

## İSVİÇRE'DE ZİRAİ GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ REJİMİ (.)

Yazan : Doç. Dr. Safa REİSOĞLU

Ziraî ekonominin ihtiyaçlarına cevap vermek üzere, ziraî gayrimenkullerin hususî bir hukukî rejime tâbi tutulması zarureti diğer memleketlerde olduğu gibi Türkiyemizde de kendini hissettirmektedir.

Ziraî gayrimenkullerin hukukî rejimini tâyin edecek hal tarzını, hususî hukuk sistemimizin, dolayısıyla Medenî Kanunumuzun prensip ve müesseseleriyle ahenkli kılmak hukuk tekniğinin zarurî bir neticesidir.

Mehaz İsviçre Medenî Kanununun hükümleri muvacehesinde, mezkûr memlekette, ziraî gayrimenkullerin hukukî rejimini tâyin eden kaide-lerin tetkiki bizim için de yolumuzu aydınlatıcı olacaktır. Ziraî gayrimenkullerle ilgili olarak İsviçre Medenî Kanununda yer alan bütün hükümler Medenî Kanunumuza alınmamıştır. Bunun yanında, bilhassa İkinci Dünya Harbinin başlamasıyla birlikte, İsviçre'de hususî tedbirlere başvurulmuş bir taraftan Medenî Kanun hükümleri islâh edilmiş, diğer taraftan yeni müesseselere yer verilmiştir.

İsviçre'de ziraî gayrimenkullere müteallik hukukî rejimin detaye bir tetkiki rahatça hacimli bir kitabın mevzuunu teşkil edecek vüs'attedir. Bu etüd, ekonominin türlü taleplerine cevap vermek üzere, ziraî gayrimenkullerin hukukî rejimini tâyinde, İsviçre'de, Medenî Kanunun prensipleri dairesinde, alınmış veya alınması teklif edilmiş tedbirlerin takdimi gayesini gütmektedir. Dip notlarında muhtelif müesseseler hakkında daha geniş izahatı havi kaynaklara işaret edildiği gibi, mevzuatın tekâmül seyri belirtilmiş ve mümkün olduğu nisbette Türk Medenî Kanununun halihazır İsviçre mevzuatı karşısındaki durumunun tesbitine gayret sarfedilmiştir.

(\*) 1. Bu etüd, Türkiye ve Orta Doğu Âmme İdaresi Enstitüsü tarafından hazırlanan «Türkiye'de Toprak Reformu» adlı çalışmanın bir kısmını teşkil etmiştir.

2. Bibliyografya ve kısaltmalar cetveli ilâve edilmiştir.

## B Ö L Ü M . I.

## İSVİÇRE'DE UMUMÎ OLARAK ZİRAÎ GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ MEVZUAT.

İsviçre'de, ziraî gayrimenkullerin hukukî rejimi, esas itibariyle, Medenî Kanunu, Borçlar Kanunu ve hususî kanun ve nizamnamelerde yer alan aşağıda zikredilmiş hükümlerle tanzim edilmiştir.

I. İsviçre Medenî Kanunu (CCS.) : madde: 616 - 625 bis; 633; 702 1907/1912 tarihli İsviçre Medenî Kanununun 619, 620, 621 ve 625 inci maddeleri, 1940 tarihli LDDA.'nın 94. maddesiyle değiştirilmiş ve aynı madde ile, Medenî Kanuna m. 621 bis, 621 ter, 621 quater ve 625 bis ilâve edilmiştir. Daha sonra 1951 tarihli LPFR.'nin 49. maddesi, CCS.'in 621 quater ve 625 bis. maddelerini tadil etmiştir.

II. İsviçre Borçlar Kanunu (CO): madde: 218, 218 bis, 218 ter. İsviçre Borçlar Kanununun 218. maddesi, evvelâ 1940 tarihli LDDA.'nın 95. maddesiyle ve daha sonra 1951 tarihli LPFR.'nin 50. maddesiyle değiştirilmiştir.

III. LDDA. : Loi fédérale sur le désendettement de domaines agricoles du 12/ décembre/1940. (yürürlüğe giriş tarihi : 1 Ocak 1947). (12 Aralık 1940 tarihli, ziraî mülklerin borçtan kurtarılması hakkında federal kanun).

IV. LPFR. : Loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale, du 12/Juin...1951. (yürürlüğe giriş tarihi : 1 Ocak 1953). (12 Haziran 1951 tarihli, ziraî gayrimenkul mülkiyetinin idamesi hakkında federal kanun).

V. Ordonnance sur le désendettement de domaines agricoles, du 16/ Novembre/1945. (yürürlüğe giriş tarihi 1 Ocak 1947). (16 Kasım 1945 tarihli, ziraî mülklerin borçtan kurtarılması hakkında nizamname).

VI. Ordonnance visant à prévenir le surendettement des biens - fonds agricoles, du 16/Novembre/1945. (yürürlüğe giriş tarihi: 1 Ocak 1947.). (16 Kasım 1945 tarihli ziraî gayrimenkullerin hadden aşırı bir şekilde borç altına girmesini önlemeğe mütedair nizamname.)

## B Ö L Ü M . I I .

İSVİÇRE'DE ZİRAİ GAYRİMENKULLER İÇİN HUSUSİ HÜKÜMLER  
SEVKİNİ ZARURİ KILAN SEBEPLER.

İsviçre arazisinin 1/4 ü ziraata elverişli değildir. 1/4 ü ormanlarla kaplıdır. Böylece toprağın ancak yarısında ziraat yapmak mümkündür. Ziraata elverişli arazinin bir kısmı da şehirler ve sınaî tesisler tarafından işgal edilmiştir. Ziraata tahsis edilmiş olan arazi her sene biraz daha azalmaktadır (1). 1905 - 1939 yılları arasında 78.748 hektar arazi (ziraî arazinin % 6,6 sı) ziraî vasfını kaybetmiştir. Her yıl böylece 2.000 - 3.000 hektar arazi ziraat dışı kalmaktadır (2).

Ziraî işletme adedi 1905 yılında, 243.710 iken, 1939 yılında, 33.383 eksiği ile, 210.327 ye düşmüştür. Azalmadan en fazla 5 hektara kadar olan küçük ziraî işletmeler müteessir olmuştur (3). Ziraî işletme miktarında, 5 - 15 hektarlık orta işletmeler lehine kendini gösteren bu azalma köylü sınıfının biraz daha küçülmesi tehlikesini yaratmış, mevcut ziraî işletmelerin muhafaza edilmesi için tedbir alınması zarureti doğmuştur (4).

Mirasa müteallik umumî hükümler gereğince, mirasçuların tereke mallarında aynı hakka sahip olmaları, mahfuz hisseler hariç, murisin ölüme bağlı bir tasarrufla, ziraî gayrimenkuller de dahil olmak üzere, mallarında serbestçe tasarruf edebilmesi, mirasçuların aralarında anlaşarak terekeyi, dolayısıyla ziraî gayrimenkulleri istedikleri gibi taksim edebilmeleri bir taraftan arazinin ziraî istihsal miktarına tesir edecek derecede parçalanmasına, diğer taraftan ziraî arazinin tahsis yönünün değişmesine müncer olacak mahiyette görülmüştür. Code Napoléon'dan gelen bir tesirle, bir çok kantonda, ekseriya, ziraî gayrimenkullerin miras-

(1) Bk. DAMCI. Transfert de la propriété foncière rurale en droit suisse et en droit Turc. Th. Lausanne. 1949, s. 6.

(2) Bk. COMMENT. A. Le droit successoral paysan. ZBJV. 1954, s. 331.

(3) Bk. PASCHOUD. La législation agraire suisse. The Lausanne, 1948. s. 16. ARIK. Toprak hukuku ile ilgili bir tasarı hakkında. Ad. Derg. 1948, sayı 8, s. 905; COMMENT. agm. ZBJV. 1954, s. 331.

(4) Bk. DAMCI agt. s. 7; KAUFMANN. Das neue ländliche Bodenrecht der Schweiz. s. 13 vd (Paschoud. agt. s. 16 dan naklen).

çılar arasında aynen taksimi yoluna gidilmesi arazi parçalanmasını önleyici tedbirlere yer vermek mecburiyetini ortaya çıkarmıştır (5).

Bilhassa miras halinde, ziraî işletmelerin satış kıymeti üzerinden ik-tisap edilmesi köylüyü ağır bir borç altına sokmakta, dolayısıyla ziraî gayrimenkulü bir müddet sonra elden çıkarmak mecburiyeti hasıl olmaktadır.

Takribî bir rakamla, ziraî arazinin  $\frac{1}{2}$  25 i hektar başına 5.000 Frs. (aşağı yukarı 12.000 TL.) borç ile takyid edilmiştir. Bilhassa kriz devrelerinde küçük arazi sahipleri topraklarını satmak zorunda kalmakta, arazi spekülasyonu tedbire ihtiyaç hissettiren bir vüs'at kazanmaktadır (6).

