

**Marmara Bölgesinde Gayrimenkul Hasılat Kirasına İlişkin
Yarıcılık Müessesesinde Örf ve Adetler**

Dr. Fikret EREN
MEDENİ HUKUK ASİSTANI

İnceleme konumuz, «Marmara Bölgesinde, Gayrimenkul Hasılat Kirasına İlişkin Yarıcılık Müessesesinde Örf ve Adetler» dir. Yarıcılık müessesesi Borçlar Kanununun «Hasılat İcarı» başlığını taşıyan İkinci Faslının 270 inci maddesinin 3 üncü fıkrasında hükme bağlanmıştır. Bu fıkraya Göre : «İştirakli icarda, mucirin semereler üzerinde ki hakkı noktasından, mahalli adete riayet olunur». denilmektedir. Fıkra metninden de anlaşıldığı üzere, bu hususta, kanun koyucu, doğrudan doğruya mahalli örf ve adetlere atıf yapmaktadır. Türk Hukuk Litaratüründe (1) iştirakli hasılat kirası adı verilen bu müessese memleketin muhtelif bölgelerinde değişik isimler taşımaktadır. Gerçekten, buna Orta Anadolu'da ortakçılık, yevracılık, Doğu Anadolu'da marabacılık, Trakya ve Marmara bölgesinde ise yarıcılık adı verilmektedir (2).

Tetkik gezimiz Marmara Bölgesine münhasır olduğundan, mahalli isme uygun olarak iştirakli hasılat kirasına yarıcılık diyeceğiz ve böylece bu müesseseye ait örf ve adetleri tesbit edeceğiz (3).

§ I. Konunun sınırlandırılması :

I — Yer bakımından :

Marmara bölgesini illere, illeri ilçelere, ilçeleri de bucak ve köylere bölerek gezdik. Burada tesbit ettiğimiz örf ve adetleri birbirleriyle mukayeseden sonra, genelleştirerek arzedeceğiz.

(1) Cansel, Erol — İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni kanunu ile Mukayeseli Olarak TÜRK HUKUKUNDA HASILAT KİRASI, 1953, Ankara, s. 51-52 ve orada zikredilen litaratür.

(2) Cansel, Erol — age., s. 52.

(3) Örf ve adetlerin tesbitinde, mahallin teknik ziraat memurları, hukukçuları ve çiftçilerinden faydalanılmıştır.

II — Ziraat nev'i bakımından.

Her ziraat nev'i kendine has örf ve âdetler doğurduğundan, bunları ayrı ayrı tesbit etmeği uygun bulduk.

1 — Umumî veya kuru ziraata ilişkin örf ve âdetler.

Umumî veya kuru ziraattan, hububat, yâni, buğday, arpa, çavdar, yulaf v. s. kastedilmektedir.

Bölgenin idari taksimatına göre, umumî veya kuru ziraata ilişkin örf ve âdetler üç ayrı kısımda tesbit edilmiştir.

a — Sakarya ve Kocaeli Çevresi.

Bu çevrede arazi sahibi, arazi ve tohumu yarıcıya vermekte buna karşılık, yarıcı emeğini koymaktadır. Yâni, yarıcı araziye ekime elverişli bir hâle getirmekte ve tohumu ekmektedir. Bundan sonra, mahsulün gelişmesi için gerekli bakımı yapmakta ve olgunlaşmayı takibinde biçmek, harman yapmak ve çuvallamak işlerini görmektedir. Böylece, meydana gelen mahsulden önce arazi sahibinin vermiş olduğu tohum çıkarılmakta geriye kalan kısım yarıcı ile eşit olarak paylaşılmaktadır.

b — İstanbul ve Bursa Çevresi.

Bu çevrede de durum, aşağı yukarı, Sakarya ve Kocaeli çevresi örf ve âdetlerine benzemektedir. Şu kadar ki burada tohumun bütününü arazi sahibi tarafından verilmeyip, sadece yarısı temin edilmektedir. Diğer yarısı ise, yarıcı tarafından verilmektedir. Bittabi buna karşılık mahsul zamanında, tohum miktarı önceden ayrılmakta ve taraflar arasında yarı yarıya paylaşılmaktadır.

c — Balıkesir ve Çanakkale Çevresi.

Bu çevrenin özelliği, Sakarya ve Kocaeli çevresinin aksine, yarıcısının, tohumun tamamını vermesinde kendisini gösterir. Mahsul zamanı yarıcı önce, verdiği tohumu alır ve geriye kalan kısım taraflar arasında yarı yarıya paylaşılır.

