

KİRA SERTİFİKASI İÇERİKLİ YENİ AKİDLER: ENERJİ, TARIM, KİRA ORTAKLIĞI ve ALTINA DAYALI KİRA SERTİFİKASI

© Yunus KELEŞ^a

Öz

İnsanlar, temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak çeşitli akidlere dayalı ticari faaliyetleri sürdürme gelmişlerdir. Yeni ihtiyaçların getirdiği birçok alanda işleri kolaylaştıracak veya hızlandıracak yöntemlere başvurulmuştur. Özellikle sermaye ve fon toplama araçlarının çeşitlendiği günümüzde suistimale açık sorunlar da peşpeşe gelmeye başlamıştır. Gerek ülkemizde gerekse dünyada artık normal hale gelen ekonomik krizlerin temelinde vaadlere dayalı projelerin fon toplama maksadıyla ölçsüz bir şekilde suistimali ve borcun satımına dayalı şişirilmiş finans çarklarının beslenmesi yatmaktadır. Ancak bu gibi vakıalar, hakiki ve selim bir niyetle yola çıkan, kalkınmayı ve paylaşmayı hedefleyen müteşebbislerin önünü kesmek için bir bahane olarak görülmemelidir. Artık ekonomik faaliyetlerin çok hızlı ve karmaşık hale gelmesi nedeniyle müteşebbislerin önüne çıkan sorunları ele almak ve çözümler üretmek gerekmektedir. Yeni geliştirilen kira getirisine dayalı kira ortaklığı sistemleri de bunlardan biridir. Kurulan yatırım şirketinin ortaklardan topladığı sermaye ile enerji veya tarımsal üretim sistemi kurup bu sistemin yine kurucu firmaya ait bir işletme şirketine kiralanması ve tahakkuk eden kiranın anonim şirkete ortak olan yatırımcılara hisseleri oranında paylaşılması esasına dayanan enerji/tarım ortaklığı, kâr-zarar ortaklığına dayalı sistemlere göre daha az riskli olmasıyla öne çıkmaktadır. Devletin son zamanlarda çıkardığı altın kira sertifikası uygulaması ise, belli miktarda altın birikimine sahip bir kimsenin, bu meblağ karşılığında bir varlığı (gayrimenkul) ya da hisseyi belli süre sonra geri satabilme ya da devir hakkı saklı kalmak kaydıyla devletten satın alması ve ardından devlete kiralaması işleminden ibarettir. Dolayısıyla altın kira sertifikasına sahip olan bir kimse; devletten satın alıp yine devlete kiralamış olduğu bir varlığa ait mülkiyeti temsil eden belgeye sahip olmakta ve belirlenen kira bedelini almaktadır.

Anahtar kelimeler: İslam Hukuku, Kira, Enerji, Tarım, Altın, Bey' bi'l-vefa.

^a Dr., Diyanet İşleri Başkanlığı, yukehu@gmail.com



**NEW CONTRACTS BASED ON RENTAL CERTIFICATE: ENERGY,
AGRICULTURE, LEASING PARTNERSHIP AND LEASE CERTIFICATE BASED
ON GOLD**

People have been engaged in various commercial activities to meet their basic needs. Many of the fields that bring new needs are referred to methods that will facilitate or speed up the work. Especially today, when the means of collecting capital and funds are diversified, problems that are open to abuse have begun to come in succession. On the basis of economic crises, both in our country and which are now normal on the world, there is an inexplicable misappropriation of promising projects on the basis of promises and the feeding of inflated financing wheels based on the sale of debts. But Such facts, however, should not be seen as an excuse to cut the front of entrepreneurs who are set forth with a true and sincere intent, who seek to develop and share. Now that economic activities become very fast and complicated, it is necessary to address the problems faced by entrepreneurs and to produce solutions. These are the newly developed lease-based rental partnership systems. In this article, we have discussed the issue of rent and certificate based on rent, as well as energy and agricultural contracts. The first one is a private enterprise and the other is a state project. These systems, in fact, should not be seen as a partnership, but as a production activity. The partnership in this sense must be understood to mean co-operation and agreement in the establishment and functioning of the system. In fact, they are not contractual or mudarebe.

[The Extended Abstract is at the end of the article.]



Giriş

İnsanların en temel ihtiyaçlarından olan ticari faaliyetler, ihtiyacın ve maksadın sevkiyle farklı türlerde ortaya çıkmıştır. İnsanlar temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak, üretim, alım-satım, koruma, taşıma, kiralama, emanet, rehin, vekalet, kefalet, ortaklık vb. birçok ticari akid ve faaliyetleri kullanagelmışlerdir. Bu faaliyetler sürerken öte yandan hal, durum ve şartların ve ekonomik faaliyetlerdeki değişimin gereği olarak farklı akid türleri ve teşebbüsleri ortaya çıkmıştır. Genel olarak üretim, tüketim, sermaye, fiyat, istihdam gibi iktisadın temel konuları etrafında sermaye ihtiyacının karşılanması, emek-sermaye gücünün birleştirilmesi, arz ve talep esasına göre üretim yapılması, yeni ihtiyaçların getirdiği proje ve istihdam alanlarının yürürlüğe sokulması gibi birçok alanda işleri kolaylaştıracak veya hızlandıracak yöntemlere başvurulmuştur. Bu yöntemlerden bir kısmı faiz

sistemlerine uygun olarak ortaya çıkarken bazıları da hızla gelişen ekonomik süreçte ihtiyaç duyulan güven, istikrar ve verimliliği esas alarak piyasaya gelmiştir.

Özellikle sermaye ve fon toplama araçlarının faiz çarkına girip çıkmaza düştüğü ekonomilerin eninde sonunda küresel bir krize döndüğünü insanlık bu son yüzyılda defalarca yaşamıştır. Bu kısır döngüye mahkum olmasını istemediğimiz müteşebbislere, önlerini görebilecekleri bir ufuk açarak, cesaret, kararlılık ve birlikte kalkınma modelleri sunmak dinin hedeflerine de dünyanın gereklerine de uygundur. Ancak burada dikkat edilmesi gereken en önemli husus, bu imkan ve fırsatları, insanları başka bir yoldan yani dini kullanarak sömürme ve aldatmaya alet etmemektir. Eğer sonuç itibarıyla bu tür faaliyetler, sermayenin belirli ellerde evrilip çevrilmesi, elde edilen birikimlerin israf edilmesi, dayanışmak yerine sadece maddi olarak daha da büyüme gibi neticelere odaklanırsa din bu tür maksatlara alet edilmiş olacağından sorumluluk daha da büyük olacaktır. Bu yüzden dindarlığın ve samimi olmanın ölçüsü namaz, hac, oruç, saç-sakal gibi bireysel konular değil; beşeri ilişki ve muamelelerin temiz olması, güven vermesi ve güveni zedelememesidir.

Devletin büyük bir hazine idare etmesi, yatırım ve harcamalar için borçlanması sebebiyle sürekli bir likidite ihtiyacında olduğu da malumdur. Bu ihtiyaçlar kapitalist liberal ekonomilerde genelde tahvil, bono, likit fonlar ve imtiyazlı ortaklıklarla giderilmeye çalışılmaktadır. Faiz hassasiyeti taşıyan Müslüman toplumlarda ise bu tür yatırım araçları umuma hitap etmemektedir. Faizden kaçan küçük tasarruf sahipleri için alternatif yatırım imkanları geliştirilirse devlet daha geniş vatandaş kitesini kalkınma projelerine katma imkanını elde edecektir.