Yukarda hülâsaten zikredilen sebep ve zaruretiler dolayısıyla, İsviçre'de :

1. Mevcut ziraî işletmelerin tahsis yönünün ve köylü sınıfının muhafaza edilmesi,
2. Ziraî gayrimenkullerin çok küçük parçalara ayrılmasının önlenmesi,
3. Ziraî gayrimenkullerin hadden aşırı bir borç ile takyid edilmemesi, arazinin kolaylıkla el değiştirmemesi ve bu suretle arazi spekülasyonuna mani olunması,

gayesiyle, bölüm I. de işaret edilen hükümler sevk edilmiştir (7).

### B Ö L Ü M . III.

#### İSVİÇRE'DE ZİRAİ GAYRİMENKULLERLE İLGİLİ HUSUSİ HÜKÜMLERİN SİSTEMATİK TETKİKİ.

Ziraî gayrimenkullere müteallik olarak, yukarda bölüm II. de zikredilen gayelerin tahakkukunu mümkün kılmak üzere sevk edilen hükümler iki grupta toplanabilir :

1. Ziraî miras ile ilgili hükümler,

(5) Bk. BOUVERAT. De la liberté de disposer d'un domaine agricole par testament et par pacte successoral en droit suisse. Th. Fribourg. 1957, s. XIII.

(6) Bk. COMMENT. agm. ZBJV. 1954, s. 331 - 332; PASCHOUD. agt. s. s. 17 - 18.

(7) Ziraî gayrimenkullerin hukukî rejimiyle ilgili olarak İsviçre'de yürürlüğe konmuş olup halen mer'î bulunmayan kanun ve kararnameler için Bk. DAMCI. agt. s. 17 vd. ve s. 41 - 42.

2. Sağlar arası bir tasarrufla ziraî gayrimenkullerin devrine getirilen takyidlerle ilgili hükümler.

### 8. I. ZİRAİ MİRAS İLE İLGİLİ HÜKÜMLER.

Ziraî mirasa müteallik hususî hükümleri, mümkün olduğu nisbette, tahakkuk ettirmek istedikleri gayeleri esas ittihaz ederek inceleyeceğiz.

#### A. ZİRAİ İŞLETMELERİN TAHSİS YÖNÜNÜN MUHAFAZASINA MÜTEALLİK HÜKÜMLER.

Ziraî işletmelerin tahsis yönünün muhafazası için tedbir alınması lüzumu 1907 tarihli İsviçre Medenî Kanunu hazırlanırken hissedilmiş ve mirasda taksimin nasıl yapılacağı hususunda umumî hükümler sevkedikten sonra, 620. maddede (TMK. m. 597) ziraî işletme ile ilgili hususî hükümlere yer verilmiştir.

Bölüm I. de ziraî gayrimenkullerle ilgili mevzuat tetkik olunurken, CCS. art. 620 nin 1940 tarihli LDDA.'nın 94. maddesiyle tadil edildiğine işaret edilmiş ve diğer maddelerdeki değişiklikleri de belirtmiştir. İncelemelerimizde esas itibariyle maddelerin son şekli nazara alınacak, zaruret halinde eski metinlerin hususiyetine temas edilecektir.

#### I. Ziraî İşletmenin Mirasçılardan Birine Tahsisi.

##### 1. Umumî olarak CCS. art. 620 hükmü.

CCS. art. 620 (TMK. m. 597), «hilâfına hüküm bulunmadıkça, mirasçılar tereke mallarında aynı hukuku haizdirler» diyen CCS. art. 610 (TMK. m. 589) daki umumî kaideye ziraî işletmeler için istisna getirmektedir. CCS. art. 620 ye göre: «Terekede, iktisadî bir vahdet teşkil eden ve kâfi bir mevcudiyet arzeden (offrant des moyens d'existence suffisants) (8) bir ziraî işletme bulunduğu takdirde, bu ziraî işletmenin tamamı, işletmeyi deruhte etmeğe muktedir gözülken ve işletmeyi talep eden mirasçıya tahsis olunur. İşletmenin değeri randıman (verim) kıymeti üzerinden hesab edilir ve miras hissesine mahsup edilir».

«Böyle bir halde, tahsis kıymeti -loi sur le désendètement de domaines agricoles- daki hükümler gereğince tespit olunur.»

(8) «Kâfi bir mevcudiyet arzetme» unsuru LDDA. art. 94 ile ilâve edilmiştir.

«Mirasçı, işletmeye yarıyan hayvan, malzeme ve levazımın işletme için arzettikleri kıymetle kendisine tahsisini isteyebilir.»

2. Ziraî işletmenin mirasçılardan birine tahsis edilmesi için gerekli şartlar.

a. CCS. art. 620 anlamında ziraî bir işletmenin mevcudiyeti.

CCS. art. 620'deki hususî hükmün tatbik edilebilmesi, her şeyden evvel, terekede iktisadî bir vahdet teşkil eden ve kâfi bir mevcudiyet arzeden ziraî bir işletmenin mevcudiyetine bağlıdır. Ziraî bir işletme yoksa taksime müteallik umumî hükümler tatbik edilecektir.

Art. 620 anlamında ziraî işletmeden ne anlaşılması icabettiği hususunda muhtelif tarifler denenmiş (9) ve nihayet «Ordonnance sur le désendettement de domaines agricoles, du 16/Novembre/1945» art. 1'de ziraî işletme mefhumu tarif edilmiştir.

Medenî Kanun ve adı geçen nizamname art. 1 hükmü gereğince, art. 620'deki ziraî miras hükümlerinin tatbik edilebilmesi için aşağıdaki şartların mevcudiyetine ihtiyaç vardır :

aa. İşletme ziraî bir karakter arzelmelidir: bina ve toprağın birlikte bir ziraî işletme teşkil edebilmesi, toprak vasıtasıyla organik şeylerin istihsaline tahsis edilmiş olmalarına bağlıdır.

bb. İşletme bir iktisadî vahdet teşkil etmelidir: muhtelif toprak parçalarının bitişik bulunmaması işletmenin iktisadî bir vahdet teşkil etmesine mani değildir. Aynı şahıs tarafından bir merkezden idare edilebilmeleri kâfidir (10).

Buna mukabil, binasız toprak parçaları ziraî işletme olarak tavsif edilemez. Bina ve toprak birlikte işletilmelidir. Normal bir işletme için gerekli lojman vs. binalar mevcut olmalıdır (11).

Ziraî işletmeye esas teşkil eden arazinin çok büyük olması CCS. art. 620'nin tatbikine mani değildir.

Ziraî işletmenin mirasçılardan birine tahsis edilebilmesi, işletmenin tamamının, mirasın açılmasından evvel, mirasın müstakil mülkiyetinde

(9) Ziraî işletmenin muhtelif tarifleri için Bk. BOUVERAT. agt. s. 31 ve dev.

(10) Bk. TOUR. Le code civil suisse. Zürich. 1950, s. 396; SAYMEN. Ziraî miras hukuku. İst. İktisat Fak. Mec. 1944, c. IV, sayı 4, s. 366 - 367; SAYMEN. Miras hukuku (teksir) 1958, s. 372 - 373; BOUVERAT. agt. s. 36 vd. TUNÇOMAĞ. Ziraî gayrimenkullerin mirasçılara intikali sureti. İst. Bar. Derg. 1953. sayı 2. s. 85 - 86.

(11) Bk. BOREL - NEUKOMM. Successions agricoles. FJS. No. 613, s. 2; COMMENT., agm. ZBJV. 1954, s. 333; BOUVERAT. agt. s. 34, 37.

bulunmasına bağlıdır. İşletme müşterek mülkiyet veya iştirâk halinde mülkiyete mevzu teşkil ediyor idiyse mirasçılardan biri art. 620 nin hükümlerinden istifade edemez (RO. 76. II. 16. ss.) (12). Mirasa taallûk etmeyen bir taksimde CCS. art. 620 ileri sürülemez.

cc. İşletme muayyen bir büyüklükte olmalıdır (işletmenin kâfi bir mevcudiyet arzemesi); işletmenin büyüklüğü, talep eden mirasçı ve ailesinin geçimini sağlayacak derecede olmalıdır. Mirasçı için ancak fer'î bir iştigal mevzuu teşkil edebilecek olan küçük ziraî işletmeler CCS. art. 620 hükümlerine tâbi değildir. Buna mukabil, işletmenin talep eden mirasçının başlıca iştigal mevzuunu teşkil edebilecek vüs'atte olması kâfidir. Fer'î olarak başka işlerle uğraşılması ziraî miras hükümlerinin tatbikine mani teşkil etmez (RO. 76. II. 127) (13). Mamafih, Federal Mahkeme daha sonra verdiği bir kararla, ziraî miras hükümlerinin tatbik edilebilmesi için, işletmenin yalnız başına mirasçının ve ailesinin geçimine kâfi gelmesi icabettiği görüşünü benimsemiştir (JT. 1955 I. 592) (14). İşletmenin ailenin ihtiyacına kâfi gelip gelmeyeceği mahallî şartlar nazara alınarak tâyin olunur.

b. Mirasçılardan birinin ziraî işletmeyi talep etmesi.

