralayanın kimlik bilgileri, adresleri, söz konusu toprağın tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler, kullanılacak olan alanın yüzölçümü, sözleşmenin süresi ve tarafların imzası yer almalıdır. Ayrıca söz konusu taşınmazın bulunduğu yer köy ise sözleşmenin köy muhtarı ve azalar tarafından da imzalanması, söz konusu taşınmaz belediye sınırları içerisinde ise yetkili belediye başkanı tarafından da imzalanması gerekmektedir. Sözleşmeye konu taşınmaz kamu tüzel kişiliğine ait ise yönetmelik ekinde yer alan bu konuya özgü sözleşme taslağı imzalanmalıdır.

Yazılı ya da yazısız olsun, süreli ya da süresiz olsun, TBK'ya göre sadece tarımsal işletme bütün olarak kiralanıyorsa bu kira sözleşmesinde uygulanmak üzere bir düzenleme yapılmıştır (Anonim 2011). Buna göre tarımsal işletme kira sözleşmesi işletmedeki araç ve gereçleri, hayvanları, devredilen eşyayı veya stoklanmış malları da içeriyorsa, taraflar bunların değerlerini birlikte takdir ederek, iki nüsha olarak düzenleyecekleri tutanağa geçirip, imzalayarak birbirlerine vermekle yükümlü bulunmaktadırlar. Bu durumda kanun tutanak düzenlemek ile tarafları yükümlü tutmuş olmakla birlikte, tarımsal işletme kirasında tutanak geçerlilik koşullarından değildir. Bu kural kiralayanın tam olarak teslim ve kiracının da geri verme borcunun kapsamını tayin bakımından önemli olup, tutanağın adi yazılı biçimde tutulması yeterli sayılmakta ve tutanak tutulması tutanaktaki kayıtlara dayanan tarafı ispat külfetinden kurtarmaktadır (Ruhi 2011).

3.3 Kiracılık ve Ortakçılık Sözleşmelerinin Süresi

Kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerine asgari bir sürenin koyulmasındaki amaç, kiracı ve ortakçıya sürekli bir işletme sağlayarak tarımsal üretimdeki verimliliği arttırmak ve sürekliliği sağlamaktır (Yaltırak 1986). Toprak gelecekteki çiftçiler için korunması gereken bir emanet olarak görülmeli ve korunmalıdır. Tarım işletmelerinin sahipleri onları işleyen, toprağı tanıyan ve toprağı iyileştirmekte yarar gören kişiler olmalıdır çünkü kısa süreli kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri ile yapılan tarımsal üretim toplumun yararını koruyamamaktadır (Montgomery 2010). Sözleşmelere asgari süre zorunluluğı getirilmesi bu sorunlara engel olabilecektir.

Modern hukuk sisteminin uygulandığı Avrupa ülkelerinde kira süresine ilişkin farklı uygulamalar yapılmaktadır. Fransa'da kira ve ortakçılık sözleşmelerinde dokuz yıllık asgari süre konulmuştur (Yaltırak 1986). Kira süresi belirtilmeyen yazılı kira sözleşmelerinin de, dokuz yıllık bir süre için yapıldığı kabul edilmiştir (Aksoy 1965). Buna göre dokuz yıllık süre Fransa'da tarım sözleşmeleri için asgari süredir. İtalya ve İsviçre'de ise belirsiz süreli kira sözleşmelerinin altı yıl süre ile yapıldığı, bu sürenin sonunda taraflar sözleşmeyi feshetmemiş ise sözleşmenin üç yıl daha uzadığı kabul edilmiştir (Yaltırak 1986).

Türkiye'de tarımsal kira ve ortakçılık sözleşmelerinin süresi serbestçe kararlaştırılmaktadır. Bir başka anlatım ile bu sözleşmeler belirli bir süre için yapılabileceğı gibi belirli olmayan bir süre için de yapılabilmektedir. Ancak ortakçılık sözleşmeleri genellikle bir üretim dönemi için yapılmaktadır. TBK'da adi kira sözleşmesindeki süreye ilişkin genel kurallar tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri için de geçerlidir. Eğer sözleşmede belirli bir süre var ise buna belirli süreli sözleşme, belli bir süre belirtilmemiş ise belirsiz süreli sözleşme söz konusudur. Kira süresinin ne kadar olacağı açıkça kararlaştırılmamış ise kural olarak belirsiz süreli kira sözleşmesi olduğu kabul edilmektedir. Bu biçimdeki tarımsal kira sözleşmesi kanundaki ihbar

sürelerine uyularak ortadan kaldırılabilir (Ruhi 2011). Taraflar kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinde sözleşme serbestisi ilkesi nedeniyle süreyi istedikleri kadar belirleyebilmektedirler. Ancak genellikle süre bir ürün yılı için belirlenmektedir. Genellikle sözleşmelerde toprağın maliki kira bedelini yüksek, kira süresini kısa tutma eğilimindedir. Süre kısa olunca, kiracı ve ortakçı hem bedeli ödemek, hem de fazla gelir elde edebilmek için toprak ile ilgili gerekli bakımları aksatmaktadır. Bu nedenle sözleşmelere asgari süre getiren kanuni düzenlemenin doğru olduğu düşünülmektedir. Örneğin, Mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu'nda kiracılık için asgari süre dört yıl, ortakçılık için asgari süre bir yıl olarak belirlenmiştir (Anonim 1973) Süre toprağın toprak sahibi tarafından kiracı veya ortakçıya teslim edildiği veya teslim hazır bulundurulduğu tarihte başlamaktadır.

Yürürlükteki Çiftçi Kayıt Sistemi Yönetmeliği'nde herhangi bir süre sınırı düzenlenmemiştir. Süreye ilişkin olarak sadece bir madde yer almaktadır (Anonim 2014). Buna göre eğer kiracılık ve ortakçılık sözleşmesi belirli bir süre için yapıldıysa, Çiftçi Kayıt Sistemi kayıtlarının sözleşmede belirtilen sürenin sonuna kadar devam edeceği, eğer sözleşmede bir süre belirtilmemiş ise ÇKS kayıtlarının sözleşmenin feshine kadar devam edeceği şeklinde kural bulunmaktadır.

3.4 Toprak Sahibinin Borçları ve Hakları

Toprak sahibinin, kiralanan ya da ortağa verilen tarımsal işletme veya toprağı sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun olarak kullanmaya ve işletilmeye elverişli bir durumda kiracıya ve ortakçıya teslim etmek zorunluluğu bulunmaktadır. Kiracılıkla işletmenin ve ortakçılığın amacı, toprağın işlenerek bundan meydana gelen ürünü toplayıp almak olduğu için toprak sahibinin toprağı ürün vermeye elverişli bir durumda karşı tarafa teslim etmek yükümlülüğü vardır. Eğer tarımsal işletme kiraya veriliyor ise kiracının işletmeden tam olarak yararlanabilmesi ve üretim yapabilmesi için işletmeye dahil olan taşınmazların (bina, ambar vb) ve taşınırın teslim edilmesi de gerekmektedir (Remzi 2014). Kiraya

veren, birlikte kiralanmış taşınır şeyler var ise bunlar da içinde olmak üzere kiralananı sözleşmenin amacına uygun biçimde kullanılmaya ve işletilmeye elverişli bir durumda kiracıya teslim etmek yanında, sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla da yükümlü olmaktadır. Bu nedenle eğer toprağın veya işletmenin kullanımını önemli ölçüde etkileyecek ve esaslı bir bakımı gerektiren bir hasar ya da sorun çıkmışsa, toprak sahibi sözleşme süresi içinde yapılması zorunlu olan esaslı onarımları kiracı ve ortakçı tarafından bildirilir bildirilmez gideri kendisine ait olmak üzere yapmakla yükümlü bulunmaktadır (Anonim 2011). Kira ve ortakçılık sözleşmesi konusu toprağın vergi ve benzeri yükümlülükleri varsa bunlar da toprak sahibinin sorumluluğundadır.

3.5 Kiracı ve Ortakçının Borçları ve Hakları

Kiracı, sözleşmede aksine bir kural veya yerel adet olmadıkça kira bedelini ve yan giderleri her kira yılında ve en geç kira süresinin sonunda ödemekle yükümlü olmaktadır. Ancak çoğunlukla yerel adetlere göre kira bedeli hasattan sonra alınmaktadır. Kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemek zorundadır. Ödemezse kiraya veren kiracıya yazılı olarak ihbarda bulunup, süre vererek bunun ödenmesini talep edebilmektedir. Kanuna göre kiracı ve ortakçı en az altmış günlük bir süre verip, bu ihbar süresi içinde borcun ödenmemesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini kiracıya bildirebilmektedir (Anonim 2011). Tarımsal bir taşınmazın her zamanki verimi, beklenmeyen durumlar örneğin, olağanüstü felaket veya doğal olaylar yüzünden önemli ölçüde azalmışsa, kanunda kiracıya kiranın indirilmesini talep etme hakkı tanınmıştır. Sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen olaylar nedeniyle sözleşme ile bağlı kalmak hakkaniyete uygun düşmeyeceğinden dolayı bu durumlarda sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması istenebilmektedir (Aydemir 2014). Kiracı, bu hakka dayanarak kira bedelinden zararıyla orantılı bir miktarın indirilmesini kiralayandan isteyebilmektedir (Anonim 2011). Kanundaki bu kural ile tarımsal ürün kirasına bağımsız olarak tanınan bu hak, kira süresi içerisinde meydana gelen felaket veya doğa olayları nedeniyle kiralanandaki verimin azalması nedeniyle meydana gelen zararın hakkaniyet ölçüsünde taraflar arasında paylaşılması, denkleştirilmesi esasına dayanmaktadır.

Buradaki amaç, edimler arasında sonradan meydana gelen ve sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeleyen eşitsizliği gidermektir (Çınar 2014). Dolayısıyla, kanunun bu maddesi kira bedelinin uyarlanması açısından tarımsal ürün kirasına özel bir düzenleme olarak kabul edilmektedir. Bu haktan başlangıçta feragat etmek yasaktır. Ancak kanunda belli koşulların varlığı halinde bu haktan feragat edilebileceği düzenlenmiştir. Buna göre kira bedelinin belirlenmesi sırasında bu gibi durumların meydana gelmesi olasılığı göz önünde tutulmuş veya doğan zarar bir sigorta ile karşılanmış ise kirada indirim yapılmasını talep etme hakkından yapılan feragat geçerli olmaktadır. Aksi durumda bu haktan feragat edilmişse, bu işlem kanuna aykırılığı nedeniyle geçersiz sayılmaktadır (Anonim 2011). Kira bedelinden yapılacak indirim, her somut olayın koşulları çerçevesinde meydana gelen felaket ya da doğal olayın niteliğine göre ve tarafların bu olayın meydana gelmesine katkıları ve nedensellik bağına göre hakim tarafından belirlenmektedir. Ürün tamamen yok olmuş ise o yıl için kira bedelinin ödenmemesine hakim karar verebilmektedir (Yavuz 2014).

Ortakçılıkta ise ortakçı taraf ortağa aldığı topraktan devşireceği ürünün ortakçılık sözleşmesi ile kararlaştırılan oranını toprak sahibine teslim etmekle yükümlüdür. Bu pay hasat mevsimi sonunda ödenmektedir. Ortakçılıkta ortakçı belirli bir yönetim ve bağımsızlığa sahip olmakla birlikte, belirli oranda toprak sahibi tarafından denetlenmektedir (Eren ve Başpınar 2017). Kanunda olağanüstü durumlarda kira bedelinin indirilmesine ilişkin kurallar ortakçılık sözleşmesi için de geçerlidir. Ancak bu kuralların ortakçılığa uygulanması hususunda öğretilerde farklı görüşler ileri sürülmektedir. Çınar' ın (2014) aktardığına göre bir görüşte ortakçılık sözleşmelerinde meydana gelen felaket ya da doğal olaylar nedeniyle ürünün azalması sonucu ortakçının sözleşmeden beklediği menfaati azalacağı için ortakçının indirim hakkını kullanmasının gerektiği, diğer görüşte ise ürünün azalmasından hem ortakçı hem de toprak sahibi etkileneceğinden dolayı ortakçının indirim hakkını kullanamayacağı ileri sürülmektedir.

Kiracı ve ortakçı sözleşme konusu toprağı kullanım amacına uygun ve iyi bir biçimde işletmekle, özellikle ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlü

olmaktadır. Kiracının ve ortakçının toprağı işletirken özen gösterme yükümlülüğü de bulunmaktadır. Kiralanan ve ortağı alınan toprak tekniğine uygun bir biçimde işletilmelidir. Ayrıca, toprak sahibinin izni olmadan, toprağın vasfını değıştirecek işlem ve eylemlerde bulunulamaz. Örneğın, toprak sahibinin izni olmadan bir meyve bahçesi, ağaçları kesilerek tarlaya dönüştürölüp işlenemez ya da tarla vasıflı toprak meyve bahçesine dönüştürölerek işletilemez. Bunun yanında, kiracı ve ortakçı toprak sahibinin izni olmaksızın, toprağın işletme usulünü, sözleşme süresinin bitiminden sonra da etkisi göröllebilecek biçimde de değıştirememektedir. Kiracı ve ortakçının işledikleri toprağın bakımını gereğı gibi sağlamak yükümlülüğü de bulunmaktadır. Kiracı, eğer tarımsal işletme kiralamışsa yerel adete uygun olarak işletmede küçük onarımları yapmak, bozulan veya kullanılmayla yok olan düşük değıerli araç ve gereçlerin yerine yenilerini koymak zorundadır. Yapacağı bu küçük onarımlar için işletme sahibinden bir bedel talep edememektedir. Kiracı ve ortakçı, toprak sahibinin rızası olmaksızın toprağı başkasına kiraya ve ortağı veremeyeceğı gibi kira ve ortakçılık hakkını da başkasına devredememektedir. Kanun koyucunun böyle bir yasak koymasının nedeni ürün kirası sözleşmesi yapılırken kiracının kişisel özelliklerinin ve yeteneklerinin kiraya veren tarafından göz önünde tutulması ihtimalidir (Yavuz 2014). Ancak kiracı, bir tarımsal işletme kiralamışsa, işletmede bulunan bazı yerleri, kiraya veren için zarar doğuracak bir değışikliği gerektirmemek koşuluyla kiraya verebilmektedir (Anonim 2011). Kiracının, başkasıyla yaptığı bu kira sözleşmelerine, kanunun alt kiraya ilişkin kuralları, kıyas yoluyla uygulanabilmektedir. Dolayısıyla tarımsal kiracılıkta toprak sahibinin rızası var ise alt kiracılığa hukuken bir engel bulunmamaktadır. Kiracılıkta ortakçılıktan farklı olarak kiracı kiraladığı toprağı kullanıp kullanmamakta serbesttir ancak kullanmama sonucunda toprağın değıerinin ya da veriminin azalacağı durumlarda, kiracının kullanma yükümlülüğünün olduğı kabul edilmektedir (Aral ve Ayrancı 2015).

Kiracı ve ortakçıya kiradan fazla ödemeler yükümlülüğü getirilerek sözleşmelerdeki külfetleri arttırılabilmektedir. Kiradan fazla ödeme ile kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinde görölmeyen ödemeler kastedilmektedir (Yaltırık 1986). TBK' da kiradan fazla ödemeler hakkında herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Feodal düzen kalıntısı olan bu yükümlülüklerin kanunda açık bir düzenleme yapılarak yasaklanması ideal

olandır. Örneğin, mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu'nda kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinde toprak sahibinin kiracı ve ortakçıdan isteyemeyeceği kiradan fazla ödemelerin neler olduğu tek tek belirtilmiştir (Anonim 1973). Fransa ve İtalya'da kiradan fazla ödemeler açıkça yasaklanmıştır (Aksoy 1965).

3.6 Ön Alım Hakkı

Toprak sahibi olmayan kiracı ve ortakçıların işledikleri toprağın mülkiyetini kazanabilme haklarının olması hem kendileri, hem de ülke ekonomisi açısından faydalı olacaktır. Kiracı ve ortakçılar kendilerini güvende hissedeceğinden dolayı motivasyonları artacaktır. Aynı zamanda işledikleri toprağın verimliliğini düşürmeden üretim yapmaya çalışacaklardır. Bunun gerçekleşmesi kiracı ve ortakçılara ancak kanunen haklar ve ekonomik açıdan da kolaylıklar sağlanması sayesinde mümkün olabilecektir.

Modern hukuk sistemlerinin uygulandığı bazı ülkelerde kiracılar ve ortakçılara önalım hakkı kanunlarda kabul edilmiştir. Ön alım hakkı Fransa'da en az üç yıllık kiracılık ve ortakçılık yapan çiftçilere, İtalya'da ise en az iki yıl kiracılık ve ortakçılık yapan çiftçilere tanınmıştır (Yaltırık 1986). Önalım hakkı TBK'nın 237-242. maddelerinde düzenlenmiştir (Anonim 2011). Önalım hakkı satış ilişkisi doğuran haklardandır. Önalım hakkı kanuni ve sözleşmeden doğan önalım hakkı olarak ikiye ayrılmaktadır. TBK'daki kurallara göre, kanuni önalım hakkı paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması halinde diğer paydaşlara tanınan bu payı satın alma hakkını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kiralanan bir toprak paylı mülkiyete konursa ve satılan payı satın almada önceliği kanun diğer paydaşlara vermektedir. Sözleşmeden doğan önalım hakkı ise satıcının satışa konu şeyin karşı tarafça öncelikle alınması hakkını veren sözleşmedir. Taraflar önalım hakkını belirli bir süre için kararlaştırabilmektedirler. Ancak bu süre kanundaki açık düzenlemeye göre on yıldan fazla olamaz. Tarafların en fazla on yıl süre ile anlaştığı önalım hakkı tapu siciline de şerh edilebilmektedir. Tapu siciline yapılan bu şerh sayesinde önalım hakkı bütün üçüncü

kişilere karşı ileri sürülebilmektedir. Önalım hakkı, taşınmazın satışı ya da ekonomik bakımdan satışa eşdeğer her türlü işlemin yapılması hallerinde kullanılabilir. Önalım hakkını kuran sözleşmede aksi öngörülmemişse, önalım hakkı sahibi taşınmazı satıcının üçüncü kişiyle kararlaştırdığı satışa ilişkin koşullarla kazanmaktadır. Sözleşmeden doğan önalım hakkını kullanmak isteyen hak sahibi bu hak şerh edilmişse ve taşınmazın mülkiyeti alıcı adına tescil edilmişse alıcıya karşı kullanabilmektedir. Aksi takdirde satıcıya karşı satışın veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer başka bir işlemin kendisine bildirildiği tarihten başlayarak üç ay ve her halde satışın yapılmasından başlayarak iki yıl içinde dava açmak zorundadır (Anonim 2011). Önalım sözleşmesinin geçerliliği yazılı biçimde yapılmış olmasına bağlıdır. TBK’ da tarımsal kiracılık ve ortaklığı düzenleyen maddelerde kiracıların ve ortakçılardan önalım hakkı olduğuna dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle kiracı ve ortakçılar ancak toprak sahibi ile yaptıkları yazılı sözleşmelerinde önalım haklarının olduğuna dair bir düzenleme olması ya da sadece önalım hakkını kapsayan ayrı bir sözleşme yapmaları durumunda bu hakkı kullanabileceklerdir. Başka bir anlatımla kiracı ve ortakçılar ancak sözleşmeden doğan önalım hakları var ise bunu satıcı ve alıcıya karşı ileri sürebilmektedirler. Oysa mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu’ nda kiracı ve ortakçılara önalım hakkı tanınmıştır (Anonim 1974). Dolayısıyla Türkiye’de önceki kanuni düzenlemelere göre kiracı ve ortakçılar kanundan kaynaklanan önalım hakkı sahibiyken, yürürlükteki TBK’ya göre toprak sahibi ile anlaşmaları durumunda ancak sözleşmeden dolayı önalım hakkı sahibi olabilmektedirler. Bu nedenle, toprak sahibi ile kanundaki düzenlemelere uygun bir önalım sözleşmesi yaptıkları takdirde, bu haktan yararlanabilmektedirler.

3.7 Sözleşmenin Sona Ermesi

Tarımsal kiracılık ve ortaklık sözleşmesi süreli yapılmışsa, sürenin bitiminde sözleşme kendiliğinden sona ermektedir. Ancak sürenin dolmasına rağmen tarafların örtülü olarak sözleşmeyi sürdürmeleri halinde, kiracılık ve ortaklık sözleşmesi birer yıl için yenilenmiş sayılmaktadır. Yenilenen kiracılık ve ortaklık sözleşmesi kanuni bildirim süresi olan en az altı aylık ihbar süresine uyularak, uzayan her yılın sonu için

feshedilebilmektedir. Belirsiz süreli sözleşmelerde ise fesih bildirim süresi sözleşmede veya yerel adetle belirlenmemişse en az altı aylık bir bildirim süresine uyulmak koşuluyla, taraflardan her biri sözleşmeyi feshedebilmektedir. Aksine bir anlaşma yoksa tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kiralarında yerel adetçe uygulanan bahar veya güz mevsimleri için, diğer ürün kiralarında ise herhangi bir zaman için fesih bildirim yapılabilir. Ancak fesih dürüstlük kurallarına aykırı ve uygun olmayan bir zamanda yapılamaz. Sözleşme sürerken taraflardan biri için sözleşme ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli neden ortaya çıkarsa ya da taraflardan birisi yükümlüklerini yerine getirmez ise taraflar kanuni fesih bildirim sürelerine uyararak sözleşmenin fesih edilmesini talep edebilmektedir. Kiracının ya da ortakçının iflası ve ölümü halleri de sözleşmeyi sona erdiren nedenlerden sayılmaktadır. Kiracının ve ortakçının iflası hâlinde sözleşme iflasın açıldığı anda kendiliğinden sona ermektedir ancak kiraya veren işlemekte olan kira ve tutanağa geçirilen eşya için yeterli güvence verildiği takdirde, sözleşmeyi kira yılının sonuna kadar sürdürmekle yükümlüdür. Kiracı ve ortakçının ölümü hâlinde, onun mirasçıları ve kiraya veren, altı aylık yasal fesih bildirim sürelerine uymak koşuluyla sözleşmeyi feshedebilmektedir.

