

İklim Değişikliğinin Tarımsal Ürün Kira Sözleşmesine Etkileri^(*)

Dr. Öğr. Üyesi Hasibe Sena AKKIŞLA^(**)

Öz

Son yarım yüzyılda insan etkili iklim değişikliğinin sonuçlarını görmekteyiz. Dünya üzerinde iklim değişikliğinin etkileri çeşitli şekillerde ortaya çıkmaktadır. İklim değişikliğinin yıkıcı etkilerine karşı ülkeler çeşitli önlemler almakta ve küresel çalışmalar amacıyla hareket etmektedirler. 2015 yılında kabul edilen Paris İklim Anlaşması, 191 ülke tarafından onaylanmıştır. Paris İklim Anlaşması, iklim değişikliğine karşı ülkelerin harekete geçmesini amaçlamaktadır. Türkiye'nin de tarafı olduğu bu Anlaşmayla iklim değişikliğine karşı önlem almak ve adımlar atmak adına bazı yükümlülükler kabul edilmiştir. İklim değişikliğinin sonuçlarından biri olan bitki örtüsünün kuruması, yağış rejiminin değişmesi tarım ülkelerini etkilediği gibi Türkiye'nin de tarım alanlarını etkileyecektir. Paris İklim Anlaşmasına imza atan ülkelerden özellikle Türkiye gibi tarım ülkesi olan devletler, toprağın işlenmesi, tarım sektörünün korunması ve sürdürülebilir uygulamaların yaygınlaştırması için ortak adımlar atmak adına çalışmalar yapmıştır. Çalışmamızda iklim değişikliğinin etkilerinin özel hukuk dünyasındaki yansımalarından biri olan tarımsal ürün kira sözleşmelerinin sürdürülebilirliği inceleme konusu yapılmıştır. Türkiye, verimli tarım topraklarına, ürün çeşitliliğine ve tarımsal faaliyetler için uygun bir ortama sahiptir. Çalışma içerisinde iklim değişikliğinin olumsuz etkilerinin en çok tarım alanlarını ve ürün kalitesini etkilemesi dolayısıyla tarımsal ürün kira sözleşmesinin durumu incelenmiştir. Tarafların sözleşmeden doğan ve iklim değişikliğinden etkilenen tarım alanlarının, ürün kalitesinin, ekolojik çeşitliliğin korunması bakımından sahip oldukları özen yükümlülüğü ele alınmış, bunun ihlali ve sonuçları açıklanmıştır.

Anahtar Kelimeler

İklim Değişikliği, Tarımsal Ürün Kira Sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu, Özen Yükümlülüğü, Sürdürülebilir Tarım.

^(*) Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 30.12.2024 - Kabul Edildiği Tarih: 19.02.2025.

Atıf Şekli: Hasibe Sena Akkışla, 'İklim Değişikliğinin Tarımsal Ürün Kira Sözleşmesine Etkileri' (2025) 15(1) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 515, 566.

DOI: 10.52273/sduhfd..1609898.

^(**) Afyon Kocatepe Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Afyon, Türkiye.

E-posta: dr.av.hasibesenaakkisla@gmail.com.

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-0478-5904>.

Impacts of Climate Change on Agricultural Product Lease Contracts

Abstract

In last half century, we have been seeing results of human-induced climate change. The effects of climate change on world are manifested in various ways. Countries take various measures against destructive effects of climate change and act for global studies. Paris Agreement adopted in 2015 aims to mobilise countries against climate change with the approval of 191 countries. Turkey is also party to this agreement to take measures against climate change and has accepted some obligations to take steps. Drying of vegetation, which is one of the consequences of climate change, change in precipitation regime will affect Turkey's agricultural areas as it affects agricultural countries. Like most of agricultural countries, it has been accepted as a common responsibility of the states to take soil protective measures and to initiate process adaptation to climate change. In our study, agricultural product lease agreements, which are one of reflections the effects climate change in world of private law, have been analysed in terms of sustainability. Turkey is a country with fertile agricultural lands and has a rich variety of crops. In study, situation of agricultural product lease agreements is analysed since negative effects of climate change affect agricultural areas and product quality most. The duty care of parties arising from convention in terms of protection agricultural areas, product quality and ecological diversity affected by climate change has been discussed, violation and its consequences have been explained.

Keywords

Climate Change, Agricultural Product Lease Agreement, Turkish Code of Obligations, Duty of Care, Sustainable Agriculture.

Extended Summary

Climate change, as a factor affecting the whole world, also shows its impact on studies in the field of law. Many fields, especially environmental law, need to examine the consequences of climate change and its effects. Climate change is happening with increases in temperature, precipitation variability and extreme weather event frequency being observed and such trends are expected to continue to evolve. Climate have been found to influence actions and outcomes in the agricultural sector, including livestock production, crop yields, food security, farm profitability, farmland value and land use. A less studied possible adaptation involves use of land leasing which is a means of sharing production risk with landowners. Climate may influence the extent of leasing and the type of lease arrangements. Leasing contracts tradeoff between risk-sharing and incentives.

In our study, the consequences of climate change are briefly discussed and the effects of climate change on agricultural product lease agreements are mentioned. It is not possible for agricultural lands not to be affected by drought, which is one of the consequences of climate change. Irrigation of agricultural lands, the number of sunny days, the frequency and pattern of precipitation regime affect the product and product quality. Therefore, it is necessary to protect agricultural lands against climate change and to take necessary measures. Climate change is one of the most important environmental disasters around the world and it has dramatically negative effects on agricultural productions and farmers' communities. Furthermore, farmers are one of the most vulnerable communities to the impacts of climate change. Also, most researchers have limited their research to the biological and physical fields of environmental crises. Thus, it doubles the need for farmers' perception and perspective on the social and economic effects of climate change. As a result, studying farmers' perceptions and their vulnerabilities and strategies for adapting to climate change can improve the sustainability of this part of the community, which is the most important player in rural areas, especially in developing countries, and farmers' maladaptation can be reduced with this disaster.

Agricultural product lease; It is a contract that gives the lessee the right to use the goods subject to the contract, to benefit from its fruits, and to operate it, which gives rise to personal and continuous debt. In a crop lease, the lessee's obligation under the contract is to pay the rent. Since the rent is paid in return for the leased property, crop rent is one of the accelerated contracts. In our study, the termination of the product lease according to the general provisions of the Turkish Code of Obligations No. 6098 regarding the lease agreement will be discussed. The obligations of the parties to the agricultural product lease agreement are discussed in this study. The conditions under which the lessee can fulfill its obligations arising from this contract are discussed in this study. The lessor shall deliver the leased property in accordance with the contract and ensure that it remains suitable for use during the lease period, and shall bear the lessee's use, enjoyment and benefit. The lessee, on the other hand, shall pay the rental fee, use the leased property in accordance with its purpose and ensure that it maintains its ability to produce crops. Although these are the most basic obligations,

the obligation of the lessee to maintain the leased property in the face of climate change is emphasized in the study.

The personal characteristics, skills and experience of the lessees are of particular importance in agricultural product lease agreements. The lessee takes an active role in this contract and protects the leased property against various threats. However, climate change is pushing the limits of the duty of care we know. Maintaining agricultural activities that are compatible with climate change, utilizing smart irrigation techniques against drought, and ensuring that the leased land does not lose its ability to yield crops appear as a responsibility of the lessee. What will be the fate of the contract in the face of consequences such as the inability to carry out agricultural activities on the relevant land as intended as a result of climate change, the inability to obtain products from the leased land, and the inability to ensure productivity? In this study, an answer to this question is sought and opinions are explained. In terms of the obstacles to performance, the effect of climate change on the agricultural product lease agreement has been emphasized and the results have been emphasized. At this stage, discussions have been made as to whether the lessee is in breach of the lessee's duty of care or whether the liability of the lessee for breach of warranty against defects will be considered. In addition, an answer was sought to the question of whether compensation liability will arise in case of damage to the leased property. As can be seen, it is quite possible that climate change may affect the contractual obligations between the parties. The study has sought answers to the evaluations regarding the interests of farmers and leased agricultural areas against climate change, taking into account the discussions in the field of comparative law.

Giriş

Dünya, üzerinde canlı ve cansız varlıkların bir denge içerisinde olan, bitki çeşitliliği olan ve canlı türlerini barındıran bir gezegendir. Bu eşsiz özellikler gezegenimizde yaşamı elverişli kılmaktadır. Dünya, güneş sisteminde bilinen yaşamın var olduğu tek gezegendir. Bu da canlılar için alternatif bir yaşam alanı olmadığını ve bu alanın olabildiğince korunması gerektiğini göstermektedir. Dünya üzerinde yaşamın var olmaya başladığı ilk zamanlardan bugüne pek çok doğa olayı meydana gelmiş ve pek çok canlı türü bundan etkilenmiştir. Son yüzyılda ise insan eliyle doğada yaşanan olaylar canlı yaşamını tehdit etme noktasına gelmiştir. Sanayileşme başta olmak üzere çeşitli insan eylemleri, iklim dengesini etkileyecek olayları meydana getirmektedir. Küresel ısınma; iklim dengesinin bozulmasına yol açan, bitki örtüsünü kurutan, yağış rejiminin döngüsünü bozan ve şiddetli doğa olaylarını tetikleyen bir durumdur. Gezegenin olması gerekenden fazla ısınması, canlı yaşamı etkilemekte ve dengeyi bozmaktadır. Tespit edilen ölçümler sonucunda buzulların erimesi, deniz ve okyanuslardaki sıcaklıkların artması, suların yükselmesi, yağış rejiminin şiddetlenmesi ve yağışların düzensizleşmesi, bitki örtüsünün kuruması ve habitatların daralması, çölleşme meydana gelmesi gibi doğa olayları, başta insan olmak üzere tüm canlı yaşamını etkilemektedir. İklim değişikliği başlığı altında toplayabileceğimiz bu değişiklikler küresel anlamda etkili olmakta, bölgesel etkileri ise farklı şekillerde yaşanmaktadır. Örneğin: buzulların erimesi sonucunda suların yükselmesi ile ada ülkelerinin sular altında kalma riski meydana gelmekte, buna karşın artan sıcaklıklar sonucunda tropikal bölgelerde ve ormanlık alanlarda yangınlar ortaya çıkmaktadır.

I. İklim Değişikliği ve Uluslararası Hukuk Alanındaki Gelişmeler

İklim; kara parçaları, su kütleleri ve atmosfer üzerinde etkili olan canlıların doğa ile etkileşimlerini oluşturan bir sistem olarak tanımlanabilir¹. Dünya üzerinde pek çok faktörün değişmesi ile zamanla iklimi dengede tutan dinamikler değişkenlik göstermekte ve bu durum canlılar için tehlikeli bir hal almaktadır. İklim değişikliği, küresel sıcaklık ortalamasının artması sonucunda doğanın den-

¹ Arif Gündoğan, Baş Dursun, Sayman Rifat, *A'dan Z'ye İklim Değişikliği Başucu Rehberi* (REC 2015) 3; Sühelya Suzan Gökalp, 'Paris Anlaşması ve Türkiye'ye Yansımaları' in Sultan Tahmazoğlu Üzeltürk, Kutluhan Bozkurt and Duygu Kulaç (eds), *İklim Krizi ve Hukuk* (Legal 2022) 5; Ahmet Güneş, 'İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi'nden Kyoto Protokolü'ne Küresel Isınmaya Karşı Uluslararası Alandaki Hukuki Gelişmeler' (2010) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 43, 44.

gesini bozmaktadır². Fosil yakıtların kullanımının artması, insan nüfusunun artması, sanayileşme, sera gazı yoğunluğu, tarım arazilerinin ve ormanların küçülmesi iklim değişikliğini tetiklemektedir. İklim değişikliğinin toprak üzerindeki etkilerine bakıldığında, toprak verimliliğinin azalması, sulama suyu taleplerinin ve maliyetinin artması, dikim ve hasat zamanında kaymalar ve değişiklikler meydana gelmesi, ürün yetiştirme elverişliliğinin azalması ve daha fazla hastalıkla mücadele edilmesi sonuçları ile karşı karşıya kalınmaktadır.

Artan fosil yakıt kullanımı ve salınan sera gazı atmosferdeki karbondioksit yoğunluğunu arttırmaktadır³. Son yarım yüzyıl içerisinde küresel ısınmanın artış göstermesi ülkeleri önlem almaya yöneltmiştir. 1992 yılında Rio Konferansı ile “Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi” (UNFCCC) kabul edilmiş ve ilk defa küresel ölçekte iklim değişikliğine karşı ortak bir adım atılmıştır. Sera etkisinin olumsuz sonuçlarının azaltılması, fosil yakıt kullanımının doğaya etkileri ve küresel ısınmasının önüne geçilmesi amacıyla hedeflenen çözümler görüşülmüştür⁴. Ülkeler 1994 yılında Taraflar Konferansı (COP) ile küresel ısınmaya karşı alınacak tedbirleri görüşmek adına toplanmıştır. Taraf devletler daha sonra “Çölleşme ile Mücadele Sözleşmesi” ve “Biyolojik Çeşitlilik Sözleşmesi” ile küresel anlamda somut adımlar atmayı hedeflemişlerdir. 1997 yılında Kyoto Konferansı düzenlenmiştir. Kyoto Konferansı’nın amacı taraf devletlerin

² Mete Tayanç, ‘Güncel Gelişmeler Işığında İklim Değişikliğinin Dünyaya ve Türkiye’ye Etkileri’ in Sultan Tahmazoğlu Üzeltürk, Kutluhan Bozkurt ve Duygu Kulaç (eds), *İklim Krizi ve Hukuk* (Legal 2022) 25; Deniz Bozkurt, ‘Antartika’da İklim Değişikliği ve Etkileri’ in Sultan Tahmazoğlu Üzeltürk, Kutluhan Bozkurt ve Duygu Kulaç (eds), *İklim Krizi ve Hukuk* (Legal 2022) 17; Gündoğan, Baş ve Sayman, (n 1) 4; IPCC, *AR6 Synthesis Report: Climate Change 2023* (Cambridge University 2023) 115; John Knox, ‘Climate Change and Human Rights Law’ (2009) 50 *Virginia Journal of International Law* 163, 163; United Kingdom Met Office, ‘United Kingdom Met Office, Causes of Climate Change’ (Met Office, 2023) <<https://www.metoffice.gov.uk/weather/climate-change/causes-of-climate-change>> Erişim Tarihi 05 Ağustos 2023; Mark Spalding and Barbara Brown, ‘Warm-Water Coral Reefs and Climate Change’ (2015) 350 *Science* 769, 769.

³ Roberto Rana, Lombardi Mariarosaria, Ingrao Caterina ve Tricase Carlo, ‘Greenhouse Gas Emissions Of An Agro-Biogas Energy System: Estimation Under The Renewable Energy Directive’ (2016) *Science of The Total Environment* 1182, 1182.

⁴ INDC, ‘Intended Nationally Determined Contribution Turkey’ (UNFCCC, 2021) <https://www4.unfccc.int/sites/submissions/INDC/Published%0ADocuments/Turkey/1/The_INDC_of_TURKEY_v.15.19.30.pdf> Erişim Tarihi 05 Ağustos 2023; UNFCCC, ‘Kyoto Protocol Reference Manual on Accounting of Emissions and Assigned Amount’ (2023); Marlene Alicia Payva Almonte, ‘The Interrelationship Between Human Rights and Climate Change: An Appraisal’ (Liverpool University 2020) 15. Türkiye bu Sözleşmeye 2004 yılında taraf olmuştur.

sera gazı salınımlarına kısıtlama geritmeleri ve hedefler koyulmasını sağlamaktır. Ülkelerin iklim değişikliğine ilişkin bağlayıcı ilk adım olma özelliğini taşıyan Kyoto Protokolü, taraf ülkelerin karbondioksit ve sera gazı gibi zararlı gazların artışını azaltması hedefi getirilmiş ve bunu sağlayamayan ülkelerin karbon kredisi bulmaları ve ticari faaliyetlerinde daha fazla yaptırıma tabi olacakları öngörülmüştür⁵. Esasen Protokol sanayisi gelişmiş ve karbon salınımı fazla olan devletlere yönelik yaptırımlar belirlemiştir. Türkiye 2009 yılında Kyoto Protokolü'ne taraf olmuştur. 2015 yılında Paris İklim Anlaşmasını kabul eden devletler, iklim değişikliğine karşı mücadele etmeyi vaatmişler ve bunlara dair eylem planları hazırlamışlardır. Paris İklim Anlaşması, ülkelerin ortak hareket ederek karbon gazı, sera gazı salınımı gibi zararlı gaz salınımlarını azaltmaları, fosil yakıt kullanımından yenilenebilir enerji kullanımına geçmeleri, iklim değişikliğinin olumsuz sonuçlarının azaltmaları konusunda teşvik etmek ve finansman sağlamak hakkındadır. Dolayısıyla taraf devletler, ortak eylem planlarıyla küresel sıcaklık ortalaması artışını 2 derece ile sınırlamaya çalışmayı amaçlamaktadır⁶. Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli'nin (IPCC) verileri doğrultusunda küresel sıcaklık ortalamasının 1,5 santigrat derece yükselmesinin yaşattığı olumsuz sonuçların önüne geçilmesi amaçlanmaktadır. Taraf devletlerin ulusal katkı beyanlarının iletilmesi ve yıllık raporlama yapılarak hedeflerin gerçekleştirilmesi konu edilmiştir. 2016 yılında Türkiye'nin de katılmış olduğu bu sözleşme ile taraf ülkeler küresel anlamda iklim hedeflerini belirlemişlerdir.

⁵ Rachel Aichele and Gabriel Feldermayr, 'Kyoto and the Carbon Footprint of Nations' (2012) *Journal of Environmental Economics and Management* 336, 336; UNFCCC (n 5); Johanna Alkan Olsson and İlhami Alkan Olsson, 'Turkey's Signature of The Kyoto Protocol' (2013) *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* 1, 1; Güneş (n 1) 43.

⁶ IPCC, 'Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC)' (IPCC, 2022) <https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SR15_SPM_version_report_HR.pdf> Date of Access: 05 August 2023; IPCC, *AR6 Synthesis Report: Climate Change 2023* (n 3); European Commission, 'Climate Action / Paris Agreement' <https://ec.europa.eu/clima/policies/international/negotiations/paris_en> Date of Access: 05 August 2023; Semra Cerit Mazlum, 'Turkey and Post-Paris Climate Change Politics: Still Playing Alone' (2017) *New Perspectives on Turkey* 145, 145; IPCC, *Climate Change 2014: Impacts, Adaptation, and Vulnerability. Part B: Regional Aspects. Contribution of Working Group II to the Fifth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change* (Cambridge University Press 2014) 23; Daniel Bodansky, 'International Law and the Design of a Climate Change Regime', *International Relations and Global Climate Change* (The MIT Press 2001) 32.

II. Tarımsal Ürün Kira Sözleşmesi

A. Tanım ve Hukuki Nitelik

Tarımsal ürün kira sözleşmesi, tarım alanlarından ürün elde etmeyi amaçlayan faaliyetlerin yapılması için arazilerin kiralanmasını konu edinir. Ürün kirası içerisinde bir tür olan bu sözleşme, kaynağı bakımından İsviçre Tarımsal Ürün Kirası Hakkında Federal Kanun'una (*Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht*) dayanmaktadır⁷. İsviçre Hukuku içerisinde ürün kirası ile tarımsal ürün kira sözleşmesi konusunda bir ayırım yapılarak ayrı yasal düzenlemelere yer verilmiştir. Buna karşın Türk hukuk sistemi tarımsal ürün kirasına ilişkin olarak ayrı bir yasal düzenleme yapmamış ve ürün kira sözleşmesi başlığı genel bir düzenleme olarak hazırlanmıştır. TBK m.357 ile ürün kira sözleşmesinin tanımı yapılmıştır. Buna göre “*kiraya verenin, kiracıya ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir*”. Ürün kirasında ürün verebilen herhangi bir şey ve hakkın sözleşme konusu olması belirlenmiş olmasına karşın, tarımsal ürün kirasında konu tarımsal amaçlı kullanımlara ilişkindir. Tarımsal alanların kiralanması tarımsal arazilerin kullanılmasını, tarımsal faaliyetlerin yapılmasını ve tarımsal işletmelerin işletilmesini sağlama amacı taşımaktadır. İsviçre Tarımsal Ürün Kirası Hakkında Federal Yasası incelendiğinde tarımsal kullanıma yönelik araziler, tarımsal amaçlı işletmeler ve tarımsal bir işletme ile ekonomik bir birim oluşturan işletmelerin kiralanması bu sözleşmenin kapsamındadır. İsviçre Kırsal Arazi Kanunu (BGBB)⁸, kırsal alanların mülkiyetini teşvik etmeyi amaçlamaktadır. Kanun içerisinde sağlıklı bir tarım topluluğunun ve sürdürülebilir yönetime yönelik verimli tarım temelli çiftliklerin yapısının iyileştirilmesi, tarımsal işletmelerin ve arazilerin kiralanması halinde kiracının konumunu güçlendirmek adına düzenlemelere yer vermiştir. Türk hukukunda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu⁹ tarımsal ürün kira sözleşmesine konu araziler düzenlenmiştir. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m.3/d'ye göre tarımsal arazilerin tanımı şu şekilde yapılmıştır, “*toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan*

⁷ Tarımsal Kiracılık Federal Yasası (*Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht*, LPG, No. 221.213.2).

⁸ Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB), vom 4. Oktober 1991, No. 211.412.11.

⁹ Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu: 5403, Kabul Tarihi:3.7.2005, RG 19.07.2005/25880.

veya imar, ihya, islah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerdir”.