2 — Sulu Ziraata İlişkin Örf ve Âdetler :

Sulu ziraattan maksat, tütün, pamuk, ayçiçeği, biber, fasulye, barbunya, v. s. dir.

Sulu ziraatta yarıcılık müessesesi pek tatbik sahası bulamadığından, bu hususta geniş bir çevreye münhasır örf ve âdet teşekkül edememiştir. Ancak, mevzii ve dar bir kaç yerde, bu sahaya dair örf ve adete rastlanmıştır. Şöyleki : Arazi sahibi, arazisini sürdükten sonra, tohumu da vermektedir. Buna karşılık yarıcı ekime hazır bir hâle getirilmiş araziye tohumu ekmekte ve mahsulü geliştirebilmek için lüzumlu işlemleri özellikle, sulama, çapalama, toplama

ma ve koruma ve gerektiğinde kurutma işlerini yapmaktadır. Böylece husule gelen mahsul taraflar arasında yarı yarı paylaşılmaktadır.

Sulu ziraatta yarıcılık müessesesi gelişmemiştir. Çünkü, kuru ziraatta olduğu gibi, bu ziraat sahasında yalnız ekip mahsulün olgunlaşmasını beklemekten çok fazla bir emek sarfetmek gerekiyor. Sulamak, çapalamak ve devamlı surette mahsülünü korumak zorunluğuna karşısında, her an gelişen ve olgunlaşan mahsülün taraflar arasında kontrolünü yapmak ve elde edilen hasılatı paylaşmak takibi güç bir durum meydana getirdiğinden, arazi sahibi umumiyetle arazisini kiraya vermeyi ve arazisi olmayan kimse de bu müşkülât karşısında, araziye kiralamaya daha fazla itibar etmektedir.

§ II -- Yarıcılık müessesesinin geçirmekte olduğu kriz.

Yukarıda arzettiğimiz hususlar, bu gün yavaş yavaş tatbik sahasından kalkmakta olan örf ve âdetlerimizdendir. Genel olarak bu örf âdetlerimizin tatbik sahasından kalkması sebepleri, ziraatın makinalaşması, miras yoluyla arazinin küçük parçalara ayrılması ve işçi ücretlerinin artmasıdır. Çünkü, fazla bir mesai isteyen ziraat, makinalaşmakla, insan emeğinin az sarfına ve dolayısıyla arazi sahibinin verdiği tohum ve ücret karşılığında, arazisi ekilmekte ve sonra da mahsul kendisinin herhangi bir külfete katlanmasına lüzum kalmadan satışa arz edilebilecek şekilde elinde hazır olmasına imkân vermektedir. Bu da yarıcıya karşı ilginin azalmasına yol açmaktadır. Sulu ziraat sahasında arzettiğimiz gibi yarıcıya itibar edilmemesi, bu ziraat nevinin bir özelliği olduğundan, makinenin bu sahada rolü pek azdır. Çünkü, mahsul yalnız ekilmekle elde edilemediğinden, ekim işinin kolaylaşması, belki gün kazandırıcı bir rahatlığı temin etmekten ileri gidemiyerek, insan emeğinin devamlı bir surette harcanmasını istemektedir. Bu bakımdan daha çok kuru ziraatta gelişen yarıcılık müessesesi, makineleşmenin gelişmesi nisbetinde, zayıflamakta ve artık bu hususta teşekkül eden örf ve âdetlerin ortadan kalkmasına sebep olmaktadır. Bilhassa bizim tetkik konumuz olan Batı bölgesinde makineleşme, Doğuya nisbeten daha da şiddetli olduğundan, gayrimenkul hasılat kirasına ilişkin örf ve âdetlerin, bu bölgede ortadan kalkması, Doğu Anadoluya nazaran daha da çabuk olacaktır, kanaatındayız.

Bu arada, yarıcılık müessesesini zayıflatan diğer bir sebep olarak, miras yoluyla intikal eden arazinin, mirascılar arasında taksiminden mütevellid küçülme de önemli bir rol oynamaktadır. Zira, küçülen arazi hem arazi sahibini hem de yarıcıyı tatmin edememektedir.

Diğer taraftan, işçi ücretlerinin artması ve işçiye büyük şehirlerde şiddetle ihtiyaç duyulması sonucu, yarıcının toprak işçiliğinden ayrılmış, sanayi işçiliğini tercih etmesine yol açmıştır.