TBK'daki kurallara göre tarımsal işletme kirasında sürenin bitiminde, kiracı kiralananı tutanağa geçirilmiş olan bütün eşyalarla birlikte ve buldukları durumda geri vermekle yükümlü olmaktadır. Kiracı ve ortakçı eğer toprağı işletmeme nedeniyle toprakta değer eksikliğinin oluşmasına neden olmuşsa, kiralayan bu değer eksikliğini kiracı ve ortakçıda tazminat olarak talep edebilmektedir. Kiracı ve ortakçı toprağa göstermekle yükümlü olduğu özen borcu nedeniyle toprakta bir değer artışı meydana getirmişse, bunu kiralayandan tazminat olarak isteyememektedir. Tarımsal işletme kirasında, işletme teslim edilirken tutanağa geçirilmiş olan eşyaları kiracı sözleşme bittiğinde aynen teslim etmek zorundadır. Bu eşyaları kiracı sözleşme bittiğinde aynen teslim edemiyorsa, sözleşme kurulurken bu eşyalara değer biçilmişse, kiracı özdeş tür ve değerdekini geri verebilmektedir. Bunu yapmıyorsa neden olduğu değer eksikliklerini gidermekle yükümlü olmaktadır. Kiracı, kiraya verenin kusurunu ya da mücbir nedenin varlığını ispat ederek geri vermekten veya tazminat ödemekten kurtulabilmektedir. Kiracı özen borcu dışında ayrıca yaptığı masraflardan veya emeğinden dolayı bu eşyalarda doğan değer

artışı için tazminat isteyebilmektedir. Kiracı ve ortakçı sözleşmesinin sona erdiği anda henüz devşirilmemiş ürünler üzerinde bir hak ileri sürememektedir. Ancak kiracı ve ortakçı ürünün yetişmesi için yapmış olduğu tarım giderlerinin yargı yoluyla belirlenecek miktarını, kiraya verenden tazminat olarak isteyebilmekte ya da bu tazminat işlemiş kiralardan indirilebilmektedir. Tarımsal işletme kirasında kiralananı geri veren kiracı düzenli bir işletmenin gerektirdiği oranda son yılın samanlarını, hayvan yataklarını, kuru ot ve gübrelerini kiralanda bırakmakla yükümlü olmaktadır. Kiracı almış olduğundan daha fazlasını bırakıyorsa, bıraktığı fazlalık için tazminat isteme hakkına sahip olmakta, aldığından daha az bırakıyorsa eksikleri tamamlamak veya değer eksikliğini gidermekle yükümlü olmaktadır.



4. ARAŞTIRMA BÖLGESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Konya ili, İç Anadolu Bölgesi' nin güneyinde yer almaktadır. Konya ili 38.257 km² yüz ölçümü ile Türkiye' nin en büyük ili ve nüfusu ile en kalabalık yedinci şehridir. İlin otuz bir ilçesi bulunmaktadır. TÜİK tarafından açıklanan 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Konya ilinde 2.205.609 kişi yaşamaktadır (Anonim 2018). Topraklarının büyük bir bölümü, İç Anadolu Bölgesi' nin yüksek düzlükleri üzerinde yer almaktadır. Konya ilinde en fazla alana sahip yeryüzü şekli ova ve platolardır. Yükselti az yer tutmaktadır ve genellikle ilin güneyinde toplanmıştır. İl sınırları içerisinde ovalar platolardan sonra en fazla alanı kaplamaktadır. Konya ve Ereğli ovaları yörenin en geniş ovalarıdır. Bu ovalar Konya ve Ereğli arasında geniş düzlükler şeklinde uzanmaktadır. Konya ili bu ovaların batı ucunda kurulmuştur. Bunların yanında, Ilgın, Akşehir, Beyşehir, Seydişehir, Doğanhisar, Yukarı Sakarya, Yunak ve Akgöl ovaları da bulunmaktadır. Ayrıca il sınırlarında daha çok mevsimlik ve sel rejimli akarsular yer almaktadır. Bölgedeki akarsular kar ve yağmur suları ile beslenmektedir. Konya ilindeki yağış rejimi düzensiz olduğu için bu akarsuların rejimi de düzensizdir. Birçoğu, yaz aylarında kurumaktadır. Genellikle tarımsal sulama amaçlı olarak pek çok sondaj kuyusu açılmıştır. Konya ili sınırları içerisinde pek çok doğal göl ve bataklık bulunmaktadır. Göllerin bazılarının suları acı ve tuzlu, bazılarının da suları tatlıdır. Oluşum yönünden de birbirinden farklılıklar göstermektedirler. Bunların en önemlileri Tuz Gölü ve Beyşehir Gölü'dür. Tuz Gölü kapalı havzasının merkezinde oluşmuştur ve Türkiye' nin yüz ölçümü olarak ikinci büyük gölüdür. Beyşehir Gölü, Konya ilinin batısında Konya-Isparta sınırı üzerinde yer almaktadır. Beyşehir Gölü Türkiye' nin üçüncü büyük gölüdür. Aynı zamanda en büyük tatlı su gölüdür ve su ürünleri açısından ekonomik değeri yüksektir. Konya Belediyesi 1987' de çıkarılan 3399 sayılı Kanun gereğince "Büyükşehir" statüsüne kavuşmuştur (Anonim 1987). 1989' dan beri belediye hizmetleri bu statüye göre yürütülmektedir. 2014 yılında 6360 sayılı Kanun ile Büyükşehir Belediyesi' nin sınırları il mülki sınırları olduğundan dolayı araştırma bölgesindeki köylerin köy tüzel kişiliği kaldırılmış, mahalle olarak buldukları ilçenin belediyesine katılmışlardır (Anonim 2012).

Çizelge 4.1 Konya ilinde 2016 yılı gayrisafi yurtiçi hasıla

Sektör	Tutar (TL)
Tarım	8.986.136
Sanayi	14.402.712
Hizmetler	25.702.983
Sektör toplamı	49.091.832
Vergi-sübvansiyon	6.611.985
Toplam GSYH	55.703.817

Kaynak: TÜİK 2016

TÜİK'in 2016 yılı il bazında gayrisafi yurtiçi hasıla istatistiğinin sektörlere göre Konya iline ait verilerinin dağılımını gösteren **çizelge 4.1'de** tarım sektörü Konya ekonomisinde üçüncü sırada yer almaktadır. TÜİK'in il bazındaki gayrisafi yurtiçi hasılası istatistiğinin tarım sektörü bölümünde, 2016 yılında Konya ili bütün iller arasında gayrisafi yurtiçi hasılası ile birinci sırada yer almıştır. (Anonim 2019).

Çizelge 4.2 Konya ilinde tarımsal alan

	Tarım Alanı	Tarla Bitkileri	Nadas	Sebze	Meyve	Süs Bitkileri
Konya (da)	19.636.340	13.993.433	4.980.662	232.786	428.517	942
Türkiye (da)	231.799.859	154.214.967	35.127.733	7.836.320	34.569.095	51.744
Konya/TR	8,47%	9,07%	14,17%	2,97%	1,23%	1,82%

Kaynak: TÜİK 2016

TÜİK'in 2016 tarım alanları istatistiklerinden alınan Konya iline ilişkin verilerin Türkiye geneli ile karşılaştırılarak gösterildiği **çizelge 4.2'de** 2016 yılında Konya ilinin tarım alanlarının % 14,17'sinin nadasa bırakıldığı, sebze, meyve, süs bitkilerinin yetiştirildiği alanların toplamının, tarla bitkilerinin yetiştirildiği alandan az olduğu görülmektedir. Tarla bitkileri Konya tarımında ön planda yer almaktadır (Anonim 2019a).

4.1 Anket Yapılan İlçelerin Sosyo- Ekonomik Yapısı

Tarım ve Orman Bakanlığının 2016 yılı verilerine göre Konya ilinde en fazla kiracılık ve ortakçılık usulü ile tarımsal üretim yapılan Karatay, Çumra ve Ilgın ilçelerinin sosyo-ekonomik yapısına ilişkin veriler Konya Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün 2007-2016 yılları Tarım Raporu' dan alınmıştır (Anonim 2017).

Çizelge 4.3 Karatay ilçesinin 2016 yılı sosyo- ekonomik verileri

KARATAY		Anket Yapılan Mahalle	Ovakavağı	İsmil
Genel Bilgiler		Nüfus	2400	8000
İlçe Nüfusu	308.983	Hane Sayısı	450	2500
Yıllık Nüfus Artış Hızı (Binde)	21,6	Çiftçi Sayısı	500	960
İl Merkezine Uzaklığı (km)	4	Kültür Toprağı	60000 da	160000 da
Mahalle Sayısı	82	Hazine Toprağı	400 da	30 000 da
Yüzölçümü (km ²)	2.818	Mera	3000da	30 000 da
Bulunduğu Tarım Havzası	Orta Anadolu	Tarımsal Örgütlenme	Adet	Üye Sayısı
Yıllık Yağış Miktarı (mm)	320	I) Kooperatifler	32	1.777
ÇKS Kayıtlı Çiftçi Sayısı	6.890	Tarımsal Kalkınma Koop.	6	551
Sulu/Kuru Toprak Varlığı (da)	1.782.633	Sulama Koop.	21	1.226
Sulu	604.795	Su Ürünleri Koop.	-	-
Kuru	1.177.838	Pancar Ekicileri Koop.	5	5.000
Mera Varlığı (da)	890.000	II) Üretici Birlikleri	1	1.300
Nadas Alanı (da)	528.792	Hayvansal Üretim	1	1.300
Tarla Ürünleri (da)	1.248.069	Bitkisel Üretim	-	-
Sebze (da)	2.281	Organik Ürünler	-	-
Meyve (da)	3.091	III) Yetiştirici Birlikleri	-	-
Süs Bitkileri (da)	400	IV) Ziraat Odası	1	22.700

Çizelge 4.3 Karatay ilçesinin 2016 yılı sosyo- ekonomik verileri (devam)

		Üretici Sayısı	Alan (da)	İşletme Tesisleri	Adet	Kapasite
Organik Tarım		2	1.050	Mezbaha	1	250 BB/Gün
Öne Çıkan Bitkisel Ürünler				Süt İşleme Tesisleri	51	2,7 Ton/Gün
Ürün	Alan (da)	Üretim Miktarı Sıralaması	Üretim (Ton)	Meyve -Sebze İşleme Tesisleri	21	50
Buğday	748.160	Ş.Pancar	297.712	Soğuk Hava Deposu	-	-
Arpa	175.171	Buğday	249.310	Gıda ve Yem		
Ayçiçeği (Yağlık)	166.705	Mısır (Silajlık)	123.572	Toplam İşletme Sayısı		2.668
Pancar	56.688	Yonca	92.586			
Yonca	35.610	Patates	90.007			
Hayvancılık Faaliyetleri			Tarımsal Yatırım ve Destekler (TL)		132.804.014	
Büyükbaş İşletme Sayısı		3.335	Bitkisel Üretim (2016)		31.892.766	
Büyükbaş Hayvan (Baş)		73.770	Hayvancılık (2016)		73.806.623	
Yerli (Baş)		5.190	Kırsal Kalkınma (2016)		4.117.156	
Melez (Baş)		40.330	IPARD I (2012-2016)		18.612.742	
Kültür (Baş)		28.250	KOP (2016)		156.600	
Küçükbaş İşletme (Baş)		411	TARSİM (2016)		4.218.127	
Küçükbaş Hayvan (Baş)		193.030	Hayvansal Üretim			
Koyun (Baş)		184.820	Süt Üretimi (Ton/Yıl)		88.039	
Keçi (Baş)		8.210	Bal Üretimi (Ton/Yıl)		73,476	

Konya Tarım ve Orman İl Müdürlüğünün Karatay ilçesine ilişkin 2016 yılına ait verilerini gösteren **çizelge 4.3'e** göre, Karatay ilçesi anket yapılan üç ilçe arasında 308.983 nüfus sayısıyla en kalabalık ilçedir (Anonim 2017). Ziraat Odasının 22.700 adet üyesi olmasına rağmen, 6890 adet çiftçi Çiftçi Kayıt Sistemi' ne kayıtlı olarak faaliyet göstermektedir. Karatay ilçesinin toprak varlığı açısından da anket yapılan üç ilçe arasında en büyük ilçe olduğu görülmektedir. Üretim faaliyetlerine bakıldığında, tarla ürünleri üretiminin ağırlıklı olduğu, ancak sebze ve meyve üretiminin de yapıldığı görülmektedir. Karatay ilçesinde yapılan meyve- sebze üretimi diğer iki ilçedeki meyve sebze üretimi ile

kıyaslandığında, daha az alanda ve daha az miktarda yapılmaktadır. Ancak diğer iki ilçeden farklı olarak, Karatay ilçesinde süs bitkileri üretimi de yapılmaktadır. Tarla bitkilerinde üretim alanı genişliği bakımından, buğday üretiminin birinci sırada geldiği, onu arpa, ayçiçeği, şekerpancarı ve yonca üretiminin izlediği görülmektedir. Üretim miktarı açısından ise şekerpancarının birinci sırada geldiği, onu buğday, mısır, yonca ve patatesin takip ettiği görülmektedir. Karatay ilçesinde sadece iki işletmede organik tarım yapılmaktadır.

Toprak varlığı ve üretim kapasitesinin büyüklüğünün bir sonucu olarak, devlet tarafından 2016 yılında 31.892.766 TL bitkisel üretim desteği üreticilere ödenmiştir. Bu rakam diğer iki ilçeye kıyasla oldukça yüksektir. İlçede 21 adet sulama kooperatifi olduğu dikkate alındığında, üretim alanının az olmasına rağmen üretim miktarının artmasının sulama olanaklarının iyileşmesinden kaynaklandığı düşünülmektedir. Karatay ilçesi büyükbaş hayvancılık işletme sayısı açısından, üç ilçe arasında ikinci sırada olmakla birlikte, hayvan sayısı bakımından Karatay ilçesi birinci sırada yer almaktadır. Buna bağlı olarak 51 adet süt işleme tesisiyle diğer ilçelere kıyasla, bu alanda ciddi bir üretim kapasitesine sahip bulunmaktadır. Küçükbaş hayvancılık işletme sayısı bakımından üç ilçe arasında 411 adet işletme sayısı ile çok geride olmasına rağmen, 193.030 adet hayvan sayısı ile birinci sırada yer almaktadır. Küçükbaş hayvancılıkta ağırlıklı olarak koyun üretilmektedir. 2016 yılında hayvancılık desteklemeleri için 73.806.623 TL yetiştiricilere ödenmiştir. Meyve ve sebze üretimi miktarı fazla olmamasına rağmen, diğer iki ilçede hiç olmadığı halde, Karatay ilçesinde 21 adet meyve- sebze işleme tesisi bulunmaktadır. Bu durum ilçedeki bu tesislerin Konya ilindeki diğer ilçelerin meyve ve sebzelerini de işlediği sonucunu çıkarmaktadır. Tarımsal örgütlenme açısından Karatay ilçesinde toplam 32 adet örgüt mevcut olup, 21 adet kooperatifle sulama birlikleri birinci sırada yer almaktadır. Sulama birliklerini, pancar ekicileri kooperatifleri ve tarımsal kalkınma kooperatifleri izlemektedir. 2012-2016 yılları arasında IPARD I kapsamında yapılan hibelerden 18.612.742 TL tutarında proje gerçekleştirilmiştir. Diğer proje ve sigorta desteklerinden de üreticilerin faydalandığı anlaşılmaktadır. Karatay ilçesinin anket yapılan mahallelerinden İsmil mahallesinin nüfus sayısı, hane halkı, çiftçi sayısı, toprak genişliği açısından Ovakavağı mahallesinden büyük olduğu görülmektedir.

Çizelge 4.4 Çumra ilçesinin 2016 yılı sosyo- ekonomik verileri

ÇUMRA		Anket Yapılan Mahalle	Yenisu	T.Karahöyük	Uzunkuşu	Güvercinlik	Karkın	Büyükaşlama
Genel Bilgiler		Nüfus	1320	866	950	1380	3190	802
İlçe Nüfusu	65.836	Hane Sayısı	250	150	170	220	600	150
Yıllık Nüfus Artış Hızı (Binde)	10,4	Çiftçi Sayısı	500	250	160	200	500	120
İl Merkezine Uzaklığı (km)	44	Kültür (da)	25000	47000	45200	20000	75000	40000
Mahalle Sayısı	52	Hazine (da)	-	-	-	100	-	-
Yüzölçümü (km ²)	2.295	Çayır-Mera (da)	7000	-	-	-	-	-
Bulunduğu Tarım Havzası	Orta Anadolu	Tarımsal Örgüt	Adet		Üye Sayısı			
Yıllık Yağış Miktarı (mm)	306	I) Koop.	48		22.807			
ÇKS Kayıtlı Çiftçi Sayısı	6.523	Tar. Kal.K.	19		2.992			
Sulu/Kuru Toprak Varlığı (da)	1.309.400	Sulama K.	28		5.370			
Sulu	891.435	Su ürünleri K.						
Kuru	417.965	Pancar.K	1		14.445			
Mera Varlığı (da)	335.290	II) Üretici Bir.	4		609			
Nadas Alanı (da)	198.544	H. Üretim	2		409			
Tarla Ürünleri (da)	1.057.954	B. Üretim	2		200			
Sebze (da)	43.192	O. Ürünler	-		-			
Meyve (da)	9.710	III) Yetiştir. Bir.	-		-			
Süs Bitkileri (da)	0	IV) Z. Odası	1		14.443			
	Üretici Sayısı	Alan (da)	Tesis	Adet	Kapasite			
Organik Tarım	2	287	Mez-baha.	-	-			
Öne Çıkan Bitkisel Ürünler		Süt işleme	-		-			

Çizelge 4.4 Çumra ilçesinin 2016 yılı sosyo- ekonomik verileri (devam)

Ekiliş Alan Sıralaması	Alan (da)	Üretim Miktarı Sıralaması	Üretim (Ton)	Meyve Sebze	-	-
Buğday	348.801	Ş Pancarı	1.555.817	Soğuk Hava D.	1	-
Şekerpancarı	203.669	Mısır (Silajlık)	159.250	Gıda ve Yem		
Arpa	157.879	Yonca	148.800	Toplam İşletme Sayısı	555	
Mısır (Dane)	153.116	Havuç	136.000	Su Ürünü	İşletme Sayısı	Üretim (Ton/Yıl)
Fasulye (Kuru)	85.000	Mısır (Dane)	132.621	Ala-balık	1	200
Hayvancılık Faaliyetleri			Tarımsal Yatırım ve Destekler (TL)		44.307.650	
Büyükbaş İşletme Sayısı	3.648	Bitkisel Üretim (2016)		21.915.281		
Büyükbaş Hayvan (Baş)	69.001	Hayvancılık (2016)		440.402		
Yerli (Baş)	1.640	Kırsal Kalkınma (2016)		2.401.054		
Melez (Baş)	4.060	IPARD I (2012-2016)		11.169.887		
Kültür (Baş)	63.280	KOP (2016)		862.893		
Küçükbaş İşletme Sayısı	737	TARSİM (2016)		7.518.133		
Küçükbaş Hayvan (Baş)	109.920	Hayvansal Üretim				
Koyun (Baş)	103.240	Süt Üretimi (Ton/Yıl)		119.966		
Keçi (Baş)	6.680	Bal Üretimi (Ton/Yıl)		20,000		

Konya Tarım ve Orman İl Müdürlüğünün Çumra ilçesine ilişkin 2016 yılına ait verilerini gösteren **çizelge 4.4'e** göre Çumra ilçesi anket yapılan üç ilçe arasında 65.836 nüfus sayısıyla ikinci sırada gelmektedir (Anonim 2017). Ziraat odasının 14.443 adet üyesi olmasına rağmen, çiftçilerden 6.523 kişi Çiftçi Kayıt Sistemi' ne kayıtlı olarak faaliyet göstermektedir. Çumra ilçesi toprak varlığı açısından üç ilçe arasında ikinci sırada yer almaktadır. Üretim faaliyetlerine bakıldığında, tarla ürünleri üretiminin ağırlıklı olduğu, ancak sebze ve meyve üretiminin de yapıldığı görülmektedir. Meyve üretimi diğer üç ilçe arasında ikinci sırada yer almakta, sebze üretimi ise birinci sırada yer almaktadır. Tarla bitkilerinde üretim alanı genişliği bakımından buğday üretiminin birinci sırada geldiği, onu şekerpancarı, arpa, mısır, fasulye üretiminin izlediği görülmektedir. Üretim miktarı açısından ise şekerpancarının birinci sırada geldiği, onu mısır (silajlık), yonca, havuç, mısırın (dane) takip ettiği görülmektedir. Çumra ilçesinde sadece iki işletmede organik tarım yapılmaktadır. Devlet tarafından 2016 yılında 21.915.281 TL bitkisel üretim desteği üreticilere ödenmiştir. Bu rakam diğer iki ilçe ile kıyaslandığında Çumra ilçesi ikinci sırada yer almaktadır. Çumra ilçesi büyükbaş hayvancılık işletme sayısı açısından, üç ilçe arasında birinci sırada olmakla birlikte, hayvan sayısı bakımından ikinci sırada yer almaktadır. Ancak ilçede süt işleme tesisi ve mezbaha bulunmamaktadır. Küçükbaş hayvancılık işletme sayısı ve hayvan sayısı bakımından üç ilçe arasında ikinci sırada yer almaktadır. Küçükbaş hayvancılıkta ağırlıklı olarak koyun üretilmektedir. 2016 yılında hayvancılık desteklemeleri için 440.402 TL ödeme yetiştiricilere yapılmıştır. Meyve ve sebze üretimi fazla olmasına rağmen meyve- sebze işleme tesisi bulunmamaktadır. Tarımsal örgütlenme açısından Çumra ilçesinde toplam 48 adet örgüt mevcut olup, 28 adet kooperatifle sulama birlikleri birinci sırada yer almaktadır. Sulama birliklerini, tarımsal kalkınma kooperatifleri ve pancar ekicileri kooperatifleri izlemektedir. Çumra üç ilçe arasında en fazla tarımsal örgüte sahiptir. 2012-2016 yılları arasında IPARD I kapsamında yapılan hibelerden 11.169.887 TL tutarında proje gerçekleştirilmiştir. Diğer proje ve sigorta desteklerinden de üreticilerin faydalandığı anlaşılmaktadır. Çumra ilçesinin anket yapılan mahallelerinden Karkın mahallesinin nüfus sayısı, hane halkı, çiftçi sayısı, toprak genişliği açısından Yenisu, Türkmenkarahöyük, Uzunkuyu, Güvercinlik, Karkın, Büyükaşlama mahallelerinden büyük olduğu görülmektedir.