Tarımsal ürün kira sözleşmesinin unsurları, doğal ürün getiren bir taşınmazın kira sözleşmesinin konusu olması, sözleşmenin taraflar arasında karşılıklı birbirine uygun irade açıklamasıyla kurulması, tam iki tarafa borç yüklemesi ve ivazlı bir sözleşme olmasıdır. Tarımsal ürün kira sözleşmesinin taraflarını toprak sahibi kiraya veren ile çiftçilik faaliyetlerini yürüten kiracı oluşturur. Kiracı, tarımsal arazi üzerinde tarım faaliyetlerini sürdürmekle yükümlüdür. İsviçre Federal Mahkemesi, kiracının çiftçilik mesleğini yapan bir kimse olması gerektiğine hükmetmiştir. Ülkemiz açısından böyle bir zorunluluk bulunmamasına karşın tarımsal kira sözleşmesinde kiracının bu alanı tarımsal faaliyetler amacıyla kullanacağı açıktır. Kira sözleşmesinin geçerliliği TBK m.12 gereğince herhangi bir şekilde bağlı değildir. Ancak sözleşme tapu siciline şerh edilecekse tapu memuruna yazılı şekilde bir sözleşmenin verilmesi gereklidir. Tarafların sözleşmeyi yazılı yapmaları ispat kolaylığı sağlamaktadır. Türk Medeni Kanunu m.1009 “...kira sözleşmelerinden doğan haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir. Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir...” düzenlemesine yer vermiştir. Uzun süreli kira sözleşmelerinde kiracıların sözleşmeden doğan haklarını korumak adına tapu siciline şerh verilmesini talep edebilirler. Kira sözleşmesi noter huzurunda yapılır ve tapuya şerh verilir¹⁰. Kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesinin etkisi, kiralananın yeni bir malike geçmesi halinde tapuda yer alan şerh, kiracının sözleşmeden doğan haklarını ileri sürebilmesini sağlamasıdır. Kiraya veren ve kiracı arasında imzalanan kira sözleşmesi tapuya şerh edilmişse yeni malik, eski malik ile imzalanan sözleşme süresine bağlı kalmak zorundadır. Tapudaki bu kira şerhi kiracıyı yeni malike karşı koruyacaktır. Kira sözleşmesinin tapu siciline şerhi

¹⁰ Süha Tanrıver ve Mehmet Serkan Ergüne, ‘Noterlerin Taşınmaz Satış Sözleşmesi Düzenlemesine İlişkin Esaslar’ (2023) 72(1) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 143, 145; Behiye Odabaşı, ‘Taşınmaz Satışında Tapunun ve Yeni Gelen Değişiklikler Çerçevesinde Noterlerin Yetkisi’ (2024) 40. Yıl Özel Sayısı, Eskişehir Barosu Dergisi 184, 185; Etem Saba Özmen, ‘Noterlere Taşınmaz Satış Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun’ (2022) 80(4) Ankara Barosu Dergisi 501, 502; Ahmet Cemil Ünal, ‘Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Hukuki Sorumluluğuna Karşı Güvence’ (2024) 9(2) Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 233, 235; Elif Bilen ‘Taşınmaz Satış Sözleşmelerinin Noterlerde Düzenlenmesi’ (2024) 14(1) Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 545, 547; Bilge Öztan ve Fırat Öztan ‘Ölüme Bağlı Tasarruflara İlişkin Medeni Kanun'daki Ve Noterlik Kanunu'ndaki Şekil Şartları’ (2016) 65(4) AÜHFD 3585, 3587; Mustafa Serdar Özbek ‘Elektronik Ortamda Düzenlenen Noter Senetleri’ (2016) 22(3) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 2213, 2215.

durumunda kiracı yeni malike karşı korunsu da kamulaştırma kararına karşı koruyamaz. Taşınmazın kamulaştırılması durumunda kira şerhi geçerli olmayacaktır. Kira sözleşmesi tarım arazilerinin işlenmesi bakımından verim alınabilmesi için belirli bir süreliğine yapılabilmektedir. Ancak yasal olarak bir süre öngörülmemektedir. İsviçre hukuk sistemi 6-9 yıllığına sözleşme yapılabilmesi için asgari süreyi düzenlemiştir ancak Türkiye hukuk sisteminde taraflar sözleşmede süreyi kendileri belirleyebilirler.

B. Tarımsal Ürün Kira Sözleşmesinin Tarihçesi

Tarımsal ürün kira sözleşmesi, arazinin boş kalmaması, verimliliğinin devam etmesi, ürün elde edilmesi ve tarımsal arazilerin işlenerek değerli kılınması amacını taşımaktadır. Sözleşme hem gerçek hem de tüzel kişi tarafından kurulabilir. Sözleşmede kullanma ve yararlanma yetkisinin devredilmesi belirli bir süre ve bedel karşılığında olmaktadır. Roma Hukukunda, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile kurulan, belirli bir malı, belirli bir ücret karşılığında belirli bir süre kullanmayı veya ondan yararlanması sağlayan sözleşme yapmasına *locatio conductio rei* ismi verilir¹¹. Tarımsal kira sözleşmesinin *locatio conductio rei* kavramının tipik özelliklerini taşıdığı görülmektedir. Günümüzde tarımsal ürün kira sözleşmesinin kendine özgü kurallarının düzenlenmesi ve diğer kira sözleşmesi türlerinden ayrılması tarafların yükümlülüklerini yerine getirmeleri çerçevesinde önem arz etmektedir. Çünkü kiracı arazinin kullanılması ve araziden ürün elde edilmesi gibi önemli yetkiye sahiptir. Kiracı, tarımsal faaliyetleri gerçekleştirerek ürün elde edecek ve kira bedelinin ödeyecektir. Bu yükümlülüklerinin yanında arazinin verimliliğini ve ürün verme kabiliyetini kaybetmemesini sağlamalıdır. Kiracı, araziye gelebilecek zararları önleyici tedbirler almalıdır. *Locatio conductio rei*nin konusunu, *res mobiles* niteliğinde olan köleler ve hayvanlar ile, *res immobiles* niteliğinde olan tarım arazileri, ahırlar, konutlar ve depolar oluşturmaktaydı. Dolayısıyla tarımsal ürün kira sözleşmesinin kiracıya vermiş olduğu yetkiler, kiracının yükümlülüklerini yerine getirmesi için önemlidir. Tarımsal ürün kira sözleşmesinde kiracının yetkileri aktif niteliktedir. Çünkü ürünlerin elde edilmesi, arazinin bakım ve özen yükümlülüğünün yerine getirilmesi, arazinin ürün verme kabiliyetinin korunması kira-

¹¹ Türkan Rado, *Roma Hukuku Dersleri, Borçlar Hukuku* (10. Baskı, Filiz 2006) 112; Heinrich Honsell, *Römisches Recht* (Springer 2001) 145; Ziya Umur, *Roma Hukuku* (5.Baskı, Beta 1999) 136; Murat Topuz, *İsviçre ve Türk Borçlar Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Roma Hukukunda Maddî Zarar ve Bu Zararın Belirlenmesi* (2011) 120; Bülent Tahiroğlu, *Roma Borçlar Hukuku* (İ.Ü. 2009) 172; Özcan Karadeniz Çelebican, *Roma Hukuku* (5.Baskı, Yetkin 2010) 145.

cının sorumluluğundadır. Roma Hukuku içerisinde ürün kirası bakımından yapılan bir ayırım ise kamu arazilerinin ürün kirasına konu olması ile özel kişilerin mülkiyetindeki arazilerin ürün kirasına verilmesi şeklindedir¹². Kamu arazilerinin ürün kirasına konu olması esasen ülke topraklarının genişlemesi ile bu toprakların değerlendirilmesinde zorluklar yaşanmıştır. Devletin, tarımsal ürün kira sözleşmesi ile bağ, bahçe ya da tarla alanlarını tarımsal faaliyet yürütecek kimselere kiralanması ile değerlendirilmiştir. Tarımsal alanların kullanmasını, bu alanlardan yararlanılması ve ürün elde edilmesini sağlayan çiftçiler, devletin sahip olduğu alanların boş kalmamasını sağlamıştır¹³. Roma hukuk sistemi, ürün kira sözleşmesi ile tarım alanlarının boş kalmamasını ve değerlendirilerek bu alanlardan ürün elde edilmesini ya da ürünlerin toplanmasını (*locatio rei fructuariae*) ayrı kavramlar olarak düzenlemiştir¹⁴.

Tarımsal ürün kira sözleşmesinin ilk halini Roma hukukunda görmekteyiz. Kiracıya, kira bedeli (*merces*) karşılığında aynı hak benzeri bir statü kazandıran bu kurum tarımsal ürün kira sözleşmesinin temellerini oluşturmaktadır¹⁵. Süresiz olarak yapılan ürün kirası (*locatio in perpetuum*) kiracının kullanıma, yararlanma ve ürün elde edilme haklarını devretmeyi konu edinmekteydi. Özellikle devlete ait arazilerden ürün elde edilmesi, bunların bakımının yapılması ve olgunlaşan ürünlerin toplanması bu yöntemle yapılmaktaydı. Nitekim bu sözleşme daha çok özel nitelik taşımaktadır. Çünkü tarım arazilerinin kiralanması çoğunlukla beş yıllık bir süreye tabiydi. Kiracı, belirlenen süre içerisinde tarım arazisini boş bırakamaz, işleme yükümlülüğünü ihlal edemez, arazinin ürün verme kabiliyetini azaltacak yada sonlandıracak biçimdeki uygulamaları kulla-

¹² Volker Emmerich, *Grundlagen Des Vertrags - Und Schuldrechts* (Athenaum Verlag 1972) 1147; Rado (n 8) 136; Umur (n 8) 120; Honsell (n 8) 145; Tahiroğlu (n 8) 138.

¹³ Rado (n 8) 145; Umur (n 8) 121; Karadeniz Çelebican (n 8) 148; Tahiroğlu (n 8) 147; Halit Aker, *Ticari İşletme Kirası* (Yetkin 2012) 143; Şeyhmus Darcı, 'Ürün Kirası Sözleşmesi' (Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi 2020) 75; İpek Sağlam, '6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler' (2013) Prof.Dr.Mustafa Dural'a Armağan 1015, 1119.

¹⁴ Cansel Erol, *Türk Hukukunda Hasılat Kirası* (1953) 34; Ayşe Şahin, 'Hasılat Kirası Sözleşmesinin Ayırt Edici Unsurları Ve Tabi Olduğu Yasa Hükümleri' (2009) 2 Prof.Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan 1395, 1405; Aker (n 10) 144; Honsell (n 8) 146; Friedrich Karl Von Savigny, *System Des Heutige Römischen Recht* (De Gruyter 1840) 112; Tahiroğlu (n 8) 76.

¹⁵ Honsell (n 8) 147; Susanne Hahncen, *Rechtsgeschichte: Von Der Römischen Antike Bis Zur Neuzeit* (C.F.Müller 2016) 89; Paul Koschaker ve Kudret Ayiter, *Modern Hukuka Giriş Olarak Roma Özel Hukukunun Ana Hatları* (İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi Matbaası 1993) 36; Tahiroğlu (n 8) 180; Umur (n 8) 158.

namazdı. Kiracı, kiralananın cevherini (özünü) ve ürün verme kabiliyetini korumak zorundadır.

Tarımsal amaçlı ürün kira sözleşmesi Osmanlı İmparatorluğu hukuk sisteminde yer almaktaydı. İcare-i ayan, bir kira sözleşmesi niteliğinde düzenlenmiştir; icare-i uruz (*menkul kirası*), icare-i akar (*gayrimenkul kirası*) ve icare-i hayvan (*taşıt kirası*) olarak üç çeşidi bulunmaktaydı¹⁶. Osmanlı hukukunda ürün kirası spesifik olarak düzenlenmemiştir. Buna karşı “muzaraa” yani tarım ortaklığı kavramı bulunuyordu¹⁷. Muzaraa, çiftçilik yapan kişiler ile arazi sahibi kişiler arasında kurulan, belirli bir süreliğine tarımsal faaliyetlerin yürütülmesini ve ürünlerin toplanmasını konu alan sözleşmedir.

Tarımsal ürün kira sözleşmesine verilen önem 14. yy’dan itibaren Almanya başta olmak üzere pek çok ekonomisi tarıma dayalı ülkede artmıştır¹⁸. Tarımsal ürün kira sözleşmesine dair pek çok devlet yasaları bu alanda düzenlemeler yapmıştır. Örneğin: Prusya Medeni Kanunu m.399 ile m.625 arasında ürün kira sözleşmesine dair detaylı düzenlemeler yapmıştır¹⁹. Tarla, bahçe ve otlakların tarımsal amaçlarla kira sözleşmesine konu edilmesi geçmişte yaygın olduğu kadar ekonomik yapı gereği günümüzde de önemli bir alanı kapsamaktadır.

¹⁶ Aker (n 10) 145; Darcan (n 10) 169; Cemile Şahin, ‘Osmanlı Toprak Sistemi Hakkında Genel Bir Değerlendirme’ (2019) 5 The Journal of Academic Social Science Studies 435, 436; Murat Aydoğan, ‘Ortaçağ Feodal Mülkiyet Anlayışı ve Osmanlı Hukukundaki Toprak Sisteminin Türk Hukukundaki Tarımsal İşletmelerin Mirasçılara Özgülenmesine Etkileri’ (2015) 17 Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1, 11.

¹⁷ Ömer Baran, “XV ve XVI. Asırda Osmanlı İmparatorluğunda Zirai Ekonominin Hukuki ve Mali Esasları” (1943) 1(1) Türkiye Araştırmaları Literatür Dergisi, 7, 65; Halil Cin, *Eski ve Yeni Türk Hukukunda Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali* (A.Ü. Hukuk Fakültesi 1979) 89; Aydoğan (n 13) 125; Aydın Zevkliler, *Türk Miras Hukukunda Tarımsal İşletmelerin Tahsisi* (Sevinç 1970) 86.

¹⁸ Friedrich Klein-Blenkers, *Das Recht Der Unternehmenspacht* (Nomos 2008) 44; Frank Oppenlander, *Die Unternehmenspacht, Insbesondere Das Verhältnis von Pächter Und Verpächter Bei Der Verpachtung Eines Unternehmens* (1974) 6; Rudolf Lange, Hans Wulff and Christian Lüdtke Handjery, *Landpachtrecht: Landwirtschaftliches Pachtrecht Des BGB Und Landpachtverkehrsgesetz : Kommentar* (Beck 1997) 14; Peter Higi, *Art. 275-304 OR. Die Pacht Band V/2b - Das Obligationenrecht* (Schulthess Verlag 2000) 18; Bernd Dahringer, ‘Der Pachtvertrag’, *Management in der Hotellerie und Gastronomie* (De Gruyter 2021) 21; Ottmar Fleischer, ‘Kapitel 13. Miet-Und Pachtverträge’, *Die Immobilie im Zivil-und Steuerrecht* (Verlag Dr Otto Schmidt 2014) 9; Maja B Blumer, *Schweizerisches Privatrecht, Gebrauchüberlassungs- Verträge (Miete, Pacht)* (Helbing Lichtenhahn Verlag 2012) 13.

¹⁹ Friedrich Klein-Blenkers, *Das Recht Der Unternehmenspacht* (Nomos 2008) 44; Oppenlander (n 15) 6; Lange, Wulff and Lüdtke Handjery (n 15) 16; Higi (n 15) 21; Dahringer (n 15) 41.

C. Tarımsal Ürün Kira Sözleşmesinin Konusu ve Unsurları

1. Tarımsal Ürün Kira Sözleşmesinin Konusu

Ürün kira sözleşmesinin bir alt dalını tarımsal ürün kira sözleşmesi oluşturur. Tarafların ürün elde etmek için bir araziye, bahçeyi veya otlığı tarımsal faaliyetler yürütmek amacıyla kiralaması mümkündür. Tarımsal arazilerin kullanma, yararlanma ve ürün elde etme haklarını belirli bir bedel karşılığında devretmeyi borçlandığı sözleşmeye tarımsal ürün kira sözleşmesi denir²⁰. Bu sözleşme belirli veya belirsiz bir süre için sürekli borç ilişkisi yaratmaktadır, rızai bir sözleşmedir²¹. Tarımsal ürün kira sözleşmesi karşılıklı bir sözleşmedir. Sinalagmatik bu ilişki edim-karşı edim dengesinin bir sonucudur ve kira bedeli kira sözleşmesinin objektif esaslı unsurlarından birisidir²². Kiracının bu borcu onun asli edim yükümlülüğünü oluşturmaktadır²³. Kiraya verenin kiralananın kullanımı, yararlanılmasını ve işletilmesini kira süresi boyunca sağlamasına karşılık kiracı karşı edim olan kira borcunu ödemekle yükümlüdür²⁴.

²⁰ Higi (n 15) 81; Christian Lüdtke Handjery and Jens Haarstrich, *Landpachtrecht: Landwirtschaftliches Pachtrecht Des BGB Und Landpachtverkehrsgesetz* (Beck CH 2022) 25; Benno Stunder and Eduard Hofer, *Das Landwirtschaftliche Pachtrecht - Kommentar Zum Bundesgesetz Über Die Landwirtschaftliche Pacht Vom 4. Oktober 1985* (2014) 35; Dahringer (n 15) 45; Erik Kiessling, 'Die Kauton Im Miet- Und Pachtrecht' (2004) 59 *Juristenzeitung* 1146, 1147.

²¹ Erol (n 11) 4; Serim Azra Arkan, *Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları* (Beşir, 2010) 2; Şahin (n 11) 112; Gülay Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası* (Seçkin 2010) 57; Hüseyin Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası (BK M.270-298)* (2009) 64; Darcan (n 10) 25; Zeynep Arslan, 'Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi' (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Şehir Üniversitesi 2015) 36; Frank Oppenlander, *Die Unternehmensepacht* (1974) 18; Klein-Blenkers (n 15) 29; Dahringer (n 15) 15.

²² Erol (n 10) 106; İncoğlu (n 46) 253; Arkan (n 18) 91; Eren ve Başpınar (n 63) 222; Arpacı (n 45) 172; Acar (n 34) 178; Seda Öktem Çevik, '6098 Sayılı Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi' (2012) 28(1) *BATİDER* 203, 204; Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (n 24) 65.

²³ Melek Bilgin Yüce, 'Edimi Belirleme Yetkisinin Mevcut Genel İşlem Koşulları Teorisi ve 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Değerlendirilmesi' (2014) 8 *Journal of Yaşar University* University, Özel Sayı, Aydın Zevklilere Armağan 3191, 3192; Özge Erbek Odabaşı, 'Borç İlişkisinden Doğan Yan Yükümlülerin Edim Yükümleriyle Karşılaştırılması' (2020) 85 *İzmir Barosu Dergisi* 61, 62; Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (16. Baskı, Vedat 2018) 115; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (22. Baskı, Yetkin 2017) 87; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri* (Yetkin 2021) 39.

²⁴ Acar (n 34) 89; İncoğlu (n 46) 14; Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (n 24) 34.

Tarımsal ürün kira sözleşmesi için kiracının kişiliğinin, mesleki faaliyetlerinin ve kiralananı kullanım amacının tarımsal faaliyet doğrultusunda olması önem taşımaktadır ve bu sözleşmenin tarafları için aranan bir unsurdur²⁵. Çünkü kiracı, araziye, bahçeyi ya da otlığı kira süresi boyunca kullanma ve yararlanma, ondan ürün elde etme haklarını kullanırken bununla yükümlü de kılınmaktadır²⁶. Tarımsal ürün kira sözleşmesinin kiracısı aktif bir rol üstlenmektedir. Kiracı, sözleşmeden kar elde etmeyi, ürün elede etmeyi amaçlamaktadır. Kiracı amaçlarını gerçekleştirmek için toprağın bakımını, ürünlerin verimliliğini sağlayacak yöntemleri kullanmalıdır. Genel kira sözleşmesinde ise kiracı, kiralananı yalnız kullanma yetkisine sahip olduğu için tarımsal ürün kira sözleşmesindeki kiracı gibi aktif bir rol içerisinde değildir²⁷. Kiracı, genel kira sözleşmesinde kiralananı zarar vermeyecek, onun niteliğine uygun kullanacak ve kiralananı teslim aldığı haliyle iade edecektir. Genel kira sözleşmesinde TBK m.322 kuralı gereğince kiracı kullanım hakkını bir başkasına devredebilir, ancak tarımsal ürün kira sözleşmesinde kiracının kişiliği önemli olduğu için alt kiraya veremez²⁸. TBK m.366 “*kiracı, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı başkasına kiraya veremeyeceği gibi, kullanım ve işletme hakkını da başkasına devreder. Ancak kiracı, kiralanda bulunan bazı yerleri kiraya veren için zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmemek koşuluyla kiraya verebilir....*” düzenlemesi alt kira sözleşmesi yapılmasını yasaklamıştır. Düzenleme gereğince kiracı, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı başkasına kiraya veremez. Yapılan bu düzenlemenin amacı, ürün getiren bir malı ehil bir kişinin işletmesini sağlamak,

²⁵ Şahin (n 11) 8; Erol (n 10) 6; Öztürk (n 18) 17; Altaş (n 18) 17; M Pierr Voirin, ‘Hasılat Kirasının Ölçüsü ve Muhtariyetinin Esası Olarak Kabul Edilen Bir İşletmeden İstifade’ (1954) AÜHFD 231, 235; Arkan (n 18) 12; Darcan (n 10) 29; Kiessling (n 17) 15; Dahringer (n 15) 36; Fleischer (n 15) 27; Oppenlander (n 15) 74.

²⁶ Dahringer (n 15) 82; Higi (n 16) 91; Oppenlander (n 15) 71; Blumer (n 16) 125; İpek Sağlam, ‘Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi’ (2013) 19 Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 167, 168; İpek Sağlam, ‘Türk Borçlar Kanunun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı’ (2016) 2 Prof.Dr. M.İlhan Uluşan’a Armağan 461, 462; Şahin (n 11) 165; Erol (n 10) 17; Voirin (n 19) 19; Darcan (n 10) 126.