Terekede mevcut olan ziraî işletmenin mirasçılardan birine tahsis edilebilmesi için, mirasçının tahsis talebinde bulunması icabeder. Mirasçılardan hiçbirisi ziraî işletmeyi talebetmezse, işletmenin satılmasını mirasçılardan herbiri isteyebilir (CCS. art. 625 bis).

Ziraî miras hükümlerinin gayesi işletmenin muhafazası olduğundan mirasçılardan herbiri, kanunî ve mansup mirasçı oluşu, hısımlık derecesi ve cinsiyeti haizi ehemmiyet olmaksızın tahsis talebinde bulunabilir. İntifa hakkını seçmemiş olması şartıyla sağ kalan eş de bu hakka sahiptir.

Birden ziyade mirasçının ziraî işletmenin iştirâk halinde kendilerine tahsisini istemeleri de mümkündür (15).

c. Talebeden mirasçının işletmeye muktedir olması.

Ziraî işletmenin talep eden mirasçıya tahsis edilebilmesi, tâlibin işletme için gerekli iktidara sahip olmasına bağlıdır. Federal Mahkeme bu

(12) Bk. BOUVERAT. agt. s. 38; DAMCI. agt. s. 193 - 194.

(13) Federal Mahkeme 1940 tan evvel verdiği kararlarda 1,6 - 2 hektarlık işletmeleri (RO. 56. II. 249) ve 1950 de verdiği bir kararla 3 hektarlık bir işletmeyi ziraî miras hükümlerine tâbi kılmıştır (RO. 76. II. 126) Bk. COMMENT. agm. ZBJV. 1954. s. 333 - 334.

(14) Bk. BOUVERAT. agt. s. 40.

(15) Bk. BOUVERAT. agt. s. 47 - 48.

şartın tahakkukunda bilhassa işletmenin vüs'atını nazara almaktadır. Tahsisin yapılması için, art. 621/II hükmünden istihraç olunabileceği veçhile, mirasçının bizzat işletmesine lüzum yoktur. Kira vs. bir surette işletecek bir vasa sahip olması kâfidir (16).

Ziraî işletmenin kendisine tahsisini isteyen mirasçının ahlâki durumu da, işletme bakımından bir ehemmiyet arzettiği nisbette, Federal Mahkemece nazara alınmıştır. Homoseksüel karakterde bir mirasçının, işçi kullanılacağı düşünülerek, «işletmeye muktedir olma» vasfı yüksek mahkemece kabul edilmemiştir (RO. 77. II. 227) (17).

d. Birden ziyade mirasçı tarafından talebedilmesi halinde ziraî işletmenin tahsisi.

Birden ziyade mirasçının talebetmesi halinde işletmenin tercihan kime tahsis edileceğini CCS. art. 621 (TMK. m. 598) tâyin etmiştir.

Buna göre, bizzat işletmek isteyen mirasçı diğerlerine tercih olunur. Bizzat işletmek isteyen birden ziyade talip varsa, erkek çocuklar, kız çocuklara ve yaşayan eşe takaddüm ederler (RO. 76. II. 122). Ziraî işletmenin tahsis edileceği mirasçıyı bu şekilde de tâyin mümkün olmazsa, tahsisde mahallî örf ve nihayet mirasçıların sıhhatları, şöhretleri, ahlâki durumları gibi şahsî vasıfları nazara alınır.

## II. Ziraî İşletmenin Mirasçılardan Birine Tahsisi Prensibinin İstisnaları

1. Mirasçıların anlaşarak terekeyi istedikleri gibi taksim edebilmeleri. Ziraî işletmenin tahsis yönünün muhafazasıyla ilgili olarak sevkedilen hükümleri geniş miqyasta baltalayan husus, mirasçıların aralarında anlaşarak terekeyi umumî hükümler gereğince (CCS. art. 607/II, TMK. m. 586) diledikleri gibi taksim edebilmeleridir. 1940 tarihli LDDA.'nın neşrinden sonra da durumda bir değişiklik olmamıştır (18). Mirasçılar

(16) Federal Mahkeme ziraî işletmenin bir doktora tahsisini kabul etmemiştir. Bk. BOREL - Neukomm. FJS. No. 613. s. 2; Ayrıca Bk. SAYMEN. agm. İst. İktisat Fak. Mec. 1944, C. IV, sayı 4, s. 373.

(17) Bk. COMMENT. agm. ZBJV. 1954. s. 339. Ayrıca bk. SAYMEN. age. s. 577 ve agm. İst. İktisat Fak. Mec. 1944, C. IV, sayı 4, s. 374 - 375; TUNÇOMAĞ. agm. İst. Bar. Der. 1953. sayı 2, s. 88.

(18) Bk. TUOR. age. s. 395; BOREL - NEUKOMM. FJS. No. 612, s. 2; COMMENT. agm. ZBJV. 1954, s. 346; DAMCI. agt. s. 218; BOUVERAT. agt. s. 56; BARKAN. Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu. İktisat Fak. Mec. Ekim/1944 - Ocak/1945. C. VI, No. 1 - 2, s. 122; TUNÇOMAĞ. İsviçre Ziraî Miras Hukuku. İst. Bar. Derg. 1954, No. 10, s. 519.



anlaşarak, aşağıda tetkik edeceğimiz ziraî gayrimenkullerin parçalanmasını önleyici hükümler ve 1951 tarihli LPFR. ile kantonlara tanınan itiraz selâhiyetine müteallik kaideler (LPFR. art. 18 - 21) ve CO. art. 218 ile mukayyet olmak üzere, ziraî gayrimenkulü aynen taksim edebilecekleri gibi, satabilirler veya istedikleri bir kıymet (randıman kıymetinden başka bir değer) üzerinden mirasçılardan birine tahsis edebilirler (19).

1940 tarihli LDDA, hazırlanırken, ziraî miras hükümlerinin mecburî olması, yani mirasçılardan anlaşarak art. 620 hükümlerini bertaraf edememesi esası teklif olunmuş, fakat «chambres fédérales» ca kabul edilmiştir.

2. Murisin ölüme bağlı bir tasarrufla CCS. art. 620 hükümlerini bertaraf edebilmesi.

1940 tarihli LDDA. hazırlanırken, murisin, CCS. art. 620 de derpiş olunan ziraî mirasa müteallik taksim kaidelerini ölüme bağlı bir tasarrufla bertaraf edememesi esası benimseniyordu. Fakat mezkûr kanunda (LDDA. art. 94) 620 nci m. yeniden kaleme alınırken, «art. 620 hükmünün murisi bağliyacığı» hususundaki niyetin tereddüde yer vermiyecek bir şekilde metne ithali unutulmuştu (20).

Bu yeni durum muvacehesinde, murisin ölüme bağlı bir tasarrufla CCS. art. 620 hükmünü bertaraf edip edemeyeceği doktrinde farklı görüşlerin ortaya çıkmasına sebep olmuştur (21).

Federal Mahkemeye (RO. 80. II. 208 - JT. 1955. I. 273) ve doktrinde hâkim sayılabilecek görüşe göre, 1940 tarihli LDDA. bu bakımdan Medenî Kanun hükümlerinde bir değişiklik husule getirmemiştir. CCS. art. 620, ancak muris art. 608 gereğince ölüme bağlı bir tasarrufla taksimin nasıl yapılacağını tâyin etmemişse tatbik olunur. Böylece, muris mirasçılarıyla yapacağı bir miras mukavelesiyle terekenin taksimini dileği şekilde tanzim edebileceği gibi, bir vasiyetname ile, mahfuz hisselerine riayet etmek şartıyla, terekeye dahil malları bir üçüncü şahsa veya mirasçılardan birine bırakılabilir. Murisin ziraî işletmeyi, art. 620 şartlarını haiz bir oğlu bulunduğu halde, kızına tahsis etmesine ve tahsiste randıman (verim) kıymetinin değil, fakat meselâ satış kıymetinin nazara alınmasını emretmesine bir mani yoktur (CCS. art. 608) (22).

(19) Bk. AEBY. Le droit civil et la loi fédérale sur le désendettement des domaines agricoles SJZ. 38, s. 42.

(20) Bk. COMMENT. agm. ZBJV. 1954. s. 343; DAMCI. agt. s. 216 - 217; BOREL - NEUKOMM. FJS. No. 612. s. 2, Not. 2.

(21) Bu husustaki münakaşalar için Bk. BOUVERAT. agt. s. 55 vd. ,

(22) Bk. COMMENT. agm. ZBJV. 1954, s. 344; BOREL - NEUKOMM. FJS. No. 612, s. 2.

Yukarıda işaret ettiğimiz vechile, doktrinde aksi tezi savunanlar da vardır. Meselâ AEBY'e göre, LDDA. nın hazırlık çalışmaları açıkça ortaya koymaktadır ki, murisin, Medenî Kanunun yeniden kaleme alınan 620. maddesine mugayir taksim kaideleri emretme hakkı kaldırılmıştır (23).