Çizelge 4.5 Ilgın ilçesinin 2016 yılı sosyo- ekonomik verileri

ILGIN		Anket Yapılan Mahalle	Zaferiye	Orhaniye	Düğer	Karaköy
Genel Bilgiler		Nüfus	1000	1300	600	900
İlçe Nüfusu	55.207	Hane Sayısı	350	120	118	130
Yıllık Nüfus Artış Hızı (Binde)	- 5,0	Çiftçi Sayısı	100	120	100	130
İl Merkezine Uzaklığı (km)	89	Kültür Toprağı (da)	4500	7500	60000	16500
Mahalle Sayısı	56	Hazine Toprağı (da)	18	-	402	500
Yüzölçümü (km ²)	1.655	Çayır-Mera (da)	-	350	16 000	1000
Bulunduğu Tarım Havzası	İç Ege	Tarımsal Örgütlenme	Adet	Üye Sayısı		
Yıllık Yağış Miktarı (mm)	320-360	I) Kooperatifler	29	54.696		
ÇKS Kayıtlı Çiftçi Sayısı	6.040	Tarımsal Kalkınma	12	1.495		
Sulu/Kuru Toprak Varlığı (da)	819.871	Sulama	15	1.141		
Sulu	183.924	Su Ürünleri	1	29		
Kuru	635.947	Pancar Ekicileri	1	52.031		
Mera Varlığı (da)	136.900	II) Üretici Birlikleri	4	1.052		
Nadas Alanı (da)	276.421	Hayvansal Üretim	2	695		
Tarla Ürünleri (da)	527.615	Bitkisel Üretim	2	357		
Sebze (da)	3.778	Organik Ürünler				
Meyve (da)	12.057	III) Yetiştirici Birlikleri				
Süs Bitkileri (da)	0	IV) Ziraat Odası	1	11.961		
	Üretici Sayısı	Alan (da)	İşletme Tesisleri	Adet	Kapasite	
Organik Tarım	18	236	Mezbaha	2	270 BB/Gün	
				2	630 KB/Gün	
Öne Çıkan Bitkisel Ürünler		Süt İşleme Tesisi		1	1 Ton/Gün	

Çizelge 4.5 Ilgın ilçesinin 2016 yılı sosyo- ekonomik verileri (devam)

Ekiliş Alan Sıralaması	Alan (da)	Üretim Miktarı Sıralaması	Üretim (Ton)	Soğuk Hava Deposu	1
Buğday	230.650	Ş.kerpancarı	210.684	Hayvansal Üretim	
Arpa	181.180	Buğday	59.546	Süt Üretimi (Ton/Yıl)	70.773
Şekerpancarı	33.945	Arpa	42.333	Bal Üretimi (Ton/Yıl)	30.000
Nohut	28.200	Mısır (Silajlık)	36.900	Gıda ve Yem	
Haşhaş	13.285	Yonca	16.450	Toplam İşletme Sayısı	539
Hayvancılık Faaliyetleri			Tarımsal Yatırım ve Destekler (TL)		28.572.253
Büyükbaş İşletme Sayısı	2.839	Bitkisel Üretim (2016)		9.412.443	
Büyükbaş Hayvan (Baş)	40.316	Hayvancılık (2016)		116.750	
Yerli (Baş)	1.960	Kırsal Kalkınma (2016)		1.775.199	
Melez (Baş)	17.980	IPARD I (2012-2016)		14.609.993	
Kültür (Baş)	20.340	KOP (2016)		687.348	
Küçükbaş İşletme (Baş)	1.091	TARSİM (2016)		1.970.520	
Küçükbaş Hayvan (Baş)	85.888	Kümes Hayvancılığı ve Diğer		Adet	
Koyun (Baş)	72.435	Kanatlı Sayısı		45.255	
Keçi (Baş)	13.453	Arı Kovanı Sayısı		3.804	

Konya Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün Ilgın ilçesine ilişkin 2016 yılına ait verilerini gösteren **çizelge 4.5'e** göre Ilgın ilçesi anket yapılan üç ilçe arasında 55.207 nüfus sayısı ile üçüncü sırada gelmektedir (Anonim 2017). Ziraat Odasının 11.961 adet üyesi olmasına rağmen, 6040 adet çiftçi Çiftçi Kayıt Sistemi' ne kayıtlı olarak faaliyet göstermektedir. Ilgın ilçesi toprak varlığı açısından da üç ilçe arasında üçüncü sırada yer

almaktadır. Üretim faaliyetlerine bakıldığında, tarla ürünleri üretiminin ağırlıklı olduğu, ancak sebze ve meyve üretiminin de yapıldığı görülmektedir. Meyve üretimi diğer üç ilçe arasında birinci sırada yer almakta, sebze üretimi ise ikinci sırada yer almaktadır. Tarla bitkilerinde üretim alanı genişliği bakımından buğday üretiminin birinci sırada geldiği, onu arpa, şekerpancarı, nohut, haşhaş üretiminin izlediği görülmektedir. Üretim miktarı açısından ise şekerpancarının birinci sırada geldiği, onu buğday, arpa, mısır (silajlık), yonca üretiminin takip ettiği görülmektedir. Ilgın ilçesinde 18 işletmede organik tarım yapılmaktadır. Bu sayı diğer iki ilçeden çok fazladır. Devlet tarafından 2016 yılında 9.412.443 TL bitkisel üretim desteği üreticilere ödenmiştir. Ilgın ilçesi büyükbaş hayvancılık işletme sayısı ve hayvan sayısı bakımından üçüncü sırada yer almaktadır. İlçede 1 adet süt işleme tesisi ve 2 adet mezbaha bulunmaktadır. Küçükbaş hayvancılık işletme sayısı bakımından üç ilçe arasında birinci sırada ve hayvan sayısı bakımından üçüncü sırada yer almaktadır. Küçükbaş hayvancılıkta ağırlıklı olarak koyun üretilmektedir. 2016 yılında hayvancılık desteklemeleri için 116.750 TL ödeme yetiştiricilere yapılmıştır. Meyve ve sebze üretimi fazla olmasına rağmen meyve- sebze işleme tesisi bulunmamakta, ancak 1 adet soğuk hava deposu bulunmaktadır. Tarımsal örgütlenme açısından Ilgın ilçesinde toplam 29 adet örgüt mevcut olup, 15 adet kooperatifle sulama birlikleri birinci sırada yer almaktadır. Sulama birliklerini, tarımsal kalkınma kooperatifleri ve pancar ekicileri kooperatifleri ve üretici birlikleri izlemektedir. 2012-2016 yılları arasında IPARD I kapsamında yapılan hibelerden 14.609.993 TL tutarında proje gerçekleştirilmiştir. Diğer proje ve sigorta desteklerinden de üreticilerin faydalandığı anlaşılmaktadır. Ilgın ilçesinin anket yapılan mahallelerinden Zaferiye mahallesinin nüfus sayısı, hane halkı, çiftçi sayısı, toprak genişliği açısından Orhaniye, Düğer, Karaköy mahallelerinden büyük olduğu görülmektedir.

5. ARAŞTIRMA BULGULARI

Araştırma bölgesi üç ilçenin on iki mahallesinden oluşmaktadır. Bu mahallelerin muhtarlarıyla yüz yüze görüşmeler yapılarak bilgi formları yoluyla mahallelerin coğrafi durumları, doğal kaynakları ve alt yapısına ilişkin bilgiler elde edilmiştir. Bu bilgilere göre; mahallelerin tamamında kadastro çalışmaları tamamlanmıştır. Mahallelerin yerleşim durumu üç ana ölçüt esas alınarak değerlendirilmiştir. Bu ölçütler; coğrafik konumu, mahallelerin suya göre yerleşim şekli, toplu ya da dağınık olarak yapılaşmasıdır. Coğrafik konumu ile ilgili inceleme mahallelerin ova, vadi, etek, sırt, yamaç ve karışık yerleşim durumlarına göre yapılmış olup, buna göre mahallelerin on bir tanesi ovada, sadece Düğer mahallesi etekte konumlanmıştır. Mahallelerin suya göre yerleşim şekli, akarsu yanında, göl yanında, gölet yanında, hiçbir su kaynağı kenarında olmayan mahalleler şeklindedir. Su kaynağına göre yerleşim şekli mahallelerin şu şekildedir. Altı mahalle akarsu yanında, bir mahalle gölet yanında bulunmaktadır. Beş mahallenin hiçbir su kaynağına yakınlığı bulunmamaktadır. Yerleşim şekline göre mahallelerden sadece Düğer mahallesi dağınık biçimde yapılmış, geri kalanlar toplu biçimde yapılmıştır. Mahallelerin altı tanesinin bağlı olduğu ilçe merkezine uzaklığı 5-25 km arasında, diğer altı mahallenin bağlı olduğu ilçe merkezine uzaklığı 25-50 km arasında değişmektedir. İki mahallenin yolu stabilize yol şeklinde olup, geri kalan mahallelerin tamamının yolu asfalt yol şeklindedir. Mahallelerin tamamında içme suyu konutta kullanılmaktadır. Mahallelerin tamamında içme suyu şebekesi devlet tarafından yapılmıştır. Tarımsal üretim yapılırken bir mahallede kuyu ve gölet suyu, iki mahallede akarsu, altı mahallede kuyu, iki mahallede kuyu ve akarsu, bir mahallede ise gölet suyu kullanılmaktadır. Mahallelerin tamamında tarımsal üretim yapılırken yağmurlama ve damlama sulama yapılmaktadır. Sulama olanaklarının iyi olması nedeniyle mahallelerin tamamında ekilmeyen tarım toprağı bulunmamaktadır. Mahallelerde çiftçilerin ortalama mülk toprak genişliği Orhaniye’ de 500 dekardan fazla, Düğer’ de 251-500 dekar, Ovakavağı, İsmil, Karaköy, Türkmenkarahöyük, Uzunkuyu mahallelerinde 101-250 dekar, Güvercinlik’ de 51-100 dekar, Zaferiye, Yenisu, Karkın, Büyükaşlama mahallelerinde 21-50 dekardan oluşmaktadır.

5.1 Araştırma Bölgesinin Sosyo - Ekonomik Yapısı

Araştırma bölgesi olan Karatay ilçesinin Ovakavağı, İsmil mahallelerinin, Çumra ilçesinin Zaferiye, Orhaniye, Düğür, Karaköy mahallelerinin, Ilgın ilçesinin Türkmenkarahöyük, Uzunkuyu, Güvercinlik, Karkın, Büyükaşlama mahallelerinin muhtarlarıyla yüz yüze görüşmeler yapılarak bilgi formları yoluyla mahallelerin sosyo-ekonomik durumlarıyla ilgili bilgiler elde edilmiştir.

Çizelge 5.1 Sosyo- ekonomik veriler

İlçe adı	Köy Odası	Cami	Köy Kahvesi	Bakkal	Market	Ptt	TKKoop	Tar.Kal. Koop.	Sul. Bir.	Panko Bir.	Okul	Kurs	Zanaatkar
KARATAY	-	8	14	13	2	1	2	1	2	2	İlkokul (2) Ortaokul (2) Lise (1)	Nakış (2) Çiftçi Eğitimi (2)	13
ÇUMRA	2	5	4	6	1	-	-	1	1	-	Taşımali (3) İlkokul (1)	Kur'an Kursu (2)	1
ILGIN	2	17	11	11	4	3	1	2	3	1	İlkokul (6) Ortaokul (6) Lise (1)	Nakış Kursu Kur'an (2)	16

Mahallelerin sosyo- ekonomik durumlarını gösteren **çizelge 5.1'** e göre dört mahallede köy odası geleneği devam etmektedir. Mahallelerin tamamında köy kahvesi ve bakkal bulunmaktadır. Dört mahallede market zincirlerinden yedi adet market bulunmaktadır. PTT şubesi dört mahallede faaliyet göstermektedir. Tarımsal örgütler açısından da mahalleler iyi durumdadır. Tarımsal kredi kooperatifi üç mahallede, tarımsal kalkınma kooperatifi dört mahallede, sulama birliği altı mahallede, pancar kooperatifi üç mahallede bulunmaktadır. Ovakavağı mahallesinde bütün tarımsal örgütler bulunmaktadır. Zaferiye, Karaköy, Uzunkuyu mahallelerinde herhangi bir tarımsal örgüt bulunmamaktadır. Araştırma bölgesinde dokuz ilkokul, sekiz ortaokul, bir lise bulunmaktadır. Üç mahallede taşımali eğitim yapılmaktadır. Son on yıl içinde üç mahallede nakış kursu, dört mahallede Kur'an kursu, iki mahallede çiftçi eğitim kursu açılmıştır. Araştırma bölgesinde yirmi zanaatkar faaliyet göstermektedir. Ayrıca muhtarlarla yapılan görüşmelere göre mahallelerden çayır- meranın bulunduğu iki mahallede çayır- meranın azaldığı, üç mahallede değişiklik olmadığı, bir mahallede toplulaştırma nedeniyle arttığı belirlenmiştir. Çayır meradan sadece mahallelerin kendi sakinleri hayvanlarını otlatarak faydalanmaktadır. Geçerli olan miras geleneği ile ilgili olarak, iki mahallede miras Medeni Kanun' a göre değil yerel adetlere göre paylaşılmaktadır. Bu kapsamda miras kalan malvarlığından (toprak- makine-hayvan) kız çocukları da pay almakla birlikte, Düğer ve Karkın mahallelerinde kız çocukları mirastan farklı oranda (daha düşük) pay almaktadır. On iki mahallenin tamamında eş (anne) mirastan pay almaktadır. Son on yılda altı mahallede toprak alım satımının az sayıda olduğu, dört mahallede alım satımın çok olduğu, iki mahallede alım satım oranında bir değişim olmadığı belirlenmiştir. Toprağını satanlar daha çok köyde yaşayan çiftçilerdir. Kentte yaşayanlar toprağını kiraya ya da ortağa vermekte, bunu yapmayanların topraklarını akrabaları işlemektedir. Sadece Karaköy ve Türkmenkarahöyük mahallelerinde kamulaştırma, İsmil, Zaferiye, Güvercinlik mahallelerinde sanayi tesisleri için toprak alım satımı yapılmıştır. Kiracılıkta tutulan toprak genişliğinin 101- 500 dekar olduğu belirtilen Uzunkuyu mahallesi dışında, diğer mahallelerde kiracılıkta tutulan toprak genişliği 20 -100 dekar arasındadır. Ortakçılığın yapıldığı altı mahallede ortakçılıkta tutulan toprak genişliği 21-50 dekar arasındadır. Kiracılık ve ortakçılığı beş mahallede topraksız ve az topraklı çiftçiler, dört mahallede büyük çiftçiler, üç mahallede traktör ve diğer makineleri olan çiftçiler yapmaktadır. Sadece Karaköy mahallesinde dışardan gelip toprak kiralayarak ya da

ortakçılık yoluyla üretim yapılmaktadır. Altı mahallede başka yerlerde kiracılık ve ortakçılık yaparak tarımsal üretim yapan çiftçiler bulunmaktadır. Beş mahallede başka şehirde ya da yurt dışında çalışan işgücü bulunmakla birlikte, sadece Düğer, Güvercinlik mahallelerinde bu kişilerin mahallelerine yatırım yaptıkları belirtilmiştir. Sadece Güvercinlik mahallesinde az sayıda dışardan gelip yerleşen kişiler bulunmaktadır. Son on yıl içinde yedi mahallede nüfusun arttığı, iki mahallede azaldığı, üç mahallede ise aynı kaldığı belirlenmiştir. Mahallelerin hiçbirisinde sürekli görev yapan ziraat mühendisi, veteriner hekim bulunmamaktadır. Ancak ayda bir ya da haftada bir olmak üzere kontrol, eğitim, aşılama, küpeleme gibi hizmetler için Tarım ve Orman Bakanlığının teknik personeli olan ziraat mühendisleri, gıda mühendisleri ve veteriner hekimler gelmektedir. Bunun yanında yetiştirici birliklerinin teknik personeli de üyelerine hizmet vermek için gelmektedir. Mahallelerin üretim koşulları göz önüne alındığında beş kişilik bir aileyi başka bir gelire gereksinim duymadan geçindirebilecek toprak genişliğinin sulu tarımda büyük oranda 100-125 dekar genişliğinde olması gerektiği belirtilmiştir. Mahallelerde ekilen ürünler buğday, arpa, pancar, mısır, ayçiçeği, haşhaş olup, sıralama değişmektedir. Mahallelerden Türkmenkarahöyük ve Büyükaşlama mahalleleri dışında diğerlerinde ikinci ürün alındığı belirlenmiştir. Mahallelerin tamamında hayvancılık yapılmakta olup, yetiştirilen küçükbaş ve büyükbaş hayvan sayısı mahallelere göre değişiklik göstermektedir. Mahallelerde bitkisel ve hayvansal üretim yapılmakta ancak hayvancılık işletmeleri bulunmamaktadır. Tarım makineleri varlığı açısından mahalleler iyi durumdadır. Sayılar farklı olmakla birlikte başta traktör olmak üzere biçer- döver, pulluk, mibzer, gübre makinası, ilaç makinası, römork, balya makinası, pancar sökme makinası tarımsal üretimde kullanılmaktadır.

5.2 Araştırma Bölgesinin Demografik Verileri

Konya ilinde kiracılık ve ortakçılığın yoğun olarak yapılması nedeniyle araştırma bölgesi olarak belirlenen Karatay ilçesinin Ovakavağı, İsmil mahallelerinde, Çumra ilçesinin Zaferiye, Orhaniye, Düğer, Karaköy mahallelerinde, Ilgın ilçesinin Türkmenkarahöyük,

Uzunkuyu, Güvercinlik, Karkın, Büyükaşlama mahallelerinde kiracı ve ortakçıların demografik verileri anket yoluyla tespit edilmiştir.

Çizelge 5.2 Demografik veriler

Demografikler	Sayı	Oran (%)
Yaş		
23- 39 yaş	36	27,7
40-56 yaş	71	54,6
57-74 yaş	23	17,7
Toplam	130	100,0
Medeni Durum	Sayı	Oran (%)
Evli	126	96,9
Bekar	4	3,1
Toplam	130	100,0
Çocuk Sayısı	Sayı	Oran (%)
0 çocuk	6	4,6
1-2 çocuk	39	30,0
3-4 çocuk	70	53,8
5 -6 çocuk	13	10,0
7 -.....	2	1,5
Toplam	130	100,0
Hane Halkı Sayısı	Sayı	Oran (%)
1-3 kişi	26	20,0
4-6 kişi	69	53,0
7-9 kişi	27	20,8
10 kişi ve	8	6,2
Toplam	130	100,0
Eğitim Düzeyi	Sayı	Oran (%)
İlkokul	89	68,5
Ortaokul	19	14,6
Lise	18	13,8
Lisans	4	3,1
Toplam	130	100,0
Meslekler	Sayı	Oran (%)
Çiftçi	124	95,4
Memur	2	1,5
Esnaf	2	1,5
Emekli	1	0,8
Diğer	1	0,8
Toplam	130	100,0

Kiracı ve ortakçıların **çizelge 5.2'** ye göre % 54,6' sı 40-56 yaş grubunda, % 27,7' si 23-39 yaş grubunda, %17,72' si 57-74 yaş grubunda yer almaktadır. Araştırma bölgesinde genç nüfus kiracılık ve ortakçılık usulünü tercih etmemektedir. Kiracı ve ortakçıların % 96,9' u evlidir. Ailelerin % 53, 8' i 3-4 çocuk sahibidir. 1-2 çocuk sahibi olanlar % 30 oranındayken, 5 ve üstü çocuğa sahip olanlar %11,5 oranındadır. Hane halkı sayısı 4-6 kişi olanların oranı ise % 53,1' dir. Ailelerin çocuk sayısı azalarak, 3-4 çocukta yoğunlaşmaktadır. Kiracı ve ortakçıların 68,5' i ilkokul mezunu, 14,6' sı ortaokul mezunu, 13,8' i lise mezunu, 3,1' i üniversite mezunu olup, eğitim düzeyinin yüksek olmadığı görülmektedir. Ayrıca, % 95,4' ü geçimini çiftçilik yaparak sağlamaktadır. Kiracı ve ortakçıların % 4,6' sının asıl mesleği çiftçilik olmayıp, ek gelir için tarımsal üretim yapmaktadır.