Günümüzde ekonomik faaliyetlerin çok hızlı ve karmaşık hale gelmesi nedeniyle müteşebbislerin önüne çıkan sorunları ele almak ve çözümler üretmek gerekmektedir. Bilhassa ekonomik krizlerle veya suiistimallerle veyahut kötü yönetimlerle nice firmanın gözümüzün önünde battığını ve geride binlerce mağdur bıraktığını defalarca müşahede etmişizdir. Bu itibarla meseleleri değerlendirirken hem proje sahibini hem de küçük yatırımcıları sağlam ve sahih bir çizgiye çekmek için dikkatli olmak gerekmektedir. İnsanların önünün açılım, bırakınız ticari faaliyetlerini istedikleri gibi yapsınlar, zaten fıkıh, muamelat alanında serbestliği esas alırsanız bütünü ipin ucunu gevşetmek, ticari faaliyetlerde dönen dolapları ve suistimalleri anlamamanın sonucu hatalı çıkarımlara götürür. Çiftlik Bank bu yanlış telakkinin tipik bir örneğidir. Öte yandan çağımızdaki durum, hal ve

şartları yerinde ve doğru tespit etmeden, iktisadi faaliyet ve yöntemlerin içeriğine nüfuz etmeden kaideleri lafızca bir yaklaşımla ele alarak teşebbüslerin önüne set çekmek, çıkış yollarını tıkamak da aynı derecede hatalı sonuçlar doğurur. İşlerin hayırlısı orta yolu tutmak ilkesi gereği bir yandan suiistimallerin ve aldatmaların önüne geçici ama teşebbüs, kalkınma ve yeniliğin önünü açıcı isabetli yaklaşımlara her zamankinden daha fazla ihtiyaç vardır. Bu bağlamda günümüzde yeni ortaya çıkan kira getirisine dayalı akidlerin ele alınıp değerlendirilmesini önemsemekteyiz.

Hızla gelişen ekonomik süreçte, bu iyi niyetli yöntemlerin, ihtiyaç duyulan güven, istikrar ve verimliliğin artırılmasına katkı sunması çok önemlidir. Aksi takdirde, güveni sarsılmış, istikrar ve hedefinden sapmış verimsiz teşebbüsler sadece başarısızlığa değil, aynı zamanda toplumdaki teşebbüs ruhunu ve toplumun birbirine güvenini de tahrip edecektir.

Günümüzde gittikçe yaygınlaşan “Finansal Sertifika” anlamındaki sukuk, bir mal, menfaat, hizmet ya da yatırımın mülkiyetine dair eşit değerdeki şayi hisseleri temsil eder. Bunlar ikincil piyasada tedavüle uygun menkul kıymet kazanmış olurlar.¹ Büyük yatırımlar ve projeler için yüksek meblağda finansmana olan ihtiyaç, küçük tasarruf sahiplerinin kendi başlarına bu tür projelere güçlerinin yetmemesi vakiasından hareketle sukuk, birey, devlet ve şirketlerin yararına dini ilkelere uygun ekonomik kalkınma, ortaklık, ticareti geliştirme, likitideyi artırma, İslami ilkelere uygun borsayı güçlendirme, riski azaltma, atıl kaynakları ekonomiye kazandırma, yatırımlar için finans kaynaklarını çeşitlendirme, faizsiz ekonomi modelini geliştirme maksadını gerçekleştirmeyi hedefleyen bir araçtır. Malı temsil eden sukuk, ikincil piyasada tedavüle uygunken zimmette deyne dönüştüğünde bu piyasada tedavüle uygun değildir. Sukuk yöneticisi, tahvil ve bonodaki gibi sermayeyi iade garantisi veremez. Sertifika sahipleri mülkiyetin gerektirdiği, tasarruf, sorumluluk ve sonuçlara katlanır. Sukuk ihracçısı beklenen gelirden düşük gelir elde edildiğinde sertifika sahiplerine borç ya da teberru taahhüdünde bulunamaz. Ancak tekafül sigortacılığı ile risklere karşı tedbir alabilir. Sukuk ihracçısı emin hükmünde olup emanet hükümlerine tabidir. Sukuk izahnamelerinde hangi akde uygun ihraç yapıldığı netleştirilmeli, akdin gereklerine aykırı şartlar içermemeli, kâr-zarar ortaklığı esası teyit edilmeli, sermaye ve kâr garantisi üçüncü bir şahsın teberru şeklinde garantörlüğü dışında olmamalıdır. Alınmayan sukuk

¹ “Mecmau'l-fikhi'l-İslami ed-Düvelî” (t.y.), <http://www.iifa-aifi.org/>.2004, (3/15) 137 no'lu karar; İsmail Cebeci, “Sukuk”, *TDV İslam Ansiklopedisi*, Ek-2 c. (İstanbul, 2016). s. 529.

sertifikasını bir kuruluş almayı taahhüd edebilir. Ancak bu vaadine karşılık ücret alamaz.²

Sukuk, mudarebe, müşareke, ıstıсна, selem, icâre, murabaha, müzaraa gibi farklı türlerde sertifikalaştırmayı içerebilir. Konumuz olan icâre sukuku da farklı uygulama türleri barındırabilir. Tahvil ve bonoya alternatif İslama uygun sabit kira geliri sağlama, alt yapı projelerini finanse ederek kiralama veya uzun vadeli projelerin finansmanında hizmet kiralama şeklinde olabilir. Sukuk çeşitleri mürekkep halde birden çok türün bir araya getirilmesiyle de uygulanabilir. Burada dikkat edilmesi gereken şer'î yönden sakıncalı akidlerle birleşim olmamalıdır.³ Bu açıdan eleştiri konusu olan hususları sıralayacak olursa:

- a. Sermayeyi iade vaadi
- b. Vekâlet akdinin riski tek tarafa yükleyecek şekilde kullanılması
- c. İşletmeci lehine teşvik şartı
- d. Akdin gereğiyle çelişen şartların olabilmesi
- e. Bey' bi'l-istiğlâl ve İne satışı gibi tartışmalı akidleri içermesi
- f. Yeterli veya uygun kanuni alt yapının olmaması sebebiyle mahzurlu alanlara kayılması
- g. Hile ve şekli işlemler için alet edilmesi

Bu durumda faizsiz finans modeli olarak geliştirilme imkanına sahip sukukun sabit getirili kira gelirinde yoğunlaşması kalkınma ve üretim açısından yetersiz bir model oluşuyla eleştirilebilirse de bu modelin üretim ve yatırıma yönelik mürekkep bir sisteme dönüştürülmesi ve geliştirilmesi mümkündür. Geliştirilen her bir sistemin teoriyle uyuşup uyuşmadığı içerik, şartlar ve uygulamalar tek tek incelenerek tespit edilmelidir. Bu nedenle biz de bu çalışmada kira gelirine dayalı bu yeni akidleri, sözleşmelerin içeriğine göre ele almaya dikkat ettik.

Şimdi sistemin temel işleme mantığını izah edersek; kaynak kuruluş sahip olduğu varlığı varlık kiralama şirketine (VKŞ) satar. VKŞ, kaynak kuruluştan devraldığı varlığa dayalı olarak kira sertifikası ihraç eder. Tasarruf sahiplerinin kira sertifikalarına yatırdığı bedeller, bu şirket tarafından kaynak kuruluşa aktarılır. Böylece kaynak kuruluş ihtiyaç duyduğu sermayeyi elde etmiş olur. VKŞ kaynak kuruluştan satın aldığı

² Mecmau'l-fıkhi'l-İslami ed-Düvelî.1985-2012, 137, 178, 188 no'lu kararlar; Cebeci, "Sukuk". ek-2. s. 529-533; "Faizsiz Finans Standartları", Türkiye Katılım Bankaları Birliği (t.y.). s. 472-473.

³ Cebeci, "Sukuk". s. 532-533.

varlığı bu sefer tekrar aynı kuruluşa kiralar ve toplanan kiralar yatırımcılara dağıtılır. Süre bittiğinde ise, VKŞ, kira konusu malı tekrar kaynak kuruluş adına satın alır.