TUOR'un mutavassıt bir fikri müdafaa ettiğini görüyoruz. Müellife göre, murisin ölüme bağlı bir tasarrufla emrettiği taksime müteallik kaideler, ancak, ziraî işletmenin tamamını randıman değerini aşmayan bir değer üzerinden bir kimseye tahsis etmesi halinde muteberdir. Böylece muris, işletmeye muktedir mirasçılardan birini seçebileceği gibi, mirasçılar arasında işletmeye muktedir bir kimse yoksa veya hiçbiri talip olmazsa, işletmenin satılmasını da emredebilir (24).

TUOR'un bu fikri, şüphesiz ki, kanunun ziraî miras ile güdülen gayeye uygun bir şekilde tatbik edilmesini sağlayacak formülün bulunmasına ışık tutacak değerdedir.

Murisin ölüme bağlı bir tasarrufla CCS. art. 620 nin ziraî mirasa müteallik hükümlerini bertaraf edebilmesini önlemek ve mevcut tereddütlere son vermek üzere, BOUVERAT, CCS. art. 620 e bir dördüncü fıkranın eklenmesini teklif etmekte ve «Message du conseil fédéral à l'appui d'un projet de loi sur le maintien de la propriété foncière rurale, du 30. Décembre. 1947. p. 18» de yer alan aşağıdaki formülü uygun görmektedir :

«Yukarıdaki fıkralara göre ziraî işletmenin tahsisine ehil mirasçının, hakkı, bütün taksim kaidelerine ve murisin muhalif tasarruflarına tekaddüm eder» (25).

3. Ziraî işletmenin taksim edilerek birden ziyade mirasçıya tahsisi.

CCS. art. 621 ter'e göre (26), birden ziyade işletmeye muktedir mirasçı ziraî işletmenin kendilerine tahsisini talep ederlerse, işletme, mahiyeti ve büyüklüğü itibariyle, birden ziyade işletmeye ayrılabilirdiği tak-

(24) Bk. TUOR. age. s. 395. TUOR ayrıca, muris ölüme bağlı bir tasarrufla ziraî işletme ile ilgili muayyen mal vasiyetinde bulunduğu takdirde meselenin daha da ehemmiyet kazanacağına ve güçlükler arzedeceğine işaret etmektedir. Bu hususta tafsilât için Bk. BOUVERAT. agt. s. 78 - 100. Benzer bir görüş : DAMCI. agt. s. 218. Ayrıca bk. GUİSAN Louis. Problèmes actuels de la législation agricole. ZSR. 64, s. 324 a.

(25) Bk. BOUVERAT. agt. s. 103 - 104.

(26) Bu madde 1940 tarihli LDDA. nın 94. maddesiyle İsviçre Medenî Kanununa ilâve edilmiştir.

tirde, taksim edilerek randıman değeri üzerinden mirasçılara tahsis olunur.

Bu madde ile, büyük bir ziraî işletmenin bir tek kişiye veya aileye tahsisinden doğacak mahzurların bertaraf edilmesi ön görülmüştür.

4. Mirasçılar arasında henüz reşid olmayan fûruun bulunması halinde ziraî işletmenin tahsisinin tehiri.

CCS. art. 621 bis'e göre (27), muris henüz reşid olmayan fûru bırakmışsa, «Autorité tutélaire» in (Bizde sulh hâkimi) muvakatı hâli mahfuz kalmak şartıyla, ahval ve şeraite göre, işletmenin bir fûrua tahsisi hususunda karar alınabileceği zamana kadar, mirasçılar miras şirketini idame etmeğe veya bir aile şirketi emvali meydana getirmeğe mecburdurlar.

Madde, görüldüğü veçhile, çok vazih değildir. Metne göre, tahsisin tehiri için bir tek çocuğun reşid olmaması kâfidir. Böyle olunca tahsis için bütün küçük çocukların reşid olması beklenecek midir? Yoksa işletmeye muktedir bir tanesinin reşid olup, işletmeyi talebetmesi tahsisi mümkün kılacak mıdır? Sonuncu hal tarzı maddenin metnine daha uygun gözükmektedir (28).

5. Dağlık mıntikalarda arazinin muhtelif mirasçılara tahsisi.

Dağlık mıntikalarda ziraî işletmenin bir tek mirasçıya tahsisinin, diğerlerinin göç etmesine sebeb olacağını ve yine bu mıntikalarda CCS. art. 620 i tatbik etmek için işletmenin «kâfi bir mevcudiyet arz etmesi» şartının aranması halinde buradaki köylülerin korunmamış olacağını nazara alan kanun vazı (29), CCS. art. 621 quater/I, III hükmünü vazetmiştir (30).

Mezkûr maddeye göre, kantonlar dağlık mıntikalarda, arazinin randıman (verim) kıymeti üzerinden muhtelif mirasçılara tahsisi suretiyle taksimin icrasına müteallik hükümler sevk edebilirler. Bu suretle arazinin muhtelif mirasçılar arasında taksim edilebilmesi, her bir parçanın müstakil bir ziraî işletme hüviyeti taşıyabilmesine bağlı değildir (31). Kantonlar, bu istisnaî hükümlerin hangi mıntikalarda tatbik olunacağını sa-

(27) Bu madde, LDDA. art. 94 ile CCS.'e ithal edilmiştir.

(28) Bk. COMMENT. agm. ZBJV. 1954, s. 342.

(29) Bk. BOUVERAT, agt. s. 44 - 45.

(30) Bu madde, LDDA. art. 94 ile İsviçre Medenî Kanununa ithal edilmiş, 1951 de LPFR. art. 49 ile tâdil edilmiştir. Burada son şekli nazara alınmıştır.

(31) Bk. KAUFMANN. Successions agricoles. FJS. No. 612. (1 er Janvier 1947) s. 3.

rahaten belirtmek mecburiyetindedirler. Bu şekilde taksim, netice itibariyle, arazinin parçalanmasına müncer olmamalıdır.

6. Kendisine ziraî işletme tahsis olunan mirasçının CCS. art. 622 gereğince taksimin tehirini talebetmesi.

Diğer mirasçılarının haklarını tasfiye etmek için terekede kâfi miktarda mal bulunmaz ve böylece kendisine ziraî işletme tahsis edilen mirasçı, diğer mirasçılarının hisselerini ödemek için ziraî işletme üzerinde, evvelce mevcut takyidlerle birlikte, kıymetinin dörtte üçünü aşan teminat göstermek mecburiyetinde kalırsa, taksimin talikini talep edebilir (CCS. art. 622 = TMK. art. 599). Bu taktirde mirasçılar bir aile şirketi emvali teşkil etmiş olurlar. Lehine tahsis yapılan mirasçı müş'a malları işletir, diğerleri hisseleri nisbetinde gelire iştirâk ederler (CCS. art. 347). Bununla beraber, kendisine işletme tahsis edilen mirasçı, diğerlerinin hisselerini, mallarını fazla miktarda takyid etmeden ödeyebilecek hale gelirse, mirasçılardan her biri şirketi emvalin feshini ve hissesinin ödenmesini isteyebilir. Kendisine tahsis yapılan mirasçı dahi, hilâfına mukavele yoksa, şirketi emvalin feshini her zaman talep edebilir (CCS. art. 623 = TMK. m. 600).

İşletme kendisine tahsis edilen mirasçı taksimin tehirini talep ederse, diğer mirasçılardan herbiri, aile şirketi emvaline dahil olmak yerine, her zaman hissesinin müş'a gayrimenkul ile temin edilmiş bir alacak şeklinde (ipotekli borç senedi veya irad senedi) kendisine verilmesini talep edebilir (CCS. art. 624/I = TMK. m. 601).

Mamafih, müş'a gayrimenkul bu suretle tahsis fiyatının dörtte üçünü aşan bir miktarda takyid edilmiş bulunursa, kendisine tahsis yapılmış olan mirasçı, fazlası için, diğer mirasçıya ancak, asgarî on sene sonra feshi ihbar edilebilecek olan ve irad senetlerinin faiz miktarından yüksek bir faize tâbi olmayan bir miras irad senedi (lettre de rente successorale) vermeğe mecbur olur. Resûlmalin azamî miktarı ve devletin mesuliyeti hakkındaki kaideler miras irad senetlerine kabili tatbik değildir (CCS. art. 624/II - III) (32).

Art. 624 İsviçre'de pek nadir tatbik edilen maddelerden biridir (33).

(32) CCS. in 624. maddesinin bu son iki fıkrası 1907/1912 tarihli İsviçre Medenî Kanununda mevcut olduğu halde kanunumuza alınmamıştır.

(33) Bk. COMMENT. agm. ZBJV. 1954. s. 353.

**III. Mülhak Endüstrinin Ziraî İşletme İle Birlikte Tahsisi.**

Ziraî işletmeye ayrılmaz bir şekilde bağlı bulunan değirmen vs. gibi fer'î endüstri, işletmeyi iktisab eden mirasçıya tahsis edilir (CCS. art. 625) (34). Fer'î endüstrinin tahsis edilmesi, ziraî işletmeye sıkı bir şekilde bağlı bulunmasına, zarar vermeden ayırlamamasına bağlıdır.