Çizelge 5.3 Toprak tasarruf şekillerinin mahallelere göre dağılımı

Anket Yapılan Mahalle	Kiracı	Ortakçı	Kiracı ve Ortakçı	Toplam
Ovakavağı	15	2	3	20
İsmil	15	2	3	20
Zaferiye	10	0	0	10
Orhaniye	4	2	4	10
Düğer	3	0	7	10
Karaköy	9	0	1	10
Yenisu	10	0	0	10
Türkmenkarahöyük	5	0	1	6
Uzunkuyu	6	0	0	6
Güvercinlik	10	0	0	10
Karkın	12	0	0	12
Büyükaşlama	6	0	0	6
Toplam	105	6	19	130

Araştırma bölgesindeki mahallelerde kiracılık ve ortakçılık usulleri ile işlenen toprakların tasarruf şekillerinin mahallere göre dağılımının incelendiği **çizelge 5.3'** e göre Zaferiye, Yenisu, Uzunkuyu, Güvercinlik, Karkın, Büyükaşlama mahallelerinde ortakçılık usulü ile tarımsal üretim yapılmamaktadır. Ovakavağı, İsmil Orhaniye Düğer Karaköy Türkmenkarahöyük mahallelerinde sadece kiracılık usulü ya da kiracılık ve ortakçılık usulü birlikte olmak üzere tarımsal üretim yapılmaktadır. Özellikle Konya il merkezine yakın olan Ovakavağı ve İsmil mahallelerinde kiracılık usulü ile üretim daha fazla yapılmaktadır. Ortakçılık uygulamasının hiç yapılmadığı sadece kiracılık uygulamasının

yapıldığı mahalle sayısı altıdır. Sadece ortakçılık uygulamasının yapıldığı mahalleye rastlanılmamıştır.

5.3 Kiracı ve Ortakçılara İlişkin Bulgular

Bu bölümde kiracılık, ortakçılık usulleri ile her iki usulde aynı anda üretim yapan üreticilere ilişkin elde edilen verilere dayanılarak ortaya çıkan genel bulgular değerlendirilmiştir.

Çizelge 5.4 Kiracı ve ortakçılarının yaş dağılımı

Yaş	Kiracı		Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
23-39	27	25,7	3	50,0	6	31,6	36	27,7
40-56	60	57,2	3	50,0	8	42,1	71	54,6
57-74	18	17,1	0	0,0	5	26,3	23	17,7
Toplam	105	100,0	6	100,0	19	100,0	130	100,0

Kiracı ve ortakçılarının yaşlarının gösterildiği **çizelge 5.4'** de her yaş grubundan üreticilerin toprak kiralama ve ortakçılık usulüyle üretim yaptığı görülmektedir. % 54,6 oranında olan 40-56 yaş arası üretici grubu üç toprak tasarruf şeklinde de üretim yapmaktadır. Ancak 23-39 yaş grubundaki üreticilerin bütün toprak tasarruf şekillerinde toplam oran % 27,7' dir. Bu sonuç araştırma bölgesinde genç nüfusun kiracılık ve ortakçılık usulü ile tarımsal üretim yapmaktan uzak olduğunu göstermektedir.

Çizelge 5.5 Kiracı ve ortakçılarının medeni durumu

Medeni Durum	Kiracı		Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evli	103	98,1	5	83,3	18	94,7	126	96,9
Bekar	2	1,9	1	16,7	1	5,3	4	3,1
Toplam	105	100,0	6	100,0	19	100,0	130	100,0

Kiracı ve ortakçılarının **çizelge 5.5'** e göre %96,9'nun medeni durumlarının evli olduğu belirlenmiştir. Bekar olan kiracı ve ortakçılarının sayısı dördür.

Çizelge 5.6 Kiracı ve ortakçılarının hane halkı sayısı

Hane Halkı Sayısı	Kiracı		Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
1-3	22	20,9	0	0,0	4	21,0	26	20,0
4-6	54	51,4	6	100,0	9	47,4	69	53,1
7-9	24	22,9	0	0,0	3	15,8	27	20,8
10...	5	4,8	0	0,0	3	15,8	8	6,2
Toplam	105	100,0	6	100,0	19	100,0	130	100,0

Kiracı ve ortakçılarının hane halkı sayısının dağılımı incelendiğinde, **çizelge 5.6'** ya göre hane halkı sayısı 4-6 kişi grubunda yoğunlaşmıştır. TÜİK tarafından yayınlanan "İstatistiklerle Aile 2018 Bülteni'nde" Konya ilinde ortalama hane halkı büyüklüğü 2016 yılı için 3,5 şeklinde açıklanmıştır (Anonim 2019b). Araştırma bölgesinde hane halkı sayısı TÜİK'in Konya için açıkladığı rakamdan daha yüksek belirlenmiştir.

Çizelge 5.7 Kiracı ve ortakçılarının çocuk sayısı

Çocuk Sayısı	Kiracı		Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Çocuğu Yok	5	4,8	1	16,7	0	0,0	6	4,6
1-2	30	28,6	4	66,6	5	26,3	39	30,0
3-4	60	57,1	1	16,7	9	47,4	70	53,9
5-6	8	7,6	0	0,0	5	26,3	13	10,0
7-...	2	1,9	0	0,0	0	0,0	2	1,5
Toplam	105	100,0	6	100,0	19	100,0	130	100,0

Kiracı ve ortakçılar **çizelge 5.7'** ye göre yüksek oranda 3-4 çocuk sahibidir. Bunların ardından 1-2 çocuk sahibi olanlar gelmektedir. Bu çizelgeye göre kiracı ve ortakçılar gelir elde etmek için toprak kiraladıkları halde, aile işgücüne fazla gereksinim

duymamaktadırlar. Çocuk sayısı, işgücü ihtiyacının fazla olduğu eski geleneksel tarım işletmelerinde olduğu gibi fazla değildir.

Çizelge 5.8 Kiracı ve ortakçılarının eğitim düzeyi

Eğitim Düzeyi	Kiracı		Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
İlkokul	73	69,5	3	50,0	13	68,4	89	68,5
Ortaokul	17	16,2	1	16,7	1	5,3	19	14,6
Lise	12	11,4	2	33,3	4	21,0	18	13,8
Lisans	3	2,9	0	0,0	1	5,3	4	3,1
Toplam	105	100,0	6	100,0	19	100,0	130	100,0

Araştırma bölgesindeki kiracı ve ortakçılarının **çizelge 5.8'** e göre % 68,5'i ilkökul mezunu, % 14,6'sı ortaokul, % 13,8'i lise % 3,1'i lisans mezunudur. Okur-yazar olmayan yoktur ancak ilkökul mezunu olanların oranı % 70'e yakındır. Araştırma bölgesinde kiracı ve ortakçılar arasında % 3,1 oranında lisans mezunlarının olması dikkat çekmektedir. Bu sonuçlara göre araştırma bölgesinde kiracı ve ortakçılarının çoğunun temel eğitim düzeyinde eğitim aldıkları anlaşılmaktadır.

Çizelge 5.9 Kiracı ve ortakçılarının meslekleri

Meslek	Kiracı		Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Çiftçi	102	97,0	6	100,0	16	84,1	124	95,4
Memur	1	1,0	0	0,0	1	5,3	2	1,5
Esnaf	1	1,0	0	0,0	1	5,3	2	1,5
Emekli	0	0,0	0	0,0	1	5,3	1	0,8
Diğer	1	1,0	0	0,0	0	0,0	1	0,8
Toplam	105	100,0	6	100,0	19	100,0	130	100,0

Araştırma bölgesindeki kiracı ve ortakçılarının **çizelge 5.9'** a göre % 4,6' sının asıl mesleği çiftçilik değildir. Asıl mesleklerinin yanında, toprak kiralayarak ya da ortakçılık yaparak

ek gelir sağlamaya çalışmaktadırlar. % 95,4 oranında asıl mesleği çiftçilik olan kiracı ve ortakçılar bu usuller ile işletmelerini genişletmeye çalışmaktadırlar.

Çizelge 5.10 Kiracı ve ortakçı işletmelerin işletme genişliği

İşletmelerin Toplam (sulu + kuru) Toprak Genişliği (da)	Kiracı		Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
1-150	54	51,4	3	50,0	8	42,1	65	50,0
151-350	38	36,2	2	33,3	7	36,8	47	36,2
351-...	13	12,4	1	16,7	4	21,1	18	13,8
Toplam	105	100,0	6	100,0	19	100,0	130	100,0

Araştırma bölgesinde **çizelge 5.10' a** göre kiracı ve ortakçıların işletmeleri büyük oranda 1-150 da büyüklüktedir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu' nda Türkiye'deki bütün üretim alanları için yeter büyüklükler belirlenmiştir. Araştırma bölgesinde 1-150 dekar şeklinde belirlenen işletme büyüklüğü, araştırma bölgesi olan ilçeler için 5403 sayılı Kanunda belirlenen Karatay için 60 da, Çumra için 55 da, Ilgın için 60 da şeklindeki yeter büyüklüklerin üzerindedir. Bunun yanında 151-350 da genişliğindeki işletme sayısı toplam işletmeler içinde % 47 gibi yüksek bir orandadır. Araştırma bölgesi, kendi özel koşulları gereğince Türkiye' nin diğer bölgelerine kıyasla toprak genişliği açısından iyi durumdadır. Ancak buradaki kiracı ve ortakçılar çoğunlukla toprak sahibi olmasına rağmen toprağı geçimine yetmeyen, bu nedenle kiracılık ya da ortakçılık yapan üreticilerdir. Kiracı ve ortakçılar kanunda belirlenen yeter büyüklüğün üzerine, toprak kiralamak ya da ortakçılık yapmak yoluyla çıkmaktadırlar. Dolayısıyla, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu' nda araştırma bölgesi için belirlenen büyüklükler ekonomik koşullar nedeniyle yeterli değildir.

5.4 Kiracılığa İlişkin Araştırma Bulguları

Kiracılık usulü ile tarımsal üretimdeki artış araştırma bölgesinde de görülmektedir. Kiracılığa ilişkin araştırma bulgularına göre sadece kiracılık usulü ile üretim yapanların sayısı yüz beş, kiracı ve ortakçılık usulünü birlikte yapanların sayısı on dokuz olup, toplam kiracı işletme sayısı yüz yirmi dört tanedir. Bu bölümde kiracılığa ilişkin elde edilen veriler yüz yirmi dört kiracı işletme esas alınarak sunulacak ve bu verilere dayanılarak elde edilen bulguların yorumlanması yapılacaktır.

Çizelge 5.11 Kiracı işletmelerde mülk toprak genişliği

Mülk Toprak (sulu + kuru) Genişliği (da)	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
1-150	72	68,6	14	73,7	86	69,4
151-350	18	17,1	4	21,0	22	17,7
351-...	2	1,9	0	0,0	2	1,6
Yok	13	12,4	1	5,3	14	11,3
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesindeki toprak tasarruf şekillerine göre toplam mülk toprak (sulu+kuru) genişliğini gösteren **çizelge 5.11' de** kiracıların % 69,4' ünün 1-150 da genişliğinde toplam mülk toprağa sahip olduğu, % 17,7' sinin 151-300 da toplam mülk toprağa sahip olduğu anlaşılmaktadır.

Çizelge 5.12 Kiralanan toprak genişliği

Kiralanan Toplam (sulu + kuru) Toprak (da)	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
1-100	76	72,4	15	78,9	91	73,4
101-200	20	19,0	0	0,0	20	16,1
201-...	9	8,6	4	21,1	13	10,5
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesinde **çizelge 5.12' ye** göre 1-100 dekar büyüklükte toprak kiralayanlarının oranı % 73,4 olup, 101-200 dekar büyüklükte toprak kiralayanların oranı % 16,1' dir. Mülk toprak genişliği ile kiralanan toprak büyüklükleri bir birine yakın büyüklükte dirler. Üreticiler kendi mülk topraklarının genişliği kadar toprak kiralayarak

üretim yapmaktadırlar. Üreticiler en az kendi mülk toprak genişliği kadar toprak kiraladıkları takdirde geçinebilmektedir.

Çizelge 5.13 Toprak kiralama nedenleri

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Toprak Yetersiz	13	12,4	2	10,5	15	12,0
Ek Gelir	80	76,2	14	73,7	94	75,9
Maliyetlerin Yüksekliği	10	9,5	1	5,3	11	8,9
Yem İhtiyacı	2	1,9	2	10,5	4	3,2
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesindeki kiracıların **çizelge 5.13'** e göre %75,9' unun ek gelir elde etmek için toprak kiraladıkları belirlenmiştir. Toprağı olmadığı için toprak kiralayanların oranı %12' dir. Dolayısıyla üreticiler kendi toprağı olduğu halde, onunla geçinebilecek kadar gelir elde edememektedirler. Üreticileri toprak kiralamaya yönlendiren ilk saikin “ek gelir elde etmek” olduğu görülmektedir.

Çizelge 5.14 Sözleşmenin yapılma şekli

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Yazılı	75	71,4	15	78,9	90	72,6
Sözlü	30	28,6	4	21,1	34	27,4
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesindeki kiracılardan **çizelge 5.14'** e göre sadece kiracılık usulüyle tarımsal üretim yapanların % 71,4' ü, kiracılık ve ortaklık usulünün her ikisini birlikte yapanların % 78,9' u kira sözleşmesini yazılı olarak yapmaktadır. TBK' da yazılı biçim zorunlu olmamasına rağmen kiracılar tarafından yazılı sözleşmenin yüksek oranda yapıldığı görülmektedir.

Çizelge 5.15 Yazılı sözleşme koşulları

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Muhtar senedi	38	50,7	5	33,3	43	47,8
Noter senedi	0	0,0	2	13,3	2	2,2
Taraflar arasında	37	49,3	8	53,3	45	50,0
Toplam	75	100,0	15	100,0	90	100,0

Yazılı sözleşmenin nasıl yapıldığını gösteren **çizelge 5.15'** e göre yazılı sözleşme yapanların % 47,8'i muhtar senedi, % 2,2' si noter senedi, %50;0'si taraflar arasında adi yazılı sözleşme düzenlemektedir. Yazılı sözleşme yapanların toplam oranı % 72,6 olup, sözlü sözleşme yapanların oranı ise % 27,4' dir. Bu sonuçtan, araştırma bölgesinde yazılı sözleşme yapmanın toprak kiralayarak üretim yapanlar arasında yaygın bir uygulama olduğu anlaşılmaktadır. Sözlü sözleşme yapma oranının düşük, yazılı sözleşme yapma oranının yüksek olmasında eğitim düzeyinin geçmiş yıllara göre artması ve okur-yazar olmayan kiracının olmaması etkili olmaktadır. Kiracılar kendilerini güvene almak ve yazılı sözleşmenin güçlü bir ispat aracı olmasından dolayı yazılı sözleşme yapmayı tercih etmektedirler. Ayrıca ÇKS Yönetmeliği' ne göre kiracı tarafından destekleme alınabilmesi için sözleşmenin yazılı olarak yapılması zorunluluğunun da bu sonuca etkisinin olduğu düşünülmektedir.

Çizelge 5.16 İdeal kira sözleşmesi süresi

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
1-3 yıl	38	36,2	2	10,5	40	32,2
4-6 yıl	53	50,5	15	79,0	68	54,8
7-12 yıl	14	13,3	2	10,5	16	13,0
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesindeki kiracıların **çizelge 5.16' ya** göre % 54,8' inin ideal kira süresi 4-6 yıldır. Kiracılar üretim yaptıkları toprakta uzun süre faaliyet göstermek istemektedirler. Dolayısıyla, kiracılar araştırma bölgesindeki sürenin kısa olduğunu düşünmekte ve daha uzun olmasını istemektedirler. Kiracıların % 13' ü ise kira sözleşme süresinin 7-12 yıl

olmasını istemektedir. Uzun bir süre olmasına rağmen ideal kira süresi olarak düşük oranda da olsa 7-12 yıl aralığının seçilmesi dikkat çekmektedir. Kiracıların kira süresinin daha uzun olması gerektiği şeklindeki isteklerinin nedeninin, toprak faktöründe sürekliliği sağlayarak üretimde de sürekliliği sağlamak yoluyla kendilerini güvende hissetme gereksiniminden kaynaklandığı düşünülmektedir.

Çizelge 5.17 Kira bedelinin kararlaştırılma şekli

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Tarla başına	7	6,7	0	0,0	7	5,6
Dekar başına	98	93,3	19	100,0	117	94,4
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesindeki kiracılar kira bedelini, **çizelge 5.17'** ye göre % 94,4 oranında dekar başına kararlaştırmaktadır. Çok az da olsa % 5,6 oranında tarla başına kira bedeli kararlaştırılmaktadır. Araştırma bölgesinde en yaygın ödeme şekli dekar başına ödemedir.

Çizelge 5.18 Kira bedelinin ödenme zamanı

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Peşin	29	27,6	4	21,1	33	26,7
Ürün satışından sonra	31	29,5	11	57,9	42	33,9
Hasattan sonra	28	26,7	2	10,5	30	24,1
Yarısı peşin, yarısı hasattan sonra	17	16,2	2	10,5	30	15,3
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Kira bedeli **çizelge 5.18'** e göre % 33,9 oranında ürün satışından sonra ödenmektedir. Bunun yanında, araştırma bölgesinde farklı ödeme zamanlarının da uygulandığı görülmüştür. Peşin olarak kira bedelini ödeyenlerin oranı % 26,7' dir. Kira bedelini ortakçılık usulüne benzer bir şekilde hasattan sonra ödeyenler % 24,1 şeklinde yüksek bir orandadır. Bir diğer farklı bir ödeme zamanı olarak, kira bedelinin yarısını peşin, yarısını hasattan sonra ödeyenlerin oranı % 15,3' dür. Sözleşme serbestisi ve sözleşmede şekil serbestisi ilkesinin hukuken uygulanması nedeniyle, kiracılık ve ortakçılık usullerinde biçim, süre ve diğer koşullara ilişkin bağlayıcı bir hukuki düzenleme TBK' da bulunmamaktadır. Bu nedenle araştırma bölgesinde yerel adetlere göre farklı sözleşme şekilleri ve ödeme zamanlarının uygulandığı anlaşılmaktadır. Bu durum, TBK' da yer alan, yerel adetler var ise öncelikle onların uygulanması gerektiği şeklinde düzenlemeye de uygundur.

Çizelge 5.19 Doğal afet indirimi

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet	4	3,8	3	15,8	7	5,6
Hayır	101	96,2	16	84,2	117	94,4
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesinde kiracılık usulünde **çizelge 5.19' a** göre % 94,4' oranında doğal afetler nedeniyle ürün zarar görür ya da yok olursa kira bedelinde indirim yapılmamakta, % 5,6 oranında kira bedelinde indirim yapılmaktadır. Bu sonuca göre araştırma bölgesinde yerel adetlerde zararın giderilmesine ilişkin yerleşmiş bir uygulama bulunmamaktadır. Çok düşük oranda zarar karşılansa da, bunun sebebinin toprak sahibi ve kiracı arasındaki akrabalık, komşuluk gibi diğer faktörlerden kaynaklandığı düşünülmektedir. Dolayısıyla, TBK' da doğal afet ya da beklenmeyen durumlardan dolayı kiracı zarar gördüyse ve bu durum mali yönden kiracıyı ciddi sıkıntıya soktuysa, kiracıya kira bedelinin indirilmesini talep etme hakkı tanındığı halde kiracılar bu haklarını kullanamamaktadır. İndirim yapılan durumlar ise çok düşük orandadır.

Çizelge 5.20 Son on yıl içinde kiracılığın değişimi

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Arttı	97	92,4	19	100,0	116	93,6
Azaldı	7	6,6	0	0,0	7	5,6
Değişmedi	1	1,0	0	0,0	1	0,8
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesinde **çizelge 5.20' ye** göre % 93.6 oranında son on yıl içinde kiracılığın arttığı, % 5,6 oranında azaldığı, % 0,8 oranında değişmediği belirlenmiştir.

Çizelge 5.21 Kiracılıktaki artışın nedenleri

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Topraksız	18	18,5	1	5,3	19	16,3
Ek gelir için	29	30,0	4	21,0	33	28,5
Maliyet yüksek	31	32,0	9	47,3	40	34,5
Yem ihtiyacı için	1	1,0	2	10,6	3	2,6
Kıralık toprak fazla	18	18,5	3	15,8	21	18,1
Toplam	97	100,0	19	100,0	116	100,0

Araştırma bölgesinde **çizelge 5.21' e** göre son on yıl içinde kiracılıktaki bu artışın nedeni % 34,5 oranında toprak satın alma maliyetlerinin yüksekliği olarak belirlenmiştir. Üreticiler toprak satın alamamakta ve bu nedenle kiralayarak üretim yapma daha uygun bir seçenek olmaktadır. Kiracılığın artmasının % 28,5 oranında nedeni, ek gelir ihtiyacıdır. Ayrıca % 2,6 şeklinde düşük bir oran olsa da, hayvancılık yapanların kendi yem gereksinimlerini karşılamak için kiracılığa yönelmesi bir diğer nedendir. Bu sonuçlara göre çoğunlukla işletmesini büyütmek isteyen üreticiler toprak satın alma maliyetinin yüksek olması nedeniyle toprak almak yerine kiralamak yoluna başvurmuşlardır.