Kira sertifikası, “her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketi tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymet” olarak tanımlanır. (Kira Sertifikaları Tebliği, 2013, md. 3/h) Türkiye’deki yasal düzenlemeler kapsamında varlık kiralama şirketleri (VKŞ); sahipliğe, yönetim sözleşmesine, alım-satım, ortaklığa, eser sözleşmesine dayalı olarak veya bu sayılanların birlikte kullanılması esasına dayalı sertifika çıkarabilme hakkına sahiptir. Şartları taşıyan halka açık anonim şirketler ve derecelendirme kuruluşlarına da kira sertifikası ihraç yetkisi verilmiştir. Burada üç taraflı bir sözleşmeye dayalı uygulama söz konusudur. VKŞ’nin tasarrufları kanunla sınırlandırılmış, kredi kullanması, borçlanması, tasarruf sahiplerinden toplanan varlık ve hakları sözleşmeden belirtilen faaliyet alanları dışında kullanması, gayrimenkulün sertifika amacı dışında rehnedilmesi, teminat gösterilmesi, ihtiyati tedbir kararı alınması ve haczedilmesi menedilerek emanetçiliğe uygun bir yapıya kavuşturulmuş böylece sertifika sahiplerinin menfaatlerini ihlal edebilecek suiistimallerin önlenmesi hedeflenmiştir.⁴ İtfa durumunda ise, sözleşmeye uygun şekilde itfa gerçekleştirilir. Eğer kaynak kuruluş, süre sonunda kiraladığı malı satın alamazsa VKŞ, bunu satıp sertifika sahiplerine paylarını ödemekle mükelleftir.⁵

Çalışmamızda kira gelirine dayalı ortaklık şeklinde yeni akidler söz konusu olduğu için bu tür sistemler üzerinde sukuk tartışmaları dışında hususi bir çalışma bulunmadığından içerikle ilgili temel tanımlamaları bu tür akidleri yapan kamu ve özel kuruluşların sözleşmelerinden hareketle ortaya koymaya çalıştık. Eklerde sunduğumuz sözleşme örneklerinde de görüleceği üzere akdin nasıl kurulduğunu, akdin taraflarını ve maksadını ortaya koyarken fikhî değerlendirmede fıkhıdaki şirket, icâre, bey’ bi’l-vefa, be’ bi’l-istiğlal, talikî şart gibi konuları ortaya koyarak sonuca gitmeye gayret ettik. Bu nedenle kaynakça olarak sınırlı sayıda kaynağa başvurma durumunda kaldık. Zira konumuz fıkhıdaki bu mezkur akidleri ele almak değil, bu yeni sertifika sisteminin fikhî çerçevesinin belirlenmesi olduğu için asıl üzerinden

⁴ Servet Bayındır, *İslami Finans (Para ve Sermaye Piyasaları)-2* (İstanbul, 2015). s. 140-141.

⁵ “Kira Sertifikası Tebliği”, *Tebliğ*, <http://mevzuat.spk.gov.tr/PrinterFriendly.aspx?nid=135611>, madde 4. (erişim, 7.02.2019).

durmamız gereken sistemlerin işleyiş mantığı ve gayesidir. Şimdi bu üç sistemi değerlendirmeye geçebiliriz.

A. Elbirliği Enerji Sistemleri Kira Ortaklığı

Bu ortaklığın temel gayesinin enerji yatırımlarını teşvik ederek küçük birikimleri yatırıma yönlendirmek ve küçük yatırımcıların beklentilerine karşılık vermek olduğu ifade edilmektedir. Zira küçük yatırımcıların temel beklentisi güvence altında, öngörülebilir ve istikrarlı bir gelir elde etmektir. Bu yüzden fiziken mevcut veya kısa sürede gerçekleştirilebilecek fıkıh ilkelerine uygun yatırım imkanları ve projeleri hedeflenmektedir.

Yenilenebilir enerji, enerji üretimi için doğal süreçlerden yararlanılan, kullanılan kaynakların tükenme hızından çok daha hızlı bir sürede kendini yenileyebilen enerji kaynakları ile elde edilmektedir.⁶ Devlet tarafından yayınlanmış olan kanun ve yönetmeliklere göre; 1 MW 'a kadar lisanssız, 1 MW ve üzeri güçte santraller lisanslı olarak kurulabilirler. Üretilen elektrik enerjisi, devletin vermiş olduğu on yıllık sabit fiyat elektrik alım garantisi ile elektrik şirketine satılabilir.⁷ Oluşturulan projenin elektrik şirketi tarafından onaylanması ile santral kurulumuna başlanmakta, kurulumun bitmesi ve imar çalışmalarının tamamlanması ile birlikte geçici kabul anlaşması imzalanarak tesis devreye alınmaktadır.

Yatırım şirketini temsil eden anonim şirket, Türk Ticaret Kanunu'na göre tek kişi tarafından da kurulabilmektedir. Bu şirketin hisse adedini ve sayısını ve her bir hissenin değerini kuruluş metninde belirlemek mümkündür. Bu şirketi şöyle bir örnekle anlatabiliriz. Mesela; kurucu Emin Üstün kuruluşta 200 hisseye böldüğü sertifikaları tasarruf sahiplerine yatırım şirketi aracılığı ile satmaktadır. Yeni hissedar ortaklıktan ayrılmak isterse hangi koşullarda hissesini devredebileceğini bilmektedir. Hisselerini üçüncü kişiye devretmek isteyen yeni ortağın bunu şirket yönetimin kararı ile yapması spekülasyon satışların ve ortaklığın geleceğini korumaya yönelik bir tedbirdir. Burada unutulmaması gereken alınan hisse ile anonim şirket ortağı olduğudur.

Elbirliği sistemi ile kurulan enerji ortaklığının şu şekilde işletildiği söylenmektedir.

a. 1 MW elektrik üretmek için kurulacak panel sisteminin maliyeti 4 milyon TL'dir. Bu paneller sözgelimi 200 hisseye bölünerek 20.00 TL'lik

⁶ "Enerjibes", Enerjibes, t.y., <http://www.enerjibes.com/yenilenebilir-enerji-kaynaklari-nelerdir>.(erişim, 01.04.2018).

⁷ "Resmî Gazete", SAYI: 29662: § (2016). "Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik".

hisselere ayrılır ve hissedarlar bu sisteme enerji yatırım şirketi (yani VKŞ) aracılığı ile ortak olmuş olurlar.

b. Elbirliği enerji sistemini kuran firma ki bu enerji ortaklığı işletme şirkettir. (örnekte Emin Üstün'ün kurduğu enerji ortaklığı şirketi), panel sistemine sahip olan ortaklardan yatırım şirketi aracılığı ile sistemi kiralyor. Aylık olarak her bir hisse başına 200 TL kira ödemek üzere anlaşma sağlanıyor. Yani bir hisse sahibi hisse başına aylık 200 TL kira geliri elde ediyor.

c. Üretilen enerjinin tamamını kiralayan kurucu firma adına işletme şirketi, elektrik dağıtım şirketine satıyor. Satıştan hissedarların kirası ödendikten sonra kalan tutar kurucu firmanın oluyor. Sözelimi KW başına 30 kuruş alan firma 20.000 TL'lik hisseye karşılık 750 KW enerji elde etmişse 2250 TL gelir elde etmiş olacaktır. Bunun 2000 TL'sini hissedara veren kurucu firma, 250 TL'yi kendi gelirine kaydedecektir.

d. Yatırımcıya güvence vermek için kurucu firma, elindeki gayrimenkulleri güvence olarak sunabildiği gibi sigorta sisteminden de yararlanabilmektedir.

e. Hisse değerinin iki yılda bir artacağı belirtiliyor. Ortaklığın 3 yılı geçmesi şartıyla yatırımcı hissesini geri satmak isterse bu hisse fiyatını 20.000 TL'nin altında alınmayacağına garantisini veriliyor ayrıca sürekli artış olduğunu öngördüğü bu hisseleri o dönemki satış fiyatı üzerinden ve TEFE / TÜFE artışının da dikkate alınacağı garanti ediliyor. Sözleşmede; "kira bedeli takip eden her bir yıl için taraflar EPDK'nın birim fiyatları, ekonomik şartlardaki gelişmelere, çevre rayiçlerine göre kira bedelini belirleyeceklerdir." ifadesiyle 3 farklı belirleme yöntemi sunmaktadır.⁸

f. Yatırımcı bu sistemden çıkmak isterse yapılan anlaşma gereği ortaklık hemen sonlandırılıyor yani kurucu firma adına işletme şirketi, kira vermeyi kesiyor ancak yatırımcının parasını 6 ila 12 ay süre ile geri ödeyeceğini taahhüt ediyor.