²⁷ Erol (n 10) 6; Arkan (n 18) 12; Öztürk (n 18) 17; Altaş (n 18) 17; Voirin (n 19) 235; Şahin (n 11) 8; Darcan (n 10) 29; K Kiessling (n 17) 15; Dahringer (n 15) 36; Fleischer (n 15) 27; Oppenlander (n 15) 74.

²⁸ Dahringer (n 15) 82; Higi (n 15) 91; Oppenlander (n 15) 71; Blumer (n 15) 125; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri, Özel Hükümler* (12. Baskı, Beta 2021) 366; Aydın Zevkililer ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (15. Baskı, Seçkin 2016) 479; Darcan (n 10) 56; Erol (n 10) 45; Arkan (n 18) 35; Öztürk (n 18) 19; Altaş (n 18) 78. Voirin (n 19) 232.

rastgele kişilere devrini önlemektir. Tarımsal ürün kira sözleşmesinin kiracısının nitelikleri bu sözleşme içerisinde kiraya veren tarafından önemli kabul edilir. Tarımsal arazinin işlenmesi, işletmelerin faaliyetlerinin yerine getirilmesi, ürünlerin ve arazinin tehdit unsurlarına karşı korunması kiracının yeteneklerine ve niteliğine bağlı olarak sözleşmenin akıbetini etkilemektedir.

2. Tarımsal Ürün Kira Sözleşmesinin Kuruluşu ve Unsurları

Sözleşmeye konu tarlanın ya da arazinin kullanım, yararlanma ve semerelerinden yararlanma haklarının kiracıya devri söz konusudur ve bunlar kiracıya şahsi bir hak tanımaktadır²⁹. Sözleşmenin taraflarının hak ve yükümlülüklerini daha iyi anlayabilmeleri, görüp değerlendirmeleri, sözleşmenin sonuçlarını düşünebilmeleri ve yaşanacak olası bir uyuşmazlık halinde ispat kolaylığı sağlaması açısından yazılı yapılması mümkündür. Nitekim tarımsal ürün kirasında faaliyetlerin gerçekleştirilmesi için kiracıya ruhsat verilmesi gerekli ise bu durumda sözleşmenin yazılı yapılması gereklidir³⁰. Özellikle tarım arazisinin içerisinde tarımsal faaliyetlerin yürütülmesini sağlayacak işletmelerin ve tesislerin bulunması ve bunlardan yararlanması için kiracıya ruhsat verilmesi gerekiyor ise taraflar sözleşmeyi yazılı yapacaklardır. Devlete ait tarımsal arazilerin, bahçelerin ve tarlaların, tarımsal ürün kirası sözleşmesine konu olması halinde de taraflar arasında sözleşme yazılı şekilde yapılmaktadır³¹.

Tarımsal faaliyetlerin gerçekleştirilmesi amacıyla arazinin kiraya verilmesine dair TBK m.357 hükümleri uygulama alanı bulur³². Ürün kirasının bir çeşidi

²⁹ Yavuz, Acar ve Özen (n 22) 362; Aral ve Ayrancı (n 23); Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (1977) 314; Zevkliler ve Gökyayla (n 22) 315; Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (n 23) 452; Şahin (n 11) 112; Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku C.2* (2014) 25; Mustafa Alper Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (Vedat 2012) 31.

³⁰ Yargıtay 3 HD, 2591/6121, 27.04.2017.

³¹ 16 Eylül 2020 tarihli 31246 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sına No:400) m.12/III'e göre "İdarece verilen süre içerisinde hak sahibinin ödemesi gereken kira bedeli ile sözleşme giderlerini (vergi, resim, harçları ve diğer giderler) ödemesi ve varsa diğer yükümlülükleri yerine getirmesini müteakip kira sözleşmesi düzenlenir". İdare ile kiracı arasında bir kira şartnamesi ve kira sözleşmesi düzenlenir buna dair düzenlemeler Milli Emlak Genel Tebliği ile düzenlenmektedir. Bununla birlikte 08/09/1983 tarih ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 1 inci maddesinde "genel bütçeye dâhil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin, kira işlerinin bu Kanun hükümlerine göre yürütüleceği" belirtilmiştir. 2886 sayılı Kanunu 53.maddesinde "Bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşme idare adına ita amiri tarafından imzalanır" şeklinde düzenleme yapılmıştır.

³² Yargıtay 3 HD, 7771/6309, 05.07.2019; Yargıtay 8 HD, 4577/1317, 24.01.2018; Yargıtay 8 HD, 10851/13465, 30.05.2018.

olan tarımsal ürün kira sözleşmesi (*zirai kira*) esasında ürün kirası niteliklerini taşımaktadır. Ürün kira sözleşmesinde düzenleme bulunmayan hükümler yönüyle TBK m.358 ile düzenlenmiş genel kira hükümlerine yapılan atıf ile genel kira hükümlerinin de uygulama bulacağı kabul edilmektedir³³. Türk Borçlar Kanunu'nun kira hukuku sistematigi incelendiğinde genel kira hükümlerinin tarımsal ürün kira sözleşmesine uygulanacağı buna karşın konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelerin uygulanmayacağı kanaatimizce de kabul edilir³⁴. İdarenin taraf olduğu tarımsal ürün kira sözleşmeleri hakkında Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin yanında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu³⁵ ile 4706 sayılı Hazineye ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun³⁶, Tarım ve Orman Bakanlığının 22.08.2024 tarihli ve 32640 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan İşlenmeyen Tarım Arazilerinin Tarımsal Amaçlı Kiraya Verilmesine İlişkin Yönetmelik³⁷ hükümleri de uygulama alanı bulacaktır.

³³ Gümüş (n 24) 25; Inceoğlu (n 24) 34; Sağlam, 'Türk Borçlar Kanunun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı' (n 20) 465; Ahmet Cemal Ruhi ve Canan Ruhi, *Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Hukuku* (Seçkin 2016) 1594; Arslan (n 18) 14; Darcan (n 10) 25; Kutluhan Erkan, 'Ürün Kirasının Unsurları, Adi Kira ile Ayrı ve Ürün Kirasına Uygulanacak Hükümler' (2013) Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 173, 174.

³⁴ Doktrinde yer alan bir görüşe göre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine dair hükümlerin ürün kira sözleşmesine uygulanacağı ileri sürülmektedir. Bu görüşe göre "TBK ile konut ve işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin uygulama alanı genişletilmiştir. Konut ve çatılı işyerlerinin belediye sınırları içinde olmasa da, konut ve çatılı işyerlerine ilişkin hükümlere tabi olması sağlanmış, kiralama süresinin 6 aydan fazla olması halinde, tüm konut ve çatılı işyeri kiralamalarında, konut ve çatılı işyerlerine ilişkin özel hükümlerin uygulanacağı hükme bağlanmıştır. Ayrıca, kamu kurumlarının yapılan tüm kiralamalar ile taşınmaz ile birlikte kullanım hakkı kiracıya bırakılan eşyaya da konut ve çatılı işyeri kiralalarına uygulanacak hükümlerin uygulanacağı, düzenlenmiştir. TBK'da yer alan düzenlemeler uyarınca, ürün kirası ve çatılı işyeri ve konut kiralalarına ilişkin hükümler; genel hükümlere göre özel hüküm niteliğindedir. Bu nedenle konut ve işyeri kiralaları ile ürün kiralaları için öncelikle çoğunlukla emredici veya nispi emredici nitelikte olan bu özel hükümler uygulanır. Ancak özel hükümlerde düzenleme bulunmaması halinde; genel hükümler uygulama alanı bulur", Doktrinde aksi görüş için bkz. Kadir Emre Gökyayla, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümleri Uygulanma Alanı (TBK m.339)' (2013) 8, Özel Sayı, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, 1203, 1245; Zevkliler ve Gökyayla (n 22) 208; Herdem Belen, 'Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Verenlerin Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler' (2013) 87 İstanbul Barosu Dergisi 106, 112.

³⁵ Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu: 5403, Kabul Tarihi: 3/7/2005, RG: 19.7.1995/25880.

³⁶ Hazineye ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun: 4706, Kabul Tarihi: 29.6.2001, RG: 18.07.2001/24466.

³⁷ Yönetmeliğin amacı düzenlemenin 1.maddesinde şu şekilde açıklanmıştır; "bu Yönetmeliğin amacı 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8/K mad-

Tarımsal ürün kira sözleşmesini oluşturan unsurlar: ürün getiren bir tarla, arazi gibi tarımsal faaliyetlerin gerçekleştirilebildiği taşınmazın bulunması, tarafların kiralanan üzerinde tarımsal faaliyetler yapılacağı ve ürünlerin devşirilmesi konusunda anlaşmaları ile kira bedelidir. Tarımsal ürün kira sözleşmesi, tarafların birbirine uygun irade beyanları ile kurulur³⁸. Taraflar sözleşmeyi açık ya da örtülü irade beyanları ile kurabilirler. Kiraya verenin kiralananın maliki olması şart değildir³⁹. Tüzel kişiler ve tam ehliyet sahibi gerçek kişiler bu sözleşmeyi kurmak için iradelerini serbestçe açıklayabilirler. Buna karşın sınırlı ehliyetsizler sözleşmeyi kurmak için irade açıklaması yaparlar bunun tamamlayıcı unsuru olarak yasal temsilcilerinin onayı gereklidir⁴⁰. Tarımsal ürün kira sözleşmesinin ilk unsuru olarak ürün ve ürün alma kavramı açıklanmalıdır. TBK m.357 düzenlemesi ürün kira sözleşmesinin kapsamını “*kiraya verenin, kiracıya ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşme*” ifadeleri ile düzenlemiştir. Tarımsal

desi uyarınca, üst üste iki yıl süreyle işlenmeyen tarım arazilerinin Bakanlıkça kiraya verilerek tarımsal üretime kazandırılmasına yönelik usul ve esasları belirlemektir”.

³⁸ Voirin (n 19) 104; Öztürk (n 18) 75; Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-321)* (Beta 2015) 90; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Filiz 2008) 11; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (n 24) 195; Aral ve Ayrancı (n 23) 452; Zevkliler ve Gökyayla (n 22) 176; Şahin (n 13) 81; Erol (n 10) 92.

³⁹ Kira sözleşmesinin kurulması için kişinin malın mülkiyetine sahip olmasına gerek yoktur. Çünkü tarımsal ürün kira sözleşmesinde aynı hakkın devri söz konusu değildir. Kiraya veren, kiralananın kullanma, yararlanma ve semerelerini toplama hakkını belirli bir süreliğine devretmektedir ancak bu devrin niteliği sözleşmeye dayanmaktadır ve şahsi bir hak oluşturur. Kişi yetki verilmiş bir kimse olabileceği gibi tüzel kişi bakımından yetkilendirilmiş bir organ ya da kişi de olabilir. Erol (n 10) 36; Altaş (n 18) 45; Arkan (n 18) 24; Öztürk (n 18) 38; Darcan (n 10) 89; Erkan (n 30) 255; İpek Sağlam, ‘Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması’ (2009) 19 Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 131, 131; Dahringer (n 16) 72; Otto Rabe, *Die Volkswirtschaftliche Bedeutung Der Pacht* (H Beyer & Söhne in Langensalza 1890) 324.

⁴⁰ Kişi vesayet altında ise ve kira sözleşmesi bir yıldan fazla süre için yapılıyorsa Türk Medeni Kanunu m.462/I’de düzenlenen şekilde vesayet makamının izninin alınması gereklidir. Bu izin hem vasiinin gerçekleştirdiği işlemleri denetleyen vesayet makamı için önemlidir hem de kira sözleşmesinin niteliği gereği vesayet altındaki kişinin kendini borç altına sokmasından dolayı önemlidir. Mustafa Dural, Tufan Ögüz ve Mustafa Alper Gümüş, *Türk Özel Hukuku C.III, Aile Hukuku* (6. Baskı, Filiz 2020) 145; Bilge Öztan, *Aile Hukuku* (6. Baskı, Turhan 2015) 256; Mehmet Erdem ve Aslı Makaracı Başak, *Aile Hukuku* (Seçkin 2022) 315; Ahmet M Kılıçoğlu, *Aile Hukuku* (7. Baskı, Turhan 2022) 125. Seyfullah Edis, *Medenî Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri* (A. Ü. Hukuk Fakültesi 1993) 128; Kemal Oğuzman ve Nami Barlas, *Medeni Hukuk* (5. Baskı, On İki Levha 2021) 116; Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, *Türk Medeni Kanunu C.II Aile Hukuku* (7. Baskı, Beta 2021) 218; Bilge Öztan, *Medeni Hukukun Temel Kavramları* (44. Baskı, Turhan 2019) 337.

ürün kira sözleşmesi de ürün kira sözleşmesi kapsamında olması dolayısıyla tarımsal faaliyetlerin yapılması, topraktan ürün elde edilmesi veya üzerinde yetişen ürünlerden faydalanılmasını kiraya verenin kiracıya devrettiği bir sözleşme olarak kabul edilmektedir⁴¹.

Tarımsal ürün kira sözleşmesinin TMK m.685 düzenlemesindeki doğal ürün kavramıyla da bağlantılı olduğu görülmektedir. Tarımsal ürün kira sözleşmesinin unsurlarından birini ve konusunu oluşturan tarımsal bir araziden elde edilen ürünler, doğal ürün olarak kabul edilir. Doğal ürünler iki kategori olarak açıklanabilir; dönemsel olarak elde edilen ve tarımsal arazinin, kiralananın aslına zarar vermeyen ürünler⁴² ile kiralananın aslında kalıcı olan, uzun vadeli ürün verme yeteneği olan ve bu kabiliyetini yitirmeyen ürünlerdir⁴³. Kiralanan arazi-

⁴¹ Fleischer (n 16) 12; Voirin (n 19) 312; Rabe (n 36) 28; Higi (n 16) 36; Dahringer (n 16) 18; Kiessling (n 17) 14; Blumer (n 16) 19.

⁴² Arazi üzerinde kendiliğinden yetişen, büyük bir emek gerektirmeyeni, kolayca ve arazinin özüne zarar vermeden ondan ayrılabilen nitelikteki doğal ürünler dar anlamda doğal ürün olarak tanımlanabilir. Örneğin: dönemsel yetiştirilen çiçekler, bostanlar, meyveler ve sebzeler, tahıl, bal gibi tarımsal ve hayvansal ürünlerdir. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku* (Yetkin 2013) 83; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku* (Barış 2020) 283; Turhan Esener and Kudret Güven, *Eşya Hukuku* (Yetkin 2019) 295; Rona Serozan, 'Taşınır Eşya Mülkiyetinin Devrinde: Aynı Tasarruf Sözleşmesinin Borçlanma Sözleşmesinden Ayrılığı ve Soyutluğu. Ayrıca: Aynı Hakkın Sona Erme Bakımından Borçlanma Sözleşmesinden Bağımsızlığı', *Prof.Dr.Tahir Çağa'nın Anısına Armağan* (Beta 2000) 225; Altaş (n 18) 78; Ruhi ve Ruhi (n 29) 1552. Yargıtay 6 HD, 1006/4087, 04.05.2009: "...dava konusu kiralanan davalılara ekilecek bostan bahçe yeri olarak kullanılması için kiralananmıştır. Kiralananın bu niteliği itibarıyla taraflar arasındaki kira ilişkisinin Borçlar Kanununun 270.maddesi gereği hasılat kirasıdır", <Yargıtay.gov.tr> Erişim Tarihi 19 Ağustos 2024; Yargıtay 3 HD, 8177/331, 18.01.2018; Yargıtay 3 HD, 8444/4915, 23.05.2019.

⁴³ Sirmen (n 40) 82; Ertaş (n 40) 283; Esener ve Güven (n 40) 78; Burak Özen, *Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı* (Vedat 2008) 266; Kemal Oğuzman, Seliçi Özer ve Saibe Özdemir Oktay, *Eşya Hukuku* (22. Baskı, Filiz 2020) 89; Arkan (n 18) 39; Erol (n 10) 28; Voirin (n 19) 14; Blumer (n 16) 82; Alper Uyumaz ve Onur İlhan, 'Tarımsal Arazilerde Mülkiyetin Devri' (2018) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 325, 327. Niteliği gereği bir arazinin üzerindeki araçlar, uzun vadeli ürün getiren bitkilerin ve doğal ürünlerin o tarım arazisinin özünü zaman içinde değiştireceği kabul edilmektedir. Toprağın mineral yapısının ve verimliliğinin bu tip doğal ürünler elde edilmesi amacıyla değiştirilmesi de mümkündür yine de bunlar da tarımsal ürün kirası sözleşmesine konu olabilir doğal ürünler olarak kabul edilir. Örneğin: tarımsal arazi üzerine dikilen ağaçlar, ormanları oluşturan bitkiler ve uzun vadeli ürün veren bitkiler. Oğuzman, Özer ve Özdemir Oktay 292; Sirmen (n 41) 85; Özen 266; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku* (Savaş 2011) 70; Erol (n 10) 15. Kiracı ve kiraya veren gereken önlemleri almaz, dikkatsiz ve özensiz kullanır ise bu kiralananın özünü kaybetmesine yol açan ya da değerini azaltan bir hale dönüşebilir. Bu sebeple verimliliğin sürekliliğini sağlamak adına tarafların sorumluluklarını yerine getirmesi gereklidir. Bazen bu verimliliği, ürün verme kabiliyetini ve kiralananın özünü yitirmesi iklim değişikliği sebebiyle de mümkün olabilir. Çalışmamız içerisinde ilerdeki başlıklar altında bu husus üzerinde durulacaktır.

nin bir parçasını oluşturan bu doğal ürünler tarımsal ürün kirası ile kiralananın tasarrufuna bırakılmıştır. Tarımsal ürün kira sözleşmesinin en önemli özelliği tarafların bu sözleşmeyi ürün elde edilmesi ile tarımsal faaliyetlerin yürütülmesi için yapmış olmaları ve tarımsal arazinin kullanılması, yararlanması, ürünlerinden semere elde edilmesi haklarının kiracıya devredilmesi konusunda anlaşmış olmalarıdır. Örneğin: kiracı, kiralanda sera içerisinde sebze ve meyve üretimi yapacak, gül, lavanta ya da buna benzer çiçeklerin üretimini yapacak ya da ağaçlara bakacak ve ağaçların meyve vermesini sağlayacaktır. Tarafların kiralanda yapılacak faaliyetler konusunda anlaşmış olması gereklidir. Kiraya veren, kiracının tarımsal faaliyetleri yapması için, zirai aletlerin kullanımını, tesislerin kullanımını, sulama için kuyunun kullanımını sağlamalıdır. Ayrıca kiracının yapacağı faaliyetler için gübre ve ilaçlama izinlerinin de alınmış olması gereklidir.

Tarımsal ürün kirasının unsuru olan tarımsal faaliyetlerin yapılması ve ürün elde edilmesinin en önemli özelliği ürünlerin kiralananın özüne zarar verilmenden elde edilmesidir⁴⁴. Kiracı, sözleşme süresi boyunca kiralananın özünü korumak için gereken bakım ve özen yükümlülüğünü yerine getirmelidir. Tarımsal arazinin ürün verme kabiliyetini kaybetmesi ya da bu kabiliyetin önemli ölçüde azalmasından kiracı sorumludur⁴⁵.

Tarımsal ürün kirasının kendine has bir özelliği kiralananın işletilmesidir⁴⁶. Taraflar kiralanan üzerinde tarımsal faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla bu sözleşmeyi yaparlar. Tarımsal faaliyet, toprağın işlenmesi, ağaçların meyvelerinin toplanması, arazi üzerindeki yabancı otların temizlenmesi ve gelir getirecek nitelikteki ürünlerin yetiştirilmesi, işletilmesi, bahçe bakımı yapılması gibi çeşitli faaliyetlerdir. Kiracının bu sözleşme ile amaçladığı esas unsur kendisine bir gelir sağlamak ve ürün getiren tarımsal faaliyetleri yürütmektir. Tarımsal ürün kira

⁴⁴ Stunder and Hofer (n 18) 54; Dahringer (n 16) 62; Oppenlander (n 15) 92; Fleischer (n 16) 72; Erol (n 10) 7; Şahin (n 11) 236; Voirin (n 19) 9; Arkan (n 18) 18; Sağlam, 'Türk Borçlar Kanunun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı' (n 20) 1121; Darcan (n 10) 119. Yargıtay 18 HD, 20929/567, 18.01.2016; Yargıtay 18 HD, 3601/8251, 14.05.2013; Yargıtay 3 HD, 8400/451, 22/01/2018.

⁴⁵ Erol (n 10) 5-6; Aker (n 10) 29; Arkan (n 18) 77; Öztürk (n 18) 51; Blumer (n 16) 12; Fleischer (n 16) 7.

⁴⁶ Voirin (n 19) 234; Şahin (n 11) 1416; Öztürk (n 18) 133; Ruhi ve Ruhi (n 29) 1528; Sağlam, 'Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması' (n 35) 146. Yargıtay 3 HD, 8177/331, 18.01.2018; Yargıtay 3 HD, 287/3719, 06.04.2021.

sözleşmesinde yer alan ayırt edici unsurun, kiralananın işletilmesi olduğuna dair Yargıtay 6.Hukuk Dairesi'nin bir kararı⁴⁷ şu şekildedir; “...davacı sözleşme tarihinden önce işletilmekte bulunan ve işletme ruhsatını haiz olan taşınmazların sözleşmede öngörüldüğü şekilde ve zorunlu haller dışında mutlaka işletilmek üzere kiralanmıştır. Burada getirilen mutlak işletme ve yerlerin işletme ruhsatını haiz bulunması koşulu duraksamaya yer vermeyecek biçimde dava konusu sözleşmenin bir hasılat kirası sözleşmesi olduğunu göstermektedir...”.