Ziraî işletmenin randıman değeri üzerinden tahsis edilmesine mukabil, fer'î endüstri satış kıymeti üzerinden verilir ve her ikisi de miras hissesine mahsub edilir.

**B. ZİRAÎ İŞLETMELERİN PARÇALANMASINI ÖNLEYİCİ HÜKÜMLER.**

Ziraî işletmelerin tahsis yönlerinin muhafazası ile ilgili olarak, yukarıda (A) altında incelediğimiz ziraî mirasa müteallik hususî hükümler aynı zamanda ziraî işletmelerin parçalanmasını önleyici mahiyettedir.

Fakat bir ziraî işletmenin, bütün mirasçılardan aralarında anlaşmaları halinde olduğu gibi, CCS. art. 620 hükümlerine uygun olarak mirasçılardan birine tahsisi yerine, aynen taksim edilmesi de mümkündür. Bu takdirde ziraî gayrimenkullerin çok küçük parçalara bölünmesinden doğacak mahzurları önlemek üzere, CCS. art. 616 da (35) kantonlara, gayrimenkullerin parçalara ayrılması halinde riayeti iktiza eden asgarî haddi tâyin etmek hakkı tanınmıştır. CCS.'in 702. maddesinde (36) aynı hak daha umumî olarak ifade edilmiş, konfederasyonun, kantonların ve komünlerin âmme menfaati dolayısıyla arazinin parçalanmasıyla ilgili takyidler getirebilecekleri belirtilmiştir.

Kantonların birçoğu (37) arazinin parçalanmasıyla ilgili takyidler vazetmişlerdir. Bu hükümler bir kantondan diğerine değişmektedir. Şu veya bu sebeple, ziraî işletmenin tahsisi yerine taksimi cihetine gidildiği takdirde, kantonlarca getirilen mezkûr takyidlere riayet mecburîdir. Aksi takdirde, tapu sicil muhafızı, taksimi tapu siciline kaydetmeyecektir (38).

(34) Bu madde LDDA.'nın 94. maddesiyle değiştirilmiştir.

(35) CCS. in bu maddesi, Medenî Kanunumuza alınmamıştır.

(36) Bu madde Medenî Kanunumuza alınmamıştır.

(37) Bk. BOREL - NEUKOMM. FJS. No. 615. s. 2.

(38) Bk. COMMENT, agm. ZBJV. 1954, s. 354.

C. ZİRAİ GAYRİMENKULLERİN HADDEN AŞIRI BİR BORÇ İLE TAKYİD EDİLMESİNE VE ARAZİ SPEKÜLASYONUNA MANİ OLUNMASINA MÜTEALLİK HÜKÜMLER.

I. Ziraî işletmenin randıman (verim) kıymeti üzerinden tahsisi.

1. Umumî olarak.

Ziraî işletmenin satış kıymeti, türlü sebepler yüzünden (ziraî kapitalin emniyeti, köylünün toprağa bağlılığı vs.), fiilî randıman kıymetinin % 40 hatta % 50 üstündedir (39). Ziraî işletmenin satış kıymeti üzerinden mirasçılara tahsisi gayrimenkulün hadden aşırı borç ile takyid edilmesine sebep olacaktır. Bunu önlemek üzere İsviçre Medenî Kanunu 620. maddesiyle ziraî işletmenin mirasçıya tahsisi randıman (verim) kıymeti üzerinden yapılır, bu kıymet «loi sur le désendètement de domaines agricoles» daki hükümler dairesinde (art. 5 - 9) tesbit olunur hükmünü getirmiştir. Lehine tahsis yapılanın mahsup bir mirasçı olması durumu değiştirmez (40).

Tahsisin randıman kıymeti üzerinden yapılabilmesi ancak murisin ölüme bağlı bir tasarrufla tahsisin hangi kıymet üzerinden yapılacağını tâyin etmemesi ve mirasçıların anlaşarak farklı bir değer üzerinde mutabık kalmamaları halinde bahis mevzuudur (41).

2. Randıman kıymetinin tâyini.

Randıman kıymeti, LDDA. art. 6 ya göre, normal şartlarla işletilen bir gayrimenkulden oldukça uzun bir zaman zarfında elde olunan ortalama gelirin kapitalize kıymetidir.

Mezkûr maddede randıman kıymetinin hesabına esas teşkil edecek faiz miktarı % 4 olarak tesbit edilmiştir. Böylece randıman kıymeti şu formülle hesap olunur :

$$\text{Senelik ortalama gelir} \times 100$$

4

$$= \text{senelik ortalama gelir} \times 25$$

Randıman kıymetinin tâyinde mirasçılar anlaşamadıkları takdirde, mezkûr kıymet kantonlarca tâyin olunan resmî makamlar tarafından tes-

(39) Bk. BOUVERAT, agt., s. 52.; BOREL - NEUKOMM. FJS. No. 613. s. 6.; BARKAN. İsviçre Medenî Kanununun çiftçiyi alâkadar eden maddelerindeki tadiller. İst. Huk. Fak. Mec. 1946. C. XII, sayı 1. s. 213.

(40) Bk. TUOR., age., s. 390. Not. 24.

(41) Bu husustaki farklı görüşler ve münakaşalar için Bk. yukarda, Bölüm III. § I. A. II. 2. altında verilen izahat.

bit olunur. Randıman kıymetinin tâyininde «Guide pour l'estimation de domaines et de biens - fonds agricoles» (42) ün hükümleri esas ittihaz edilir.

LDDA. art. 6 da randıman kıymetinin hesabı için zikredilen «oldukça uzun zaman» mefhumu «ACF du 28 décembre 1951 sur l'estimation des domaines et biens - fonds agricoles» ün «ACF. du 13 Avril 1954» ile tadil edilen 10. maddesinde, 1926 ile 1950 arasındaki period olarak tesbit edilmiştir.

Randıman kıymetinin tayiniyle ilgili usulî hükümlere LDDA.'nın 7 - 9. maddelerinde yer verilmiştir.

Eğer randıman kıymetini tâyin etmek mümkün olmazsa, satış kıymetinin dörtte üçü randıman değeri olarak kabul edilir (CCS. art. 618).

3. Randıman kıymeti üzerinden tahsis edilen işletmenin satılması halinde müşterek mirasçılarının hakları.

Randıman kıymeti üzerinden kendisine tahsis edilen ziraî işletmeyi mirasçı sonradan satarsa, kanun randıman kıymeti ile satış kıymeti arasındaki farkı, haklı olarak, tahsis yapılan mirasçıya bırakmak istememiş, diğer müşterek mirasçılarının haklarını koruyucu hükümler getirmiştir.

CCS. art. 619/I e göre (43), satış kıymetinin altında bir değerle (meselâ randıman kıymeti) tahsis edilmiş olan gayrimenkul taksimden itibaren onbeş yıl zarfında satılırsa, müşterek mirasçılar, elde olunan kazançtan hisselerine düşen miktarı istemek hakkına, bu hakları taksim sırasında tapu siciline şerhedilmiş olmak şartıyla, sahiptirler. Şehir karakterine sahip mıntikalarda, kantonlar onbeş yıllık müddeti yirmibeş yıla kadar yükseltebilirler (CCS. art. 621. quater/II) (44).

Mülkiyetin nakli tapu siciline tescil edilirken haklarını şerhettirmeyen müşterek mirasçılar art. 619/I hükümlerinden istifade edemezler.

Art. 619/I yalnız ziraî veya rızaî taksimde değil, fakat murisin ölümüne bağlı bir tasarrufu gereğince gayrimenkulün mirasçıya, satış kıyme-

(42) Guide pour l'estimation de domaines et de biens - fonds agricoles (Appendice au Règlement fédéral d'estimation du 28 décembre 1951/13 avril 1954). Tafsilât için Bk. COMMENT. ZBJV. 1954, s. 345 vd.

(43) LDDA. art. 94 ile tadil edilmiş olan CCS. art. 619 Medenî Kanunumuza alınmamıştır.

(44) Art. 621 quater LDD. art 94 ile CCS'e ilâve edilmiş, LPFR. art. 49 ile tadil edilmiştir.

tinin altında bir değerle (bu değerın randıman kıymeti olması şart değildir) tahsis edildiği hallerde de kabili tatbiktir (45).

Maddede satış tabiri kullanılmasına rağmen, art. 619/I hükmü trampa, cebri icra ve hatta istimlak halinde dahi tatbik olunur.

Müşterek mirasçılar, taksim sırasında gayrimenkul, satış değeri üzerinden tahsis edilseydi elde edecekleri miktardan fazlasını talebedemezler (CCS. art. 619/II).

Müşterek mirasçılar, inşaat, islah gibi sebeplerle husule gelen kıymet fazlası üzerinde hiçbir hak sahibi değildirler (CCS. art. 619/III).