g. Kira süresinin bitiminde, taraflarca aksi kararlaştırılmadığı takdirde sistemi devralan sertifika sahipleri, sistemi aldığı şekli ile devredene teslim edecektir.⁹

h. Kiralayan, kiracı namına herhangi bir ödeme yapmak zorunda kalırsa kiracı, kiralayan tarafından ödenen tutarı, ödeme tarihi itibarıyla tüm Fer'leriyle (anapara, işlemiş faiz, gecikme zammı vb.) birlikte kiralyana,

⁸ Emin Enerji, "İşletme Hakkı Devir Sözleşmesi", t.y., madde 2. (ek.1)

⁹ "İşletme Hakkı Devir Sözleşmesi". madde 3.3. (ek.1)

kendisine bildirim tarihinden itibaren en geç 7 (yedi) gün içinde ödeyecektir.¹⁰

i. Yenilenebilir enerji üretim sistemini devlet teşvik ediyor ve 10 yıla kadar elektrik enerjisini alma garantisi verebiliyor.

j. Yatırımcı, hissesini başkasına ancak şirketin onayı ile satabiliyor.¹¹

Kurucu firma, enerji üretim sistemini kurarken enerji ortaklığı yatırım şirketi aracılığı ile yatırımcılardan topladığı paralarla bu sistemi kurmaktadır. Dolayısı ile sistemin asıl sahibi hissedarlar ve sahip olduğu hisseler oranında kurucu firmadır. Kurucu firma, hem kiracı hem de garantör olarak yatırımcılardan üretim sistemini kiralamaktadır. Kiralanan sistemden elde edilen ürün yani enerji, tabii olarak kiralayan işletme şirketinin dolayısıyla kurucu firmanın olacaktır. Bu durumda hissedarlar ile işletme şirketi arasında icâre akdi yapılmıştır. Eğer işletme şirketinin elinde kendine ait hisseler de bulunursa bu durumda sisteme ortak olmuş kendi hissesine sahiplik açısından diğer hissedarların hisselerini de kiracılık vasfıyla tasarrufuna almıştır. Ortak olunan husus üretilen enerji değildir. Zira üretilen enerji kiralanan sistemin bir ürünüdür. Enerji üretilsin üretilmesin kiralayan firma hisse sahiplerine kiralalarını ödemek zorundadır. Zira icâre akdinin gereği olarak bir menfaat bir bedel mukabilinde belli bir müddet için kiralandığından kiralayan menfaate kiraya veren de ücrete malik olur.¹²

B. Elbirliği Tarım Sistemleri Kira Ortaklığı

Tarım ortaklığı sisteminin amacı, elbirliği sistemiyle tarım alanlarının verimli bir şekilde değerlendirilmesi, küçük yatırımcıların birikimlerini değerlendirerek güvenilir, öngörülebilir ve sürdürülebilir gelir sağlanması olarak belirtilmektedir. Tarım ortaklığı sistemi şu şekilde organize edilmektedir.

a. Kurucu firma veya şahıs bahçe, tarla vs. satın almaktadır.

b. Kurucu firma, tarım ortaklığı işletme şirketi kurarak bu tarım arazilerini işletecektir.

c. Tarım ortaklığı yatırım şirketi (VKŞ), hissedarlardan topladığı paralarla kurucu firmadan bu arazileri satın alarak hisse ortaklığı

¹⁰ "İşletme Hakkı Devir Sözleşmesi", madde 4.4

¹¹ İsmail Tuğrul, "Elbirliği Sisteminde Uygulanana Yeni Bazı Yatırım Araçları" (Din İşleri Yüksek Kurulu, Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı-VII, Kızılcahamam, 12 Ekim 2017). II. Oturum

¹² Ömer Nasuhi Bilmen, *Hukukî İslamiyye ve İstılahatı Fıkhiyye Kamusu* (İstanbul: Bilmen Yayınevi, 2001). VI, s. 66.

oluşturmaktadır. Yani arazilerin ortakları hisseleri oranında kurucu firma ve yatırımcılardır.

d. Bu araziler, 250 kadar hisseye bölünmüş olup müşterilere satışa çıkarılmıştır. Hisse bedeli 20.000 TL'dir.

e. Satın alan müşteriler yatırımcı şirketin mülkte ortağı olan hissedarlardır.

f. Hissedarların sahip oldukları bu işlenecek arazileri, kurucu firma adına tarım işletme şirketi, yatırım şirketinden kiralamaktadır. Yani şirketten hisselerini devralan yatırımcılar bu arazileri kurucu firmaya doğrudan ya da yatırımcı şirket aracılığıyla kiraya vermektedirler.

g. Kira süresinin bitiminde taraflarca aksi kararlaştırılmadığı takdirde hasılat kiracısı, bahçe, tarla vb. şeyi aldığı şekli ile kiralayana teslim edecektir.¹³

h. Kiracı mücbir sebepler veya ekonomik kriz hallerini öne sürerek kiranın uyarlanması veya indirilmesi için talepte bulunmayacağını kabul eder.¹⁴

i. Kiraya veren, kiracı namına herhangi bir ödeme yapmak zorunda kalırsa kiracı, kiraya veren tarafından ödenen tutan, ödeme tarihi itibarıyla tüm fer'leriyle (anapara, işlemiş faiz, gecikme zammı vb.) birlikte kiraya verene, kendisine bildirim tarihinden itibaren en geç 7 (yedi) gün içinde ödeyecektir.¹⁵

i. Hisse sahipleri, hisse başına 200 TL kira geliri alacaklardır. Bir sonraki yıl kira bedeli 210 TL olacaktır. Mahsulün az gelmesi halinde kira miktarında eksiltme yapılmayacaktır. Zira burada kiralanan husus arazidir. Ürünün olması ya da olmaması arazi sahibi hissedarı bağlamaz. Bu nedenle yatırımcı, ürün olsa da olmasa da kirasını alacaktır.

j. Mahsul durumu göz önünde bulundurularak sonraki yıllarda kira miktarı artırılabilir.

k. İlk 6 ay kira ödenmeyecektir. İkinci yıl hisse fiyatına yüzde 4 ilave değer verilecektir.

l. Yatırımcı, isterse hissesini kurucu firmaya geri satabilir. İade edebilme garantisi vardır. Ancak yatırımcı isterse yatırımcı şirketin onayı ile yabancı birine de bu hissesini satabilir. (ek.3)

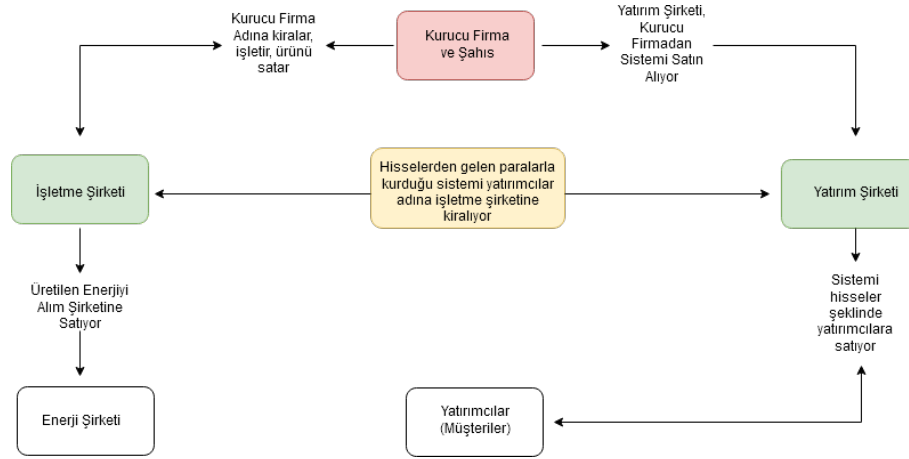
¹³ Emin Entegre, "Hasılat Kira Sözleşmesi", t.y. madde. 4.5. (ek.2)

¹⁴ "Hasılat Kira Sözleşmesi". madde. 4.7.