Tarımsal ürün kirasının bir diğer unsuru ise kira bedelidir. TBK m.362/l'e göre “kiracı, sözleşmede aksine bir hüküm veya yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve yan giderleri her kira yılının ve en geç kira süresinin sonunda ödemekle yükümlüdür”. Taraflar kira bedelini serbestçe belirleyebilirler⁴⁸ ve bu belirleme para, misli ya da misli olmayan eşya dışında iş görme, yapma veya yapmama edimleri olarak belirlenebildiği gibi elde edilen ürünler üzerinden bir pay verilmesi ya da aylık cironun bir bölümü olarak da belirlenebilir⁴⁹. TBK m.357/II'de

⁴⁷ Yargıtay 6 HD, 4430/4754, 09.07.2002; Yargıtay 6 HD, 5140/6524, 01.06.2010; Ruhi ve Ruhi (n 29) 1539.

⁴⁸ Sözleşme serbestisi ilkesi gereğince taraflar sözleşmede kira bedelini, ne zaman ödeneceğini ve ifa yerini aralarında anlaşarak belirleyebilirler. Bu belirleme esnasında TMK m.2 dürüstlük kuralına aykırı olamaz. Kira bedeli belirlenmiş olması esas olmasına karşın sözleşme içerisinde taraflar sözleşmede kira bedelini belirlememişler ise kira bedeli belirlenebilir nitelikte olmalıdır. Nitekim kira bedeli sözleşmenin asli unsurlarındandır. Eğer taraflar bu unsuru belirlememiş veya bu unsur belirlenmemiş ise bu durumda kira sözleşmesinden bahsetmek mümkün olmayacaktır. Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (n 24) 344; Erol (n 10) 106; Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (n 24) 36; Tandoğan (n 35) 195; Aral ve Ayrancı (n 23) 233; Abdulkadir Arpacı, *Kira Hukuku ve Uygulaması* (Temel 2002) 18; Aker (n 10) 369; Arkan (n 18) 97; Acar (n 34) 90; Dahringer (n 16) 25; Fleischer (n 16) 29. Fahri Erdem Kaşak, ‘İsviçre Federal Mahkemesi’nin Kira Bedelinin Kararlaştırılmaması Halinde Kira Sözleşmesinin Kurulmadığına İlişkin, 15.09.1993 Tarihli (BGE 119 II 347) Kararı’ (2013) 17 Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 307, 307. “Sözleşmenin geçerliliği açısından kira bedelinin sübjektif olarak belirlenebilir olmasının, örneğin, bedelin belirlenmesinin taraflardan birisine veya üçüncü bir kişiye bırakılmasının yeterli olduğu kabul edilebilir”, bkz. Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (n 24) 35. Bizim de katıldığımız görüşe göre kira bedelinin belirlenmemiş olması ve belirlenmemesi durumunda sözleşmenin kira sözleşmesi olarak nitelenmesi mümkün değildir, tarafların iradesinin bu noktada yorumlanması gereklidir ve kullanım ödünü olarak yorumlanabilir. Acar (n 34) 88. Yargıtay 6 HD, 2378/240, 21.01.2016; Yargıtay 6 HD, 9376/3844, 11.05.2016; Yargıtay HGK, 96/859, 19.06.2013.

⁴⁹ Acar (n 34) 109; Öncü Özge, ‘6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi’ (2012) 77 İzmir Barosu Dergisi 300, 301; Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku C.1* (Yetkin 2014) 16; Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (n 24) 36; Aral ve Ayrancı (n 23) 210; Aydoğdu ve Kahveci (n 23) 113; Erzan Erzurumluoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 118; Yavuz, Acar ve Özen (n 22) 365; Erol (n 10) 49.

ürün üzerinden belirli bir pay belirlenmesi olarak da kira bedeli belirlenebileceği öngörülmüştür. Nitekim ürüne katılmalı kira, yarıcılık, marabacılık ve ortakçılık şeklinde yapılabilmektedir⁵⁰.

D. Tarımsal Ürün Kira Sözleşmesinin Tarafları ve Yükümlülükleri

Tarımsal ürün kirasının taraflarını kiraya veren ve kiracı oluşturmaktadır. Kiralananın mülkiyetinin mutlaka kiraya verene ait olması gerekmez, aynı hak sahibi ya da kiralanan üzerinde tasarruf yetkisine sahip kişiler de kiraya veren olabilir⁵¹. Ayrıca kiraya veren taraf gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilmektedir. Devlet, Hazineye ait arazilerin topraklarını kiralayabilir ve tıpkı gerçek kişiler gibi bu arazilerin kullanım ve yararlanma hakkını kiracıya devredebilir. Hazineye ait arazilerin çoraklaşmasının engellenmesi amacıyla bu sözleşmeden yararlanılabilir. Toprağın verimliliğinin korunması sağlanırken kiracılar da tarımsal faaliyetlerini yürütebilirler ve ürün elde etme amaçlarını gerçekleştirebilirler. Bir çeşit toprak tasarruf biçimi olan tarımsal kiralama sözleşmeleri halk arasında ortakçılık olarak da bilinmektedir. 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Ek 5 inci maddesine göre “*Hazineye ait taşınmazlar, tarımsal üretim yapmak üzere tarımsal amaçlı kooperatifler, tarım satış kooperatifleri ve tarımsal üretici birlikleri ile bunların üst kuruluşlarına 492 sayılı Kanunun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değerın yüzde biri üzerinden yirmi yıl süre ile doğrudan kiralanabilir*”. Hazineye ait arazilerin boş kalmaması, toprak üzerinden bir gelir sağlanması amacıyla sözleşme yapılması mümkündür. Bu alanların çeşitli ağaçlar ile yeşillendirilmesi ya da bahçecilik yapılması ile kiraya verilmesi halinde toprakların çoraklaşmasının önlemi alınabilecektir. Kiracı bu alanların hem bakımını ve onarımını yapabilecek hem de bu alanları işleyerek ürün elde edebilecektir.

⁵⁰ Yargıtay 3 HD 15464/9601, 27.5.2015; Yargıtay 3 HD, 21738/9484, 26.5.2015. Voirin (n 19) 312; Erol (n 10) 215; Altaş (n 18) 89; Arkan (n 18) 38. “Sözleşmede cironun bir kısmının kira bedeli olarak kararlaştırılması bu sözleşmenin niteliğini ürün kirası olduğunu tespit etmek için yeterli değildir. Adi kira sözleşmelerinde de açıkça düzenlenmemiş olsa da sözleşme serbestisi çerçevesinde kira bedelinin aylık cironun belirli bir kısmı olarak kararlaştırılması mümkündür”. Şahin (n 11) 1419.

⁵¹ Yavuz, Acar ve Özen (n 22) 366; Zevkliler ve Gökyayla (n 22) 479; Darcan (n 10) 56; Erol (n 10) 45; Arkan (n 18) 35; Öztürk (n 18) 19; Altaş (n 18) 78. Voirin (n 19) 232.

1. Kiraya Veren Sorumlulukları

Tarımsal ürün kira sözleşmesi, ürün kira sözleşmesinin bir türü olması sebebiyle ürün kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerin bu kapsamda olacağı kabul edilir. Kiraya verenin tarımsal ürün kira sözleşmesinden doğan borçları; kiralananı teslim borcu, kiralananı kullanılmaya ve işletilmeye uygun bulundurma borcu, esaslı onarımları yerine getirme borcudur. Bununla birlikte kiraya verenin ürün kira hükümleri içerisinde yer verilmeyen ancak genel kira sözleşmesi hükümleri dolayısıyla sorumlu olduğu borçları da bulunmaktadır. Nitekim TBK m.358 düzenlemesi ile özel hüküm bulunmayan haller bakımından genel kira sözleşmesi hükümleri uygulanmaktadır. Kiraya veren genel kira sözleşmesi hükümlerinde yer alan yükümlülüklerini de yerine getirmelidir. Örneğin; vergi ve benzeri yükümlülükler katlanma, ayıba karşı tekeffül ve zapttan dolayı sorumluluk. Kiraya verenin, sözleşmedeki asli edim yükümlülüğü olan kiralananı teslim borcunu TBK m.360 ile düzenlemiştir. Bu düzenlemeye göre tarım arazisinin, tarım yapmaya elverişli biçimde bulundurulması ve bu şekilde kiracıya teslim edilmesi gereklidir. Kiracının kullanmaya, yararlanmaya ve üzerinden ürün elde etmeye elverişli bir kiralanan teslim alması ve sözleşme süresi boyunca da bu halde bulunmasının korunması kiraya veren tarafından sağlanmalıdır. Örneğin: tarım yapılacak arazinin taşlık olması sebebiyle üretim yapılamayacak durumda olması halinde kiracıya teslim edilmesi mümkün değildir.

Tarımsal ürün kira sözleşmesi sürekli borç doğuran bir sözleşme niteliğinde olması sebebiyle kiraya verenin kullandırma borcu bakımından sözleşme süresi boyunca borcunun devam ettiği kabul edilmelidir⁵². Kiraya veren, kiralananı kiracıya teslim ederek onu doğrudan zilyet kılar. Kiracı, kiralananı teslim aldıktan sonra kiralanan üzerinde fiili hakimiyet kurmuş olur. Kiralanan mevcut haliyle olduğu gibi kiracıya teslim edilebilir ve bunun yanında kiralananın içerisindeki alet ve araçların, üzerindeki ağaçların ve bitkilerin, tesislerin ve kuyu gibi tarımsal faaliyetler için gerekli tüm malzemelerin teslimi yapılmalıdır. Örneğin: kiraya veren, kiralanan içerisindeki kuyunun kullanımını kiracıya sağlamıyor ya da bunu engelleyici bir işlem gerçekleştiriyor ise tarlanın sulanması mümkün olmayacağı gibi tarımsal faaliyetlerin yapılması bakımından kiralananın kullanılması ve ondan yararlanılmasının da önüne geçilmiş olacaktır bu anlamda

⁵² Arkan (n 18) 37; Altaş (n 18) 100; Erol (n 10) 57; Acar (n 34) 127; Öztürk (n 17) 81. Blumer (n 16) 87; Lüdtke Handjery and Haarstrich (n 17) 98; Fleischer (n 16) 26; Stunder and Hofer (n 17) 69; Oppenlander (n 15) 74.

kiraya veren sözleşme kapsamında kiracıya amacına uygun şekilde teslim borcunu ifa etmelidir.

Tarımsal ürün kira sözleşmesinde kiraya verenin, kiralananı kullanıma, yararlanmaya ve ürünlerinin devşirilmesine uygun biçimde kiracıya teslim etme borcunun bir uzantısı olan diğer yükümlülüğü ise TBK m.361 ile düzenlenmiş bulunan esaslı onarımların yapılmasıdır. Kiraya veren, kiracının tarımsal faaliyetlerini yürütebilmesi için kiralananın esaslı onarımlarını yerine getirmek ve kullanıma uygun bulundurmakla yükümlüdür. Esaslı onarımlar kavramı kanunun sözü ile vurgulamak istenilen bir ifadedir. Esaslı onarım kavramı Kanun içerisinde açıklanmamış olmasına karşın bu kavramın anlamını yargı kararlarından yorum yoluyla anlamaktayız. Esaslı onarım, kiralama amacına uygun olarak kiracının kullanma, yararlanma ve ürün elde etme faaliyetlerini elverişli kılacak, kiracının sözleşme yapma menfaatine hizmet edecek, kira sözleşmesinin amacına uygun kullanılabilmesi için yapılması gereken tamiratlar olarak açıklanabilir⁵³. Örneğin: tarımsal amaçla kiralanan bahçenin içerisindeki su kuyusunun yıkılması halinde bunun onarımının yapılması, arazinin sürülmesi için gerekli olan traktörün motorunun yanması halinde bunun onarımının yapılmasıdır.

Esaslı onarımların yerine getirilmesi kira süresi boyunca süreklilik gösteren bir yükümlülüktür. Kiracının sözleşmeye uygun hareket etmesini güçleştiren, amaca uygun yararlanma elverişliliğini yok eden, kiralanda eksiklik ve hasar meydana getiren durumların onarımı kiraya verenin TBK m.360 gereği teslim borcunun bir uzantısı niteliğindedir. Bu yükümlülüğün gereği gibi yerine getirilmesi aynı zamanda kiraya verenin, kiralananın kullanıma elverişli bulundurma borcunun da sonucunu oluşturmaktadır⁵⁴. Kiraya verenin esaslı onarımdan sorumluluğunu yerine getirmesi bakımından Kanun kiracının bildirimde bulunması şartını düzenlemiştir. İhbar yükümünü yerine getirmeyen kiracı, kiraya verenin esaslı onarımı yapmadığını iddia edemeyecektir ve kiralanda bir zarar meydana gelir ise bunu tazmin etmek zorundadır⁵⁵. Kiracı, bildirim yükümlülüğünü yapmış olmasına karşın kiraya veren esaslı onarımları yerine getirmiyor ise kiracı hâkimden alacağı izinle kiraya veren adına bu onarımları kendisi ya-

⁵³ Yargıtay 14 HD, 6943/8424, 27.06.2007; Yargıtay 12 HD, 8294/10272, 12.10.2022; Yargıtay 14 HD, 6943/8424, 27.06.2007.

⁵⁴ Yargıtay 4 HD, 1056/2988, 04.06.1965.

⁵⁵ Aral ve Ayrancı (n 23) 365; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (n 24) 460; Aydoğdu ve Kahveci (n 23) 589; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı* (3. Baskı, Filiz 2017) 396; Erol (n 10) 78; Arkan (n 18) 86; Öztürk (n 18) 95; Darcan (n 10) 59.

pabilir⁵⁶. Esaslı onarımın derhal yapılması gerekiyorsa ve yapılmaması durumunda kiralanan çok daha büyük bir zarara uğrayacak ise kiracı, ivedilikle esaslı onarımları yerine getirir⁵⁷. Yapılan masraflar kiraya verene aittir⁵⁸. Örneğin: kiralanan araziye su basması, arazinin sulama yapıldığı kanala kimyasal sızıntı karışmış olması, ürünlerin bulunduğu deponun çatısının rüzgâr ile uçması, komşu arazide anız yangınının kiralanan arazideki çitlere sıçraması gibi ivedilikle müdahale edilmesi gereken hallerde kiracı gereken esaslı onarımları yerine getirebilir.

Tarımsal ürün kira sözleşmesinden doğan yükümlülükler içerisinde kiraya verenin yükümlülüklerden birisi TBK m.302'ye göre vergi ve benzeri yükümlülükler katlanma borcudur. Kiralananın sigortalanması, vergilerin ödenmesi kiraya verenin sorumluluğu kapsamındadır⁵⁹. Kiraya verenin bu yükümlülüğü onun malın mülkiyetine sahip olmasından ileri gelmektedir, kiraya verenin malik olması halinde bu sorumluluk onun üzerinde olacaktır⁶⁰. Taraflar ayrıca bu yükümlülüğü sözleşme ile kiracının yükümlülüğü olarak kararlaştırabilirler.

Kiraya verenin asli edim yükümlülüğü kiralananın kullanıma uygun biçimde ürün elde etme elverişliliğine sahip kiralananı kiracıya teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumu korumaktır. Kiralananda bir ayıp ortaya çıktığında kiraya verenin sorumluluğu doğmaktadır⁶¹. Kiraya verenin kiralananın ayıpla-

⁵⁶ Aker (n 10) 331; Darcan (n 10) 365; Erkan (n 30) 95; Arkan (n 18) 89; Altaş (n 18) 96; Erol (n 11) 87; Öztürk (n 18) 110.

⁵⁷ Darcan (n 10) 104; Kutluhan Erkan, "Ürün Kirasının Unsurları, Adi Kira ile Ayrım ve Ürün Kirasına Uygulanacak Hükümler" (2013) 2 Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 173, 175; Erol (n 10) 89; Arkan (n 18) 96; Altaş (n 18) 96; Öztürk (n 18) 87.

⁵⁸ Yargıtay 19 HD, 7131/10261, 03.12.1997; Yargıtay 3 HD, 8160/5624, 19.04.2017; Yargıtay 3 HD, 6567/2677, 27.03.2019.

⁵⁹ Erol (n 10) 92; Arkan (n 18) 120; Öztürk (n 18) 187; Darcan (n 10) 152; Arslan (n 18) 63.

⁶⁰ Blumer (n 16) 116; Fleischer (n 16) 164; Stunder and Hofer (n 18) 71; Erol (n 10) 37; Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (n 24) 82; İnceoğlu (n 46) 69.

⁶¹ Hayrünnisa Özdemir ve Serhat Küçükcapraz, 'Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu' (2021) 12 TAAD 85, 88; Arkan (n 19) 47; Altaş (n 18) 55; Haluk Tandoğan, *Türk Mesuliyet Hukuku* (A.Ü. Hukuk Fakültesi 1961) 110; Ümmühan Kaya, *Türk Hukukunda Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu* (Seçkin 2014) 57; Erol (n 10) 58; Arif Atanlian, '6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kira Sözleşmesinde Kiraya Veren Borçları Özellikle Ayıptan Sorumluluğu' (Yüksek Lisans Tezi, Atatürk Üniversitesi 2017) 85; Sezer Çabri, *Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğu* (Adalet 2013) 78; Abdullah Aktaş, 'Kiraya Veren Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğu' (İstanbul Üniversitesi 2016) 74; Semih Yünlü, *Kira Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk* (Aristo 2020) 81; Fahrettin Aral, *Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa* (A.Ü. Hukuk Fakültesi 1985) 117.

rından sorumluluğunun niteliği asli edim yükümlülüğü olduğudur. Çünkü bu yükümlülük, kiralananın asli edim yükümlülüğü borcu olan teslim borcunun bir uzantısını oluşturur⁶². Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, borcun gereği gibi ifa edilmemesinin (kötü ifa) özel bir görünümü mahiyetindedir. Borçlu tarafından ifa edilen edimin, tarafların sözleşmede kararlaştırdıkları veya kanunda tayin edilmiş şartlara uygun olmaması, başka bir ifadeyle edimin, borcun niteliğine aykırılık teşkil etmesi durumunda borcun gereği gibi ifa edilmemesinden (kötü ifa) söz edilir. Borcun gereği gibi ifa edilmemesinde borçlu tarafından edim ifa edilmiştir. Bu edim sözleşmeye, kanuna veya dürüstlük kuralına göre uygun bir şekilde ifa edilmemiştir. Ayrıca borçlu hiçbir kusurunun bulunmadığını ispat edemezse kötü ifa nedeni ile zarar gören alacaklının bundan doğan zararını tazmin etmekle yükümlüdür. Ayıptan sorumluluk bakımından Kanun herhangi bir tanımlamada bulunmamıştır. TBK m.306/II'de yer alan *"...kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi..."* ayıbın tespit edilmesi bakımından önemlidir. TBK m.219 düzenlemesine göre satış sözleşmesi için belirlenmiş ayıp kavramından yararlanılır⁶³. Buna göre *"kiralananın kullanımını engelleyen, sınırlandıran, kiralanda eksiklik ya da bozukluk yaratan, kiraya verenin vadettiği niteliklerin kiralanda bulunmaması ile sonuçlanan durumlar"* şeklinde tanımlanabilir⁶⁴. Kiraya veren hem önemli hem de önemli olmayan tüm ayıplardan dolayı kiracıya karşı sorumludur⁶⁵.

TBK m.304'de kiralananın teslim anındaki ayıplarından dolayı sorumluluğu düzenlemiştir. Hükümde ayrıca ayıp kavramının türleri bakımından da bir ayırım yapıldığı ve buna bağlı olarak kiracının hakları düzenlenmiştir. TBK m.304/I'e

⁶² Kaya (n 57) 16; Özdemir ve Küçükçapraz (n 57) 48; Atanlian (n 57) 57; Çabri (n 57) 45; Aktaş (n 57) 75; Yünlü (n 57) 54; İnceoğlu (n 46) 112; Gümüş, (n 24) 114; Acar (n 34) 47. Kanaatimizce kiralananın kiracıya teslim edilmesinden sonra sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olmaması da kötü ifa niteliğindedir. Çabri (n 57) 45. Eren, (n 24) 460.

⁶³ TBK m.219 *"satıcı, alıcıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin satılarda bulunmaması sebebiyle sorumlu olduğu gibi, nitelik veya niteliği etkileyen niceliğe aykırı olan kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ya da ekonomik ayıpların bulunmasından da sorumlu olur"* ifadesi ile satış sözleşmesi bakımından ayıbın konusunu düzenlemiştir.

⁶⁴ Kaya (n 57) 16; Özdemir ve Küçükçapraz (n 57) 48; Atanlian (n 57) 57; Çabri (n 57) 45; Aktaş (n 57) 75; Yünlü (n 57) 54; İnceoğlu (n 46) 112; Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (n 24) 114; Acar (n 34) 47. Yargıtay 6 HD, 15401/7225, 03.06.2014; Yargıtay 13 HD, 13044/10492, 30.06.2011.

⁶⁵ Yargıtay HGK, E 13/66 K 1417, 02.10.2013.

göre “kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir”. Önemli ayıp, tarafların kiralanan üzerinde anlaştıkları hususlarda eksikliğin ya da bozukluğun olmasını, kiralananın kullanımını, ondan yararlanılmasını ya da ürün elde edilmesini önemli ölçüde engelleyen, kiracının bu sözleşmeyi yapmakla elde edeceği menfaati ortadan kaldıran ve beklediği yararı büyük ölçüde azaltan unsurlardır⁶⁶. Örneğin: kiralanan içerisinde bulunan 10.000 zeytin ağacının hem zeytin üretimi faaliyeti için hem de zeytinyağı üretimi için kiralınmasına karşın ürünlerin yarısının kurumuş olduğunun anlaşılması önemli ölçüde ayıp olarak ifade edilir. Çünkü kiracı 10.000 zeytin ağacından elde edeceği verimden ve sözleşmeyi yapma amacından uzak kalmış bulunmaktadır.