Çizelge 5.22 Toprak sahibinin denetimi

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet	52	49,5	16	84,2	68	54,9
Hayır	53	50,5	3	15,8	56	45,1
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesindeki kiracıların **çizelge 5.22' ye göre** % 54,9'u toprak sahibine danışmadan istediği ürünü yetiştirebilmekte, % 45,1'i yetiştirememektedir. Tarımsal kira sözleşmesinde toprak sahibinin alacağı kira bedeli dışında ekilecek ürüne müdahale etmesi çok fazla rastlanan ve beklenen bir sonuç değildir. Toprak sahibine danışmadan istediği ürünü ekemeyenlerin % 45,1 gibi yüksek bir oranda çıkmasının nedeninin, mevzuata aykırı olduğu halde tarımsal desteklemelerin fiilen üretim yapan kiracı yerine toprak sahibi tarafından alınmasının ve bu nedenle destekleme miktarının toprak sahibi için önem taşımamasının olduğu düşünülmektedir. Çünkü araştırma bölgesinde **çizelge 5.30' a** göre tarımsal desteği büyük oranda toprak sahipleri almaktadır. Diğer yandan, toprak sahibi destekleme almasa bile kira sözleşmesinin onun açısından geleceğe yönelik sonuçları olmaktadır. Örneğin, sözleşmenin bir sonraki yıl devam etmemesi ihtimali de her zaman söz konusudur. Hasat sonrası anız ve benzeri ürün artıklarının tarladan temizlenmesi sonraki ürünün ekimi için ekstra masraf gerektirmektedir. Ayrıca ekilecek bazı ürünlerin topraktan fazla miktarda besin maddesi aldığı için toprağın fakirleşme ihtimalinin artması gibi etkenlerle toprak sahipleri bu maliyetleri yüklenmek istememektedirler. Bu nedenlerin de toprak sahiplerinin kiracı tarafından ekilen ürünün ne olacağına müdahale etmesinde etkisi olduğu düşünülmektedir.

Çizelge 5.23 Alt kiracılık

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet	9	8,6	0	0,0	9	7,2
Hayır	96	91,4	19	100,0	115	92,8
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesindeki kiracıların **çizelge 5.23' e göre** % 92,8' i toprak sahibinin izni olmadan kiraladığı toprağı kısmen veya tamamen başkasına kiraya ya da ortağa verememektedir. Çok düşük oranda da olsa kiracıların % 7,2' si toprak sahibinin izni

olmadan toprağı kısmen veya tamamen başkasına kiraya ya da ortağı verebilmektedir. Bu nedenle TBK’ da yer alan “kiracının, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı başkasına kiraya veremeyeceğı” şeklindeki kanuni düzenlemenin araştırma bölgesinde kiracılar arasında genellikle uygulandığı, bu hususta kanundan farklı bir şekilde yerel adetlerin oluşmadığı anlaşılmaktadır.

Çizelge 5.24 Tazminat hakkı

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet	1	1,0	1	5,3	2	1,6
Hayır	104	99,0	18	94,7	122	98,4
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesindeki kiracıların **çizelge 5.24’ e** göre tamamına yakını olmak üzere % 98,4’ ü toprağı yaptıkları yatırımlar karşılığı toprak sahibinden bir tazminat almamaktadır. TBK’ daki düzenlemeye göre kiracıların göstermek zorunda oldukları özen borcu gereğı toprakta bir değer artışı meydana gelmişse, kiracının tazminat talep etme hakkı bulunmamaktadır. Ancak kiracılar ekstra yatırım ve masraf yaparak toprakta bir değer artışı meydana getirmişse, bunu toprak sahibinden tazminat olarak talep edebilmektedir. Kiracılar **çizelge 5.16’ ya** göre daha uzun süreli kira sözleşmesi yapmak istemektedir. Ancak araştırma bölgesinde kira sürelerinin kısa olması bu verilerle birlikte dikkate alındığında, kiracıların toprakta değer artışı meydana getirecek yatırımlar yapmasını beklemek mümkün olmamaktadır.

Çizelge 5.25 Sözleşmenin devamlılığı

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet	38	36,2	10	52,6	48	38,7
Hayır	62	59,0	8	42,1	70	56,4
Varislerle anlaşmaya bağlı	5	4,8	1	5,3	6	4,9
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesinde **çizelge 5.25’ e** göre kiracının ölümü halinde % 56,4 oranında sözleşme süre bitimine kadar devam etmemekte, % 38,7 oranında devam etmektedir.

Sözleşmenin devamlılığının % 4,9 oranında varislerle yapılacak yeni sözleşmeye bağlı olduğu belirlenmiştir.

Çizelge 5.26 Sözleşmenin devri

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet	36	34,3	13	68,4	49	39,6
Hayır	52	49,5	5	26,3	57	46,0
Varislerle anlaşmaya bağlı	7	6,7	1	5,3	8	6,4
İntikal etmezse devam eder	10	9,5	0	0,0	10	8,0
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesinde **çizelge 5.26' ya** göre toprak sahibi ölür veya toprak satılırsa % 46 oranında sözleşme süre bitimine kadar devam etmemekte, % 39,6 oranında sözleşme devam etmektedir. İntikal işlemi yapılmazsa % 8 oranında sözleşmenin devam ettiği, % 6,4 oranında da sözleşmenin devamlılığının varislerle anlaşmaya bağlı olduğu belirlenmiştir. Hem kiracının, hem toprak sahibinin ölümü durumunda sözleşmenin devam etmeyeceği yönündeki yanıtların diğerlerine göre daha yüksek olmasından, tarımsal üretim için yapılan kira sözleşmelerinde güvenin esas olduğu, tarafların kişisel özelliklerinin ve ilişkilerinin sözleşmelerin kurulmasında esaslı derecede önem taşıdığı, tarafların yokluğu halinde sözleşmelerin büyük oranda sürdürülemediği anlaşılmaktadır.

Çizelge 5.27 Önalım hakkı

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet	72	68,6	18	94,7	90	72,6
Hayır	33	31,4	1	5,3	34	27,4
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesinde **çizelge 5.27' ye** göre, sözleşme süresi içinde toprak sahibi toprağı satışa çıkarırsa bu durumun % 72,6 oranında kiracıya bildirildiği, % 27,4'ü oranında bildirilmediği belirlenmiştir. Bu sonuç dikkat çekici bulunmuştur. TBK' da kiracılara ön alım hakkı kural olarak tanınmamıştır ancak araştırma bölgesinde kiracıya satış öncesi işlediği toprağı alıp alamayacağını satış işleminden önce toprak sahibi tarafından

sorulduğu yüksek oranda belirlenmiştir. Bu durum araştırma bölgesinde belirlenen yerel adetlerden birisidir.

Çizelge 5.28 Önalım hakkı talebi

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet	96	91,4	19	100,0	115	92,8
Hayır	9	8,6	0	0,0	9	7,2
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesinde **çizelge 5.28'e** göre sözleşme süresi içinde toprak sahibi toprağı satışı çıkardığında kiracıların % 92,8' i kendisine öncelik verilmesini istemekte, % 7,2'si istememektedir. **Çizelge 5.27** ve **çizelge 5.28** birlikte değerlendirildiğinde kiracılık usulüyle üretim yapan üreticiler, işledikleri toprağın satılması halinde kendilerine bildirimde bulunulmasının yanında, önalım haklarının da olmasını yüksek oranda istemektedirler. Araştırma bölgesinde kiracılar toprak satın alma maliyetinin yüksek olmasından yakınmakta ve toprak alamadıkları için kiralama yoluna gitmektedirler. Buna rağmen kiraladıkları toprağın satılması durumunda kendileri almak istemektedirler. Ancak kiracıların kanunen önalım hakkı bulunmamaktadır. Bu nedenle, toprak sahibi ile TBK' da yer alan düzenlemelere uygun, ayrı bir önalım sözleşmesi yaptıkları takdirde, ancak sözleşmeden doğan önalım hakkından yararlanabilmektedirler.

Çizelge 5.29 Anlaşmazlıkların çözümü

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Kendi aramızda çözeriz	81	77,1	16	84,2	97	78,2
Başkalarının arabuluculuğuna başvururuz	20	19,0	2	10,5	22	17,8
Diğer	4	3,8	1	5,3	5	4,0
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesindeki kiracıların **çizelge 5.29'a** göre % 78,2'si toprak sahibi ile aralarında çıkan anlaşmazlıkları kendi aralarında çözdüklerini, % 17,8'i başkalarının arabuluculuğuna başvurarak çözdüklerini belirtmişlerdir. Her iki yanıtta, tarafların sorunun fazla uzamasına meydan vermeden, çözüm yolunu kendilerinin bulmaya çalıştığını göstermektedir. TBK' da adi kiracılık sözleşmelerinde anlaşmazlıklara ilişkin

uygulanacak kurallar tarımsal kiracılık sözleşmelerine de uygulanabilecek şekilde düzenlenmiştir. Buna rağmen kiracılar ve toprak sahipleri hukuki çözüme başvurmaktan kaçınmaktadırlar. Türkiye’ de uyuşmazlıklarda dava süreçleri hukuk sistemindeki bazı sorunlar nedeniyle uzun sürmektedir. Bunun yanında dava giderlerinin yüksek olması da bir diğer sorundur. Bu nedenlerle zaten ekonomik yönden zorluk çeken üreticiler adli çözüme başvurmaktan kaçınmaktadırlar.

Çizelge 5.30 Tarımsal desteğin alım durumu

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Toprak sahibi	68	64,8	17	89,5	85	68,5
Kendim	31	29,5	2	10,5	33	26,6
Anlaşmaya bağlı	6	5,7	0	0,0	6	4,9
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesinde **çizelge 5.30’a** göre tarımsal destekler % 68,5 oranında toprak sahibi tarafından, % 26,6 oranında kiracı tarafından alınmakta, % 4,9 oranında anlaşmaya göre değişmektedir. Bu durum tarımsal desteklemelere ilişkin mevzuata aykırı olmakla birlikte, araştırma bölgesinde fiili bir gerçeklik olarak belirlenmiştir. Tarımsal desteklemelerin asıl amacı fiilen üretim yapan üreticileri desteklemek olduğu halde bazı toprak sahipleri kira bedelinin yanında tarımsal desteklemeleri de almaktadırlar. Bu sonuç Çiftçi Kayıt Sistemi’nde fiilen üretim yapmayan kişilerin gerçeğe aykırı bir şekilde sistemde çiftçi olarak kayıtlı olduklarına karine oluşturmaktadır.

Çizelge 5.31 Kiracılığın avantajları

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Ek gelir sağlıyor	29	27,7	4	21,0	33	26,7
Kiralama bedeli satın almaya göre daha uygun	60	57,1	14	73,7	74	59,6
Yok	16	15,2	1	5,3	17	13,7
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesinde **çizelge 5.31’e** göre toprak kiralamanın en önemli avantajı % 59,6 oranında, toprak fiyatlarının yüksekliği nedeniyle toprak satın almadan üretim yapmaya imkan vermesidir. Diğer avantajı % 26,7 oranında üreticilerin bütçelerine ek gelir sağlamasıdır. Kiracıların % 13,7’si avantajı olmadığını ve başa baş kazandıklarını

düşünmektedir. Bu çizelgede de toprak satın alma maliyetinin yüksekliğinin üreticilerin en önemli sorunu olduğu ortaya çıkmaktadır

Çizelge 5.32 Kiracılığın dezavantajları

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Maliyet yüksek, gelir az	57	54,3	5	26,3	62	50,0
Toprak sahibinin sözünde durmaması	22	21,0	6	31,6	28	22,6
Desteği toprak sahibinin alması	7	6,7	5	26,3	12	9,7
Kurak dönemde zarar etme riski yüksek	4	3,8	3	15,8	7	5,7
Yok	15	14,3	0	0,0	15	12,0
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Araştırma bölgesinde çizelge 5.32'ye göre kiracılığın dezavantajı % 50,0 oranında maliyetlerin yüksekliği nedeniyle kazancın az olması, % 22,6 oranında toprak sahibinin sözünde durmaması, % 9,7 oranında tarımsal desteği toprak sahibinin alması, % 5,7 oranında kurak dönemde zarar etme riskinin yüksek olmasıdır. Kiracıların % 12'si dezavantajının olmadığını düşünmektedir. Çizelge 5.30'da araştırma bölgesindeki kiracıların % 68,5'i tarımsal destekleri toprak sahibinin aldığını belirtmesine rağmen bu durumu çizelge 5.32'de dezavantaj olarak gören kiracıların oranı sadece % 9,7'dir. Bu sonuca göre tarımsal desteklemeyi mevzuata aykırı olduğu halde toprak sahibinin alması uygulamasının araştırma bölgesinde artık yerel bir adete dönüştüğü ve kiracıların bu durumu kanıksadığı anlaşılmaktadır.

Çizelge 5.33 Toprak sahibinin özelliklerinin önemi

	Kiracı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Dürüst olması	39	37,1	11	57,9	50	40,3
Kiranın ekonomik olması	33	31,4	5	26,3	38	30,7
Toprağın özelliği	20	19,0	1	5,3	21	17,0
Akraba olması	6	5,7	2	10,5	8	6,4
Tarım desteğini almaması	3	2,9	0	0,0	3	2,4
Dikkat etmem	4	3,9	0	0,0	4	3,2
Toplam	105	100,0	19	100,0	124	100,0

Toprak kiralarken çizelge 5.33'e göre araştırma bölgesindeki kiracıların % 40'ının toprak sahibinin dürüst olmasına, % 30,7'sinin kiranın ekonomik olmasına, % 17'sinin toprağın verimliliğine ve diğer iyi özelliklerine, % 6,4'ünün akraba olmasına, % 2,4'ünün tarım

desteğini almamasına dikkat ettiği, % 3,2'sinin toprak sahibinin özelliklerine dikkat etmediği görülmektedir. Dolayısıyla toprak kiralararak üretim yapan üreticiler için toprak sahibinin dürüst olması, sözünde durması en önemli kriter olmaktadır. Bu sonuç, üretim faaliyetleri doğa koşulları, ülke ekonomisi gibi birçok faktörden etkilenen kiracının toprak kiralararak yaptığı üretim faaliyetinde, en azından toprak sahibi ile bir sorun yaşamamak ve güvende olmak istediğini göstermektedir.

Çizelge 5.34 Toplam mülk toprak genişliğinin kiralama nedenleri ile ilişkisi

Mülk Toprak (Sulu+Kuru) (da)	Toprak yetersiz		Ek gelir		Maliyet yüksek		Yem ihtiyacı		Kiraya almıyor		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
1-100	5	6,8	55	75,3	6	8,2	2	2,7	5	6,8	73	100,0
101-200	0	0,0	24	85,7	3	10,7	1	3,6	0	0,0	28	100,0
201-300	1	11,1	6	66,7	1	11,1	1	11,1	0	0,0	9	100,0
300- ...	0	0,0	4	80,4	1	20,0	0	0,0	0	0,0	5	100,0
Toprağı yok	9	60,0	5	33,3	0	0,0	0	0,0	1	6,7	15	100,0
Toplam	15	11,5	94	72,3	11	8,5	4	3,1	6	4,6	130	100,0

p < 0,05

Mülk toprak genişliği ile araştırma bölgesindeki kiracıların toprak kiralama nedenleri arasındaki ilişki incelendiğinde şu sonuçlar alınmıştır. **Çizelge 5.34'** e göre mülk toprak genişliği 1-100 da arasında olan 73 kiracının % 75,3' ü ek gelir elde etmek için toprak kiralararak üretim yapmaktadır. Ayrıca, mülk toprak genişliği 101-200 da arasında olan 28 adet kiracının % 85,7'si, toprak genişliği 201-300 da arasında olan 9 kiracının % 66,7'si, toprak genişliği 300- ... da arasında olan 5 kiracının % 80,4'ü ek gelir elde etmek için toprak kiralararak üretim yapmaktadır. Mülk toprak büyüklüğü ile kiralama nedenleri arasındaki ilişkide p < 0,05 olarak tespit edildiğinden dolayı mülk toprak büyüklüğü ile kiralama nedenleri arasında anlamlı bir ilişki vardır. Dolayısıyla mülk toprak büyüklüğü arttıkça toprak kiralama sayısı azalmaktadır. Ayrıca, bütün toprak büyüklüklerinde kiralama nedeni olarak 89 üretici ile ilk sırada "ek gelir" elde etme amacı yer almaktadır. Bu durum mülk toprağı olsa bile üreticiyi toprak kiralamaya yönelten ilk saikin "ek gelir elde etmek" olduğunu göstermektedir. Mülk toprağı ile geçinemeyen üretici toprak kiralararak toplam işletmesini büyötmeye ve yeter gelirli toprak genişliğinin üzerine çıkmaya çalışmaktadır. Kiracıların mülk toprak büyüklüklerinin ağırlıklı olarak 1-100 da genişliğinde olduğu görülmektedir. Bu büyüklük 5403 sayılı

Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu' nda Karatay ilçesi için belirlenen sulu toprak 60 da, kuru toprak 175 da, Çumra ilçesi için belirlenen sulu toprak 55 da, kuru toprak 200 da, Ilgın ilçesi için belirlenen sulu toprak 60 da, kuru toprak 165 da olan yeter gelirli toprak genişliğine yakın büyüklüktedir. Buna rağmen kiracıların mülk toprakları onları geçindirmeye yetmemektedir. Ayrıca toprak rantının yüksekliği nedeniyle toprak sahibi olmak ekonomik bir güvence olarak görüldüğünden dolayı araştırma bölgesinde tarımsal üretimi bırakan toprak sahipleri topraklarını ellerinde tutma eğilimindedirler. Bu nedenle kiralık toprak alanları ve sayısı fazla olduğundan kiracılar mülk toprak genişliğine yakın büyüklükte toprak kiralayabilmekte ve işletmelerini büyütebilmektedirler.

Çizelge 5.35 Kira sözleşmesi ile toprak sahibinin müdahalesi arasındaki ilişki

	Müdahale Etmez		Müdahale Eder		Kiraya almıyor		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Yazılı	55	61,1	35	38,9	0	0,0	90	100,0
Sözlü	13	38,2	21	61,8	0	100,0	34	100,0
Kiraya Almıyor	0	0,0	0	0,0	6	100,0	6	100,0
Toplam	68	52,3	56	43,1	6	4,6	130	100,0

p< 0,05

Araştırma bölgesinde **çizelge 5.35'e** göre kira sözleşmesini yazılı olarak yapanların % 61,1'i toprak sahibine danışmadan istediği ürünü yetiştirebilmekte, % 38,9'ü toprak sahibine danışmadan istediği ürünü yetiştirememektedir. Kira sözleşmesini sözlü olarak yapanların % 38,2'si toprak sahibine danışmadan istediği ürünü yetiştirebilmekte, 61, 8', toprak sahibine danışmadan istediği ürünü yetiştirememektedir. Sözleşme şekli ile toprak sahibinin kiracıya müdahalesi arasındaki ilişkide p< 0,05 olarak tespit edildiğinden dolayı sözleşme şekli ile toprak sahibinin müdahalesi arasında anlamlı bir ilişki vardır. Dolayısıyla yazılı sözleşme yapıldığında toprak sahibi kiracıya müdahale edememektedir. Yazılı olarak sözleşme yapanların istediği ürünü ekmesine toprak sahibinin yüksek oranda karışmadığı belirlenmiştir. Bu sonuca göre yazılı sözleşme kiracıya bir güvence sağlamaktadır ve yazılı sözleşme yapan kiracı üretim faaliyetinde daha serbest hareket edebilmektedir.

5.5 Ortakçılığa İlişkin Araştırma Bulguları

Ortakçılığa ilişkin araştırma bulgularına göre sadece ortakçılık usulü ile üretim yapanların sayısı altı, kiracı ve ortakçılık usulünü birlikte yapanların sayısı on dokuzdur. Kiracılığa göre daha geri olan ve genellikle eleştirilen ortakçılık usulü, kiracılığa göre daha fazla uygulanırken, 2016 yılında uygulanma oranı fazlasıyla azalmıştır. Aynı durum resmi kayıtlarda da söz konusudur. Çiftçi Kayıt Sistemi Yönetmeliği'ne göre ortakçılık sözleşmesini yazılı olarak yapan üreticiler yazılı sözleşmeyi sunmaları durumunda ortakçı sıfatıyla ÇKS'ye kayıt edilmektedirler. Bu ortakçılara destekleme ödemesi yapılmaktadır. Ortakçılara bu şekilde devlet tarafından destekleme ödemesi yapıldığı halde ÇKS' de ortakçılık usulü ile üretim yapan üreticilerin sayısı yok denecek kadar azdır. Araştırma bölgesinde de benzer bir sonuç ortaya çıkmıştır. Araştırma bölgesinde ortakçılık usulü ile üretim yapılan işletmelerin toplam genişliği genellikle 1-150 da arasındadır.