¹⁵ "Hasılat Kira Sözleşmesi". madde. 4.7.

Kurucu firma, tarım ortaklığı sistemini kurarken tarım ortaklığı yatırım şirketi aracılığı ile yatırımcılardan topladığı paralarla bu sistemi kurmaktadır. Dolayısı ile sistemin asıl sahibi hissedarlar ve sahip olduğu hisseler oranında kurucu firmadır. Kurucu firma adına işletme şirketi, hem kiracı hem de garantör olarak yatırımcılardan üretim sistemini kiralamaktadır. Kiralanan sistemden elde edilen ürün tabii olarak kiralayan kurucu firmanın olacaktır. Bu durumda hissedarlar ile kurucu firma arasında icâre akdi yapılmıştır. Eğer kurucu firmanın elinde kendine ait hisseler de bulunursa bu durumda sisteme ortak olmuş kendi hissesine sahiplik açısından diğer hissedarların hisselerini de kiracılık vasfıyla tasarrufuna almıştır. Ortak olunan husus üretilen ürün değildir. Zira üretilen ürün kiralanan sistemin ürünüdür. Ürün çıksın çıkmasın kiralayan firma hisse sahiplerine kiralarını ödemek zorundadır. Herhangi bir hissedar, ortaklıktan çıkmak istediğinde kurucu firma garantör olarak onun hissesini devralmakta böylece başlangıçta hiç hissesi olmadan başlasa bile bilahare diğer hissedarlar gibi hisse ortağı olmaktadır. Ortakların her birinin kendi payına düşeni diğer ortağa satması veya kiraya vermesi mümkündür. Bu açıdan kurucu firmanın sistemden çıkmak isteyen kimselerin hissesini alma imkanı olduğu gibi diğer ortakların da bu hisseleri alma imkanı olmalıdır.

Şekil 1: Kurucu Firma ve Şahıs Döngüsü



1. Fikhî Gerekçeler

Kiracının en önemli borcu, kira ücretini ödemektir. Kira ücretini ödeme borcu Hanefî ve Malikiler'e göre me'curun (kiralanan şeyin) kullanımında esas alınacak zaman birimi sonunda, Şafii ve Hanbeliler'e göre

ise kira akdiyle doğar.¹⁶ Kiracının kiralanan şeyi kullanma imkanı elde etmesine rağmen fiilen kullanmamış olması ücret ödeme borcunu düşürmez. Ücretin ödenme yer, zaman ve usulünde kaide gereği önce akid, ikinci olarak da örf esastır. Kira akdinin kuruluşu ve işleyişi esnasında kiralayan, kiracının kullanma hakkının özüne dokunmama, akdin yapısından, örften ve hukuk düzeninden kaynaklanan gereklere de aykırı olmama şartıyla kiralanan şeyin kullanımıyla ilgili kayıt ve şartlar ileri sürebilir. Kira alacağının şahsi veya mali bir teminata bağlanmasını talep edebilir.¹⁷

Hanefi, Şafii ve Hanbeli fıkıhında taraflardan birine ayrıca menfaat sağlayan şartlar fasid hükmünde olduğu gibi malikin malını başkasına satamaması gibi şartlar da batıl şartlar arasında sayılmış ancak akdin muktezası olan şartların caiz olduğu benimsenmiştir.¹⁸

İbn Şübrüme, Hanbeliler, bilhassa İbn Teymiyye ve İbnü'l-Kayyim'e göre hukuki işlem yapılırken asıl olan serbestliktir (ibaha). Bu sebeple nasslarda yasak olduğuna dair hüküm bulunmayan şartlara bağlı işlem yapılabilir.¹⁹ Önemli olan şartların şer'an memnu olan garar, faiz, aldatma gibi hususları içermemesidir. Zira akidlerin şarta bağlanması nasslara ve akdin gereklerine uygundur. Akidlerdeki talikler karşılıklı rıza ile olup bir belirsizliğe yol açmaz. Taraflara ve başkalarına zarara yol açmadıkça açık, anlaşmazlığa yol açmayan, hukuka aykırılık taşımayan ve sınırları belirli şartlar serbest iradeyle belirlenebilir. Şart gerçekleşirse akit nafiz olur gerçekleşmezse yapılmamış sayılır.²⁰

Herhangi bir hissedar, ortaklıktan çıkmak istediğinde kurucu firma, garantör olarak onun hissesini devralmakta böylece başlangıçta hiç hissesi olmadan başlasa bile bilahare diğer hissedarlar gibi hisse ortağı

¹⁶ Ahmed el-Hafid *İbn Rüşd, Bidâyetü'l-Müctehid ve Nihâyetü'l-Muktesid* (Kahire: Darü'l-hadis, 2004). IV, s. 12; Abdülğani b. Talib el-Ganimi *el-Meydani, el-Lübâb fî Şerhi'l-Kitâb* (Beyrut, tz.). II, s. 104; Ebû Muhammed Muvaffakuddîn Abdullah b. Ahmed b. Muhammed el-Cemmâîli el-Makdisî *İbn Kudame, el-Kâfi* (Beyrut, 1994). II, s. 176.

¹⁷ Ebû Zekeriyya Yahya b. Şeref *en-Nevevi, el-Kitabü'l-Mecmû Şerhu'l-Mühezzeb* (Cidde: Mektebetü'l-İrşâd, tz.). Thk. Muhammed Necib el-Mutay'î, IX, 374; İbn Kudame, *el-Kâfi*. II, 179-183; Ali *Bardakoğlu, "İcâre"*, TDV İslam Ansiklopedisi (İstanbul, 2000). 21: s. 382

¹⁸ Şemsüleimme Ebû Bekr Muhammed b. Ebî Sehl *es-Serahsi, el-Mebsût* (Beyrut: Dâru'l-Ma'rife, 1989). XIII, 18; en-Nevevi, *el-Kitabü'l-Mecmû*. IX, 376; İbn Kudame, *el-Kâfi*. II, s. 23.

¹⁹ Takiyyuddin Ebu'l-Abbâs Ahmed b. Abdulhalim el-Harrânî *İbn Teymiyye, Mecmûu'l-Fetâva*, Üçüncü Baskı (Mansura: Daru'l-Vefa, 2005).Thk. Enver el- Bâz-Âmir el-Cezzâr, XXIX, 127-139; Ebû Abdillâh Şemsüddîn Muhammed b. Ebî Bekr b. Eyyûb ez-Zürâf ed-Dımaşki el-Hanbelî *İbnü'l- Kayyim, İlamu'l-Muvakkîn an Rabbi'l-Âlemin*, İkinci (Beyrut: Darü'l-Fikr, 1977). V, s. 733.