Kiraya veren, TBK m.304/II ile TBK m.305 düzenlemeleri gereğince önemli olmayan ayıplar ile kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden sorumludur. Önemli olmayan ayıp, kira ilişkisinde kiracının kullanma, yararlanma ve ürün elde etme durumunu engellemeyen ancak kiracının sözleşmeden beklediği edim menfaatini azaltan ve basit nitelikli eylemler ya da masraflar ile ortadan kaldırılabilen durumlar olarak tanımlanabilir⁶⁷. TBK m.305 kiracıya seçimlik haklar tanımıştır buna göre “kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez. Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı saklıdır”. Önemli nitelikteki ayıplar nedeniyle sözleşme feshedilebilir. Kiracı önemli nitelikteki ayıp dolayısıyla sözleşmeyi feshetmeyerek seçimlik haklarını da kullanabilir. TBK m.306 kiracının ayıbın giderilmesini isteme haklarını ve fesih konusunu düzenlemiştir. Bu düzenlemede ayrıca kiracının, kiraya veren hesabına bu ayıbı gidereceği ve bundan doğan alacaklarını kira bedelinden indirebileceği yer almaktadır.

⁶⁶ Çabri (n 57) 116; Aktaş (n 58) 78; Yünlü (n 57) 98; Kaya (n 58) 125; Atanlian (n 57) 96; Özdemir ve Küçükçapraz (n 57) 56; Aral ve Ayrancı (n 23) 635; Şenyüz (n 23) 169; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (n 24) 765; Zevkliler ve Gökyayla (n 22) 698; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı* (n 51) 745.

⁶⁷ Çabri (n 57) 118; Aktaş (n 57) 147; Aral ve Ayrancı (n 23) 658; Yünlü (n 58) 85; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı* (n 51) 266; Atanlian (n 57) 187; Özdemir ve Küçükçapraz (n 57) 69.

TBK m.358 düzenlemesi uyarınca kiraya verenin bir diğer sorumluluğu ise zapttan sorumluluktur. Kira sözleşmesi süresi boyunca kiraya veren, kiralananın doğrudan zilyetliğini kiracıya bırakmıştır. Kiraya veren, kiralananın kullanımını, ondan yararlanılmasını ve ürün elde edilmesini sağlayan şartları sağlamalıdır bu kapsamda kiralanan üzerinde üçüncü bir kişinin aynı ya da şahsi üstün hak iddialarına karşı kiracının menfaatlerini korumakla yükümlüdür⁶⁸. TBK m.309 hükmü uyarınca *“bir üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildirimi üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür”*. Üçüncü kişinin mülkiyet hakkının, intifa ya da üst hakkının var olması veya tapu siciline şerh verilmiş bir şahsi hak olmasına karşı kiracının, kira sözleşmesindeki menfaatlerini eksiltiyor, yok ediyor ise bu durumda kiraya verenin sorumluluğu doğmaktadır⁶⁹.

Tarımsal ürün kira sözleşmesinin kurulmasından önce üçüncü kişinin aynı ya da şahsi hakkının var olması halinde kiraya verenin sorumluluğu olacaktır. Çünkü sözleşme kurulduktan sonra üçüncü kişinin böyle bir hakkı var olur ise TBK m.310 düzenlemesinde de görüleceği üzere üçüncü kişi kira sözleşmesinin bir tarafı haline gelecektir⁷⁰. İsviçre Borçlar Kanunu bakımından ise kiralananın üzerinde üçüncü bir kişinin aynı hak sahibi ya da şahsi hak sahibi olması hali bir hukuki ayıp olarak kabul edilmekte ve bu şekilde düzenlenmektedir.

⁶⁸ Yargıtay HGK, 3-372/657, 30.09.1981; Erol (n 10) 71; Arkan (n 18) 68; Öztürk (n 18) 105; Fikret Eren ve Veysel Başpınar, *Toprak Hukuku* (Savaş 2017) 218; Tandoğan (n 35) 124; Aker (n 10) 342; Ruhi ve Ruhi (n 29) 1174; Darcan (n 10) 79; İnceoğlu (n 46) 79; Acar (n 34) 121. Yargıtay 6 HD, 1583/12037, 06.11.2014; Yargıtay 14 HD, 6416/9205, 13.07.2011.

⁶⁹ İnceoğlu (n 46) 236; Aral ve Ayrancı (n 23) 260; Tandoğan (n 35) 124; Acar (n 34) 254; Aker (n 10) 343; Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (n 24) 137; Beyza Nuhoğlu, 'Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Borcu' (Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi 2013) 145.

⁷⁰ Acar (n 34) 253; İnceoğlu (n 46) 241; Altaş (n 18) 106; Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (n 24) 136. TBK m.310'a göre *“sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır”*. Görüleceği üzere üçüncü kişi eğer sözleşme kurulduktan sonra kiralanan üzerinde aynı ya da şahsi bir hak sahibi oluyor ise bu durum kira sözleşmesine bir taraf olarak katılacağını göstermektedir. Ancak kamulaştırma halinde mülkiyeti elde eden kamu kurumunun tarımsal ürün kirası sözleşmesine taraf olması TBK m.310 hükmüne göre değil ancak idarenin bu yönde yapacağı başka işlemlerce söz konusu olacaktır. Nitekim idarenin özel kişiler ile tarımsal ürün kirası sözleşmesi yapması mümkündür ancak bunlar 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun çerçevesinde kurulabilir. İdare işlemleri bakımından öncelikle kamu yararını gözetmek durumunda olacağından bu husus ayrı olarak değerlendirilmelidir.

2. Kiracının Sorumlulukları

Kiracının tarımsal ürün kirası sözleşmesinden doğan borçları; kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcu, kiralananı kullanma ve işletme borcu, kiralananı özenle kullanma ve bakım borcudur.

Türk Borçlar Kanunu içerisinde ürün kirası sözleşmesinin kiracısı hem kira bedelini hem de yan giderleri ödemekle yükümlü tutulmuştur. Kiracının tarımsal ürün elde etmesi için yapacağı masraflar, kiralananın doğrudan zilyetliğini elinde bulundurması ve bu ürünlerin elde edilmesi için göstereceği performans için ortaya çıkan giderler kiracının edim menfaatini oluşturmaktadır. Yan gider ödeme yükümlülüğü tarımsal ürün kirası sözleşmesinin niteliği gereği kiracının üzerindedir. TBK m.362/II'deki *“kiracı, aksine bir hüküm veya yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve yan giderleri her kira yılının en geç kira süresinin sonunda ödemekle yükümlüdür”* ifadesiyle hem kira bedeli hem de yan giderlerin ödenmesinin kiracının sorumluluğu olduğu açıkça düzenlenmiştir. Taraflar sözleşme ile bu yükümlülüklerin ödenmesine dair Kanun hükmüne aykırı olmamak şartıyla düzenleme yapabilirler. Tarımsal ürünlerin elde edilmesi üzerinden bir kira bedeli ödenmesi kararlaştırılmış olabilir. Bu durumda taraflar, ürünlerin toplanması zamanı esas alınarak ödemeye dair düzenlemeler yapabilir⁷¹.

Ürüne katılmalı kira sözleşmesi şeklinde bir anlaşmaya varmış olan taraflar için kiralananın teslim edilmesi sonrasında işletilmesi sonucu, devşirilecek ürünlerin belirli bir oranının bedel olarak ödenmesi söz konusudur. Tarımsal ürün kirası sözleşmesinde öncelikle kiraya verenin kiralananı teslim borcunu yerine getirmesi gereklidir. Kiralananın teslim borcuna karşılık kiracının kira bedelini ödeme borcu doğmaktadır. Dolayısıyla kiralananın teslim edilmemesi karşısında kiracı ödemezlik def'i iddiasında bulunabilir⁷².

Kira bedelinin olağanüstü durumlarda indiriminin istenilmesi hususu Türk Borçlar Kanunu m.363'de düzenlenmiştir. Kiracı, kendisinin bilmesinin mümkün olmadığı ve beklenmeyen olaylar sonucunda bu hükme dayanarak kira bedelinden indirim hakkını kullanabilir. Olağanüstü durumlara örnek olarak sel, yan-

⁷¹ Arkan (n 18) 79; Altaş (n 18) 268; Öztürk (n 18) 96; Erol (n 10) 39; Darcan (n 10) 96; Erkan (n 54) 189; Sağlam, 'Türk Borçlar Kanunun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı' (n 20) 1015. Yargıtay 8 HD, E 2017/4577 K 2018/1317, 24.01.2018; Yargıtay 3 HD, E 2018/7771 K 2019/6309, 05.07.2019.

⁷² Arkan (n 18) 100; Altaş (n 18) 125; Öztürk (n 18) 218; Erol (n 10) 110; Arslan (n 18) 65; Darcan (n 10) 69; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (n 24) 387; Tandoğan (n 35) 165. Yargıtay 3 HD, 6666/2764, 01.04.2019; Yargıtay 3 HD, 2089/6506, 04.05.2017.

gın, volkan patlaması, yıldırım düşmesi, deprem gibi doğal felaketler veya tarımsal ürünler üzerinde yaşanan felaketler gösterilebilir⁷³. Olağanüstü felaketler içerisinde iklim değişikliği ve etkilerinin olup olamayacağının değerlendirilmesi de gereklidir. İklim değişikliği sonucu meydana gelen küresel ısınma pek çok unsuru etkilemektedir. Yağış rejimi, sıcaklık ortalamaları, bitki örtüsü, iklimin daha sert geçmesi gibi unsurlar tarımsal ürünlerin doğal ortamını etkileyecektir. TBK m.363/1 hükmüne göre *“tarımsal bir taşınmazın her zamanki verimi, olağanüstü felaket veya doğal olaylar yüzünden önemli ölçüde azalırsa kiracı, kira bedelinden orantılı bir miktarın indirilmesini isteyebilir”*. İklim değişikliği sonuçları ani etkili olarak ortaya çıkmamakta ve zaman içerisinde gelişen kuraklık, yüksek sıcaklık, yağış rejiminin değişimi gibi etkileri bulunmaktadır. İklim değişikliği sıcaklığın kabul edilen normal değerlerin uzun vade içerisinde değişimi ve gezegenin küresel ısınmasının oluşumudur⁷⁴. İnsan faaliyetleri sonucu ve özellikle fosil yakıt kullanımının artışı ile hızlanan bu sıcaklık artışı atmosfere yayılan bazı gazların etkilerinin bir sonucudur⁷⁵.

İklim değişikliğini mücbir bir sebep olarak sınıflanamayacağı kanaatimizce kabul edilmektedir. Mücbir sebep (*vis major*), belirli koşullar altında ve taraflardan herhangi birisinin müdahalesi olmaksızın meydana gelen, aşılması mümkün olmayan büyük sebeple olarak tanımlanabilir⁷⁶. Bir insanın iradesinin basit

⁷³ Cashin-Ritaine Eleanor, ‘Emprevizyon, Hardship ve İşlem Temelinin Çökmesi: Pacta Sunt Servanda ve Alman-Fransız Hukuki İlişkilerinde Sözleşmelerin Uyarlanmasına Giden Yollar’, (Çev Başak Baysal) (2005) 63(1-2) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 321, 323; Erol (n 10) 110; Arkan (n 18) 100; Öztürk (n 18) 218; Hubert Becker, *Landpachtrecht: BGB-Vertragsrecht, Landpachtverkehrsgesetz* (HLBS Verlag 2017) 342; Eren ve Başpınar (n 63) 464.

⁷⁴ Pedro Dorta Antequera, Diaz Pacheco Jaime, Lopez Diez Abel ve Bethencourt Herrera Celia, ‘Tourism, Transport and Climate Change: The Carbon Footprint of International Air Traffic on Islands’ (2021) 13 Sustainability 1795, 1796 <<https://www.mdpi.com/2071-1050/13/4/1795>> Date of Access 14 Mach 2024; The World Health Organization, ‘Quantitative Risk Assessment of the Effects of Climate Change on Selected Causes of Death, 2030s and 2050s’ (2014) 65; Burak Gine ve Bengü Çelenk, ‘The Impasse of International Law on Climate-Induced Migration: Recent Developments and the United Nation’s January 2020 Decision on Climate Refugees’ (2021) 23 Insight Turkey 209, 210; Almonte (n 5) 89; Kutluhan Bozkurt, ‘Uluslararası Hukuk Bağlamında İklim Aktivizmi’ in Sultan Tahmazoğlu Üzeltürk, Kutluhan Bozkurt ve Duygu Kulaç (ed), *İklim Krizi ve Hukuk* (Legal 2022) 78; TC Tarım ve Orman Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü, ‘Türkiye 2023 Yılı İklim Değerlendirmesi’ (2021).

⁷⁵ Climate Change, National Geographic, <<https://www.nationalgeographic.org/encyclopedia/climatechange>> Date of Access 14 June 2024.

⁷⁶ Jost, François, ‘Climate action assessment in three small municipalities in British Columbia: Advancements vis-à-vis major neighboring cities’ (2020) 2 *Current Research in Environmental*

bir çabayla ya da özen gösterilerek aşılması, düzeltilmesi ya da önlenmesi mümkün değildir. Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli (IPCC) tarafından da belirtildiği üzere iklim değişikliği insan faaliyetlerinin bir sonucu olarak ve on yıllarca zaman sonra etkileri ortaya çıkan hava durumu dalgalanmalarıdır⁷⁷. İklim değişikliği müdahale edilemez nitelikte değildir. Nitekim bu şekilde bir sınıflama oldukça dar bir yorum olacaktır, çünkü iklim değişikliği etkileri ve sonuçları bakımından önlemler alınabilir, etkileri basit gayretler ile değiştirilebilir bir yapıdır.

İklim değişikliği henüz sigortalanabilir sonuçları olabilecek bir kavramı oluşturmamaktadır. TBK m.363/II düzenlemesinde “*bu haktan başlangıçta feragat, ancak kira bedelinin belirlenmesi sırasında bu gibi durumların meydana gelmesi olasılığı göz önünde tutulmuş veya doğan zarar bir sigorta ile karşılanmış ise geçerli olur*” ifadesi yer almaktadır. Sel, yıldırım veya deprem sonuçlarına bağlı olarak ortaya çıkan zarar ticari anlamda sigortalanabilmektedir ve böyle bir durumda kiracı kira bedelinden indirim isteyebilmektedir. Doğal afetler beklenmedik ve oldukça yıkıcı sonuçlara sebebiyet verebilirler ve bu bakımdan çiftçileri oldukça zor durumda bırakabilirler. İklim değişikliğine bağlı sonuçlar bakımından ise kuraklık, aşırı sıcaklık ya da bitki örtüsünün değişimi sigortalanması pek mümkün olmayan unsurlardır. Çiftçilerin tarım alanlarındaki kayıp-

Sustainability 1010. Exner Adolf, *Der Begriff der höheren Gewalt (vis major) im römischen und heutigen Verkehrsrecht* (Hölder 1883); Gates Laura, ‘Force Majeure, Vis Major, Impossibility, and Impracticability Under Ohio Law Before and After COVID-19’ (2021) 90 U. Cin. L. Rev. 283. Price T. W. ‘The Role of Casus Fortuitus, Vis Major and Mistake in Actions for Delict’ (1953) 16 *THRHR* 1. Engel Kirsten, ‘State and local climate change initiatives: What is motivating state and local governments to address a global problem and what does this say about federalism and environmental law’ (2006) 38 Urb. Law 1015. Pauwelyn Joost, ‘US Federal climate policy and competitiveness concerns: the limits and options of international trade law’ (2007) 7(2) Nicholas Institute for Environmental Policy Solutions WP, 72. Voigt, Christina, ‘State responsibility for climate change damages’ (2008) 77(1-2) *Nordic Journal of International Law* 1-22, 2. Sipper Mark and Madan M. Batra ‘Rule of law vis-à-vis foreign market entry modes: exploratory interviews of a few experts’ (2022) 64(3) *International Journal of Law and Management* 321, 322.

⁷⁷ IPCC, *AR6 Synthesis Report: Climate Change 2023* (n 3); IPCC, ‘Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC)’ (n 7); Naci Bayraç ve Emrah Doğan, ‘Türkiye’de İklim Değişikliğinin Tarım Sektörü Üzerine Etkileri’ (2016) 11 Eskişehir Osmangazi Üniversitesi İİBF Dergisi 23, 25; Hülya Silkin, ‘İklim Değişikliğine Uyum Özelinde Bazı Uygulamaların Türkiye Açısından Değerlendirilmesi’ (2014) 45; Tayanç (n 2) 72. Climate Adaptation Science Centers, Ecological Drought Across the Country, U.S. Geological Survey, <https://www.usgs.gov/land-resources/climate-adaptation-science-centers/ecologicaldrought-across-country?qt-science_support_page_related_con=2#qt-science_support_page_related_con> Date of Access 14 June 2024.

ları hariç bu kişilerin tarımsal faaliyetlerini yürütmelerini engelleyen ya da işlerini bir süreliğine askıya almalarını gerektiren bir kâr kaybının da sigortalanması mümkündür. Örneğin ürün sorumluluk sigortası zorunlu olmamakla birlikte çiftçilerin üretim yaptığı ürünlerle ilgili olarak poliçe süresi içinde meydana gelen olaylar sonucunda üçüncü şahısların ölmesi, yaralanması, sağlığının bozulması, üçüncü şahıslara ait mallarda maddi kayıp ve zarara neden olunması halinde belirli limitlerde teminat sağlamaktadır.

Çalışmanın içeriği bakımından bu tartışmalı konu bir ara sonuç olarak burada değerlendirilecektir. İklim değişikliği sonucu oluşan hava olayları tarım alanları ve çiftçiler bakımından olumsuz etkiler oluşturmakta ve bunun zararı kaçınılmaz olmaktadır. Bahçecilik ve endemik bitki üretimi yapan çiftçilerin, seracılık yapan çiftçilerin iklim değişikliği karşısında bu tarımsal faaliyetlerini sürdürebilmesi oldukça zor olacaktır. İklim üzerindeki değişiklikler, en temelde sıcaklıkların artışı ve yağış rejiminin değişmesi çiftçilerin tarımsal faaliyetlerini zorlaştırmakta ve ürün verimliliğini düşürmektedir. Kiracının, TBK m.363 hükmü gereği tarımsal alanların korunması hakkında bir sigorta yaptırması hâlihazırda mümkün değildir. Mücbir bir sebep olarak kabul edilmeyen iklim değişikliğine karşı kira bedelinden indirim istenilebilmesi olağanüstü bir durum değildir. Dolayısıyla kira bedelinden indirim istenilmesi iklim değişikliğinin getirdiği sonuçlar ileri sürülerek mümkün olmayacaktır.

Asli edim yükümlülüğü niteliğinde olan bir diğer borç ise kiracının, kiralananı kullanma ve işletme borcudur⁷⁸. Bu borç aynı zamanda tarımsal ürün kirası sözleşmesinin kiracıya sağladığı bir haktır. TBK m.364 düzenlemesi kiracının kiralananı kullanma ve işletme borcunu düzenlemiştir. Tarımsal ürün kirası sözleşmesi de ürün kirası sözleşmesinin bir çeşidi olması dolayısıyla kiracının bu sözleşme tipine özgü bir borcu da kiralananın işletilmesidir. Kiralananın işletilmesi, onun varlığını sürdürmesi, değerinin korunması ve üzerindeki ürünlerin korunması için kiracının tasarrufuna bırakılmış hak ve yükümlülük doğurmaktadır. TBK m.364/l'e göre *“kiracı, kiralananı özgülediği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletmekle, özellikle ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurmakla*

⁷⁸ Altaş (n 18) 114; Arkan (n 18) 85; Aker (n 10) 352; Sağlam, '6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler' (n 20) 1015; Sağlam, 'Türk Borçlar Kanunun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı' (n 20) 195; Öztürk (n 18) 195; Darcan (n 10) 118. İpek Sağlam ve Hasibe Sena Akkışla, 'Ürün Kira Sözleşmesinde Kiracının Kullanma ve İşletme Yükümlülüğü' (2022) 28 Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 1029, 1030.

yükümlüdür". Kiracı işletme yükümlülüğünü yerine getirirken kiralananın özgü-
lendiği amaca uygun, iyi biçimde işletmeli ve kiralananın ürün verme kabiliyeti-
ni korumalıdır⁷⁹. Tarımsal ürün kirası sözleşmesinde kiracı, tarımsal faaliyetlerin
sürdürülebilirliğine uyumlu bir şekilde tarım faaliyetlerini sürdürmelidir. Tarım-
sal ürün kirası sözleşmesinde taraflar ürünlerin yetiştirilmesi ve belirli bir ora-
nının kira bedeli olarak verilmesi hususunda anlaşmışlar ise kiracının işletme
borcu ve kiralanda verimli bir ürün elde edebilmesi ayrıca önem kazanmak-
tadır. Çünkü kiracının tarımsal faaliyetleri dolayısıyla elde edeceği ürün mikta-
rının sağlanması edim menfaatine hizmet etmektedir⁸⁰.

Kiracının kiralananı kullanma ve işletme borcunu gereği gibi yerine getir-
mesi bakımından tarımsal faaliyetleri yerine getirebilecek kabiliyetinin olması,
ürün vermesi için kiralana gereken masrafları yapması ve tarımsal faaliyetleri
uygulama bilgisine sahip olması gereklidir. Tarlanın sürülmesi, bitkilerin ilaç-
lanması, budanması, mahsullerin toplanma zamanının bilinmesi ve toplama
işleminin ürün veren bitkilere zarar vermeden yapılması, toprağın zararlı bitki
ve haşerattan ayıklanması, gerekli ve yeterli sulamanın yapılması, ürünlerin
toplandıktan sonra korunaklı biçimde depolanması ve muhafazasının yapılması,
tarlanın veya bahçenin özgülediği amaca uygun ekiminin ve dikiminin yapıl-
ması gibi tarımsal faaliyetlerin yerine getirilmesinde kiracının yeterli kabiliyete,
tecrübeye ve bilgiye sahip olması gereklidir. Tarımsal faaliyetlerin yürütülmesi
esnasında dışardan gelebilecek etkilere karşı kiracının hazırlıklı olması ve gere-
ken tedbirleri alması gereklidir. Nitekim TBK m.364/II "*kiracı, kiraya verenin izni
olmaksızın, kiralananın işletme usulünü, kira süresinin bitiminden sonra etkisi
görülebilecek biçimde değiştiremez*" ifadesi ile kiralananın özünün korunması
ve değerinin korunması amaçlanmıştır. Örneğin: Isparta ilinde gülsuyu, gül
reçeli ve gül kremi yapılması amacıyla yetiştirilen gül bahçeleri üzerinde tarım-
sal ürün kirası sözleşmesi kurulması halinde kiracı bu topraklar üzerinde lavan-
ta ya da kekik bitkisi yetiştiremez ve üretimini yapamaz. Kiracı, kiralananı özgü-
lendiği amaca uygun olarak işletmek zorundadır.