Çizelge 5.36 Ortakçıların yetiştirdikleri ürünler

Ürün Çeşidi	Ortakçı Sayısı	%	Ürün Çeşidi	Ortakçı Sayısı	%
Hububat	3	12,0	Mısır-Ayçiçeği-Prinç	1	4,0
Pancar	1	4,0	Hububat- Pancar-Ayçiçeği	5	20,0
Mısır	2	8,0	Hububat- Mısır- Ayçiçeği	1	4,0
Hububat- Mısır	1	4,0	Hububat- Mısır- Pancar	1	4,0
Ayçiçeği - Mısır	4	16,0	Hububat- Pancar- Mısır- Ayçiçeği	1	4,0
Mısır- Pancar	1	4,0	Yem Bitkileri- Alternatif Ürünler	4	16,0
			Genel Toplam	25	100

Araştırma bölgesinde çizelge 5.36'ya göre ortakçılar farklı ürünleri yetiştirebilmektedir. Ortakçıların % 12'si sadece hububat, % 4'ü sadece pancar, % 8'i sadece mısır, % 4' ü hububat- mısır, % 16' sı ayçiçeği- mısır, % 4'ü mısır- pancar, % 4'ü mısır-ayçiçeği-prinç, % 20' si hububat- pancar-ayçiçeği, % 4' ü hububat- mısır- ayçiçeği, % 4' ü hububat-

mısır- pancar, % 4' ü hububat- pancar- mısır- ayçiçeği, % 4' ü yem bitkileri- alternatif ürünler ektiğini belirtmiştir. Dolayısıyla hububat, mısır, pancar, ayçiçeğinin ortakçılar tarafından en çok yetiştirilen ürün çeşitleri olduğu belirlenmiştir.

Çizelge 5.37 Ortakçı işletmelerin mülk toprak genişliği

Mülk Toprak (sulu + kuru) Genişliği (da)	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
1-150	5	83,3	14	73,7	19	76,0
151-350	0	0,0	4	21,1	4	16,0
351-...	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Yok	1	16,7	1	5,3	2	8,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Mülk toprak genişliğini gösteren çizelge 5.37' e göre ortakçılık usulü ile üretim yapanların % 8'inin toprağının olmadığı, olanların da % 76'sının mülk toprak genişliğinin büyük oranda 1-150 da arasında olduğu, % 16'sının mülk toprak genişliğinin 151-350 da arasında olduğu görülmektedir.

Çizelge 5.38 Ortakçılık yapma nedenleri

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Toprağı az ya da yok	3	50,0	5	26,3	8	32,0
Ek gelir	0	0,0	11	57,9	11	44,0
Risk paylaşımı	2	33,3	0	0,0	2	8,0
İş gücü ve ekipman eksikliği	1	16,7	3	15,8	4	16,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Araştırma bölgesinde toprak tasarruf şekillerine göre ortakçılık usulüyle üretim yapanların çizelge 5.38' e göre % 44'ünün ek gelir elde etmek için ortakçılık yaptıkları belirlenmiştir. Çizelge 5.37 ve çizelge 5.38'deki sonuçların birbiriyle uyumlu olduğu ve ortakçıların kendi mülk toprakları ile geçinemedikleri ya da topraksız olmaları nedeniyle ortakçılık yaparak işletmelerini büyütme zorunda kaldıkları görülmektedir.

Çizelge 5.39 Ortakçılıkta sözleşmenin yapılma şekli

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Yazılı	4	66,7	15	78,9	19	76,0
Sözlü	2	33,3	4	21,1	6	24,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Araştırma bölgesindeki ortakçılardan **çizelge 5.38'e** göre sadece ortakçılık usulüyle tarımsal üretim yapanların % 66,7'si, kiracılık ve ortakçılık usulünün her ikisini birlikte yapanların % 78,9'u ortakçılık sözleşmesini yazılı olarak yapmaktadır. Yazılı sözleşme yapan ortakçıların toplam oranı % 76, sözlü sözleşme yapanların oranı % 24 olup, yazılı anlaşma yapmanın sözlü anlaşmaya göre yaygın bir uygulama olduğu anlaşılmaktadır.

Çizelge 5.40 Ortakçılıkta yazılı sözleşmenin yapılma şekli

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Muhtar senedi	2	50,0	4	26,7	6	31,5
Noter senedi	1	25,0	1	6,6	2	10,6
Taraflar kendi aralarında	1	25,0	10	66,7	11	57,9
Toplam	4	100,0	15	100,0	19	100,0

Araştırma bölgesindeki ortakçılardan **çizelge 5.40'a** göre yazılı sözleşme yapanların % 31,5'i muhtar senedi, % 10,6'sı noter senedi, % 57,9'u kendi arasında adi senet düzenleyerek sözleşme yapmaktadır. Sözlü sözleşme yapma oranının düşük, yazılı sözleşme yapma oranının yüksek olmasında ortakçılar arasında okur-yazar olmayan ortakçının olmaması ve ortakçıların en az temel düzeyinde eğitim sahibi olması etkili olmaktadır. Yazılı sözleşme hukuken güçlü bir ispat aracı olduğundan ortakçılar yazılı sözleşme yapmaktadır. Ayrıca ortakçılarda yazılı ortakçılık sözleşmesi yapmak şartıyla destekleme alabilmektedir. Bu zorunluluğun da bu sonuca etkisinin olduğu düşünülmektedir.

Çizelge 5.41 İdeal ortakçılık sözleşmesi süresi

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
1-3 yıl	1	16,7	3	15,8	4	16,0
4-6 yıl	5	83,3	15	79,0	20	80,0
7-9 yıl	0	0,0	1	5,2	1	4,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Araştırma bölgesindeki ortakçılar **çizelge 5.41'e** göre % 80 oranında en uygun ortakçılık süresinin 4-6 yıl olması gerektiğini düşünmektedir. Ortakçılar da kiracılar gibi üretim yaptıkları toprakta uzun süre faaliyet göstermek istemektedirler. Ortakçılık sözleşmesinin yıllık yapılması nedeniyle ortakçı işlediği toprağa değer katacak yatırım yapmamaktadır. Kısa süreli sözleşmeler ortakçının sürdürülebilir üretim yapmasına engel olduğundan dolayı ortakçılar uzun süreli sözleşme yaparak üretim faaliyetinde en azından toprak faktöründe avantaj sağlamak istemektedirler. Bu durum ortakçıların kendini güvende hissetmesini sağlayacaktır.

Çizelge 5.42 Toprak sahibinin denetimi

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet	3	50,0	6	31,6	9	36,0
Hayır	3	50,0	13	68,4	16	64,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Araştırma bölgesindeki ortakçılık sözleşmelerinde **çizelge 5.42'ye** göre % 64 oranında toprak sahibinin üretim faaliyetleri üzerinde denetim yetkisinin olmadığı, % 36 oranında toprak sahibinin üretim faaliyetleri üzerinde denetim yetkisinin olduğu belirlenmiştir.

Geleneksel ortaklık sözleşmelerinde toprak sahibi üretim faaliyetine müdahale etmektedir. Ancak araştırma bölgesinde bu durumun azaldığı anlaşılmaktadır.

Çizelge 5.43 Ortaklığın uygulanma şekli

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet, yardım ederim	2	33,3	1	5,3	3	12,0
Hayır, yardım etmem	4	66,7	18	94,7	22	88,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Araştırma bölgesinde normal üretim faaliyetlerinin yanı sıra toprak sahibinin diğer işlerinde de (Hayvan bakımı- inşaatına yardım vs) yardımcı olup olunmadığıyla ilgili olarak, **çizelge 5.43'e** göre ortaklıkların % 88' i yardımcı olmamakta, % 12' si yardımcı olmaktadır.

Çizelge 5.44 Ailenin ortaklık faaliyetlerine katılımı

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet	0	0,0	3	15,8	3	12,0
Hayır	6	100,0	16	84,2	22	88,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Araştırma bölgesinde **çizelge 5.44' e** göre ortaklıkların % 12' sinin eş ve çocukları toprak sahibine ev işlerinde yardımcı olmakta, % 88' i yardımcı olmamaktadır. Bu sonuçlar araştırma bölgesinde çok az oranda uygulanan ortaklık usulünün, içerik açısından da geleneksel, eski tip ortaklık usulünden farklı olduğunu göstermektedir. Araştırma bölgesinde eski tip ortaklığın dışında yeni bir tip ortaklık sözleşmesinin uygulandığı,

katı sınırlar olmadığı ve tarafların aralarında sözleşmenin içeriğini serbestçe belirlediği anlaşılmaktadır.

Çizelge 5.45 Avans verme durumu

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet	1	16,7	1	5,3	2	8,0
Hayır	5	83,3	18	94,7	23	92,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Ortakçıların **çizelge 5.45'e** göre % 92'si toprak sahibine avans vermemektedir. Araştırma bölgesinde avans verenlerin oranı düşük olmasına rağmen, ortakçılık usulünde kira sözleşmesindeki nakit ödemeye benzer bir şekilde, avans olarak nakdi ödeme yapılmaktadır. Bu şekildeki uygulama ile üretim sezonu sonunda mahsulün az olması riskine karşı toprak sahibinin kendisine düşen riski azaltmaya çalıştığı düşünülmektedir.

Çizelge 5.46 Giderlerin Karşılanması Şekli

Gider Kalemi	Toprak Sahibi		Ortakçı		Yarı-Yarıya		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Tohum	2	8,0	14	56,0	9	36,0	25	100,0
Gübre	1	4,0	15	60,0	9	36,0	25	100,0
İlaç	1	4,0	15	60,0	9	36,0	25	100,0
Sulama	2	8,0	14	56,0	9	36,0	25	100,0
Hasat	1	4,0	15	60,0	9	36,0	25	100,0
Nakliye	1	4,0	14	56,0	10	40,0	25	100,0
Depolama	1	4,0	14	56,0	10	40,0	25	100,0
Mazot	1	4,0	14	56,0	10	40,0	25	100,0
İşçilik	0	0,0	17	68,0	8	32,0	25	100,0

Ortakçıların toprak sahipleri ile yaptıkları sözleşmelerde giderlerin karşılanma şekli incelendiğinde şu sonuçlar alınmıştır. **Çizelge 5.46'ya** göre tohum, gübre, ilaç, sulama, hasat, nakliye, depolama, mazot, işçilik giderlerinin araştırma bölgesinde ağırlıklı olarak ortakçı tarafından karşılandığı görülmektedir. Giderlerin çoğunu ortakçının yüklendiği sözleşmelerde toprak sahibinin tarımdan uzak olduğu düşünülmektedir. Araştırma

bölgesinde giderlerin karşılanmasında yaygın olarak uygulanan diğer usulün ise yarı yarıya paylaşma olduğu görülmektedir. Bu şekildeki ortakçılık sözleşmelerinde toprak sahibinin de tarım üreticisi olduğu düşünülmektedir.

Çizelge 5.47 Paylaşım şekli

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Gelir yarı yarıya	1	16,7	9	47,4	10	40,0
Ürün yarı yarıya	5	83,3	10	52,6	15	60,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Araştırma bölgesindeki ortakçıların **çizelge 5.47’ye** göre % 60’ı ürünü yarı yarıya paylaşmaktadır. Ortakçıların % 40’ı ürün satılıp elde edilen gelirden giderler düşüldükten sonra kalan gelir toprak sahibi ile yarı yarıya paylaşmaktadır. Geleneksel ortakçılık usulü ve TBK’ da yer alan düzenlemede ortakçılıkta esas olan paylaşım şekli aynı paylaşım türüdür. Ancak araştırma bölgesinde elde edilen ürünün satışından elde edilen gelirden giderler düşüldükten sonra kalan miktarın yarı yarıya paylaşıldığı belirlenmiştir. Uygulanma oranı fazlasıyla azalan ortakçılık usulünün, zamana ve koşullara göre içerik olarak sürekli değişmeye devam ettiği anlaşılmaktadır. Bu sonucun ortaya çıkmasında toprak sahiplerinin tarımdan kopmasının etkisi olduğu düşünülmektedir. Araştırma bölgesinde tarımdan uzaklaşan toprak sahipleri paylarına düşen ürünü satmak gibi diğer işlerle de uğraşmak istemediği için kendilerine düşen payı nakit olarak almayı tercih etmektedirler.

Çizelge 5.48 Samanın paylaşımı

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Ortakçıya	3	50,0	14	73,7	17	68,0
Toprak sahibine	1	16,7	2	10,5	3	12,0
Yarı yarıya	2	33,3	3	15,8	5	20,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Araştırma bölgesinde **çizelge 5.48'** e göre ortakçıların % 68'i üretim sonunda samanı kendisi almakta, ortakçıların % 20'si yarı yarıya toprak sahibi ile paylaşmakta, ortakçıların % 12'si ise samanın tamamını toprak sahibine vermektedir. Samanın ortakçıya kalması ortakçının avantajına olan bir uygulamadır. Bu sonuç araştırma bölgesindeki toprak sahiplerinin büyük bir çoğunluğunun tarımla uğraşmadığını göstermektedir. Samanın toprak sahibi ile paylaşıldığı ya da tamamen toprak sahibine kaldığı sözleşmelerde toprak sahibinin hayvanlarının beslenme ihtiyacı için ortakçılık yaptığı düşünülmektedir.

Çizelge 5.49 Sözleşmenin devamlılığı

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet	4	66,6	10	52,6	14	56,0
Hayır	1	16,7	9	47,4	10	40,0
Varislerle anlaşmaya bağlı	1	16,7	0	0,0	1	4,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Araştırma bölgesindeki ortakçılık sözleşmelerinde **çizelge 5.49'** a göre ortakçının ölümü halinde % 40 oranında sözleşme devam etmemekte, % 56 oranında devam etmektedir. ayrıca % 4 oranında bu durumun varislerle yapılacak yeni sözleşmeye bağlı olduğu belirlenmiştir.

Çizelge 5.50 Sözleşmenin devri

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet	6	66,6	14	73,7	18	72,0
Hayır	1	16,7	5	26,3	6	24,0
Varislerle anlaşmaya bağlı	1	16,7	0	0,0	1	4,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Ortakçılık sözleşmelerinde **çizelge 5.50'** ye göre toprak sahibi ölür veya toprak satılırsa % 72 oranında sözleşme devam etmekte, % 24 oranında devam etmemektedir. Ayrıca % 4 oranında bu durumun varislerle anlaşmaya bağlı olduğu belirlenmiştir. Bu sonuca göre kiracılık usulünden farklı olarak hem ortakçının, hem toprak sahibinin ölümü durumunda

araştırma bölgesinde sözleşme devam etmektedir. Bu sonuç geleneklere daha fazla dayanan ortakçılık usulünün içerik ve uygulanma şeklinde zaman içinde değişiklikler olsa da “sözleşmeye sadakat” ilkesinin araştırma bölgesinde yerel adet olarak uygulandığını göstermektedir.

Çizelge 5.51 Fesih hakkı

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet	1	16,7	9	78,9	16	64,0
Hayır	5	83,3	10	21,1	9	36,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Araştırma bölgesinde çizelge 5.51’e göre, ortakçı tarafından ortakçılık payı toprak sahibine verilmezse veya toprak gereği gibi işletilmez ise toprak sahibi süre bitiminden önce % 64 oranında sözleşmeyi fesih edebilmekte, % 36 oranında fesih edememektedir. Ortakçılar büyük oranda kendilerinin sözleşmeye aykırı davranışları durumunda toprak sahibinin sözleşmeyi süre dolmadan feshedebileceğini belirtmişlerdir. Bu durum “sözleşmeye sadakat ilkesinin” doğal sonucudur. Ortakçı sorumluluğunu yerine getirmezse sözleşmeye uymamış olacağından dolayı bunun sonuçlarına da katlanmak zorundadır. Araştırma bölgesinde ortakçılık usulüne ilişkin yerel adetlere göre toprak sahibinin ortakçıya göre daha güçlü durumda olduğu anlaşılmaktadır.

Çizelge 5.52 Anlaşmazlıkların çözümü

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Kendi aramızda hallederiz	4	66,6	15	78,9	19	76,0
Başkalarına başvururuz	1	16,7	3	15,8	4	16,0
Mahkemeye başvururuz	1	16,7	1	5,3	2	8,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Araştırma bölgesindeki ortakçıların çizelge 5.52’ ye göre % 76’ sı toprak sahibi ile aralarında çıkan anlaşmazlıkları kendi aralarında çözdükleri, % 16’sı başkalarının arabuluculuğuna başvurarak çözdükleri belirlenmiştir. Her iki yanıtta tarafların sorunu fazla uzatmadan çözüm yolunu kendilerinin bulmaya çalıştığını göstermektedir. TBK’ da adi kiracılık sözleşmelerinde anlaşmazlıklara ilişkin uygulanacak kurallar ortakçılık

sözleşmelerindeki anlaşmazlıklara da uygulanabilecek kurallardır. Ancak hukuki çözüm yolunun masraflı olması ve uzun sürmesi nedeniyle taraflar bu yola başvurmaktan kaçınmaktadırlar. Öncelikle kendi aralarında sorunu çözmeye çalışmaktadırlar. Eğer bu yolla da sorunu çözemezler ise üçüncü kişilere başvurmayı tercih etmektedirler.

Çizelge 5.53 Tarımsal desteğin alım durumu

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Toprak sahibi	0	0,0	14	73,7	14	56,0
Kendim alırım	4	66,7	4	21,0	8	32,0
Yarı yarıya paylaşıyoruz	2	33,3	1	5,3	3	12,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Araştırma bölgesindeki ortakçılık sözleşmelerinde **çizelge 5.53'** e göre tarımsal destekler % 56 oranında toprak sahibi tarafından, % 32 oranında ortakçı tarafından alınmaktadır. % 12 oranında toprak sahibi ve ortakçı yarı yarıya almaktadır. Kiracılıkta olduğu gibi ortakçılıkta da tarımsal desteği yüksek oranda toprak sahibi almaktadır. Bu durum tarımsal desteklemelere ilişkin mevzuata aykırı olmakla birlikte, araştırma bölgesinde somut bir durum olarak belirlenmiştir. Tarımsal desteklemelerin amacı gerçekten üretim yapan üreticileri desteklemek olduğu halde bu durum gerçekte üretim yapan kişilere gitmesi gereken desteklemelerin üretim yapmayan kişilere gittiğini ve ÇKS' de gerçeğe aykırı verilerin yer aldığını göstermektedir. Ortağa alınan toprakta fiilen üretimi ortakçı yaptığı halde resmi kayıtlarda toprak sahibi üretici olarak görünmekte ve haksız olarak desteklemeyi almaktadır.

Çizelge 5.54 Ortakçılığın avantajları

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Yok	1	16,7	3	15,8	4	16,0
Risk-gider paylaşımı	3	50,0	1	5,3	4	16,0
Ekipman desteği	1	16,7	0	0,0	1	4,0
Zaman tasarrufu sağlıyor	0	0,0	1	5,3	1	4,0
Ek gelir	0	0,0	12	63,1	12	48,0
Hepsi	1	16,7	2	10,5	3	12,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Ortakçıların yaptıkları sözleşmelerin avantajları incelendiğinde şu sonuçlar alınmıştır. **Çizelge 5.54'** e göre % 48 oranında ek gelir elde etmek ortakçılığın en önemli avantajıdır. % 16 oranında riskleri ve giderleri paylaşılması, % 4 oranında ekipman eksikliğini ortakçılık yaparak tamamlanması, % 4 oranında bu usulle zamandan tasarruf sağlanması ortakçılığın diğer avantajlarıdır. Üreticilere ortakçılık usulünün % 12 oranında sayılan avantajların hepsini sağladığı, % 16 oranında avantajı olmadığı belirlenmiştir.

Çizelge 5.55 Ortakçılığın dezavantajları

	Ortakçı		Kiracı ve Ortakçı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Zarar ihtimalinin yüksekliği	3	50,0	3	15,8	6	24,0
Sözleşmenin yıllık olması	3	50,0	16	84,2	9	76,0
Toplam	6	100,0	19	100,0	25	100,0

Ortakçıların yaptıkları sözleşmelerin dezavantajları incelendiğinde şu sonuçlar alınmıştır. **Çizelge 5.55'** e ortakçılığın dezavantajı olarak % 24 oranında maliyetlerin yüksek olması nedeniyle kardan zarar ihtimalinin yüksek olması belirlenmiştir. Toprak sahibinin sözünde durmaması nedeniyle bir sonraki yıl aynı toprağı kullanamamak ihtimali en yüksek oran olan % 76 ile ortakçılığın en kötü dezavantajı olarak belirlenmiştir. Tarımsal üretimde yüksek girdi fiyatları, tarımsal ürün piyasalarının çok kırılgan ve spekülasyonlara çok açık olması, kar oranının düşük olması, iklim koşullarındaki güçlükler gibi birçok sorunla ve tahmin edilemeyen başka risklerle mücadele ederek üretim yapmaya çalışan ortakçılar, genellikle bir yıl yapılan ortakçılık sözleşmelerinden dolayı gelecek üretim sezonu için önünü görememekte, bu belirsizlik araştırma bölgesindeki ortakçılarda moral ve motivasyon açısından olumsuz etkiler yaratmaktadır. Ayrıca **çizelge 5.53'** e göre tarımsal destekleri yüksek oranda toprak sahibi almasına rağmen, araştırma bölgesindeki ortakçılar bu durumu dezavantaj olarak belirtmemiştir. Bu sonuç tarımsal desteklemeyi toprak sahibinin alması uygulamasının araştırma bölgesinde artık yerel bir adete dönüştüğü ve ortakçılar açısından olağan bir uygulama haline geldiğini göstermektedir.