## II. Arazi spekülasyonunu önlemeğe matuf hükümler :

İkinci Dünya Harbi sırasında Conseil Fédéral'e verilen selâhiyete müsteniden neşredilen ACF des 19. Janvier. 1940/7 Novembre 1941 ile (46) arazi spekülasyonuna karşı tedbirler alınıyor, gayrimenkullerin devri, bu arada terekenin taksimi idarî icazet verilmesine tâbi tutuluyordu. Ancak, ziraî gayrimenkulün bir mirasçıya tahsisi ve tahsis kıymetinin resmî eksperler tarafından tâyini (CCS. art. 618/I) halinde, icazetin verilmesine lüzum olmaksızın mülkiyetin devri tapu siciline kaydedilebiliyordu.

Resmî icazetin verilmesi taksim mukavelesinin ziraî politikaya aykırı hükümler taşımamasına bağlı bulunuyor, ziraî gayrimenkullerin parçalanmasına veya ziraî işletmelerin tahsis yönlerinin değişmesine matuf hükümlerin mevcudiyeti halinde muamelenin tasdikii reddolunuyordu.

1 Ocak 1953 tarihinde yürürlüğe giren LPFR. mezkûr ACF. nin idarî icazet sistemine son vermiştir (47). Böylece Medenî Kanundaki serbestî sistemine yeniden dönmüştür.

LPFR. de ziraî gayrimenkullerin tahsis yönünün muhafazasına ve arazi spekülasyonunun önlenmesine müteallik hükümlere yer verilmiş ve kantonlara bir «itiraz selâhiyeti» tanınmışsa da, aşağıda § II. altında tetkik edeceğimiz bu hükümler, gayrimenkulün satılması halinde kabili tatbik olup terekenin taksimine şâmil değildir (48).

(45) Bk. BOREL - NEUKOMM. FJS. No. 615., s. 1 - 2.

(46) ACF. des 19 Janvier 1940/7 Novembre 1941 hakkında geniş izahat için Bk. BAESCHLIN. Les restrictions apportées au transfert de la propriété immobilière agricole en droit suisse. Th. Berne (Neuchâtel) 1949., s. 56 vd. Ayrıca Bk. DAMCI. agt., s. 30 vd.

(47) Bk. COMMENT. agm. ZBJV. 1954., s. 356.

(48) Bk. COMMENT. agm. ZBJV. 1954., s. 356.



**Ş. II. Sağlar arası bir tasarrufla ziraî gayrimenkullerin devrine getirilen takyidle ilgili hükümler.**

Arreté du Conseil Fédéral du 19 Janvier 1940/7 Novembre 1941 ile gayrimenkul mülkiyetinin devri idarî bir icazete (ratification) tâbî kılınıyor (art. 6) ve böylece ziraî gayrimenkul mülkiyetinin naklini istihdaf eden bir akit icazet verilmemişçe teşçile esas teşkil edemiyordu (art. 22/I, ACF. 19 Janvier 1940 / 7 Novembre 1941). Daha önce de umumî olarak belirttiğimiz veçhile icazetin verilmesinde, ziraî gayrimenkulün randıman kıymetinin üstünde satılmamış olması, toprağı bizzat işleyecek olanların korunması ve nihayet toprağın parçalanması veya ziraî işletmenin tahsis yönünün değişmesi suretiyle ekonomiyeye bir zarar iras edilmemesi hususları nazara alınıyordu (49).

1 Ocak 1953 tarihinde yürürlüğe giren «Loi Fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale du 12 Juin 1951» mezkûr arreté du Conseil Fédéral'in icazet sistemine son verince (50), ziraî gayrimenkul mülkiyetinin naklini istihdaf eden akitlerin idarî bir icazete tâbî olmaksızın mu-teber olması esasına yeniden dönülmüştür (51).

Ancak, LPFR. de yer alan ve bilhassa kantonlara «itiraz selâhiyeti» tanıyan hususî hükümler, CO.'nun 218, 218 bis, 218 ter. maddeleri ve nihayet CCS. art. 616 ve 702 de yer alan kaideler ziraî gayrimenkul mülkiyetinin naklini, gerek ziraî işletmelerin tahsis yönünün muhafazası ve gerekse arazinin parçalanmasının ve süratle el değiştirmesinin önlenmesi, köylü sınıfının korunması vs. bakımından türlü takyidlere tâbî tutmuşlardır.

**A. ZİRAİ GAYRİMENKULLERİN DEVRİNDE TAHSİS YÖNLERİNİN MUHAFAZASI VE KÖYLÜ SINIFININ KORUNMASI LE İLGİLİ HÜKÜMLER.**

**I. Umumi olarak :**

Ziraî gayrimenkul mülkiyetinin himaye edilmesi istihsal kabiliyeti olan bir köylü sınıfının tesisi, toprak ile aile arasındaki bağların takviye

(49) İcazetin şartları hakkında tafsilât için Bk. Guisan Louis. ZSR. 64. s. 311. a. vd.; BAESCHLIN. agt., s. 75 vd.; DAMCI. agt., s. 105 vd.

(50) LPFR. art. 48 gereğince bu kanuna aykırı bütün hükümler mer'iyetten kaldırılmıştır.

(51) Bazı müellifler mecburî icazet sistemini tamamen terki icabeden tahammül edilmez bir hal tarzı olarak tavsif etmişlerdir. Bk. PIAGET. L'adoption aux besoins de l'agriculture du régime juridique applicable à la propriété foncière, JT. 1948. I. 197.; THILO. JT. 1948. I. 88.

edilmesi ve yaratılması, ziraî işletmelerin idame ettirilmesi gayesiyle (LPFR. art. I) 12 Haziran 1951 tarihinde «Loi fédérale sur le maintien de la propriété rurale» kabul edilmiştir.

Bu gayenin tahakkuku için, bir taraftan ziraî gayrimenkullerin satılması halinde, kantonlara «itiraz selâhiyeti» tanınmış, diğer taraftan ziraî işletme üzerinde satıcının ailesi lehine şuf'a hakkı kabul edilmiştir.

## II. Kantonların itiraz selâhiyeti.

1. Kantonların itiraz selâhiyetine müteallik kaideler tesis etme hakkı. LPFR. art. 18 kantonlara 19 ve müteakip maddeler (LPFR.) daire-sinde «itiraz selâhiyetine» müteallik hükümler sevketme hakkı tanımıştır. Bir çok kanton, bu arada Bâle - Campagne, Vaud, Berne, Fribourg, Neuchâtel, Saint - Gall, Soleure kantonları itiraz selâhiyeti ile ilgili kaideler getirmişlerdir.

### 2. İtiraz halleri.

Kantonlar ziraî bir mülkün veya onun bir kısmını teşkil eden arazinin satılmasını istihdaf eden akitlere karşı aşağıdaki hallerde itiraz edebilirler (LPFR. art. 19).

a. Eğer alıcı gayrimenkulü aşikâr bir spekülasyon veya ihtikâr gayesiyle iktisab ediyorsa,

b. Eğer alıcı kendisine ve ailesine kâfi gelen bir ziraî gayrimenkulün sahibi ise,

Bununla beraber, fûrua müstakil bir ziraî işletme tesis etme gayesiyle veya iktisabı icabettiren diğer haklı sebeplerin tesiriyle ziraî gayrimenkullerin satın alınması hâli mahfuzdur.

c. Eğer satış ziraî bir işletmenin sona ermesine müncer olacaksa.

Bununla beraber, arazinin inşaat yapmak veya endüstriyel gayelerle istifade edilmek için satın alındığı ve toprağın bu gayelerin tahakkukuna elverişli bulunduğu veya başkaca haklı sebeplerin ziraî işletmeye son verilmesini icabettirdiği haller mahfuzdur.

İhtiyarî müzayedeler satış hükmündedir. Mirasçılar tarafından CCS. art. 625 bis gereğince üçüncü şahıslara yapılan satışlar da yukardaki hükümlere tâbîdir.

### 3. Selâhiyet ve usul.

Kantonlar itiraz haklarını resen kullanırlar. Âkit tarafların itiraz kararına karşı müracaat hakları vardır (LPFR. art. 20/1).

Kantonlar itirazla ilgili kaideleri tapu sicilinin tutulmasına müteallik hükümleri nazara alarak tanzim ederler (LPFR. art. 20/II).

Eğer itiraz âkit taraflarca kabul edilir veya kat'i bir kararla tastik edilirse satış akti hükümsüz olur (LPFR. art. 20/III).

Satış akdine resen itiraz edecek ve itiraz kararına karşı müracaat yoluna gidildiği takdirde, karar verecek makamı kantonlar tâyin eder (LPFR. art. 44). İtiraza müteallik olarak kanton makamlarınca ittihaz olunan kararlara karşı Federal Mahkemeye müracaat olunabilir (LPFR. art. 45).

#### 4. İtiraz selâhiyetinin istisnaları.

Aşağıdaki hallerde kantonların itiraz selâhiyeti yoktur (LPFR. art. 21).

a. Ziraî karakteri galip olmamak şartıyla, muhtelit karakterli bir teşebbüse esas teşkil eden arazilere müteallik hukukî muamelelerde,

b. İstimlâk hakkının mevcut olduğu veya âmmeye müteallik eserler tesis etme, âmme menfaati veya kültürel faaliyet gayesiyle veya bu gayelerle satılmış arazinin yerini almak üzere yapılmış hukukî muamelelerde.