Kiracının kullanma ve işletme borcunu yerine getirirken iklim değişikliğinin
sonuçlarına karşı da gereken uygulamaları yapması, masrafları harcaması ve

⁷⁹ Şahin (n 11) 36; Voirin (n 19) 56; Arkan (n 18); Öztürk (n 18); Erol (n 10) 26; Arslan (n 18) 77;
Sağlam ve Akkışla (n 76) 1032; Sağlam, 'Türk Borçlar Kanunun Ürün Kirası Sözleşmesine
İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı' (n 20) 1015; Erkan (n 54) 148; Darcan (n 10) 118.

⁸⁰ Aker (n 10) 353; Arkan (n 17) 85; Öztürk (n 18) 195; Stunder ve Hofer (n 17) 85; Lüdtke
Handjery ve Haarstrich (n 17) 96; Eren ve Başpınar (n 63) 185; Darcan (n 10) 36.

tedbirleri alması gereklidir. Günümüzde tarımsal faaliyetlerin yerine getirilmesinde teknolojik ve yenilikçi uygulamalar mevcuttur. Tarımsal faaliyetlerin teknolojik ve yenilikçi uygulamalar ile yerine getirilmesi verimi arttırmıştır. Çiftçiler, iklim değişikliği bağlamında geçim kaynaklarını sürdürebilmek için uyum stratejileri geliştirip uygulamaktadırlar. İklim değişikliğine karşı çeşitli uyum stratejileri geleceğe yatırım yapan ülkelerde planlanmaktadır. Bu uyum stratejilerinin en yaygın olanları şu şekilde örneklendirilebilir: daha kuru koşullara daha uygun yeni ürün çeşitlerinin ve hayvan türlerinin kullanımı, sulama, ürün çeşitlendirmesi, karma ürün hayvancılık sistemleri, ekim tarihlerini değiştirme, çiftlikten çiftlik dışı faaliyetlere çeşitlendirme, su ve toprak koruma tekniklerinin kullanımının artırılması, sermaye ve işgücü kullanımının değiştirilmesi ve gölgeleme ve barınma/ağaç dikimi.

Kiracının, tarımsal ürün kirası sözleşmesinden doğan bir diğer borcu ise kiralananı bakım yükümlülüğüdür. Bakım yükümlülüğü TBK m.365 ile düzenlenmiştir ve hukuki niteliği itibarıyla bir yan edim yükümlülüğüdür⁸¹. Kiracı kiralananın sözleşme süresi boyunca bakımını gereği gibi yerine getirmelidir. Bakım yükümlülüğünden anlaşılması gereken kiralananı dair küçük onarımları yapmak, bozulan veya kullanılmayla yok olan düşük değerli araç ve gereçlerin yerine yenilerini koymaktır. Kiracının bakım borcunu yerine getirmesi onun sözleşmeden beklediği menfaatleri korumasına ve onlardan en iyi şekilde yararlanabilmesine etki etmektedir. Bahçenin ya da tarlanın üzerinde yapılacak tarımsal faaliyetlerin yapılması ve ürün elde edilmesi için bilmesi gereken meslek kurallarını, toprak işleme biçimlerini ve tarım uygulama yöntemlerini bilen, gereken bakımı, özeni ve emeği vermelidir. Ekim ve dikim, gübreleme, hastalıklara karşı mücadele ilaçlarını kullanma, çapalama ve sulamayı yapmak zorundadır. Bununla birlikte tarım uygulamalarında son gelişmeleri takip etmeli ve teknoloji yöntemlerine göre tarım faaliyetlerini sürdürmelidir. Kiralama amacına uygun olarak kullanılmalıdır ve arazinin kendisine tahsis edilme amacının

⁸¹ Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (7. Baskı, Filiz 1993) 12; Gümüş, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri* (n 71) 25; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (n 72) 7; Necip Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Filiz 1978) 11; Frank Weiler, *Pflichten Aus Dem Schuldverhältnis in: Schuldrecht Allgemeiner Teil* (2. Edition, Nomos 2014) 5; Franziska Ritter, *Vertragliche Nebenpflichten Beim Vertragsmanagement* (Peter Lang GmbH 2016) 6; Susanne Hahncen, *Obliegenheiten Und Nebenpflichten* (Tübingen Mohr Siebeck 2010) 12; Markus Müller ve Rolf Hempel, 'Nebenpflichten Des Verkäufers Unter Besonderer Berücksichtigung Der Verjährung' (2005) 205 Archiv für die civilistische Praxis 246, 247; Frank Bauer, *Anspruch Auf Erfüllung Vertraglicher Nebenpflichten?* (Nomos 2013) 21.

dışına çıkmamalıdır. Tarımsal ürün kirası sözleşmesinde kiracı, diğer kira sözleşmelerinden farklı olarak ürün veren kiralananı korumak ve özünü muhafaza etmek amacıyla gereken tüm bakımı yapmakla yükümlüdür⁸². Kiralananın bakım ve onarımı esaslı onarım niteliğinde ise bunların yapılması ve masrafları kiraya verenin sorumluluğundadır ve kiracı, derhal kiraya verene bildirimde bulunmak zorundadır⁸³.

III. Tarımsal Ürün Kira Sözleşmesinin İhlali ve Sonuçları

A. Kiracının Temerrüde Düşmesi

Türk Borçlar Kanunu düzenlemelerine göre sözleşmesinin ihlal edilmesi, tarafların borçlarını yerine getirmemesi (*temerrüt*), borcun yerine getirilmesinin imkânsız olması ve borcun gereği gibi yerine getirilmemesi şeklinde gerçekleşir⁸⁴. Tarımsal ürün kirası sözleşmesinin temel özelliklerinden birisi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasıdır. Bununla birlikte kiraya verenin asli edim yükümlülükleri ile kiracının asli edim yükümlülüklerinin karşılıklılık (*synallagma*) ilişkisi içinde yer alması temerrüt halindeki sonuçların uygulanabileceğini göstermektedir⁸⁵. TBK m.125 karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüt halinde alacaklı tarafın seçimlik haklarını düzenlemiştir. Bu seçimlik haklar

⁸² Altaş (n 18) 119; Şahin (n 11) 109; Voirin (n 19) 148; Arkan (n 18) 122; Erol (n 10) 39; Darcan (n 10) 152; Arslan (n 18) 72; Ayhan Çıkin, Hüseyin Çeken ve Metin Uçar, 'Turizmin Tarım Sektörüne Etkisi, Agro-Turizm ve Ekonomik Sonuçları' (2009) 15 Tarım Ekonomisi Dergisi 1, 3; Rüya Bayar, 'Arazi Kullanımı Açısından Türkiye'de Tarım Alanlarının Değişimi' (2018) 16 Coğrafi Bilimler Dergisi 187, 188.

⁸³ Erol (n 10) 98; Arkan (n 18) 122; Altaş (n 18) 120; Darcan (n 10) 145; Zevkliler ve Gökyayla (n 22) 95; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı* (n 51) 133; Aral ve Ayrancı (n 23) 645; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (n 24) 726.

⁸⁴ Oğuzman ve Öz (n 68) 250; Alper Uyumaz ve Mehmet Akcaal, 'Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi' (2013) 21 Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 297, 298; Bilgehan Çetiner, Andreas Furrer ve Markus Muller-Chen, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (On İki Levha 2021) 15; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (n 68) 27; Kocayusufpaşaoğlu (n 80) 169; Gümüş, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri* (n 67) 335; Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Sermet 1976) 189; Pierre Tercier, Murat Develioğlu ve Pascal Pichonnaz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (2. Baskı, XII Levha 2016) 89; Abdülkerim Yıldırım, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (7. Bakı, Adalet 2017) 50.

⁸⁵ Oğuzman ve Öz (n 68) 8; Çetiner, Furrer ve Muller-Chen (n 83) 12; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (n 68) 7; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Alttop, (n 80); Gümüş, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri* (n 67) 6; Yıldırım (n 83) 27; Tercier, Develioğlu ve Pichonnaz (n 83) 9; Altaş (n 18) 5; Erol (n 10) 8; Voirin (n 19) 102; Şahin (n 11) 14; Arkan (n 18) 15.

borcun aynen ifası talebi ve gecikme tazminatı talebi, borcun ifa edilmemesi sebebiyle müspet zararın tazmini, sözleşmeden dönme ve bununla birlikte menfi zararın tazmin talebidir⁸⁶. Bu haklar tarımsal ürün kirası sözleşmesi taraflarının sözleşmeyi ihlal etmesi halinde değerlendirilecektir. Nitekim tarımsal ürün kirası sözleşmesinin ihlal edilmesinde öncelikle ürün kirasına dair düzenlemeler sonra kira ve genel hükümler uygulama alanı bulur.

Tarımsal ürün kira sözleşmesinde bir tarafın borcunu yerine getirmemesi halinde (*temerrüt*) karşı tarafın TBK m.362 hükmü ile sözleşmeyi feshetme hakkını kullanmasını düzenlenmiştir. Kiracının, kira bedelini ve yan giderleri ödememesi veya kiralananı işletmemesi halinde temerrüde düştüğü kabul edilir⁸⁷. Kiraya veren, kiracıdan para borcunu aynen ifa etmesi için ona bir süre tanımıştır aksi halde sözleşmeyi fesih hakkını kullanacaktır⁸⁸. Kiracının vadesi gelmiş kira bedelini ve yan giderleri ödememesi kiracının temerrüdüne yol açar⁸⁹. Kira bedeli ve yan giderin ödenmesi para borcu şeklinde ise bunun ödenmemesi halinde doğmuş olan temerrüt faizi ve sözleşmenin feshedilmesi dolayısıyla kiraya verenin uğradığı zararın tazmini borcu doğacaktır⁹⁰.

Tarımsal ürün kira sözleşmesi niteliği bakımından ürüne katılmalı kira sözleşmesi olması halinde ve o kira dönemi içerisinde iklim değişikliği sebebiyle yeterli bir ürün elde edilememiş olması durumunda kiracının temerrüdü mümkün müdür hususu değerlendirilmelidir. Öncelikle yalnızca katılmalı ürün kirası sözleşmesi (yarıcılık sözleşmesi) bakımından durum değerlendirilmelidir. Çünkü belirli bir ürünün yetiştirilmesi üzerine anlaşmış olan tarafların ürüne katılmalı

⁸⁶ Oğuzman ve Öz (n 68) 92; Çetiner, Furrer ve Muller-Chen (n 83) 78; Rona Serozan, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm C.3* (Filiz 2016) 125; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (n 68) 789; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, (n 80) 258; Ahmet Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (28. Baskı, Turhan 2020) 369; Ali Naim İnan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (4.Baskı, Seçkin 2014) 241; Yıldırım (n 83) 79; Gümüş, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri* (n 67) 489; Şenyüz (n 23) 96.

⁸⁷ Altaş (n 18) 122; Erol (n 10) 26; Arkan (n 18) 91; Aker (n 10) 269; Zevkliler ve Gökyayla (n 22) 277; Tandoğan (n 35) 212.

⁸⁸ Altaş (n 18) 122; Erol (n 10) 26; Arkan (n 18) 91; Aker (n 10) 269; Zevkliler ve Gökyayla (n 22) 277; Tandoğan (n 35) 212.

⁸⁹ Sağlam, 'Türk Borçlar Kanunun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı' (n 20) 1019. Altaş (n 18) 122; Erol (n 10) 26; Arkan (n 18) 91; Aker (n 10) 269; Zevkliler ve Gökyayla (n 22) 277; Tandoğan (n 35) 212.

⁹⁰ Arkan (n 18) 113; Ercan Akyiğit, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi* (Seçkin 2012) 103; Tandoğan (n 35) 219; Erol (n 10) 113; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (n 24) 469.

olarak yapacakları tarımsal ürün kirası sözleşmesinde edim menfaati anlaşılan ürünün yetiştirilmesi bakımından önemli bir nitelik taşımaktadır⁹¹.

B. Tarımsal Ürün Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi

İklim değişikliğinin getirmiş olduğu kuraklık, aşırı sıcaklık, doğal dengenin bozulması o kira dönemi içinde elde edilen ürün kalitesini ve miktarını azaltabilir veya hiç ürün elde edilememesine sebep olabilir. Örneğin: Isparta ilinde geniş bir gül bahçesinin gül suyu, gül yağı, gül reçeli gibi ürünler elde edilmesi amacıyla tarımsal ürün kirası sözleşmesine konu olması ve yarıcılık usulüne göre tarafların anlaşmasına karşın iklim değişikliğinin bir sonucu olarak yaşanan kuraklık yetersiz sulama yapılmasına neden olmuştur. Bu kira dönemi içerisinde yeterli ürün elde edilemeyecektir. Ürüne katılmalı kira sözleşmesinde kiracının kira bedelini ödeyememesi halinde taraflardan herhangi biri için bu sözleşmeyi kendisi için çekilmez bir hale getirip getirmediği önemlidir. TBK m.369 olağanüstü fesih sebebi olarak önemli bir sebebin varlığını bu kapsamda incelemek gereklidir. TBK m.369/l'e göre *“taraflardan biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli bir sebebin varlığı durumunda sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir”*. Katılmalı ürün kirası bakımından eğer iklim değişikliğinin sonucu olarak kuraklık, aşırı yağış, bitki örtüsünün değişimi gibi sebeplerle ürün elde edilememiş olması kiraya veren için artık çekilmez bir duruma gelmiş ise sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır. Nitekim aynı şekilde kiracı artık o taşınmaz üzerinde topraktan verim alamayacağını ya da kuralık dolayısıyla kararlaştırılan ürünü yetiştiremeyeceğini düşünür ise sözleşmeyi bu maddeye dayanarak feshedebilir. Unutulmaması gereken bir husus şudur ki bu düzenleme istisnai nitelikte ve oldukça özel bir fesih nedenidir. Nitekim somut olayın değerlendirilmesi gereklidir. TBK m.369/II'ye göre *“hâkim durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildirimimin parasal sonuçlarını karara bağlar”* ifadesinden de anlaşılabacağı üzere katılmalı ürün kirası konusunda anlaşan tarafların sorumlulukları ve parasal sonuçları somut olaya göre değerlendirilecektir.

Kiracının bir diğer asli edim yükümlülüğü olan kiralananın işletilmesi yükümlülüğü bakımından bu borcun niteliğinin tespit edilmesi önemlidir. Tarımsal

⁹¹ Yarıcılık, 13.04.2018 tarihli 30390 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tarımsal Arazi Edinme İş ve İşlemleri Hakkında Yönetmelik m.4/k ile tanımlanmıştır. Buna göre *“bir tarımsal araziden elde edilen ürünün, girdilerin ortakçı tarafından sağlanarak toprak sahibi ile ortakçı arasında yarı yarıya paylaşıldığı üretim ilişkisini ifade eder”*.

ürün kirası sözleşmesinde kiralanan taşınmazın tarımsal faaliyetlerin gerçekleştirilmesi amacıyla ekim dikim yapılmasının yanında üzerinde bulunan ve işletme faaliyetlerinin gerçekleştirilebileceği değerlerin işletilmesinin gerçekleştirilmesi gereklidir. Kiracı kiralananın doğrudan zilyedi konumunda olmasından dolayı hâlihazırda onu kullanan bir kimse olarak bu kiralananın kullanım amacına göre hareket etmelidir. Kiracının işletme faaliyetine başlamaması veya bunu devam ettirmemesi onun temerrüdüne yol açar. Özellikle kiralananın özünün korunması tehlikeye düşecek ise ve tarımsal ürün kirası sözleşmesinin taraflarının edim menfaatlerine zarar verecek bir durum oluşması halinde kiracı sözleşmeyi ihlal etmiş kabul edilir⁹². Kiracının işletme borcunu yerine getirmemesi halinde TBK m.364 ihlal halinde herhangi bir düzenleme getirmemiştir dolayısıyla genel temerrüt hükmü uygulama alanı bulacaktır. TBK m.124 düzenlemesi doğrultusunda kiracıya borcunu ifa etmesi için bir süre tanınmalı ve bu süre sonunda borç hala ifa edilmemiş ise ya da ifa edilmeye başlanmamış ise sözleşme feshedilmelidir⁹³.

C. Borcun İfa Edilmesinin İmkansızlaşması

İklim değişikliği sonucunda tarımsal faaliyetlerin gerçekleştirilmesi imkânsız bir hale gelirse ve sözleşmenin tarafları borçlarını ifa etmeleri konusunda ifa imkânsızlığında düşer ise bu durumda TBK m.136 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Küresel ısınma dolayısıyla buzulların erimesi, deniz seviyesinin yükselmesi, bitki örtüsünün değişimi, yağış rejiminde yaşanan değişiklikler kiracının tarımsal faaliyetlerini yapmasını zorlaştırabildiği gibi bunu imkânsız hale de dönüştürebilir. Bu tip büyük hava olayları üzerinde insan gücünün etkisi çok zayıf kalabilir ve üretim yapılması imkânsız durumlar oluşabilir. Nitekim TBK m.136 borcu imkânsızlık sebebiyle sona erdiren bir düzenleme yapmıştır. Örneğin: kurak ve yarı kurak bölgelerde yetiştirilmeye elverişli buğday üretimi ülkemizde İç Anadolu Bölgesinde yaygın olarak yapılmaktadır⁹⁴. İklim değişikliği sonucu yağış rejimindeki dengesizlik ürünlerin hasadını zorlaştıracaktır. Örne-

⁹² Erol (n 10) 31; Altaş (n 18) 73; Voirin (n 19) 94; Arkan (n 18) 85; Öztürk (n 18) 77; Sağlam, 'Türk Borçlar Kanunun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı' (n 20) 1015; Darcan (n 10) 96.

⁹³ Arkan (n 18) 87; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (n 28) 1090; Altaş (n 18) 80; Şahin (n 11) 1423; Zevkliler ve Gökyayla (n 22) 191; Tandoğan (n 38) 141.

⁹⁴ Çetin Sayılğan, 'Küresel Sıcaklık Artışının Buğdayda Beklenen Etkileri ve Yüksek Sıcaklığa Toleranslılığın Fizyolojik Göstergeleri' (2016) 26 Yüzüncü Yıl Üniversitesi Tarım Bilimleri Dergisi 439, 439.

ğın: ürünlerin çiçeklenme dönemlerinde yüksek sıcaklığa maruz kalması sonucunda bitkinin ve ürünlerin kurumasına sebep olur. Bu durumda tarımsal ürün kirası sözleşmesinde kiracının amaçladığı üretim imkânsız bir hale dönüşebilir.

D. Tarımsal Ürün Kira Sözleşmesinin Müspet İhlali

Kiracının yan edim yükümü niteliğindeki özenli davranma, bakım yapma ve kiralananı iyi kullanma yükümlülüğünü ihlal etmesi TBK m.364 düzenlemesine aykırılık oluşturur. Nitekim kiralananın ve üzerindeki ürünlerin bakımlarının yapılmaması, basit nitelikli onarımlarının sağlanmaması hali de TBK m.365 düzenlemesi olan bakım yükümlülüğüne aykırılık oluşturmaktadır. Kiracı bu yükümlülüklerini ihlal etmesi halinde bu yasal düzenlemelerde bir yaptırım belirlenmemiştir. Genel nitelikli bir hüküm olan ve kiralananın özenle kullanımı ve komşulara saygı gösterme borcunu düzenleyen TBK m.316, TBK m.364 ve TBK m.365 hükümleri beraber değerlendirilmelidir⁹⁵. Nitekim kiralananın özgülendiği amaca uygun kullanılması, bakım ve onarımlarının yapılması, ürünlerinin toplanması ve kiralananın işletilmesi kiracının özen borcuyla yakından ilişkilidir⁹⁶. Kiracının özen yükümlülüğü onun edim menfaatine hizmet eder. Kiracının kiralananı kullanım amacına uygun kullanması, iyi ve özenli davranması, bakım yükümlülüğünün yerine getirmesi hem sözleşmeden hem de Türk Borçlar Kanunu'ndan doğan yükümlülüklerdir. Bu borçların yerine getirilmesi kiracının hâlihazırda kiralananı dolaysız zilyet olmasının doğal bir sonucudur⁹⁷.

Tarımsal ürün kira sözleşmesinde kiracının özenli davranması kapsamında kiralananın ve üzerindeki ürünlerin korunması da bulunmaktadır⁹⁸. Bu kapsamda küresel ısınma ile oluşabilecek kuraklığa karşı da gereken tesisatı kurmalı, akıllı sulama sistemlerinden yararlanmalı, toprağı işlerken ve sürerken modern tekniklerden yararlanmalı, güneş enerjisi gibi yenilenebilir enerji sistemleri ile arazi üzerindeki gereken enerji ihtiyacını sağlamalıdır. Özen yükümlülüğü, kira-

⁹⁵ Aral ve Ayrancı (n 23) 265; Yavuz, Acar ve Özen (n 22) 704; Aker (n 10) 356; Arkan (n 18) 96; Öztürk (n 18) 78; Darcan (n 10) 195; Erkan (n 30) 87.