6. SONUÇ

Bu araştırma ile Konya ilinde üreticilerin bireysel özellikleri ve işletme yapıları incelenerek toprak tasarruf biçimlerinden olan kiracılık ve ortakçılık uygulamalarını tercih etmelerine etki eden faktörler belirlenmeye çalışılmıştır. Bunun yanında bu araştırma ile uygulamadaki biçim ve koşulların belirlenmesi, hukuki düzenlemelerin ne ölçüde uygulandığının belirlenmesi, tarımsal yapıyla ilgili bilgi toplanması, elde edilen bilgilerin değerlendirilmesiyle konuya ilişkin önerilerin geliştirilmesi amaçlanmıştır.

Toprak, ekonomi açısından üretimin temel faktörlerinden birisidir. Kıt bir doğal kaynak olan toprağın korunması ve rasyonel kullanımı teknik açıdan önem taşımakla birlikte, bu konu sadece toprak sahipleri için değil, toplumun tümü için zorunlu görülmelidir. Toprak mülkiyet dağılımından kaynaklanan toprak ve gelir dengesizlikleri, tarımsal destekleme, istihdam, sosyal ve siyasal yaşam gibi alanlarda da etkisini göstermektedir. Köyden şehre göçün ve nüfusun artması kentsel yaşamı etkilerken, bu büyük nüfus hareketinden kaynaklanan kontrolsüz yapılaşma nedeniyle tarım toprakları hızla azalmış, bu gelişmeler tarım topraklarının kullanım şeklini de etkilemiştir. Köyden kente göç nedeniyle, tarımdan kopan nüfus tarım toprakları üzerindeki mülkiyet hakkını çoğunlukla koruma eğilimindedir. Bu nedenle eskiden beri geleneksel olarak yapılan kiracılık ya da ortakçılık sözleşmeleri yapılmaya devam etmekte, kente göçen mülk sahipleri tarafından topraklar kiracılık ya da ortakçılık yolu ile üçüncü kişilerin kullanımına ve işletmesine verilmektedir. Toprağın tasarruf şekilleri ve mülk edinme yolları hukuki açıdan da önemli olup, toprağın tasarruf şekillerinin hukuken düzenlenmesini zorunlu kılmaktadır. Bu nedenle birçok ülke mülkiyet ve tasarruf şekillerini kendi hukuk sistemleri içerisinde düzenlemiştir. Türkiye’de TBK’deki kuralların yanında özel bir kanunda ilk kez mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu’nda kiracılık ve ortakçılık ilişkileri düzenlenmiştir. Ancak yürürlükteki mevzuatta bu konuyu düzenleyen özel bir kanun mevcut bulunmamaktadır. Bu konuda TBK’da yer alan ürün kirasına ilişkin kurallar dışında kanuni bir düzenleme bulunmamaktadır. Bunun yanında, Çiftçi Kayıt Sistemi Yönetmeliği’nde yazılı olarak yapılan kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinin kabul

edilerek, bu usullerle üretim yapanların sisteme kayıt edileceğine ilişkin düzenleme yer almaktadır.

Araştırma sonucu elde edilen verilere göre kiracı ve ortakçılar büyük oranda kırk yaşın üstündedir. Dolayısıyla araştırma bölgesindeki genç nüfus tarımsal üretimden uzaktır. Kiracı ve ortakçıların çocuk sayısı üç- dört çocukta yoğunlaşmaktadır. Kiracı ve ortakçılar ağırlıklı olarak ilkokul mezunudur. Bu nedenle eğitim düzeyi düşük olmakla birlikte, okur- yazar olmayan bulunmamaktadır. Ayrıca çok düşük oranda kiracı ve ortakçının asıl mesleği çiftçilik olmayıp, ek gelir için tarımsal üretim yapmaktadır. Kiracı ve ortakçılar yüksek oranda evli olup, kiracılık ve ortakçılık usulleri ile işletmelerini genişleterek ve üretimi arttırarak ailelerinin geçimi için ek gelir elde etmeye çalışmaktadırlar. Kiracı ve ortakçıların hane halkı sayısı dört- altı kişi grubunda yoğunlaşmaktadır. Bu sonuç TÜİK tarafından Konya ili için açıklanan 2016 yılı ortalama hane halkı sayısı olan 3,5'den fazladır. Araştırma bölgesinde kiracı ve ortakçıların toplam mülk toprak (sulu- kuru) genişliği yüksek oranda 1-150 da genişliği arasındadır. Kiralanan toprakların genişliği ise yüksek oranda 1-100 da arasında değişmektedir. Araştırma bölgesinde mülk toprak genişliği ile kiralanan toprak genişliklerinin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Bu büyüklükler 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu' nda Konya ili ilçeleri için belirlenen yeter büyüklükler olan Karatay için 60 da, Çumra için 55 da, Ilgın için 60 da şeklindeki yeter büyüklüklerin üzerindedir. Bu sonuçlar birlikte değerlendirildiğinde, araştırma bölgesindeki kiracı ve ortakçıların eski tip topraksız ya da az topraklı kiracı ya da ortakçı olmadığı anlaşılmaktadır. Ayrıca, kanunda araştırma bölgesi için belirlenen büyüklükler tarımsal gelir açısından üreticiler için yeterli değildir. Bu nedenle kiracı ve ortakçıların yeter büyüklüklerin üzerine, toprak kiralamak ya da ortakçılık yapmak yoluyla çıkmaya çalıştıkları görülmektedir. Toplam mülk toprak genişliğinin kiralama nedenleri ile ilişkisinde mülk toprak büyüklüğü arttıkça toprak kiralama sayısı azalmaktadır. Mülk toprağı olsa bile üreticiyi toprak kiralamaya yönelten ilk saikin "ek gelir elde etmek" olduğu belirlenmiştir. Ayrıca toprak rantının yüksekliği nedeniyle toprak sahibi olmak ekonomik bir güvence olarak görüldüğünden dolayı araştırma bölgesinde tarımsal üretimi bırakan toprak sahipleri topraklarını ellerinde tutma eğilimindedirler. Bu nedenle kiralık toprak miktarı ve sayısı

fazla olduğundan kiracılar mülk topraklarının genişliğine yakın büyüklükte toprak kiralayarak işletmelerini büyütebilmektedirler. TBK' ya göre yazılı biçim zorunlu olmamasına karşın, kiracılar ve toprak sahipleri arasında yüksek oranda yazılı sözleşme yapılmaktadır. Yazılı sözleşme yapanlar çoğunlukla muhtar senedi ya da adi yazılı sözleşme yapmayı tercih etmektedir. Sözlü sözleşme yapma oranının düşük, yazılı sözleşme yapma oranının yüksek olmasında eğitim düzeyinin eski yıllara göre artması ve okur-yazar olmayan üreticinin olmaması etkili olmaktadır. Yazılı sözleşmenin güçlü bir ispat aracı olmasından dolayı kiracılar kendilerini güvene almak için yazılı sözleşme yapmayı tercih etmektedirler. Ayrıca, üreticilere yapılan destekleme ödemelerinin kiracı tarafından alınabilmesi için kira sözleşmesinin yazılı olarak yapılmasının mevzuat gereği zorunlu olmasının da bu sonuca etkisinin olduğu düşünülmektedir. Kira sözleşmesi özünde geçici bir sözleşme olmasına rağmen, kiracılar üretim yaptıkları toprakta uzun süre faaliyet göstermek istemektedirler. Kiracılar yüksek oranda ideal kira süresinin dört-altı yıl olması gerektiğini düşünmektedir. Uzun bir süre olmasına rağmen ideal kira süresi olarak düşük oranda da olsa yedi- on iki yılın istenilmesi dikkat çekici bulunmaktadır. Kiracıların kira süresinin daha uzun olması şeklindeki isteklerinin nedeninin, üretim faaliyetinde toprak faktöründe sürekliliği sağlayarak kendilerini güvende hissetme ihtiyacından kaynaklandığı düşünülmektedir. Araştırma bölgesinde kira bedelinin en yaygın ödeme şekli dekar başına ödemedir. Oranı az olsa da tarla başına kira bedeli kararlaştırılmaktadır. Ödeme zamanı açısından ise kira bedeli ürün satışından sonra ödenmektedir. Bunun yanında, araştırma bölgesinde farklı ödeme zamanlarının da uygulandığı görülmüştür. Kira bedelini peşin olarak ödeme, ortakçılık usulüne benzer bir şekilde hasattan sonra ödeme, yarısını peşin- yarısını hasattan sonra ödeme belirlenen diğer ödeme zamanlarıdır. Sözleşme serbestisi ve sözleşmede şekil serbestisi ilkelerinin bir sonucu olarak, bu sözleşmeler için şekil, süre ve diğer koşullara ilişkin bağlayıcı bir hukuki düzenleme TBK' da bulunmamaktadır. Bu nedenle araştırma bölgesinde kira sözleşmesinde yerel adetlere göre farklı sözleşme şekilleri ve ödeme zamanlarının uygulandığı anlaşılmaktadır. Bu durum TBK' da yer alan yerel adetler var ise öncelikle onların uygulanması gerektiği şeklinde düzenlemeye de uygundur. Araştırma bölgesinde doğal afetler nedeniyle ürün yok olur ya da zarar görürse kira bedelinde indirim genellikle yapılmamaktadır. İndirim yapıldığını belirtenlerin oranı çok düşüktür. Bu sonuca göre araştırma bölgesinde yerel adetlerde zararın giderilmesine ilişkin yerleşmiş

bir uygulama bulunmamaktadır. Kiracıların doğal afet nedeniyle uğradıkları zararlarının karşılandığını belirtenler düşük oranda olmakla birlikte, bu durumun nedeninin toprak sahibi ve kiracı arasındaki akrabalık, komşuluk gibi diğer faktörlerden kaynaklandığı düşünülmektedir. Dolayısıyla TBK’ da doğal afetler nedeniyle ürün yok olur ya da zarar görürse kiracıya kira bedelinden orantılı bir miktarın indirilmesini kiralayandan isteyebilme hakkı tanındığı halde tarımsal üretim yapan kiracıların bu haklarını kullanamadıkları ya da haberdar olmadıkları anlaşılmaktadır. Araştırma bölgesindeki kiracılar son on yıl içinde kiracılığın arttığını yüksek oranda belirtmişlerdir. Kiracılığın artmasının ilk nedeni olarak toprak satın alma maliyetlerinin yüksekliği gelmektedir. Bunu ek gelir ihtiyacı ve hayvancılık yapanların kendi yem gereksinimlerini karşılamak takip etmektedir. Bu sonuçlara göre işletmesini büyütmek isteyen üreticiler toprak kiralamak yoluna başvurmuşlardır. Araştırma bölgesindeki kiracıların büyük çoğunluğu toprak sahibine danışmadan istediği ürünü yetiştirebilmektedir. Geri kalan kiracılara toprak sahibi müdahale etmektedir. Oranı az olsa da tarımsal kira sözleşmesinde toprak sahibinin alacağı kira bedeli dışında ekilecek ürüne müdahale etmesi beklenen bir sonuç değildir. Araştırma bölgesinde tarımsal desteklemelerin fiilen üretim yapan kiracı yerine toprak sahipleri tarafından alınması nedeniyle alacağı destekleme miktarının toprak sahibi için önem taşımasının bu sonuca neden olduğu düşünülmektedir. Diğer yandan, toprak sahibi destekleme almasa bile kira sözleşmesinin onun açısından geleceğe yönelik sonuçları olmaktadır. Örneğin, hasat sonrası anız ve benzeri ürün artıklarının tarladan temizlenmesi sonraki ürünün ekimi için ekstra masraf gerektirmektedir. Sözleşmenin bir sonraki yıl devam etmemesi ihtimali de her zaman söz konusudur. Ayrıca ekilecek bazı ürünlerin topraktan fazla miktarda besin maddesi aldığı için toprağın fakirleşmesi olasılığının artması gibi etkenlerle toprak sahipleri bu maliyetleri yüklenmek istememektedirler. Dolayısıyla bu gibi nedenlerle de toprak sahiplerinin kiracı tarafından ekilen ürünün ne olacağına müdahale ettikleri düşünülmektedir. Araştırma bölgesindeki kiracıların tamamına yakını toprak sahibinin izni olmadan kiraladığı toprağı kısmen veya tamamen başkasına kiraya ya da ortağa verememektedir. Bu nedenle TBK’ da yer alan, “kiracının, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı başkasına kiraya veremeyeceği” şeklindeki kuralın araştırma bölgesinde uygulandığı, bu konuda kanundan farklı bir şekilde yerel adetlerin oluşmadığı anlaşılmaktadır. Kiracılara toprağa yaptıkları yatırımlar karşılığı toprak sahibi tarafından

herhangi bir tazminat ödenmemektedir. TBK' daki düzenlemeye göre kiracıların göstermek zorunda oldukları özen borcu gereği toprakta bir değer artışı meydana gelmişse, kiracının tazminat talep etme hakkı bulunmamaktadır. Ancak kiracılar ekstra yatırım ve masraf yaparak toprakta bir değer artışı meydana getirmişse, bunu toprak sahibinden tazminat olarak talep edebilmektedir. Araştırma bölgesinde kira sürelerinin kısa olduğu da dikkate alındığında, kiracıların toprakta değer artışı meydana getirecek yatırımlar yapmasını beklemek mümkün olmamaktadır. Hem kiracının, hem toprak sahibinin ölümü durumunda sözleşmeler çoğunlukla devam etmemektedir. Bu sonuca göre tarımsal üretim için yapılan kira sözleşmelerinde güvenin esas olduğu, tarafların şahsi niteliklerinin ve ilişkilerinin sözleşmelerin kurulmasında esaslı derecede önem taşıdığı, tarafların yokluğu halinde sözleşmelerin büyük oranda sürdürülemediği anlaşılmaktadır. Kiracılık usulüyle üretim yapan üreticiler, işledikleri toprağın satılması halinde kendilerine bildirimde bulunulmasının yanında, önalım haklarının da olmasını da istemektedirler. Kiracılar toprak satın alma maliyetinin yüksek olmasından yakındıkları halde, kiraladıkları toprağın satılması durumunda kendileri almak istemektedirler. Ancak kiracıların kanunen önalım hakkı bulunmamaktadır. Bu nedenle, toprak sahibi ile TBK' daki düzenlemelere uygun bir önalım sözleşmesi yaptıkları takdirde, sözleşmeden doğan önalım hakkından yararlanabilmektedirler. Kiracılar yaptıkları sözleşmelerde toprak sahipleri ile aralarında çıkan anlaşmazlıkların fazla uzamasına meydan vermeden, kendi aralarında çözmeye çalışmaktadırlar. TBK' da adi kiracılık sözleşmelerinde anlaşmazlıklara ilişkin uygulanacak kurallar tarımsal kiracılık sözleşmelerine de uygulanabileceği halde, taraflar hukuki çözüme başvurmadan kaçınmaktadırlar. Türkiye' de uyuşmazlıklarda taraflar başvururlarsa, dava süreçleri uzun ve dava masrafları yüksek olduğundan, zaten ekonomik yönden zorluk çeken üreticiler adli çözüme başvurmadan kaçınmaktadırlar. Araştırma bölgesinde yapılan kira sözleşmelerinde çoğunlukla tarımsal destekleri toprak sahibinin alacağı şeklinde anlaşma yapılmaktadır. Bu durum tarımsal desteklemelere ilişkin mevzuata aykırı olmakla birlikte, araştırma bölgesinde fiili bir gerçeklik olarak belirlenmiştir. Tarımsal desteklemelerin asıl amacı fiilen üretim yapan üreticileri desteklemek olduğu halde, bazı toprak sahipleri kira bedelinin yanında tarımsal desteklemeleri de almaktadır. Bu durum, Tarım ve Orman Bakanlığı Çiftçi Kayıt Sistemi' nde gerçekten, fiilen üretim yapmayan kişilerin, gerçeğe aykırı bir şekilde sistemde çiftçi olarak kayıtlı olduklarına karine

oluşturmaktadır. Kiralanan toprakta fiilen üretimi kiracılar yaptığı halde, resmi kayıtlarda kiracı değil toprak sahibi üretici olarak görünmekte ve haksız olarak desteklemeyi almaktadır. Ancak ilginç bir şekilde bu durumu kiracılar dezavantaj olarak görmemektedirler. Bu sonuca göre tarımsal desteklemeyi toprak sahibinin alması uygulaması araştırma bölgesinde artık yerel bir adete dönüşmüş ve kiracılar bu durumu kanıksamışlardır. Araştırma bölgesinde alt kiracılık uygulanmamaktadır. Kiracılıkta, maliyet en fazla oranda dezavantaj olarak belirtilmiştir. Toprak satın alma maliyetinin yüksekliğinin üreticilerin en önemli sorunu olduğu ortaya çıkmaktadır. Kiracılığın en önemli avantajı, üreticilere toprak almak zorunda kalmadan üretim yapmalarını sağlamasıdır. Kiracılar için toprak sahibinin dürüst olması, sözünde durması dikkat ettikleri en önemli özelliktir. Bu sonuç, üretim faaliyetleri doğa koşulları, ülke ekonomisi gibi birçok faktörden etkilenen kiracının, toprak kiralayarak yaptığı üretim faaliyetinde, en azından toprak sahibi ile bir sorun yaşamamak ve güvende olmak istediğini göstermektedir.

Yapılan araştırmalarda geçmiş yıllarda ortaklığın oranı kiracılıktan daha fazla iken, 2016 yılında Çiftçi Kayıt Sistemi' ndeki verilere göre ortaklık usulünün oranı çok düşüktür. Benzer sonuç araştırma bölgesinde de ortaya çıkmıştır. Araştırma bölgesinde ortaklık usulü ile üretim yapılan işletmelerin toplam genişliği 1-150 da genişliği arasında değişmektedir. Ortakçıların da kiracılar gibi kendi mülk toprakları ile geçinemedikleri ya da çok az sayıda olmakla birlikte topraksız olmaları nedeniyle ortaklık yaparak işletmelerini büyüttükleri görülmektedir. Ortakçılar arasında sözlü sözleşme yapma oranı düşük, yazılı sözleşme yapma oranı yüksektir. Bu sonuçta ortakçıların en az temel düzeyde eğitim sahibi olması etkili olmaktadır. Yazılı sözleşme hukuken güçlü bir ispat aracı olduğundan ortakçılar yazılı sözleşme yapmaktadır. Ayrıca ortakçılar da yazılı ortaklık sözleşmesi yapmak şartıyla destekleme alabilmektedir. Bu zorunluluğunda bu sonuca etkisinin olduğu düşünülmektedir. Ortakçılar da kiracılar gibi üretim yaptıkları toprakta uzun süre faaliyet göstermek istemektedirler. Ortaklık sözleşmesinin yıllık yapılması nedeniyle ortakçı işlediği toprağa değer katacak yatırım yapmamaktadır. Kısa süreli sözleşmeler ortakçının uzun geleceğe yönelik üretim planı yapmasına engel olduğundan dolayı ortakçılar uzun süreli sözleşme yaparak üretim

faaliyetinde en azından toprak faktöründe süreklilik sağlamak istemektedirler. Bu durum işin doğası gereği ortakçıları güvende hissettirecektir. Bu nedenle 4-6 yıllık üretim süresi ortakçıların ideal sözleşme süresi olarak belirlenmiştir. Araştırma bölgesindeki ortakçıların çoğunluğu toprak sahibinin üretim faaliyetleri üzerinde denetim yetkisinin olmadığını, geri kalan ortakçılar toprak sahibinin üretim faaliyetleri üzerinde denetim yetkisinin olduğunu belirtmişlerdir. Ortakçılar büyük çoğunlukla üretim faaliyetlerinin yanı sıra toprak sahibinin diğer işlerinde (Hayvan bakımı- inşaatına yardım vs) yardımcı olmamaktadırlar. Bu sonuçlar araştırma bölgesinde çok az oranda uygulanan ortakçılık usulünün, içerik açısından da geleneksel, eski tip ortakçılık usulünden farklı olduğunu göstermektedir. Eski tip ortakçılığın dışında yeni bir tip ortakçılık sözleşmesinin uygulandığı anlaşılmaktadır. Ortakçılık usulünde katı kurallar olmadığından dolayı taraflar kendi aralarında sözleşmenin içeriğini farklı biçimlerde saptayabilmektedirler. Araştırma bölgesinde oranının düşük olmasına rağmen ortakçılık usulünde kira sözleşmesindeki nakit ödemeye benzer bir şekilde avans olarak nakdi ödeme yapılmaktadır. Bu şekildeki uygulama ile üretim sezonu sonunda mahsulün az olması riskine karşı toprak sahibinin kendisine düşen riski azaltmaya çalıştığı düşünülmektedir. Tohum, gübre, ilaç, sulama, hasat, nakliye, depolama, mazot, işçilik giderleri araştırma bölgesinde çoğunlukla ortakçı tarafından karşılanmaktadır. Giderlerin çoğunun ortakçının yüklendiği sözleşmelerde toprak sahibinin tarımdan uzak olduğu düşünülmektedir. Araştırma bölgesinde giderlerin karşılanmasında oranı düşük olmakla birlikte yaygın olarak uygulanan diğer usul giderlerin yarı yarıya paylaşılmasıdır. Bu şekildeki sözleşmelerde, toprak sahibinin de tarım üreticisi olduğu düşünülmektedir. Geleneksel ortakçılık usulü ve TBK' da yer alan düzenlemede emredici kural olmamakla birlikte ortakçılıkta esas olan paylaşım şekli aynı paylaşım şeklidir. Araştırma bölgesindeki ortakçıların yarısından fazlası mahsulü yarı yarıya paylaşmakta, ancak geri kalan ortakçılar mahsul satılıp, elde edilen gelirden giderler düşüldükten sonra, kalan geliri yarı yarıya toprak sahibi ile paylaşmaktadır. Bu paylaşım şeklinden uygulanma oranı fazlasıyla azalan ortakçılık usulünün, zamana ve koşullara göre içerik olarak sürekli değişmeye devam ettiği anlaşılmaktadır. Nakdi paylaşımında toprak sahiplerinin tarımdan kopmasının da etkisi olduğu düşünülmektedir. Üretim sonunda saman genellikle ortakçıya kalmaktadır. Bu sonuçlara göre araştırma bölgesinde tarımdan uzaklaşan toprak sahipleri paylarına düşen ürünü ya da samanı satmak gibi diğer işlerle uğraşmak