²⁰ Mahmut *Samar, İslam Borçlar Hukukunda Akitlerde Ca'li Şartlar* (Yüksek Lisans, Necmettin Erbakan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015). s. 51-53.

olabilmektedir. Ortakların her birinin kendi payına düşeni diğer ortağa satması veya kiraya vermesi mümkündür. Bu açıdan kurucu firmanın sistemden çıkmak isteyen kimselerin hissesini alma imkanı olduğu gibi diğer ortakların da bu hisseleri alma imkanı olmalıdır. Zira müşterek mülkiyette hissedarlar kendi hisselerinde, mâlik sıfatıyla serbestçe tasarrufta bulunma hakkına sahiptirler.²¹ Esasen müşterek mülkiyette her hissedar kendi mülkiyetindeki menfaat ve gelire sahipken diğer ortağa göre yabancı hükmündedir.²² Bu nedenle her hissedar kendi hissesini ortaklarından birine satabileceği gibi yabancı birine de satabilir. Mecelle'de, "bir kimse hisse-i şâyi'asını şerikinden izin almaksızın âhare satabilir" denmektedir.²³ Ancak müşterek mülkiyette ortaklık konusu mal akar olduğunda ortaklardan biri hissesini sattığı zaman diğer ortakların şufa hakkı vardır. Enerji ortaklığında hem arazi hem de üzerindeki üretim ekipmanları olduğu için şufa caridir.²⁴

Müşterek mülkiyetle mâlik olunan bir malı ortaklardan herhangi birinin diğer ortağına kiraya vermesi fakihlerin ittifakıyla câiz görülürken, bir başkasına kiraya vermesi ihtilâf konusu olmuştur. Ebu Hanife başta olmak üzere Hanbeli fakihlerine göre şayi hissenin yabancıya yalnız olarak teslimi mümkün olmadığından yabancıya kiraya verilmesi caiz olmaz. Oysa ortağın kiraya verdiği bir kısmını kendi mülkiyeti diğer kısmını da icâre ile mülkiyetine dâhil ettiği için menfaatin tamamını ihraz etmiş olacaktır.²⁵ Şafii ve Maliki fakihleri ise, her bir ortağın hissesini yabancıya kiraya verebileceği görüşündedirler. Zira menfaatlerin taksimi mümkün olup başkasının bu menfaatten istifade etmesi mümkündür.²⁶

Bu durumda işletme şirketiyle kira sözleşmeleri sona erdiği farz edilse hissedarlar sistemin sahibi olarak üretilen enerjinin de maliki olurlar. Çünkü

²¹ Ali Himmet Berki, *Açıklamalı Mecelle* (İstanbul: Hikmet Yayınları, 1985). md. 431, s. 1069, s. 1192

²² Ebû'l-Hasen Burhânüddîn Alî b. Ebî Bekr b. Abdilcelîl el-Fergânî *el-Merginani, el-Hidâye Şerhu Bidâyeti'l-Mübtedî* (İstanbul: Dâru Kahraman, 1986). III, s. 3, Muhammed Emin İbn Abidin, *Reddû'l- Muhtâr* (Beyrut: Dâru'l-Fikr, 2000). III, s. 460.

²³ Mecelle, md. 215.

²⁴ Bilmen, *Hukukî İslamiyye ve İstilahatı Fıkhiyye Kamusu*. VI, s. 138.

²⁵ Alâüddîn Ebû Bekr b. Mes'ûd b. Ahmed *el-Kasani, Bedâiu's-Sanâi' fi Tertibi's- Şerâi* (Beyrut: Dâru'l-Kütübî'l-Arabî, 1982). IV, s. 187; İbn Abidin, *Reddû'l-Muhtâr*. V, 32; Ebû Muhammed Muvaffakuddîn Abdullah b. Ahmed b. Muhammed el-Cemmâîlî el-Makdisî *İbn Kudame, el-Muğnî* (Riyad: Dâru Âlemi'l- Kütüb, tz.). Thk. Abdullah et-Türki -Abdulfettah el-Hulv, IV, s. 553.

²⁶ Ebû İshâk İbrahim b. Ali b. Yusuf *eş-Şirazi, el-Mühezzeb fi Fikhî'l-İmami's-Şâfiî* (Dimeşk/Beyrut: Dâru'l-Kalem/Dâru's-Şâmiye, 1996).Thk. Muhammed ez- Zuhaylî, s. 395; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-Müctehid ve Nihâyetü'l-Muktesid*. II, s. 225.

kiracı müddet bitiminde kiraladığı şeyi kiraya veren mal sahibine teslim etmek zorundadır.²⁷ Müddetin sonunda artık kiracının kiraladığı malda tasarruf hakkı kalmaz. Bu müddetten sonra tasarrufta bulunursa gasıp hükmünü alır. Ayrıca kiracının değil kiraya verenin malını teslim alması gerekir.²⁸ Ancak üretilen enerjinin alım garantisi bittiğinde o zamanki şartlar içerisinde sistem elektrik ürettiği sürece ortaklığa devam kararı alınabileceği gibi ortaklığı feshetme durumu da olabilir. Zaten garanti süresi içerisinde yatırımcılar hem anaparayı hem de beklenen geliri elde etmiş durumda olacaklardır. Bundan sonra da her ne kadar alım garantisi artık verilmeyecek olsa bile üretilen enerjiye talep devam ettiği sürece piyasadaki fiyat üzerinden satım imkanı olacaktır. Sistem artık kârlı bir yatırım olmaktan çıkar yahut yeni teknolojik imkanlarla daha cazip yatırım imkanları oluşursa bu durumda ortaklar yeni bir sistem kurmak üzerinde anlaşarak ortaklığa devam edebilirler.

Ayrıca kurucu firmayla kira sözleşmeleri sona erdiği farz edilse hissedarlar sistemin sahibi olarak üretilen ürünün de maliki olurlar. Geri alım durumu vaad olarak belirlenmeli, kira sürecinde kira akdinin şartları satış durumunda da satış akdinin şartları geçerli olur. Bu nedenle kira esnasında tazmin sorumluluğu ve kira konusu malın bakım, muhafaza vb. masrafları kira verene ait olur. Kiracı ancak şartlara muhalefet ettiğinde veya kusur ve teaddi durumunda tazminle sorumlu olur. İtfâ sürecinde piyasa fiyatı üzerinden veya sözleşmede yazılı bedelden itfa olup olmayacağı halen netleşmiş değildir.²⁹ Mecmau'l-fıkhi'l-İslami 2012'dek (3/20)188 no'lu kararında piyasa fiyatını şart koşarken 2018 (12/23) 228 no'lu kararında hem bu konuyu hem de kira konusu malın kiralayana satılmasını yeniden ele alma kararı vermiştir. AAOIFI, 5/2/7 no'lu kararında menfaate bağlı sukuk ihracında sertifika tahsisi gerçekleştirildikten sonra yatırımcılardan geri alımların piyasa fiyatı veya anlaşılan bir fiyat üzerinde olabileceğini belirlemiştir.³⁰

Bütün bu değerlendirmeler ışığında yatırımcılardan toplanan sermaye ile kurulan ve kurucu firmanın yatırımcılardan kiraladığı elbirliği sistemiyle enerji/tarım üretim projesine ortak olmak ve buradan kira geliri elde etmek ilke olarak caizdir. AAOIFI, bunu nitelikleri belirlenmiş (zimmette mevşuf) malların menfaatlerine malik olmayı ifade eden sukuk türü olarak

²⁷ Bilmen, Hukukî İslamiyye ve İstılahatı Fıkhiyye Kamusu. VI, 224.

²⁸ Bilmen, Hukukî İslamiyye ve İstılahatı Fıkhiyye Kamusu. VI, 228.

²⁹ Mecmau'l-fıkhi'l-İslami ed-Düvelî. 2000, (4/12) 110 ve 2009, (4/19) 178 no'lu kararlar.

³⁰ Faizsiz Finans Standartları. s. 474.

belirlemiştir.³¹ Satın alınan bir malın satıcısına finansal kiralama ile kiralanması caizdir. Kiracının malı malikine kiralaması caizdir. Çünkü kiracı menfaatin malikidir. Akid ortaklığında ortaklardan birinin diğer ortağın payını belli bir bedelle almayı taahhüt etmesi caiz değildir. Çünkü bu işlem kâr ve zararda sermaye ortaklığının gereğiyle çelişmektedir. Ancak bu mahzurlu durum hisselerin piyasa fiyatı üzerinden satın alım taahhüdünde ortadan kalkmaktadır ve işlem caiz olmaktadır. Mülk şirketinde ortaklardan birinin diğer ortağın hissesini belli bir tutarla almayı taahhüt etmesi caizdir. Çünkü bu ortaklıkta ortaklar birbirlerinin payları açısından yabancı hükmündedir. Hiçbir ortak diğerinin payı üzerinde onun izni olmadan tasarrufta bulunamaz. Dolayısıyla böyle bir taahhüt mahzurlu bir sonuç doğurmaz. (AAOIFI, Faizsiz Finans Standartları, 58, s. 1306). Bu tür ortaklıklar, mülk ortaklığını temsil ettiğinden belirli bir tutar üzerinden geri alım vaadi mümkündür.