⁹⁶ İnceoğlu (n 46) 362; Tandoğan (n 35) 141; Aydoğdu ve Kahveci (n 23) 511; Aral ve Ayrancı (n 23) 265; Nihat Yavuz, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi C.II* (Adalet 2013) 212.

⁹⁷ Darcan (n 10) 132; Altaş (n 18) 115; Erol (n 10) 93; Arkan (n 18) 114; Şahin (n 11) 78; Ömer Aykul, *Ekolojik Hukuk ve Çevre Hukuku* (Seçkin 2024) 65; B Duru, 'Birleşmiş Milletler, UNEP ve Ekolojik Bunalım' (2016) İnsan, Çevre, Toplum 461, 89; Türkiye Barolar Birliği, *Ekolojik Kriz ve Kentler* (Türkiye Barolar Birliği 2014) 96.

⁹⁸ Tandoğan (n 35) 150; Erol (n 10) 95; İnceoğlu (n 46) 373; Yavuz (n 96) 213; Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (n 24) 160.

lananın kullanım amacına uygun kullanılmasına, kiralananın iyi ve gereği gibi işletilmesine ve kiralananın bakımının yapılmasına hizmet eder. Nitekim tarımsal ürün kirası sözleşmesinde kiracının özen yükümlülüğü hem kiralanan hem de üzerindeki ürünler bakımından önemli niteliktedir. Çünkü tarafların sözleşmeyi kurmalarındaki temel menfaat bu tarım arazisi ve onun işlenerek ürün vermesinin sağlanmasına dayanmaktadır. Kiracının kira sözleşmesi içinde özensiz ve pervasız davranışları, ihtiyaç duyulan bakımı yerine getirmemesi özellikle iklim değişikliği sonuçlarına karşı gereken ve alması gerekli olan tedbirleri almaması sözleşmeyi ihlal niteliği oluşturacaktır⁹⁹. Örneğin: iklim değişikliği sonucu hava olaylarında yaşanan kuraklık dolayısıyla kiracı ürünlerin susuz kalması adına akıllı sulama tekniklerinden yararlanarak sulama sistemi düşeyebilir.

TBK m.358 düzenlemesine göre özel hüküm bulunmayan hallerde genel hüküm niteliğindeki TBK m.316/II hükmü uygulama alanı bulur. TBK m.316/II düzenlemesi kiracının özensiz kullanımı haline ilişkin bir yaptırım getirmiştir; buna göre “...diğer kira ilişkilerinde ise kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtar da bulunmaksızın yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir”. Tarımsal ürün kirası sözleşmesinde kiracının kiralananı özenle kullanma, kiralananın özgülendiği amaca uygun işletme ve bakım yükümünü ihlal etmesi halinde TBK m.316/II hükmünün uygulanması mümkündür¹⁰⁰. Ancak unutulmamalıdır ki TBK m.316 düzenlemesinin hukuki niteliği kiracı lehine nispi emredicidir¹⁰¹. Bu sebeple ilgili hükmün uygulanması şartları bakımından kiracının durumunu ağırlaştırmaması gerekir.

Tarımsal ürün kira sözleşmesi bakımından TBK m.369 düzenlemesinin uygulama alanı bulup bulmayacağını değerlendirilmesi bu aşamada önemlidir. TBK m.369 olağanüstü fesih sebeplerini ile önemli fesih sebebinin şartlarını düzenlemiştir. Kiracıya ihtar yapılmaksızın altı aylık bildirim süresine uyarak sözleşmeyi bildirim süresi sonunda feshetmiş olma durumu kiracı ve kira sözleşmesinin niteliği bakımından ağır bir yaptırımdır. TMK m.2 dürüstlük kuralı

⁹⁹ TBK m.316/I hükmü genel kira sözleşmeleri bakımından özenle kullanma yükümlülüğünü düzenlemiştir bununla birlikte TBK içerisinde ürün kirası sözleşmesine uygulanan genel nitelikli hüküm niteliğindedir. Düzenlemeye göre “kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür”.

¹⁰⁰ Aker (n 10) 369; Arkan (n 18) 118.

¹⁰¹ İnceoğlu (n 46) 361; Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi* (n 24) 301.

gereği başta olmak üzere tarafların edim menfaatlerinin korunması bakımından kiracıya bu yükümlülüklerini gereği gibi yerine getirmesi için uygun bir süre verilmesi daha hakkaniyetli olacaktır. Bununla birlikte TBK m.369 özel nitelikli bir düzenlemedir ve “kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı” gibi özel ve öngörülemez bir unsurun gerçekleşmesi özen ve bakım yükümlülüğü bakımından gerçekleşmesi güç bir şarttır.

İklim koşullarının değişmesi sebebiyle tarımsal ürünlerin yüksek sıcaktan ya da soğuktan korunması gibi zorlu koşullarla kiracı başedecektir. Nitekim kiracının değişen zorlayıcı iklim koşullarına karşı özen yükümlülüğü ciddi ölçüde önemli bir hal almaktadır. Çünkü iklim değişikliğine karşı akılcı ve sürdürülebilir tarım uygulamalarının kullanılması küresel ısınmasının olası zararlarını azaltmaya yöneliktir¹⁰². Kiracı toprağı modern sulama sistemleri ile gerekli ve en verimli biçimde sulamalı, kuraklığa karşı bitkilere gereken bakımı yapmalı ve özeni göstermelidir. Buna rağmen artık iklim değişikliği sonucunda ürünlerin geri döndürülemez şekilde zarar görmesi, tarımsal faaliyetlerin yerine getirilemez olması ya da bu durumun tarımsal ürün kirası sözleşmesini sürdürülmesini çekilmez kılması halinde TBK m.369 hükmü uygulama alanı bulur. Örneğin: küresel ısınma sonucunda deniz seviyesinin yükselmesi sebebiyle tarım arazisi sular altında kalan kiracı artık çiftçilik faaliyetlerini yerine getiremeyecektir. Bu durum sözleşmenin sürdürülmesini çekilmez kılabilir. Nitekim bir başka örnek, Cilo dağlarının eteğindeki bir köyde tarım faaliyetlerini sürdüren bir çiftçi, iklim değişikliği sonucunda hava koşullarının olması gerekenden daha sıcak olması ve mevsim şartlarının daha ılıman geçmesi yüzünden ürettiği arpa ve buğdayların kalitesinin düştüğünü iddia edebilir. Sıcak hava sebebiyle eriyen buzulların ürün verimliliğinin azalmasına etki etmesi çiftçinin yeteri kadar kâr edememesine sebep olur. Bu halde sözleşmenin kendisi için çekilmez hale geldiğini bildirerek sözleşmeyi feshedebilir¹⁰³.

¹⁰² Christian Stockinger and Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, ‘Agrarsektor Im Umbruch-Bisherige Und Absehbare Entwicklungslinien’, *Strategien zur Stärkung einer nachhaltigen und wettbewerbsfähigen Landbewirtschaftung in Bayern-Landwirtschaft* (Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft 2020) 5; Marius Michels ve Oliver Musshoff, ‘Präferenz Deutscher Landwirte Für Pachtpreisanpassungsklauseln Unter Berücksichtigung Des Klimawandels Und Der Änderung Agrarpolitischer Rahmenbedingungen’, *Agrarwissenschaft Forschung* (Arbeitsbereich Landwirtschaftliche Betriebslehre, Georg-August-Universität Göttingen 2021) 2.

¹⁰³ Pek çok ülke iklim değişikliğine karşı çeşitli politikalar izlemektedir. Ancak bunlar tarım sektörü için yetersiz kalmaktadır. İklim değişikliğiyle mücadele kapsamındaki Almanya’daki politika düzenlemelerinin yetersiz olması çeşitli protestolara sebebiyet vermektedir. Almanya, Fran-

Tarımsal ürün kira sözleşmesinde kiracının özen ve bakım borcunu gereği gibi yerine getirmemesi (*Nichterfüllung*) halinde sözleşme müspet ihlal edilmiş olacaktır¹⁰⁴. Kiracının borcunu gereği gibi yerine getirmemesi halinde sözleşmenin müspet ihlali (*positive Vertragsverletzung*) oluşmaktadır¹⁰⁵. Borcun gereği gibi yerine getirilmemesi hali TBK m.112 ile düzenlenmiştir. Buna göre “*borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür*”. Tarımsal ürün kirası sözleşmesinden doğan yan edim yükümlülüklerini

sa, İspanya, Belçika, Hollanda, Macaristan gibi tarım sektörünün ülke ekonomisinde önemli bir yer kapladığı alanlarda iklim değişikliğine yeterli önlemi almayan hükümetlere karşı çiftçiler protestolar yapmaktadırlar. Sıcaklıkların artışı sebebiyle su kısıtlaması kararlarına, tahıl üretiminin kalitesinin düşürülmesine tarımdaki sübvansiyonların kaldırılmasına itiraz eden çiftçiler hükümetlerin yeterli derecede iklim değişikliğine karşı kendilerini desteklemediğini iddia etmektedirler. Çiftçiler, iklim değişikliği sebebiyle tarım faaliyetlerini gereği gibi yerine getirememektedirler. <<https://www.aa.com.tr/tr/yesilhat/iklim-degisikligi/ciftcilerin-protestolari-avrupanin-bircok-ulkesine-yayildi/1822310>> Erişim Tarihi 12 Nisan 2024.

¹⁰⁴ Paul Lemp, *Schadenersatz Wegen Nichterfüllung Als Folge Des Schuldnerverzuges* (1939) 31; Ernst Zitelmann, ‘Nichterfüllung Und Schlechterfüllung’ Festgabe der Bonner Juristischen Fakultät für Paul Krüger 265, 14; Alfred Schubiger, *Verhältnis Der Sachgewährleistung Zu Den Folgen Der Nichterfüllung Oder Nicht Gehörigen Erfüllung* (Stämpfli 1957) 96; Christian Knütel, ‘Die Schwächen Der Konkreten Und Abstrakten Schadensberechnung Und Das Positive Interesse Bei Der Nichterfüllung’ (2002) 202 Archiv für die civilistische Praxis 555, 16; Horst Heinrich Jakobs, ‘Unmöglichkeit Und Nichterfüllung (Bonner Rechtswissenschaftliche Abhandlungen 84)’ (1974) 174 Archiv für die civilistische Praxis 78, 6 <<https://www.jstor.org/stable/40994857>> Erişim Tarihi 12 Nisan 2024; Uwe Diederichsen, ‘Schadenersatz Wegen Nichterfüllung’ Und Ersatz von Mangelfolgeschäden’ (1965) 165 Archiv für die civilistische Praxis 150, 63; Rolf H Weber, *Berner Kommentar, Kommentar Zum Schweizerischen Privatrecht, Das Obligationenrecht, Band VI, 1. Abteilung, Allgemeine Bestimmungen, 5. Teilband, Die Folgen Der Nichterfüllung, Art. 97 - 109* (2000) 106.

¹⁰⁵ Rona Serozan, ‘Culpa in Contrahendo, Akdin Müspet İhlali ve Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme Kurumlarının Ortak Temeli: Edim Yükümlerinden Bağımsız Borç İlişkisi’ (1968) 2 MHAD 108, 112; Rona Serozan, ‘Yürürlükteki İfa Engelleri ve Haksız Fiiller Hukukunun Yetersizlikleri ve Bu Yetersizliklerin Aşılmasında Giderek Önemi Artan Kavramlar: “Akdin Müspet İhlali” ve Culpa in Contrahendo” [1990] İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi 27, 117; Gizem Zurnacı, ‘Karşılıklı Edimli Sözleşmelerde Alacaklı Temerrüdü Nedeniyle Sözleşmeden Dönen Borçlunun Olumlu Zararının Tazmini Sorununa İlişkin Bir İnceleme’ (2021) 18 YÜHFD 1265, 96; Şefika Deren Gündüz, ‘Olumlu Zarar’ (İstanbul Üniversitesi 2019) 36; Stefan Heinrich, ‘Leistungsstörungenrecht Die Verletzung von Vertraglichen Und Vorvertraglichen Pflichten’ (2010) 65; Jan Lüsing, *Die Pflichten Aus Culpa in Contrahendo Und Positiver Vertragsverletzung* (2010) 58; Ulrich Huber, ‘Zur Haftung Des Verkäufers Wegen Positiver Vertragsverletzung’ (1977) 177 Archiv für die civilistische Praxis 281, 35; Claus Wilhelm Canaris, ‘Ansprüche Wegen “positiver Vertragsverletzung” Und “Schutzwirkung Für Dritte” Bei Nichtigen Verträgen, Zugleich Ein Beitrag Zur Vereinheitlichung Der Regeln Über Die Schutzpflichtverletzungen’ (1965) 15-16 JZ (Juristischerechtschrift) 475, 476.

gereği gibi yerine getirmeyen kiracı doğan zararı tazmin etmelidir¹⁰⁶. Örneğin: taşınmaz üzerindeki ürünlerin haşerata karşı ilaçlanması ve bakımının yapılması gerekirken ilaçlamayı gereğinden fazla bir oranda bitkilere vermesi sonucunda bitkilerin köklerinin yanmasına sebep olmuş ve arazi üzerindeki ürünleri telef etmiş ise burada bakım borcu yerine getirilmiş ancak gereği gibi yerine getirilmemiş olmasından dolayı doğan zararın tazmini gereklidir¹⁰⁷. Bu zararın tazmini müspet zararın tazmini olarak açıklanabilir. Bu zarar maddi zarar şeklinde doğmuş olabilir yani zarar gören kiraya verenin malvarlığındaki aktifin azalması, pasiflerin artması veya beklediği kazanca erişememesi, onu kaybetmesidir¹⁰⁸.

Sonuç

İklim değişikliği günümüzde bitki örtüsünün değişmesi, kuralık ve yağış rejimindeki değişiklikler başta olmak üzere tarım sektörünü ciddi biçimde etkilemektedir. Gelecek günlerde tüm dünya üzerindeki olumsuz etkileri kuvvetlenecek olan bu krizin hukuki sonuçları bakımından gerekli tedbirlerin alınması gerekli bir hale gelmiştir. Çalışmada bu iklim değişikliğini ve sonuçlarını özellikle Türkiye'deki tarımsal faaliyetler ve tarımsal ürün kira sözleşmesi çerçevesinde ele almaya çalıştık. Paris İklim Anlaşmasının bir tarafı olarak Türkiye hem Anlaşma gereği bazı sorumlulukları yerine getirmelidir hem de bir tarım ülkesi olması nedeniyle yaşanacak krize karşı önlemler almalıdır. Verimli toprakları ve doğal kaynakları bulunmaktadır. İklim değişikliğinin sonucunda tarımsal ürün kira sözleşmesine yansıyan olumsuz koşullar tarafların sözleşmeden doğan

¹⁰⁶ Yargıtay HGK, E 2018/11-88 K 2021/1351, 4.11.2021.

¹⁰⁷ Canaris (n 105) 1015; Huber (n 105) 86; Lüsing (n 105) 45; Gündüz (n 105) 115; Mehmet Serkan Ergüne, 'Culpa İn Contahendo Sorumluluğunda Olumlu Zararın Tazmini' (2010) 1 Prof.Dr. Rona Serozan'a Armağan 909, 156; Erbek Odabaşı (n 68) 36; Heinrich (n 105) 65; Carlotta Rinaldo, '§ 1. Der Ursprung Der Theorie Der ,Schuldverhältnisse Ohne Primäre Leistungspflichten' Im Deutschen Schrifttum', *Die Haftung Dritter in Deutschland und Italien* (2017) 88; Gregor Bachmann ve Jan Erik Schirmer, *Leistungs-Und Schutzpflichten in Der Zivilrechtsdogmatik* (De Gruyter 2017) 78.

¹⁰⁸ Murat Topuz, *İsviçre ve Türk Borçlar Hukuku İle Karşılaştırmalı Olarak Roma Borçlar Hukuku'nda Maddi Zarar ve Bu Zararın Belirlenmesi* (Seçkin 2010) 25; Zafer Zeytin, 'Alman Hukukunda Zarar Kavramı ve Gelişimi - I: Maddi Zarar Olarak Özel Kullanım Kaybı' (1999) XX BATIDER 98; Ayşe Havutçu, *Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müsbet Zararın Tazmini* (1995) 66; Ernst Wolf, 'Grundfragen Des Schadensbegriffs Und Der Methode Der Schadenserkenntnis' (1976) Festschrift für Gerhard Schiedermair zum 70.Geburstag 545, 11; Lemp (n 104) 96; Franz Gschnitzer, 'Schadenersatz, Besonderer Teil', *Schuldrecht Besonderer Teil und Schadenersatz* (1963); Gerhard Wagner, 'Schadenersatz Bei Tötungen Und Angehörigenschmerzengeld-Die Rückständigkeit Des Deutschen Rechts' 869, 872; Hermann Lange ve Gottfried Schiemann, *Schadenersatz* (2003) 73.

yükümlülüklerini etkileyecektir. Ekolojik dengenin korunması, su kaynaklarının verimli biçimde kullanılması, toprağın aktif olarak işlenmesi yönüyle tarımsal ürün kira sözleşmesinin taraflarının sorumlulukları çerçevesinde çalışmada ele alınmıştır. Tarımsal ürün kira sözleşmesinde tarafların sorumluluklarının ağırlaştırılmış olacağı aşikardır. Kiralanan tarım arazisinde iyi tarım uygulamalarının benimsenmesi ve ürünlerin korunması yönüyle tarafların sorumluluğu ağırlaştırılmıştır. Kiracının özellikle bakım ve özen yükümlülüğü açısından kiralananın, kiralama amacına uygun kullanılması, iyi işletilmesi yükümlülüğünün önemi vurgulanmıştır. Ürünlerin kalitesinin korunması hem edim menfaatine hizmet etmekte hem de bilinçli bir üretim politikası izlenerek kiralananın cevherinin kaybolması önlenmektedir.

Tarım arazilerinin verimliliği her geçen yıl daha da önemli bir hal almakta güvenli gıdaya ulaşım bakımından çeşitli riskler ortaya çıkmaktadır. Yaşanan iklim değişikliği sonucunda elde edilen ürünün azalması, kalitesinin düşmesi, tarım arazilerinin çoraklaşması ve su kaynaklarının kuruyarak sulamanın yeterli yapılamaması tarımsal faaliyetlerin sürekliliğini azaltmaktadır. Çiftçilerin yenilikçi ve sürdürülebilir uygulamaları benimsemeleri artık bir tercih meselesi olarak görülmemeli, onların özen ve bakım yükümlülüklerinin bir parçası olarak görülmelidir. Kiraya verenlerin ise tarımsal ürün kira sözleşmesine konu olan kiralananın uygun bir biçimde kullanılabilmesi ve sürdürülebilir bir biçimde ürün elde edilmesi bakımından kiralananı koruması gereklidir. Tarafların sözleşmeden doğan yükümlülükleri iklim değişikliği sebebiyle ürün elde edilmesini ve verimin sürdürülebilir olmasını zorlaştırmıştır. Bu bakımdan başta devlet tarafından çiftçiler ile yapılan tarımsal kira sözleşmesinde kullanılan sürdürülebilir uygulamaların yaygınlaştırılması şarttır. Çalışma içerisinde sözleşmenin ihlali halinde en ağır yaptırımın uygulanması hususu açıklanmıştır.