istememediği için kendilerine düşen payı nakit olarak almayı tercih etmektedirler. Araştırma bölgesinde kiracılık usulünden farklı olarak hem ortakçının, hem toprak sahibinin ölümü durumunda ortakçılık sözleşmesi devam etmektedir. Ortakçının sözleşmeye aykırı davrandığı durumlarda toprak sahibi genellikle süre bitiminden önce sözleşmeyi fesih edebilmektedir. Bu durum “sözleşmeye sadakat ilkesinin” doğal sonucudur. Ortakçı sorumluluğunu yerine getirmezse sözleşmeye uymamış olacağından dolayı bunun sonuçlarına da katlanmak zorundadır. Araştırma bölgesinde ortakçılık usulünde yerel adetlere göre toprak sahibinin ortakçıya göre daha güçlü durumda olduğu anlaşılmaktadır. Taraflar arasında çıkan anlaşmazlıklarda kiracılarda olduğu gibi ortakçılıkta da taraflar hukuki çözüme başvurmadan kaçınmaktadırlar. TBK’ da adi kiracılık sözleşmelerinde anlaşmazlıklara ilişkin uygulanacak kurallar ortakçılık sözleşmelerindeki anlaşmazlıklara da uygulanabilecek kurallardır. Ancak hukuki çözüm yolunun masraflı olması ve uzun sürmesi nedeniyle taraflar bu yola başvurmadan kaçınmaktadırlar. Araştırma bölgesindeki ortakçılar için ortakçılık usulünün en önemli avantajı ek gelir elde etmek ve ek üretim yapabilmektir. Toprak sahibinin sözünde durmaması olasılığı ortakçılığın en büyük dezavantajı olarak belirlenmiştir. Tarımsal üretimde yüksek girdi fiyatları, tarımsal ürün piyasalarının çok kırılgan ve spekülasyonlara çok açık olması, kar oranının düşük olması, iklim koşullarındaki güçlükler gibi birçok sorunla ve tahmin edilemeyen başka risklerle mücadele ederek üretim yapmaya çalışan ortakçılar, genellikle bir yıl için yapılan ortakçılık sözleşmelerinden dolayı gelecek üretim sezonu için önünü görememekte, bu belirsizlik araştırma bölgesindeki ortakçılarda moral ve motivasyon açısından olumsuz etkilere neden olmaktadır. Ayrıca, araştırma bölgesinde tarımsal destekleri yüksek oranda toprak sahibi almasına rağmen, ortakçıların hiçbiri bunu dezavantaj olarak görmemektedir. Bu sonuca göre ortakçılık sözleşmelerinde tarımsal desteklemeyi toprak sahibinin alması araştırma bölgesinde olağan bir uygulamaya dönüşmüştür.

Türkiye’ de tarımsal kiracıların ve ortakçıların geçmişten gelen sorunları çözülmeyen, aynı şekilde devam etmektedir. Kanun koyucunun bu toprak tasarruf şekillerini sözleşme özgürlüğü alanı olarak görüp müdahale etmemesi nedeniyle tarımsal kiracılık ve ortakçılığı düzenleyen özel bir kanun ya da alt bir mevzuat bulunmamaktadır. Kiracı ve

ortakçının sözleşme koşullarını toprak sahibi ile eşit bir şekilde tartışamayacağı düşünülürse, bu irade serbestisi prensibinin ortakçı ve kiracı lehine çalışmayacağı açıktır. Tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinin kısa süreli olması nedeniyle, kiracı ve ortakçılar toprağa yatırım yapmadan ya da özen göstermeden, toprağı hor kullanarak üretim yapmaktadırlar. Bu alanı düzenleyen özel bir kanununa olan gereksinim, doktrinde sürekli dile getirilmiştir. Ancak kanun koyucu iradesini bu alanı özel bir kanun ile düzenlemek yerine TBK’ da bazı genel kurallar koymakla yetinmiştir. En önemli sorunlar olan ortakçının ve kiracının hakları, sözleşme süresi, kira bedeli veya ortakçılık payı tamamen yerel adetlere ve iki tarafın anlaşmasına bırakılmıştır. Bunun gerekçesi olarak, tarım sektörünün kendine özgü koşulları ve çeşitli zorluklarının olması, sözleşmelerin özgürlük alanına müdahale edilmemesi gerektiği öne sürülmektedir. Toprak reformu amacıyla yapılan bazı kanunlarda bu alanda bir takım düzenlemeler yapılmış, ancak bu kanunlar da başarılı olamadan kısa süreler içinde yürürlükten kaldırılmıştır. Bugünkü kuşakların gereksinimlerini, gelecek kuşakların kendi gereksinimlerini karşılayabilme haklarına zarar vermeden karşılayabilecek bir tarım işletmeciliği modeli ile sürdürülebilirlik sağlanabilir. İnsan ve toprak ilişkilerindeki dengesizlik tarım topraklarının kaybına neden olmakta, bu kayıp da gıda güvenliğini olumsuz olarak etkilemektedir. Anayasa’ da, Medeni Kanunda, Türk Borçlar Kanununda ve diğer özel kanunlardaki düzenlemeler sadece kiracılık ve ortakçılık açısından değil, tarım ve toprak mülkiyeti açısından da yetersiz kalmaktadır. Türkiye’ de özel hukukun bir konusu olarak kabul edilen tarımda kiracılık ve ortakçılık ilişkilerine ilişkin olarak sürdürülebilir tarım ve gıda güvenliği gibi çok önemli konular dikkate alınarak ve kamu yararı gözetilerek yeni düzenlemeler yapılması ve bunların ulusal politikaya dönüşmesi önemlidir.

Araştırmanın sonuçları, artık geleneksel, eski tip ortakçılık sözleşmelerinin uygulanmadığını, giderek kira sözleşmesine benzeyen yeni tip ortakçılık sözleşmesi ya da diğer bir anlatımla yeni tip tarımsal kira sözleşmelerinin ortaya çıktığını göstermektedir. Bu nedenle, tarımsal kiracılık ve ortakçılık özel yasalarla düzenlenmeli, şekil ve esaslarda uygulama birliği sağlanmalı, üretimde sürekliliği sağlamak amacıyla asgari sözleşme süresine, sözleşme bedellerine ilişkin düzenlemeler yapılmalıdır. Bunlar yapılırken aynı zamanda toprak sahiplerinin de menfaatleri gözetilmeli, bunun için belli

koşulların varlığında bedelin yeniden gözden geçirilmesini talep etme hakkı tanınmalıdır. Kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinin resmi kayıtlarla takip edilebilmesini sağlayacak kanuni düzenlemeler yapılmalı, tarımsal desteklemelerin toprak sahibi yerine gerçek üretici olan kiracı ve ortakçıların almasını sağlayacak denetim mekanizması işletilmelidir.

Üreticinin işlediği, üretim yaptığı toprağın sahibi olması toprağına sahip çıkmasına, toprağın verimini düşürmeyecek şekilde kullanılmasına ya da hor kullanmamasına, toprağın verimini arttıracak yatırımlar yapmasına neden olacaktır. Toprak sahibi olan üretici içgüdüsel olarak toprağına daha fazla sahip çıkacaktır. Ancak toprak pahalı bir üretim faktörü olduğu için küçük çiftçi ya da topraksız çiftçi toprak satın alamamaktadır. Bu nedenle daha ekonomik olan toprağı kiralamak ya da ortakçı olmak yolunu seçmektedirler. Bu toprak tasarruf şekilleri ile tarımdan uzaklaşan toprak sahipleri ya da onların tarımı hiç bilmeyen, toprakla mülkiyet dışında bir ilişkisi olmayan yeni nesil mirasçılarının toprağı boş bırakması önlenmektedir. Bu toprakların tecrübeli çiftçilere kiraya ya da ortağı verilmesi ülke ekonomisi açısından yararlı bir eylem olacaktır. Devletin bu alana müdahale ederek bir düzen oluşturması da ekonomiye katkıda bulunacaktır. Kiracı ve ortakçıların toprak sahibi olmaya ilişkin talebi araştırmada yüksek oranda belirlenmiştir. Kiracı ve ortakçılar işledikleri toprağın sahibi olmak ya da önalım hakkı sahibi olmak istemektedirler. Bu alanda ancak ekonomik ilkelere bağlı kalınarak gerekli hukukî tedbirlerin alınmasıyla istenilen sonuca ulaşılabilir. Bu nedenle, toprakların boş kalmaması ve üretimde sürekliliği sağlamak amacıyla, toprak rantının çok yüksek olduğu Türkiye’ de toprağı olmayan ya da az topraklı olup ancak kiralama ya da ortakçılık yaparak işletmesini büyütüp, üretimi arttırmaya çalışan üreticilerin desteklenmesi gerekmektedir. Devletin bu alanı müdahale edilmeyecek bir alan olarak görmeyi bırakıp, güçsüz olanı koruması gerektiği ilkesinden hareketle, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından kiracı ve ortakçıların toprak sahibi olabilmesini destekleyecek ekonomik politikalar uygulamaya konulmalıdır.

KAYNAKLAR

- Akıntürk, T ve Ateş, D. 2019 Borçlar Hukuku, s.266, Beta Basım Yayım Dağıtım AŞ, İstanbul
- Aksoy, S. 1961. Fransa' da Tarım Kirası ve Ortakçılık Hukuku, Forum Dergisi, 15.08.1961, Sayı 177, s.14-15
- Aksoy, S. 1965. Tarımda Ortakçılık ve Kiracılık, Ziraat Mühendisleri Odası Yayınları, Mars Matbaası, s.11, Ankara
- Aksoy, S. 1971. 100 Soruda Türkiye' de Toprak Meselesi, Gerçek Yayınevi, s. 119-121, İstanbul
- Aksoy, S. 1984. Tarım Hukuku, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları, s.234, 245-246, Ankara
- Aksoy, S., Badiel, B., Eraktan, G., Kuhnen, F. ve Winkler, W., 1988. Türkiye'de İnsan ve Toprak İlişkileri Gelişme Sürecinde Tarımsal Yapı Adana ve Adıyaman Örneği, Alkar Matbaacılık, s.13-14,112, Ankara
- Aksöz, İ. 1967. Ziraat Ekonomiye Giriş, Ziraat Fakültesi Ders Kitapları, Ankara Üniversitesi Yayınları, Ankara Üniversitesi Basımevi, Seri No 10, s.20-21, Ankara
- Anonim. 1927. Atatürk' ün Söylev ve Demeçleri I-III, Atatürk Kültür Dil ve Tarih Yüksek Kurumu, Atatürk Araştırma Merkezi, s.412,41, 1989, Ankara
- Anonim. 1945. 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu, 15.06.1945 tarihli ve 6032 sayılı Resmi Gazete, Ankara
- Anonim. 1964. Agricultural Policy Reports, Low Income In Agriculture Problems And Policies, Organization For Economic Co-Operation And Development, s.438, Paris
- Anonim.1973. 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu, 19.07.1973 tarihli ve 14599 sayılı Resmi Gazete, Ankara
- Anonim.1974. Toprak ve Tarım Reformu Kiracılık ve Ortakçılık Yönetmeliği, 08.12.1974 tarihli ve 1508614599 sayılı Resmi Gazete, Ankara
- Anonim. 1982. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 9.11.1982 tarihli ve 17863 sayılı Resmi Gazete (Mükerrer), Ankara
- Anonim.1987. 3399 sayılı Konya İli Merkezinde Karatay, Selçuklu Ve Meram Adıyla Üç İlçe Kurulması Hakkında Kanun, 27.06.1987 tarihli ve 19500 sayılı Resmi Gazete, Ankara
- Anonim. 1998. 193 Vergi Kanunu' nda Değişiklik Yapan 4369 sayılı Kanun 29.09.1998 tarihli ve 23417 Resmi Gazete, Ankara
- Anonim. 2004. II. Tarım Şurası Sonuç Raporu, Tarım ve Köyışleri Bakanlığı, s.84, Ankara

- Anonim. 2011. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete, Ankara
- Anonim.2012. 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 06.12.2012 tarihli ve 28489 sayılı Resmi Gazete, Ankara
- Anonim. 2014. Çiftçi Kayıt Sistemi Yönetmeliği, 27.05.2014 tarihli ve 29012 sayılı Resmi Gazete, Ankara
- Anonim. 2017. Konya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 2007-2016 yılları Tarım Raporu, Konya
- Anonim. 2018. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, TÜİK, Web Sitesi: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr>, Erişim Tarihi:12.12.2019
- Anonim. 2019. Türkiye İstatistik Enstitüsü, İl bazında gayrisafi yurt içi hasıla, iktisadi faaliyet kollarına göre, cari fiyatlarla, 2004-2018 , Web Sitesi: <http://tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, Erişim Tarihi:12.12.2019
- Anonim. 2019a. Türkiye İstatistik Enstitüsü, Tarım Alanları, Web Sitesi: <http://tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, Erişim Tarihi:12.12.2019
- Anonim. 2019b. Türkiye İstatistik Enstitüsü, İstatistiklerle Aile 2018 Bülteni, Web Sitesi: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=30726>, Erişim Tarihi:12.12.2019
- Aral, F ve Ayrancı, H. 2015. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.256, 293, Yetkin Yayınları, Ankara
- Aydemir, E. 2014. Kira Hukuku, s. 266, Seçkin Yayıncılık AŞ, Ankara
- Aydoğdu, M. ve Kahveci, N. 2014 Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri s.398, Adalet Yayınevi, Ankara
- Bayraktar, Y. ve Bulut, E. 2016. Tarımsal Desteklerin Değişen Yapısı ve Yüksek Tarımsal Desteklerin Nedenleri: Türkiye İçin Karşılaştırmalı Bir Analiz, İktisat Fakültesi Mecmuası Cilt: 66, 2016/1 s, 45-66, Web Sitesi: <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/330004> Erişim Tarihi: 10.12.2019
- Berki, Ş.1967. Toprak Hukuku, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, No:215, s.8, Ankara
- Çağlar, Y. 1986. Köylülük ve Türkiye’ de Köy Kalkınması Sorunu, Türkiye Ziraatçılar Derneği Yayınları, s.38-39, s. 214-215, Ankara
- Çalgüner, C. 1970. Arazi Mülkiyet Rejimi ve Türkiye’ deki Durum Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları, No 437, s.60-61, 73-75 Ankara

- Çelebican, G. 1970. Türkiye' nin Toprak Düzeni, Cilt: 27 Sayı: 1 Ankara Hukuk Fakültesi Dergisi, Web Sitesi; <http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/38/315/3069.pdf> Gürhan Çelebican, Erişim Tarihi: 06.11.2018
- Çınar, N.U. 2014. Türk Borçlar Kanunda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, Oniki Levha Yayıncılık, s.187-185, Ankara
- Dinler, Z. 1993. Tarım Ekonomisi, Ekin Kitabevi Yayınları, s.33, Bursa
- Doğan. Z., Arslan,S.ve Berkman,A.N. 2015, Türkiye'de Tarım Sektörünün İktisadi Gelişimi ve Sorunları: Tarihsel Bir Bakış, Web Sitesi: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/185141>, Erişim Tarihi: 10.12.2019
- Dramstad, W.E. and Sang, N 2009. Tenancy in Norwegian Agriculture, Web Sitesi: <https://www.cabdirect.org/cabdirect/abstract/20103132544>, Erişim tarihi: 05.09.2019
- Düren, A. 1972. Toprak Hukuku Dersleri, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, No: 306, s.93, s.101-102, Ankara
- Eren, F. 1977. Toprak ve Tarım Reformu Mevzuatının Tarımsal Toprak Mülkiyetine Getirdiği Sınırlamalar, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, No: 411, s.313-316, Ankara
- Eren, F. 2017. Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, s. 428-429, Ankara
- Eren, F. ve Başpınar, V. 2017. Toprak Hukuku, Yetkin Yayınları, s.206-208, Ankara
- Geray, C. 2011. Dünden Bugüne Kırsal Gelişme Politikaları, s.31, Phoenix Yayınevi Ankara,
- Gün, S., Dellal, İ. ve Ünüvar, F.İ, 2012. Türkiye' de Toprak Politikası ve Kırsal Yoksulluk, Web Sitesi: https://www.researchgate.net/publication/280385669_, Erişim tarihi: 02.09.2019
- Kanbolat, Y. 1969. Forum Dergisi, Gelir Vergisi Kanunda Yarıcılık ve Ortakçılık, Forum Dergisi Sayı 169, s.17-18
- Karagölge, C. 1973. Arazi Tasarruf Şekillerine Göre Erzurum İlindeki Tarım İşletmelerinin Ekonometrik Analizi, Atatürk Üniversitesi Yayınları, No: 152, s.105-106, Sevinç Matbaası, Ankara
- Keleş, R. ve Türkay, O. 1962. Köylü Gözü İle Türk Köylerinin İktisadi ve Toplumsal Değişimi, Türk İktisadi Gelişmesi Araştırma Projesi. s.69, Ankara
- Maye, D., Ilbery, B. and Watts, D. 2009; Farm Diversification, Tenancy and Cap Reform: Results From A Survey of Tenant Farmers In England Web Sitesi: https://www.researchgate.net/publication/223791414_, Erişim Tarihi: 05.09.2019
- Phillips, K. E. 2015. Sharecropping and Tenant Farming in Alabama, Web Sitesi: <http://www.encyclopediaofalabama.org/article/h-1613>, Erişim Tarihi: 12.09.2019

- Montgomery, D. R. 2010 Toprak Uygarlıkların Erozyonu Türkiye İş Bankası Yayınları s.316-319, İstanbul 2010
- Oğuz, C. ve Bayramoğlu, Z. 2014. Tarım Ekonomisi, Nobel Yayınları, s.20, s.124, Ankara
- Ortaylı, İ.1970. Toprak İnsan İlişkileri Açısından Türk Köyünün Sosyo- Ekonomik Yapısının Biçimlenişi, OTDÜ Yayınları, s. 80-81, Ankara
- Özalp, B. ve Ören, M.N. 2014. Dünya Ticaret Örgütü Tarım Anlaşması Çerçevesinde İleri Tarım Müzakerelerindeki Gelişmeler ve Türkiye Tarımı Üzerine Etkileri, Tarım Ekonomisi Dergisi 2014; 20(1): 29-39, Web Sitesi: <http://journal.tarekoder.org/tr/download/article-file/253492>, Erişim Tarihi:10.12.2019
- Remzi, M. ve Sezer, A. 2014. Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.213, İkinci Sayfa Dizisi, İstanbul
- Ruhi, A.C. 2011. Kira Hukuku, Seçkin Yayınevi, s.1506, Ankara
- Ruhi, A.C. 2013. Sözleşmeler Hukuku, s.1420-1421, Seçkin Yayınevi, Ankara
- Ruhi, C. ve Ruhi, A.C. 2017. Türk Borçlar Kanunu' na Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayınevi,s.22-23, Ankara
- Suchoń, A. 2017. The Lease and Sale of Agricultural Real Estate in Poland Legal and Economic Aspects, Web Sitesi: https://www.researchgate.net/publication/322162161_, Erişim tarihi: 05.09.2019
- Tandoğan, H. 2008. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt1/1, s. 3-4, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara
- Tandoğan, H. 2008. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 5-7, Vedat Kitapçılık, İstanbul
- Türel, E. 2015 Açıklamalı- İçtihatlı 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri, Cilt.1, s.9. Legal Yayıncılık, İstanbul
- Türker, M. 2010. Üçüncü Sektör Kooperatifçilik Dergisi, Dünya' da ve Ülkemizde Toprak ve Tarım Reformu Uygulamaları, s.38-57, Web Sitesi: http://www.makalesistemi.com/panel/files/manuscript_files_publish/e61942b4897972dd6a60f8037db34c7c/682a32ed5b8711b8be6aa02b2b25114e/7480920225abc8a.pdf Erişim Tarihi: 06.11.2018
- Tütengil, C.O. 1975. 100 Soruda Türkiye' nin Kırsal Yapısı ve Sorunları Gerçek Yayınevi, s.179 İstanbul
- Yaltrık, A. 1986. Ankara İlinde Kiracılık- Ortakçılık İlişkileri, s.22-26, 36-38, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara

Yavuz, C. 2014. Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.712,714, Beta Basım Yayım Dağıtım AŞ, İstanbul



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Tülay ÖZDEMİR

Doğum Yeri : Selim / Kars

Doğum Tarihi : 10.07.1975

Medeni Hali : Bekar

Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Selim Lisesi - 1992

Lisans : Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi-Hukuk- 1997

Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı (Şubat 2015-Ocak 2020)

Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl

Ankara Barosu Avukatlık Stajı 1997-1998

Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Teftiş Kurulu Başkanlığı 1998- 2005

Tarım ve Orman Bakanlığı, Rehberlik ve Teftiş Başkanlığı 2005-...