Ancak sözleşmelerde netleştirilmediği ve açıklar bulunduğu için şirket ve icâre akidlerinin gerektirdiği şu şartlara riayet etmek gerekir. Buna göre;

a. Hisse bedelleriyle üretim sistem ve ekipmanlarının gerçek değerleri arasında aldanmaya sebep olacak gabn-ı fahiş derecesinde bir dengesizlik olmamalıdır. Yani hisseler sahip olunan malın değerini temsil etmelidir. Tarafların hak ve hukukunu koruyan hukuki bir sözleşme ile üretim mülkiyetlerinin kime ait olduğunun net olarak belirlenmesi gerekir. Her hissedarın hangi malın mülkiyetine sahip olduğunun netleştirilmesi yani hisse sahibi bir kimse aldığı üretim malzemelerine ve kurulan yere malik olmalı ve firma bilfarz iflas etse veya kiralamayı feshedip gitse malzemeler ve yer bunlara malik olan yatırımcının elinde kalacağından toplanan bedeller malzemelerin ve arazinin kıymetiyle uyumlu olmalıdır. Böyle bir durumda en azından yatırımcı malzemeleri ve yeri satarak zarardan korunabilecektir.

b. Bu sistem hisse senedi ihracıyla yatırımcı toplamaktadır. Kiralanan şey gerçek bir mal ya da menfaat olmalıdır. Bu durumda hisse senedinin temsil ettiği mal varlığı kira konusu olmaya uygun olmalı, alacak, borç, nakit gibi kiraya uygun olmayan şirket varlıklarını temsil etmemelidir. Nakit ve deynler ancak ayn, menfaat ve hakların elde edilmesi için tâbi birer vasıta hükmünde olmalıdır. Zira nakit veya alacakların kiralanması faiz hükmündedir. Ayrıca mücerred olarak hisse senetlerinin kiralanması caiz değildir.³²

³¹ Faizsiz Finans Standartları, s. 462.

³² Faizsiz Finans Standartları, 21/3:15, s. 558.

c. Sistemden çıkmak isteyenler hisselerini istedikleri zaman kiracı dışında üçüncü şahıslara satabilmelidir.³³ Satılan kira konusu malın mülkiyeti devredildiğinde yeni malik, kira sözleşmesi gereği kira müddeti sona erene kadar aynı şartlarda kiracıyla anlaşmış sayılır.³⁴

d. Sözleşmenin feshedilmesi veya sürenin bitmesi halinde mevcut üretim ekipmanları yatırımcı hissedarlara ait olacağından bu ortaklar hisselerini başkalarına devretme hakkına sahip olmalıdır. Şufa hakkı sabit olmakla birlikte başkasına devretmeyi yasaklayan bir şart batıl olup akid şartsız geçerli olur.

e. Enerji alım garantisi süresi bittiğinde şirketin durumuyla ilgili itfa sürecinin net olarak ortaya konulması gerekir. Kira sözleşmesi feshedildiğinde veya süre bittiğinde hissedarların haklarını kısıtlayan veya akdin gereğine aykırı şartlar ileri sürülmemelidir.

f. Bu bir enerji ortaklığı sistemi olmayıp enerji üretim sistemi (arazi, panel ve diğer ekipmanlar) kira ortaklığı olarak isimlendirilmelidir. Dolayısı ile enerji ortaklığı olmadığı sözleşmede vurgulanmalıdır.

g. Arazinin sahibi olan ve araziyi kiralayan şirketler, hile ve şekli bir sistem kurmaya yönelik değil gerçek bir üretim, yatırım ve kiralama esasını faaliyete sokmalıdır. Bu sistem sıcak finans temini için olmadığını bilakis gerçek bir üretime dayalı yatırım aracı olduğunu göstermelidir.³⁵ Sıcak para temini üzerine kurulan sistemlerin ekonomik krizlerde büyük bataklar verdikleri defalarca müşahede edilmiştir. İnsanları göstermelik formalite işlemlerle kâr dürtülerini kullanarak tehlikeli bir sürece itebilecek durumlara hem vicdanen hem de dinen cevaz vermek mümkün değildir.

h. Geri alım vaadi satış vaadi, hibe ya da şartlı hibe şeklinde kira sözleşmesinden bağımsız vaad içerikli olmalıdır. Bağlayıcı vaad tek taraflı olmalıdır. Geleceğe izafe edilen bir satış sözleşmesi ile birleştirilmiş bir mülkiyet devri caiz değildir. (AAOIFI, 8/1/3 - 8/2)-8/7)³⁶ Kira süresince kira akdinin gereği dışında kiracının müddet sonunda mülkiyet devriyle alacağı vaadine bakarak mülkiyet hükümleri uygulanmaz. Finansal kiralama kiracıya devir yöntemini gösterir belgenin sözleşmeden bağımsız olması gerektiği hükmü, iki akdin iç içe geçirilmemesi ilkesine göredir.³⁷

³³ Faizsiz Finans Standartları, s. 471.

³⁴ Faizsiz Finans Standartları (7/1/2), s. 248.

³⁵ Mecmau'l-fıkhi'l-İslami ed-Düvelî, 2012 (3/20) 188 no'lu karar.

³⁶ Faizsiz Finans Standartları, s. 251-252.

³⁷ Faizsiz Finans Standartları, s. 265.

i. Eğer sistemi kuranlar, fikhî ilkelere uygunluk talebinde bulunursa; sözleşmede fikhî ilkelere bağlı kalınacağına ve itfa tarihine kadar denetime açık olacağına dair ifade yer almalıdır. (AAOIFI, 5/1/8/4 no'lu karar)³⁸

Sözleşme içeriğine bakıldığında enerji/tarım kira ortaklığı sisteminin belirtilen şartların bir kısmını taşımadığı bir kısmı hakkında ise belirsizlik olup bir açıklama bulunmadığı veya fasid şart barındırdığı görüldüğünden caiz olmadığı söylenebilir.

C. Altına Dayalı Kira Sertifikası

Likidite ihtiyacının bir sonucu olarak ortaya çıkan tahvil, bono ve türev işlemler piyasası şeklindeki finansman yöntemleri, devlet ya da kamu kuruluşları tarafından çıkarılan, yatırımcıların anaparasını garanti altına almasının yanında belirli vadelerle hamiline faiz getirisi sağlayan borç senetleridir. İslam'da verilen borcun belli bir senetle teminat altına alınmasında herhangi bir sakınca yoktur. Ancak anaparanın dışında herhangi bir ücret almak ya da menfaat sağlamak faiz kapsamındadır. Buna göre, altın tahvili, altına endeksli bir iç borçlanma senedi olması hasebiyle, vade sonunda anaparaya ilaveten belli oranda faiz getirisi sağladığından dinen caiz olmadığı gibi aynı yöntemle işleyen yerel paraya veya dövizde dayalı likit fonlar, bono ve tahviller de caiz değildir.