Kaynakça

- Acar F, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-321)* (2. Baskı, Beta 2015)
- Aichele R and Feldermayr G, 'Kyoto and the Carbon Footprint of Nations' (2012) 63 (3) *Journal of Environmental Economics and Management* 336-354
- Aker H, *Ticari İşletme Kirası* (Yetkin 2012)
- Akıntürk T ve Ateş D, *Türk Medeni Kanunu C.II Aile Hukuku* (23. Baskı, Beta 2021)
- Aktaş A, 'Kiraya Verenin Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluğu' (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi 2016)
- Akyiğit E, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi* (Seçkin 2012)
- Alkan Olsson J ve Alkan Olsson İ, 'Turkey's Signature of The Kyoto Protocol' (2013) 47 *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* 1-31
- Almonte MAP, 'The Interrelationship Between Human Rights and Climate Change: An Appraisal' (Master Thesis, Liverpool University 2020)
- Altaş H, *Hasılat ve Şirket Kirası (BK M.270-298)* (Yetkin 2009)
- Aral F, *Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa* (Yetkin 1985)
- Aral F ve Ayrancı H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (15. Baskı, Yetkin 2024)
- Arkan SA, *Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları* (Beşir 2010)
- Arpacı A, *Kira Hukuku ve Uygulaması* (Temel 2002)
- Arslan Z, 'Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi' (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Şehir Üniversitesi 2015)
- Atanian A, '6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kira Sözleşmesinde Kiraya Veren Borçları Özellikle Ayıptan Sorumluluğu' (Yüksek Lisans Tezi, Atatürk Üniversitesi 2017)
- Aydoğdu M, 'Ortaçağ Feodal Mülkiyet Anlayışı ve Osmanlı Hukukundaki Toprak Sisteminin Türk Hukukundaki Tarımsal İşletmelerin Mirasçılara Özgülenmesine Etkileri' (2015) 17(2) *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 1-26
- Aydoğdu M ve Kahveci N, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (6.Baskı, Adalet 2023)
- Aykul Ö, *Ekolojik Hukuk ve Çevre Hukuku* (Seçkin 2024)
- Bachmann G ve Schirmer JE, *Leistungs-Und Schutzpflichten in Der Zivilrechtsdogmatik* (De Gruyter 2017)
- Baran Ö, *XV ve XVI. Asırda Osmanlı İmparatorluğunda Zirai Ekonominin Hukuki ve Mali Esasları* (İstanbul Üniversitesi 1943)
- Bauer F, *Anspruch Auf Erfüllung Vertraglicher Nebenpflichten?* (Nomos 2013)
- Bayar R, 'Arazi Kullanımı Açısından Türkiye'de Tarım Alanlarının Değişimi' (2018) 16 (2) *Coğrafi Bilimler Dergisi* 187-200

- Bayraç N ve Doğan E, 'Türkiye'de İklim Değişikliğinin Tarım Sektörü Üzerine Etkileri' (2016) 11 (1) Eskişehir Osmangazi Üniversitesi İİBF Dergisi 23-48
- Becker H, *Landpachtrecht: BGB-Vertragsrecht, Landpachtverkehrsgesetz* (HLBS 2017)
- Belen H, 'Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler' (2013) 87 (3) İstanbul Barosu Dergisi 106-137
- Blumer M, *Schweizerisches Privatrecht, Gebrauchüberlassungs- Verträge (Miete, Pacht)* (Helbing Lichtenhahn 2012)
- Bodansky D, 'International Law and the Design of a Climate Change Regime', *International Relations and Global Climate Change* (The MIT 2001)
- Bozkurt D, 'Antartika'da İklim Değişikliği ve Etkileri' in Sultan Tahmazoğlu Üzeltürk, Kutluhan Bozkurt ve Duygu Kulaç (eds), *İklim Krizi ve Hukuk* (Legal 2022) 96-105
- Bozkurt K, 'Uluslararası Hukuk Bağlamında İklim Aktivizmi' in Sultan Tahmazoğlu Üzeltürk, Kutluhan Bozkurt ve Duygu Kulaç (eds), *İklim Krizi ve Hukuk* (Legal 2022) 1-25
- Çabri S, *Kiraya Veren Aiptan Sorumluluğu* (Adalet 2013)
- Canaris CW, 'Ansprüche Wegen "positiver Vertragsverletzung" Und "Schutzwirkung Für Dritte" Bei Nichtigen Verträgen, Zugleich Ein Beitrag Zur Vereinheitlichung Der Regeln Über Die Schutzpflichtverletzungen' (1965) 15-16 JZ (Juristscherechtschrift) 475-507
- Cerit Mazlum S, 'Turkey and Post-Paris Climate Change Politics: Still Playing Alone' (2017) *New Perspectives on Turkey* 145-152
- Çetiner B, Furrer A ve Muller-Chen M, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (On İki Levha 2024)
- Cin H, *Eski ve Yeni Türk Hukukunda Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali* (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1979)
- Çıkin A, Çeken H ve Uçar M, 'Turizmin Tarım Sektörüne Etkisi, Agro-Turizm ve Ekonomik Sonuçları' (2009) 15 (1) Tarım Ekonomisi Dergisi 1-8
- Cumalıoğlu E, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri* (Barış 2013)
- Dahringer B, 'Der Pachtvertrag', *Management in der Hotellerie und Gastronomie* (De Gruyter 2021)
- Darcan Ş, 'Ürün Kirası Sözleşmesi' (Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi 2020)
- Diederichsen U, '"Schadenersatz Wegen Nichterfüllung" Und Ersatz von Mangelfolgeschäden' (1965) 165 Archiv für die civilistische Praxis 150-168
- Dorta Antequera P, Diaz Pacheco J, Lopez Diez A ve Bethencourt Herrera C, 'Tourism, Transport and Climate Change: The Carbon Footprint of International Air Traffic on Islands' (2021) 13 Sustainability 1795-1800 <<https://www.mdpi.com/2071-1050/13/4/1795>> Access of Date: 14 March 2024

- Dural M, Öğüz T ve Gümüş MA, *Türk Özel Hukuku C.III, Aile Hukuku* (15. Baskı, Filiz 2020)
- Duru B, 'Birleşmiş Milletler, UNEP ve Ekolojik Bunalım' (2016) İnsan, Çevre, Toplum 461-482
- Edis S, *Medenî Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri* (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1993)
- Emmerich V, *Grundlagen Des Vertrags - Und Schuldrechts* (Athenaum 1972)
- Erbek Odabaşı Ö, 'Borç İlişkisinden Doğan Yan Yükümlülerin Edim Yükümleriyle Karşılaştırılması' (2020) 85 İzmir Barosu Dergisi 61-156
- Erdem M ve Makaracı Başak A, *Aile Hukuku* (Seçkin 2022)
- Eren F, *Mülkiyet Hukuku* (3. Baskı, Legem 2011)
- - *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (29. Baskı, Yetkin 2024)
- - *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (29. Baskı, Yetkin 2024)
- Eren F ve Başpınar V, *Toprak Hukuku* (5. Baskı, Savaş 2017)
- Ergüne MS, 'Culpa İn Contahendo Sorumluluğunda Olumlu Zararın Tazmini' (2010) 1 Prof. Dr. Rona Serozan'a Armağan 909-926
- Erkan K, 'Ürün Kirasının Unsurları, Adi Kira İle Ayrım ve Ürün Kirasına Uygulanacak Hükümler' (2013) 2 Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 173-185
- Erol C, *Türk Hukukunda Hasılat Kirası* (Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi 1953)
- Ertay Ş, *Eşya Hukuku* (15. Baskı, Barış 2020)
- Europe Commission, 'Climate Action / Paris Agreement' <https://ec.europa.eu/clima/policies/international/negotiations/paris_en> Date of Access 1 August 2024
- Erzurumluoğlu E, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (13. Baskı, Yetkin 2023)
- Esener T ve Güven K, *Eşya Hukuku* (9. Baskı, Yetkin 2019)
- Fleischer O, 'Kapitel 13. Miet-Und Pachtverträge', *Die Immobilie im Zivil-und Steuerrecht* (Dr Otto Schmidt 2014)
- Gine B ve Çelenk B, 'The Impasse of International Law on Climate-Induced Migration: Recent Developments and the United Nation's January 2020 Decision on Climate Refugees' (2021) 23 Insight Turkey 209-231
- Gökalp SS, 'Paris Anlaşması ve Türkiye'ye Yansımaları' in Sultan Tahmazoğlu Üzeltürk, Kutluhan Bozkurt ve Duygu Kulaç (eds), *İklim Krizi ve Hukuk* (Legal 2022)
- Gökyayla KE, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümleri Uygulanma Alanı (TBK m.339)' (2013) 13 Yaşar Üniversitesi E-Dergi 1203-1252
- Gschnitzer F, 'Schadenersatz, Besonderer Teil', *Schuldrecht Besonderer Teil und Schadenersatz* (Nomos 1963)

- Gümüş MA, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (Vedat 2012)
- - 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, C.1 (Vedat 2014)
- - Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı (7. Baskı, Filiz 2017)
- - Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri (4. Baskı, Yetkin 2021)
- Gündoğan A, Baş D, Sayman RÜ, Arıkan Y ve Özsoy G, *A'dan Z'ye İklim Değişikliği Başucu Rehberi* (REC 2015)
- Gündüz ŞD, 'Olumlu Zarar' (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi 2019)
- Güneş A, 'İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi'nden Kyoto Protokolü'ne Küresel Isınmaya Karşı Uluslararası Alandaki Hukuki Gelişmeler' (2010) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 43-89
- Hahncen S, *Obliegenheiten Und Nebenpflichten* (Tübingen Mahr Siebeck 2010)
- - *Rechtsgeschichte: Von Der Römischen Antike Bis Zur Neuzeit* (C.FMüller 2016)
- Havutçu A, *Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müsbet Zararın Tazmini* (Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi 1995)
- Heinrich S, *Leistungsstörungenrecht Die Verletzung von Vertraglichen Und Vorvertraglichen Pflichten* (Duncker&Humbolt 2010)
- Higi P, Art. 275-304 OR. *Die Pacht Band V/2b - Das Obligationenrecht* (Schulthess 2000)
- Honsell H, *Römisches Recht* (Springer 2001)
- Huber U, 'Zur Haftung Des Verkäufers Wegen Positiver Vertragsverletzung' (1977) 177 Archiv für die civilistische Praxis 281-348
- İnan AN, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (4. Baskı, Seçkin 2014)
- İnceoğlu M, *Kira Hukuku C.1* (On İki Levha 2014)
- - *Kira Hukuku C.2* (On İki Levha 2014)
- INDC, 'Intended Nationally Determined Contribution Turkey' <https://www4.unfccc.int/sites/submissions/INDC/Published%0ADocuments/Turkey/1/The_INDC_of_TURKEY_v.15.19.30.pdf> Date of Access 06 July 2024
- IPCC, *Climate Change 2014: Impacts, Adaptation, and Vulnerability. Part B: Regional Aspects. Contribution of Working Group II to the Fifth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change* (Cambridge University Press 2014)
- IPCC, 'Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC)' (2022) <https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SR15_SPM_version_report_HR.pdf> Date of Access 06 July 2024
- IPCC, *AR6 Synthesis Report: Climate Change 2023* (Cambridge University Press 2023)
- Jakobs HH, 'Unmöglichkeit Und Nichterfüllung (Bonner Rechtswissenschaftliche Abhandlungen 84)' (1974) 174 Archiv für die civilistische Praxis 78 <<https://www.jstor.org/stable/40994857>> Date of Access 17 July 2024

- Karadeniz Çelebican Ö, *Roma Hukuku* (8. Baskı, Yetkin 2010)
- Kaşak FE, 'İsviçre Federal Mahkemesi'nin Kira Bedelinin Kararlaştırılmaması Halinde Kira Sözleşmesin Kurulmadığına İlişkin, 15.09.1993 Tarihli (BGE 119 II 347) Kararı' (2013) 17 Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 307-308
- Kaya Ü, *Türk Hukukunda Kiraya Verenın Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu* (Adalet 2014)
- Kiessling E, 'Die Kautıon Im Miet- Und Pachtrecht' (2004) 59 Jurististenzeitung 1146-1155
- Kılıçoğlu A, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (28. Baskı, Turhan 2024)
- *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (8. Baskı, Turhan 2024)
- *Aile Hukuku* (7. Baskı, Turhan 2022)
- Klein-Blenkers F, *Das Recht Der Unternehmenspacht* (Nomos 2008)
- Knox J, 'Climate Change and Human Rights Law' (2009) 50 Virginia Journal of International Law 163-212
- Knütel C, 'Die Schwächen Der Konkreten Und Abstrakten Schadensberechnung Und Das Positive Interesse Bei Der Nichterfüllung' (2002) 202 Archiv für die civilistische Praxis 555-606
- Kocayusufoşaoğlu N, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Filiz 1978)
- Koschaker P ve Ayiter K, *Modern Hukuka Giriş Olarak Roma Özel Hukukunun Ana Hatları* (İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi 1993)
- Lange H ve Schiemann G, *Schadenersatz* (Mohr Siebeck 2003)
- Lange R, Wulff H ve Lüdtke Handjery C, *Landpachtrecht: Landwirtschaftliches Pachtrecht Des BGB Und Landpachtverkehrsgesetz : Kommentar* (Beck 1997)
- Lemp P, *Schadenersatz Wegen Nichterfüllung Als Folge Des Schuldnerverzuges* (Nomos 1939)
- Lüdtke Handjery C ve Haarstrich J, *Landpachtrecht: Landwirtschaftliches Pachtrecht Des BGB Und Landpachtverkehrsgesetz* (Beck CH 2022)
- Lüsing J, *Die Pflichten Aus Culpa in Contrahendo Und Positiver Vertragsverletzung* (Nomos 2010)
- Michels M ve Musshoff O, 'Präferenz Deutscher Landwirte Für Pachtpreisanpassungsklauseln Unter Berücksichtigung Des Klimawandels Und Der Änderung Agrarpolitischer Rahmenbedingungen', *Agrarwissenschaft Forschung* (Berichte über Landwirtschaft 2021)
- Müdürlüğü TCT ve OBMG, 'Türkiye 2023 Yılı İklim Değerlendirmesi' (2021)
- Müller M ve Hempel R, 'Nebenpflichten Des Verkäufers Unter Besonderer Berücksichtigung Der Verjährung' (2005) 205 Archiv für die civilistische Praxis 246-274

- Nuhoğlu B, 'Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Borcu' (Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi 2013)
- Office UKM, 'United Kingdom Met Office, Causes of Climate Change' (2023) <<https://www.metoffice.gov.uk/weather/climate-change/causes-of-climate-change>> Date of Access 09 July 2024
- Oğuzman K ve Barlas N, *Medeni Hukuk* (On İki Levha 2023)
- Oğuzman K ve Öz T, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (25. Baskı, Vedat 2023)
- Oğuzman K, Özer S ve Özdemir Oktay S, *Eşya Hukuku* (29. Baskı, Filiz 2024)
- Öktem Çevik S, '6098 Sayılı Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi' (2012) XXVIII BATİDER 203-227
- Öncü Ö, '6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi' (2012) 77 İzmir Barosu Dergisi 300-348
- Oppenlander F, *Die Unternehmenspacht, Insbesondere Das Verhältnis von Pächter Und Verpächter Bei Der Verpachtung Eines Unternehmens* (Beck 1974)
- Organization TWH, 'Quantitative Risk Assessment of the Effects of Climate Change on Selected Causes of Death, 2030s and 2050s' (2014)
- Özdemir H ve Küçükçapraz S, 'Kiraya Veren Ayıptan Doğan Sorumluluğu' (2021) 12 TAAD 85-118
- Özen B, *Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı* (Vedat 2008)
- Öztan B, *Aile Hukuku* (6. Baskı, Turhan 2015)
- *Medeni Hukukun Temel Kavramları* (49. Baskı, Turhan 2024)
- Öztürk G, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası* (Seçkin 2010)
- Rabe O, *Die Volkswirtschaftliche Bedeutung Der Pacht* (H Beyer & Söhne in Langensalza 1890)
- Rado T, *Roma Hukuku Dersleri, Borçlar Hukuku* (10. Baskı, Filiz 2006)
- Rana R, Lombardi M, Ingraio C ve Tricase C, 'GreenhouseGas Emissions Of An Agro-Biogas Energy System: Estimation Under The Renewable Energy Directive' (2016) Science of The Total Environment 1182-1195
- Rinaldo C, '§ 1. Der Ursprung Der Theorie Der ,Schuldverhältnisse Ohne Primäre Leistungspflichten 'Im Deutschen Schrifttum', *Die Haftung Dritter in Deutschland und Italien* (De Gruyter 2017)
- Ritter F, *Vertragliche Nebenpflichten Beim Vertragsmanagement* (Peter Lang GmbH 2016)
- Ruhi AC ve Ruhi C, *Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Hukuku* (6. Bası, Seçkin 2025)

- Sağlam İ ve Akkişla HS, 'Ürün Kira Sözleşmesinde Kiracının Kullanma ve İşletme Yükümlülüğü' (2022) 28 Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 1029-1064
- Sağlam İ, 'Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması' (2009) 19 Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 131-166
- '6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler' (2013) Prof.Dr.Mustafa Dural'a Armağan 1015-1045
 - 'Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi' (2013) 19 Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 167-202
 - 'Türk Borçlar Kanunun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı' (2016) 2 Prof. Dr. M.İlhan Uluşan'a Armağan 461-481
- Şahin A, 'Hasılat Kirası Sözleşmesinin Ayırt Edici Unsurları Ve Tabi Olduğu Yasa Hükümleri' (2009) 2 Prof.D.r Hüseyin Hatemi'ye Armağan 1395-1443
- Şahin C, 'Osmanlı Toprak Sistemi Hakkında Genel Bir Değerlendirme' (2019) 5 The Journal of Academic Social Science Studies 435-549
- Sayılgan Ç, 'Küresel Sıcaklık Artışının Buğdayda Beklenen Etkileri ve Yüksek Sıcaklığa Toleranslılığın Fizyolojik Göstergeleri' (2016) 26 Yüzüncü Yıl Üniversitesi Tarım Bilimleri Dergisi 439-447
- Schubiger A, *Verhältnis Der Sachgewährleistung Zu Den Folgen Der Nichterfüllung Oder Nicht Gehörigen Erfüllung* (Stämpfli 1957)
- Şenyüz D, *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler* (10. Baskı, Ekin 2018)
- Serozan R, 'Culpa in Contrahendo, Akdin Müspet İhlali ve Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme Kurumlarının Ortak Temeli: Edim Yükümlerinden Bağımsız Borç İlişkisi' (1968) 2 MHAD 108-129
- 'Yürürlükteki İfa Engelleri ve Haksız Fiiller Hukukunun Yetersizlikleri ve Bu Yetersizliklerin Aşılmasında Giderek Önemi Artan Kavramlar: "Akdin Müspet İhlali" ve Culpa in Contrahendo"' (1990) İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi 27-35
 - 'Taşınır Eşya Mülkiyetinin Devrinde: Ayni Tasarruf Sözleşmesinin Borçlanma Sözleşmesinden Ayrılığı ve Soyutluğu. Ayrıca: Ayni Hakkın Sona Erme Bakımından Borçlanma Sözleşmesinden Bağımsızlığı', *Prof.Dr.Tahir Çağa'nın Anısına Armağan* (Beta 2000)
 - *Borçlar Hukuku Genel Bölüm C.3* (16. Baskı, Filiz 2024)
- Silkin H, 'İklim Değişikliğine Uyum Özelinde Bazı Uygulamaların Türkiye Açısından Değerlendirilmesi' (Uzmanlık Tezi, Tarım ve Orman Bakanlığı 2014)
- Sirmen L, *Eşya Hukuku* (Legem 2024)

- Spalding M ve Brown B, 'Warm-Water Coral Reefs and Climate Change' (2015) 350 Science 769-771
- Stockinger C ve Landwirtschaft BL für, 'Agrarsektor Im Umbruch-Bisherige Und Absehbare Entwicklungslinien', *Strategien zur Stärkung einer nachhaltigen und wettbewerbsfähigen Landbewirtschaftung in Bayern-Landwirtschaft* (Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft 2020)
- Stunder B ve Hofer E, *Das Landwirtschaftliche Pachtrecht - Kommentar Zum Bundesgesetz Über Die Landwirtschaftliche Pacht Vom 4. Oktober 1985* (CH Beck 2014)
- Tahiroğlu B, *Roma Borçlar Hukuku* (Der 2009)
- Tandoğan H, *Türk Mesuliyet Hukuku* (Vedat 1961)
- *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Filiz 2008)
- Tayanç M, 'Güncel Gelişmeler Işığında İklim Değişikliğinin Dünyaya ve Türkiye'ye Etkileri' in Sultan Tahmazoğlu Üzeltürk, Kutluhan Bozkurt ve Duygu Kulaç (eds), *İklim Krizi ve Hukuk* (Legal 2022)
- Tekinay S, Akman M, Burcuoğlu B ve Altop A, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Filiz 1993)
- Tercier P, Develioğlu HM ve Pichonnaz P, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (XII Levha 2016)
- Topuz M, *İsviçre ve Türk Borçlar Hukuku İle Karşılaştırmalı Olarak Roma Borçlar Hukuku'nda Maddi Zarar ve Bu Zararın Belirlenmesi* (Seçkin 2010)
- Tunçomağ K, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Sermet 1976)
- *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Sermet 1977)
- Türkiye Barolar Birliği, *Ekolojik Kriz ve Kentler* (Türkiye Barolar Birliği 2014)
- Umur Z, *Roma Hukuku* (3. Baskı, Beta 1999)
- UNFCCC, 'Kyoto Protocol Reference Manual on Accounting of Emissions and Assigned Amount' (2023)
- Uyumaz A ve Akçaal M, 'Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi' (2013) 21 Selcuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 297-325
- Uyumaz A ve İlhan O, 'Tarımsal Arazilerde Mülkiyetin Devri' (2018) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 861-905
- Voirin MP, 'Hasılat Kirasının Ölçüsü ve Muhtariyetinin Esası Olarak Kabul Edilen Bir İşletmeden İstifade' (1954) AÜHFD 231-266
- Von Savigny FK, *System Des Heutige Römischen Recht* (Veit 1840)
- Wagner G, 'Schadensersatz Bei Tötungen Und Angehörigenschmerzensgeld-Die Rückständigkeit Des Deutschen Rechts' ZEuP: Zeitschrift für europäisches Privatrecht 869-887

- Weber RH, *Berner Kommentar, Kommentar Zum Schweizerischen Privatrecht, Das Obligationenrecht, Band VI, 1. Abteilung, Allgemeine Bestimmungen, 5. Teilband, Die Folgen Der Nichterfüllung, Art. 97 - 109* (2000)
- Weiler F, *Pflichten Aus Dem Schuldverhältnis in: Schuldrecht Allgemeiner Teil* (Nomos 2014)
- Wolf E, 'Grundfragen Des Schadensbegriffs Und Der Methode Der Schadenserkenntnis' (1976) *Festschrift für Gerhard Schiedermair zum 70. Geburtstag* 545-578
- Yavuz C, Acar F ve Özen B, *Borçlar Hukuku Dersleri, Özel Hükümler* (19. Baskı, Beta 2024)
- Yavuz N, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi C.II* (Adalet 2013)
- Yıldırım A, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (15. Baskı, Adalet 2024)
- Yüce MB, 'Edimi Belirleme Yetkisinin Mevcut Genel İşlem Koşulları Teorisi ve 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Değerlendirilmesi' (2014) 8 *Journal of Yaşar University, Aydın Zevkliler'e Armağan* 3191-3238
- Yünlü S, *Kira Sözleşmesinde Ayrıtan Sorumluluk* (Aristo 2020)
- Zevkliler A, *Türk Miras Hukukunda Tarımsal İşletmelerin Tahsisi* (Sevinç 1970)
- Zevkliler A ve Gökyayla E, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (16. Baskı, Filiz 2016)
- Zeytin Z, 'Alman Hukukunda Zarar Kavramı ve Gelişimi - I: Maddi Zarar Olarak Özel Kullanım Kaybı' (1999) XX *BATIDER*
- Zitelmann E, 'Nichterfüllung Und Schlechterfüllung' *Festgabe der Bonner Juristischen Fakultät für Paul Krüger* 265-281
- Zurnacı G, 'Karşılıklı Edimli Sözleşmelerde Alacaklı Temerrüdü Nedeniyle Sözleşmeden Dönen Borçlunun Olumlu Zararının Tazmini Sorununa İlişkin Bir İnceleme' (2021) 18 *YÜHFD* 1265-1300