Bundan başka, kantonlar üç hektarı geçmeyen arazinin satılmasında itiraz selâhiyetinin bulunmadığını kabul edebilirler. LPFR. art. 6 ve müteakip maddeler gereğince şuf'a hakkı kullanılmışsa kantonların itiraz selâhiyeti yoktur. Şuf'a hakkının kullanılmasından evvel yapılmış olan itiraz hükmünü kaybeder.

### III. Ziraî işletmeye müteallik şuf'a hakkı.

#### 1. Umumî olarak.

İsviçre kanun vazu, köylü sınıfını korumak, aile ile toprak arasında bağ vücude getirmek ve devam ettirmek üzere bazı şahıslar lehine, ziraî işletmeye müteallik olarak, şuf'a hakkı tanımıştır. Bu hakla ilgili hükümleri ana hatlarıyla tetkik edeceğiz (52).

#### 2. Şuf'a hakkına sahip olanlar.

Bir ziraî işletmenin tamamının veya mühim bir kısmının satılması halinde aşağıdaki kimseler şuf'a hakkına sahiptir.

(52) Bu mevzu hakkında daha geniş izahat için Bk. TABATABAİ. La propriété foncière rurale et le droit de préemption selon le projet de L. F. sur le maintien de la propriété foncière rurale. Th. Genève. 1950.; ARIK. agm. Ad. Derg. 1948. sayı 8., s. 916 vd.

## a. Satıcının hısımları (LPFR. art. 6)

aa. Füruu

bb. Eşi

cc. Baba ve anası

Müşterek maliklerin CCS. art. 682 gereğince sahip oldukları kanunî şuf'a hakkı mahfuzdur ve yukardaki şahıslara, LPFR. hükümleri daire-sinde tanınan şuf'a hakkına tekaddüm eder. Bundan başka, cebri müzayede yoluyla iktisaplarda ve LPFR. art. 10 da zikredilen hallerde (muhtelit karakterli işletmelerin satılması, âmme menfaati mülâhazasıyla iktisap vs.) şuf'a hakkı dermeyan edilemez.

Şuf'a hakkına sahip hısımlar birden ziyade ise, hakkın dermeyanı şu sıraya tâbidir: füru, eş, baba ve ana. Aynı sırada bulunan birden ziyade kimse şuf'a hakkını dermeyan etmişse, bizzat işletmek isteyen ve muktedir olan tercih edilir (LPFR. art. 11).

## b. Ziraî işletmenin kiracısı (LPFR. art. 7)

Kantonlar, şuf'a hakkını, tâyin edecekleri muayyen bir müddettenberi işletmeyi kiralamış bulunan ve bizzat işletmek isteyen ve buna muktedir gözüken kiracıya da tanıyabilirler. Hısımların şuf'a hakkı tekaddüm eder.

## c. Satıcıya hizmet akdiyle bağlı bulunan müstahdemler (LPFR. art. 8)

Kantonlar, tâyin edecekleri muayyen bir müddettenberi, satıcıya hizmet akdiyle bağlı bulunan şahıslar lehine, bizzat işletmek istemeleri ve buna muktedir gözükmeleri şartıyla şuf'a hakkı tanıyabilirler. Hısımların ve kiracıların şuf'a hakkı tekaddüm eder.

## d. Bitişik arazi sahibi (LPFR. art. 15)

Kantonlar, yüz ölçümü 2.000 metre kareyi geçmeyen araziye bitişik toprakların maliklerine şuf'a hakkı tanıyabilirler. Bu taktirde bitişik arazi sahiplerine tanınan şuf'a hakkının hısımların şuf'a hakkına tekaddüm edip etmiyeceği ayrıca tesbit olunur.

## 3. Satın alma fiyatı.

Usul ve füru eş araziyi bizzat işletmek üzere şuf'a haklarını kullandırlarsa, işletmeyi, randıman kıymetine en fazla % 25 zam ilâvesiyle elde olunan «valeur d'estimation» üzerinden iktisap ederler (LPFR. art.

12.; LDDA. art. 6) (53). Diğer şahıslar için satış aktindeki şartlar nazara alınır.

#### 4. Şuf'a hakkının kullanılması.

Satış akti yapılırken, satıcı, resmî makamlar tarafından tasdik edilmiş, şuf'a hakkına sahip kısımları gösteren listeyi tapu sicil muhafızına tevdi eder. Tescil talep edilince, tapu memuru listede gözüken hak sahiplerini haberdar eder (LPFR. art. 13). Şuf'a hakkı sahipleri haklarını, ihbarın kendilerine yapıldığı tarihten itibaren bir ay zarfında tapu memuruna tevcih edilen bir beyanla dermeyan etmek mecburiyetindedirler (LPFR. art. 14).

### B. ZİRAİ GAYRİMENKULLERİN DEVRİNDE ARAZİNİN PARÇALANMASINI ÖNLEMEĞE MATUF HÜKÜMLER.

Ziraî gayrimenkuller devredilirken arazinin, ziraî ekonomiye zarar verecek derecede küçük parçalara ayrılmasını önleyici hükümler vazetmek selâhiyetini İsviçre Medenî Kanunu, bize alınmamış olan, 616. ve 702. maddeleriyle kantonlara bırakmıştır. Bir çok kanton bu hususta gerekli takyidleri getirmiştir. Bu takyidlere aykırı satış akitlerine müsteniden tescil yapılamaz. (tafsilât için bu mevzuda yukarda, Bölüm. III, § I. B.'de verilen izahata bakınız) (54).

### C. ZİRAİ GAYRİMENKULLERİN KOLAYLIKLA EL DEĞİŞTİRMESİNİ ÖNLEMEĞE MATUF HÜKÜMLER.

#### I. Umumi olarak.

Ziraî gayrimenkullerin kolaylıkla el değişmesini önlemek, böylece ziraî mülklerde muayyen bir stabilite sağlamak, spekülasyona mani olmak üzere (55) İsviçre Borçlar Kanunu 218, 218 bis, ve 218 ter. maddeleriyle (56) ziraî gayrimenkullerin devrine bazı takyidler getirmiştir.

(53) PIAGET, herkes için şuf'a hakkının satış aktindeki şartlar dairesinde kullanılmasının doğru olacağı görüşündedir. Bk. JT. 1948. I. 200.

(54) Ziraî gayrimenkullerin parçalanmasını önleyici hükümlere LPFR'de yer verilmemiş olması tenkid edilmiştir. Bk. PLAGET. JT. 1948. I. 201.

(55) Spekülasyon gayesiyle yapılan iktisaplarda LPFR. art. 19 gereğince kantonların itiraz hakkı bulunduğunu da yukarda görmüştük. Bk. Bölüm. III. § II. A. II. 2. de verilen izahat.

(56) Bu maddelerden hiçbiri Borçlar Kanunumuzda yoktur. CO. art. 218. LDDA. art. 95 ile tadil edilmiş ve art. 218 bis, 218 ter. eklenmiştir. Sonradan 1 Ocak 1953 de yürürlüğe giren LPFR. 50. maddesiyle CO. nun her üç maddesini de tadil etmiştir.

## II. Co. Art. 218 Anlamında zirai gayrimenkul mefhumu.

CO. Art. 218 de «zirai gayrimenkul» tabiri kullanılmış olmakla beraber, kastedilen, yalnızca, CCS. art. 655 (TMK. m. 682.) de gayrimenkul olarak zikredilenlerden arazidir. Madenler esasen zirai bir mahiyet arz edemezler. Tapu siciline müstakil ve daimi olmak üzere kaydedilen haklar ise, bazan, muayyen bir zaviyeden zirai olarak vasıflandırılabilirler dahi, kanun vazı onları daima, «zirai gayrimenkul» mefhumunun dışında mütalâa etmiştir (57).

«Zirai arazi» mefhumunun bir tarifi «Ordonnance visant à prévenir le surendettement des biens-fonds agricoles» ün I. maddesinde verilmiş: hususile kıymetini toprağın işlenmesinden alan veya toprak vasıtasile organik maddelerin istihsaline matuf bir teşebbüse esas teşkil eden arazinin «zirai» karakterde olduğu ifade edilmiştir. Mezkur maddeye göre, bilhassa, tarlalar, bağlar, tütün, meyva, sebze vesairenin ziraatına tahsis edilmiş olan gayrimenkuller «zirai arazi» ad olunur.

## III. Zirai gayrimenkullerin muayyen bir müddet geçmedikçe devredilememesi.

Zirai gayrimenkuller, iktisaplarından itibaren on yıl geçmedikçe, ne tamamen ve nede kısmen devredilemezler (CO. art. 218/1) (58).

CO. art. 218/II ye göre, bu hüküm, inşaat arazisine, vasi marifetiyle idare olunan ve icra veya iflâs yoluyla paraya çevrilen gayrimenkullere kabili tatbik değildir.

Bu son fıkradaki inşaat arazisinden maksat, zirai bir karakter arz etmekle beraber «hemen inşaat yapılmak üzere iktisap olunan» arazidir (ACF. du 19/Janvier 1940 art. 2) (59). Yoksa esasen mahiyeti itibariyle inşaata tahsis edilmiş olan arazi «zirai gayri menkul» sayılmıyacağından CO. art. 218 in tatbik hudutları dışındadır. On yıllık müddetin tatbik edilememesi için, inşaatın ziraatla ilgili bulunması şart değildir.

(57) Bk. KNAPP. Les immeubles affectés à l'agriculture et leur assujettissement à la loi fédérale sur le désendettement de domaines agricoles. Neuchâtel 1943. p. 12 (Baeschlin. agt. s. 23-24 ten naklen). DAMCI. agt. s. 76. (Zirai gayrimenkul) mefhumu hakkında tamamlayıcı izahat için ayrıca Bk. BAESCHLİN agt., s. 25 vd., DAMCI. agt., s. 77, vd.

(58) Bu müddet ilk metinde beş yıldır. LDDA. art. 95 ile getirilen tadilde altı yıla çıkarılmıştır. Zirai gayrimenkullerin muayyen bir müddet geçmedikçe devredilememesi prensibini fuzuli telâkki edenler de vardır. Bk. Guisan Louis. ZSR. 64., s. 37/a.

(59) Farklı kriterler için Bk. BAESCHLİN. agt., s. 36 vd.

**IV. Ziraî gayrimenkullerin muayyen müddetin hitamından evvel devredilmesine müsaade edilebilmesi.**

Ziraî gayrimenkullerin devrini, iktisapdan itibaren on yıl geçmedikçe, mutlak olarak imkânsız kılmanın gayeyi aşan bir tatbikata yol açacağını nazara alan kanun vazı, CO. art. 218 bis ile kaideye istisna getirmiştir.

Mezkûr maddeye göre : Ziraî gayrimenkulün hudutları içinde bulunduğu kantonca selâhiyetli kılınan makam, 1) terekenin tasfiye edilmesi, 2) ziraî bir işletmenin büyütülmesi, 3) cebri icra yoluyla gayrimenkulün paraya çevrilmesinin önlenmesi bahis mevzuu olan hallerde, haklı sebepler dolayısıyla, on yıllık müddetin hitamından evvel ziraî gayrimenkulün devredilmesine müsaade edilebilir.

Haklı sebepler dolayısıyla müsaadenin verilebilmesi yukarıda zikredilen üç halle tahdid edilmiş değildir. Doktrin ve tatbikatta maddede zikredilen üç hâl misâl olarak telâkki edilmektedir (60). Nitekim Vaud kantonunun selâhiyetli makâmı, henüz yeni iktisap edilen bir ziraî gayrimenkulün satılmasına, müktesibin hastalanması, bu suretle bizzat işletme imkânından mahrum bulunması sebebiyle müsaade etmiştir (61).

Miras yoluyla iktisap olunan ziraî gayrimenkuller de on yıl geçmedikçe, prensip itibarile, devredilemezler (62). Ancak, icabı hale göre, haklı sebepler dolayısıyla, devredilmelerine müsaade olunabilir.

**V. Ziraî gayrimenkullerin el değiştirmesine müteallik hükümlerin müeyyidesi.**

Yukarıda tetkik ettiğimiz, ziraî gayrimenkullerin kolaylıkla el değiştirmesini önlemeye matuf hükümlere muhalif olan veya mezkûr hükümleri bertaraf etmek gayesini güden her türlü hukukî muamele batıldır ve tapu siciline tescil olunamaz. LDDA. art. 90/I-II kıyasen tatbik edilir (CO. art. 218 ter).

(60) Bk. BAESCHLİN. agt., s. 49 vd.

(61) Bk. GUİSAN Louis. ZSR., s. 311 a.

(62) Bk. GUİSAN Louis. ZSR. 64., s. 321 - 322. Mamaafih, Vaud kanton makâmı, miras yoluyla iktisap olunan gayrimenkullerin müddetle mukayyet olmaksızın devredilebileceği neticesine varmıştır. Bk. GUİSAN Louis, ZSR. 64., s. 322 a.

## B İ B L İ Y O G R A F Y A

- AEBY. P. : Le droit civil et la loi fédérale sur le désendettement de domaines agricoles. SJZ. 38 année, s. 21-26; 38 - 44.
- ARIK. Fikret. : Toprak Hukuku ile ilgili bir tasarı hakkında. Ad. Derg. 1948, sayı 8. s. 930 vd.
- BAESCHLIN. B. : Les restrictions apportées au transfert de la propriété immobilière agricole en droit suisse, Th. Neuchâtel. (Berne) 1949.
- BARKAN. Ömer Lûtfi : İsviçre Medenî Kanununun çiftçiyi alâkadar eden maddelerindeki tadiller ve ziraî mülklerin borçlardan kurtarılması hakkında 12/Aralık/1940 tarihli federal kanun. İst. Huk. Fak. Mec. 1946. cilt. XII. sayı 1. s. 209 vd.
- BARKAN. Ömer Lûtfi : Çiftçiyi topraklandırma kanunu. İst. Ü. İktisat Fak. Mec. cilt. VI. 19 Ekim 1944 - Ocak/1945 Nö. 1 - 2. s. 54
- BOREL - Neukomm : Le droit succesoral paysan du code civil suisse. Publié par le secrétariat les paysans suisses. Braugg. 1955.
- BOREL - Neukomm. : Successions agricoles. FJS. No. 612, 613, 614, 615.
- BOUVERAT. G. : De la liberté de disposer d'un domaine agricole par testament et par pacte successorale en droit suisse. Th. Fribourg. 1957.
- CANSEL. Erol : Ziraat İşletmesinin geçirmekte olduğu değişmeler karşısında Fransız İsviçre ve Türk Hukuklarının durumu. Ank. Huk. Fak. Derg. 1953. sayı. 1 - 4. s. 645 vd.
- COMMENT A. : Le droit succesoral paysan. ZBJV. 1954. s. 329 vd.
- DAMCI Adnan : Transfert de la propriété foncière rurale en droit suisse et en droit Turc. Th. Lausanne. 1949.
- GUISAN. Louis : Problèmes actuels de la legislation agricole. ZSR. 64. p. 295 vd.
- LİVER Peter : Die Aenderungen am bauerlichen Erbrecht des ZGB, durch das Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen zum Schweizerischen Erbrecht. Festschrift zum 70. Geburtstag von Prof. Dr. Peter Tuor Zürich. 1946. s. 49.



- KAUFER : Successions agricoles. FJS. 612. (mise ou point 1. Janv. 1947.)
- KNAPP Ch. : Les immeubles affectés à l'agriculture et leur assujettissement à la loi fédérale sur le désendettement de domaines agricoles.  
Recueil de Travaux de la faculté de droit de Neuchâtel 1943. pp. 93 ss.
- MOREAU. Henri : De l'attribution intégrale d'un bien successoral à un seul héritier. Th. Dijon. 1946.
- PASCHOUD. P. : La législation agraire suisse et les principes fondamentaux du droit. Th. Lausanne. 1948.
- PIAGET. Robert : L'adaptation aux besoins de l'agriculture du régime juridique applicable à la propriété foncière. JT. 1948. I. 194.
- SAYMEN. F. H. : Miras Hukuku (teksir) 1958.
- SAYMEN. F. H. : Ziraî miras hukuku (iktisat fakültesi mecmuası. 1944 C. IV. sayı. 4).
- TABATABAI A. M. : La propriété foncière rurale et le droit de préemption selon le projet de L. F. sur le maintien de la propriété foncière rurale. Th. Genève. 1950.
- TUNÇOMAĞ : Ziraî gayrimenkullerin mirasçılara intikali sureti. (İst. Baro Dergisi. 1953. sayı 2.)
- TUNÇOMAĞ : İsviçre Ziraî Miras Hukuku. İst. Bar. Derg. 1954. No. 10.
- TUOR : Le code civil suisse. Zürich. 1950.

**KISALTMALAR :**

- ACF : Arrête du Conseil Fédéral
- Agm : Adı geçen makale
- Agt : Adı geçen tercüme
- Art : Article.
- CCS : Code Civil Suisse.
- CO. : Code Fédéral des Obligations
- Fjs : Fisches Juridiques Suisses
- jT : Journal des Tribunaux

- JT : Loi Fédérale sur le désendettement de domaines agricoles  
LDDA : riques du 12/Décembre/1940  
LPFR : Loi Fédérale sur le Maintien de la Propriété Foncière Rurale du 12/Juin/1951  
m. : Madde  
RO : Recueil Officiel des arrêts du Tribunal Fédéral.  
s. : sayfa  
SJZ : Schweizerische Juristen - Zeitung  
TMK : Türk Medenî Kanunu  
vd. : Ve devamı.  
ZBJV : Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins  
ZSR : Zeitschrift für Schweizerisches Recht.