Osmanlı döneminde özellikle para vakıflarına ait paraların, faiz yasağını açıktan ihlâl etmeden belli oranda bir fazlalıkla ödünç verilmesine imkân sağlamak üzere "îne satışı" olarak da bilinen bir formülden yararlanma yoluna gidilmiştir. Buna göre önce vakıf, borç vereceği kişinin sembolik değere sahip bir malını kredi vereceği para kadar bir bedel karşılığında peşin olarak satın alır; hemen ardından bu mal, vakıf tarafından belli bir yüzde eklenmiş bedelle vadeli olarak aynı kişiye satılır. Bu formül aynı sonucu verecek şekilde kendi içinde başka türlü de düzenlenebilir. Meselâ vakfa ait sembolik değere sahip bir mal önce vadeli işlemlerle satılır, ardından daha düşük bedelle peşin olarak geri alınır. Muâmele-i şer'iyye veya kısaca muamele adı verilen bu işlemle bir yandan karzdaki vade belirsizliği sorunu aşılmış, öte yandan kredi ihtiyaçları vakıflara belli bir gelir sağlayacak şekilde karşılanmış oluyordu. İne satışı olarak bilinen bu yöntemle araya üçüncü bir kimsenin girmesiyle de gerçekleştirilebiliyordu. Şu halde denilebilir ki İne satışı bir şarta bağlı olmaksızın kendi tabii seyri içinde yapıldığı takdirde işlemin meşru olmaması için hiçbir sebep yoktur. Ancak işlem faizi gizleme amacıyla yaygınlaştırılır ve kurumlaştırılırsa üç mezhep

³⁸ Faizsiz Finans Standartları, s. 471.

açısından caiz görülmesi mümkün değildir; hatta bu durumda faize ulaşma kastı artık açığa vurulmuş sayılacağından Şafii açısından da meşruyetini yitirmiş olur.³⁹

“Bir kimsenin bir malı birisine bedeli geri verdiğinde onun da malı geri vermesi üzere şu fiyata satması şeklinde bir akit” olan bey’ bi’l-vefâyi⁴⁰ bazıları, borcu ödeme kudreti olunca fesih şartı koşulduğu için fasid görmüşler, rızası olmayan mükrehin satışı gibi saymışlardır. Bazıları ise, bunu rehin olarak değerlendirmiş, borcun ödenmesi durumunda rehin hükümlerinin geçerli olacağını söylemişlerdir. Akitlerde itibar elfaza değil meâniyedir. Mesela kefâlet, aslın berî olması şartıyla havâleye ya da havâle kefâlete dönüşebilir. Bunun gibi vade belirlemekle istisna akdi, diğer gerekli şartları da sağlandığında seleme dönüşür. Vefâen bey’, rehin olarak ele alınırsa, alan ondan faydalanamaz, aksi halde tazmin eder. Satıcı bunu kiralasa ücreti tahakkuk etmez. Rehlin helak olsa borç düşer. Semerkant Meşayihinden bunu caiz bir bey akdi olarak görenler olmuştur. Necmeddin en-Neseî, bunun zamanında bazı hükümleri cari olan caiz bir bey’ akdi olduğunda ittifak edildiğini belirtir. Ona göre; insanların buna ihtiyacından ve teamüllerinden dolayı bey’ akdidir. Kaideler teamülle terk edilebilir. Bazıları da, feshi şart koşmadan sadece ahidleşerek yapmaları gerektiğini aksi halde fasid olacağını belirtmişlerdir. Neticede ribâdan kaçmak ve insanların muamelelerinde genişlik yolunu açmak için vefâen bey’ caiz görülmüştür.⁴¹ Yine bunun gibi îyne satışı hakkında Belh fukahası, zamanlarındaki piyasada mevcut birçok ticari muameleden hayırlı olduğunu ifade etmişler, ancak sakınmayı ihtiyata daha uygun görmüşlerdir.⁴²

Bey’ bi’l-istiğlâl ise, bir gayrimenkulü satan kimsenin o gayrimenkulü alan kimseden kiralaması daha sonra da geri almak üzere vefâen satış yapmasıdır. Ancak bu tür satışta bayinin satılan akarı müşteriye tahliye ve teslimi şarttır. Aksi halde kira ücreti hak edilmez.⁴³ Bir malı vefâen satın alan kimse bunu ya bizzat kullanma veya kiraya vererek hukuki semerelerinden

³⁹ Bilal Aybakan, “Muamele”, *TDV İslam Ansiklopedisi* (İstanbul: TDV Yayınları, 2005). 30;320,

⁴⁰ *Türk Hukuk Lügati*, Üçüncü Baskı (Ankara: Başbakanlık Basımevi, 1997). 35.

⁴¹ Osman b. Ali Fahrüddin ez-Zeylai, *Tebyînu’l-Hakâik* (Kahire: Matbaa Kubra’l-Emiriyye, Bolak, 1313). V, 184; Mahmud b. İsrâil b. Abdülaziz es-Samavnevî *Şeyh Bedreddin, Câmiu’l-Fusûleyn*, Tıpkı Basım (Ankara: TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2012). vr.146b-147a.

⁴² Hasan b. Mansûr b. Mahmûd b. Abdülazîz el-Özcendî *Kadıhan, Fetâva Kâdhân* (Beyrut, 1971). II, 168; Abdurrahman b. Ahmed b. Süleyman Gelibolî *Şeyhizade, Mecmau’l-Enhur Şerhi Mülteka’l-Ebhur* (Beyrut: Dâru’l-Kütübî’l-İlmiyye, 1998).Thk. H. İmran Mansûr, III, s. 195.

⁴³ Ali Haydar, “Muvazaa ve İstiğlal”, *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi*, 5 (2005). S. 277.

faydalanma hakkına sahip olmaktadır. Kiraya vermenin en çok rastlanan türü de bizzat satıcısına kiralamaktır ki bu yolla satılan mal asıl malikin kullanımından hiç çıkmamış olur. Genel olarak bey' bi'l-vefâya karşı çıkan âlimler aynı gerekçelerle bey' bi'l-istiğlâle de karşı çıkmakta ayrıca şu gerekçeyi ilave etmektedirler: Vefâen satılan mal kendi satıcısına kiraya verildiği takdirde kişi, aslında borçlu olduğu kimsede rehin olarak bulunan ve kendi mülkiyetinde olan bir mal için kira ödemektedir ki bu hukuken mümkün değildir. İnsanların borç para bulma ihtiyacını göz önüne alarak bey' bi'l-vefâyı geçerli kabul eden fakihler ise aynı gerekçe ile bey' bi'l-istiğlâli de geçerli sayarlar. ⁴⁴

Bey' bi'l-vefâyı rehin ve fasid bey' kabul edenlere göre de bâyin mebîyi icâresi caiz değildir. Ancak vefâen satışı sahih (caiz) bir bey' olarak kabul eden görüşe göre mebîyi, bâyi' veya başkasına kiraya verilebilir. Bu durumda kira için ücret verilmesi gerekir.⁴⁵

Faizsiz borç temin etmek, borç verenlerin de verdikleri krediye karşı bir kazanç ve teminat elde etmelerini temin etmek için ortaya çıkan bu tür akidler, normal alım-satım akidlerinden farklı olduğu için fakihler farklı yaklaşımlarda bulunmuşlardır. Fakihlerin çoğuna göre; borç karşılığında verilen rehinden borç verenin yararlanması rehin akdi sırasında şart koşulursa bu bir çeşit faiz olacağından haram görülmüştür. Bazı fakihler ise, bunu rnekrüh sayarlar. Yine rehin telakkisinin sonucu olarak alıcı söz konusu malı satıcıya (asıl sahibine) kiralayamaz. Aksi halde akid batıl olacağından kira bedelinin ödenmesi gerekmez. Satıcı borcunu ödeyince malı geri alır. ⁴⁶

Akid sırasında "aldım, sattım" sözlerinin kullanılması halinde bunun bir rehin akdi olamayacağını belirten Kâdihan, tarafların akid esnasında bey'i feshetme şartını ileri sürmeleri veya bunun bey' bi'l-vefâ olduğunu belirtmeleri halinde ise bey'in fasid olacağı görüşündedir. Ancak satış akdi şartsız olarak yapıldıktan sonra taraflar vefâ şartını karşılıklı vaad şeklinde belirtirlerse bu durumda satış caiz ve vefâ şartı da bağlayıcı olur. Ebu Hanife'ye göre; fasid şart akid bittikten sonra akde eklenebilir.⁴⁷

Diğer bir görüşe göre ise bey' bi'l-vefâ sahih satış, fasid satış ve rehinden mürekkep bir akiddir. Alıcının maldan faydalanmasına bakarak sahih, iki tarafın fesih yetkisine sahip olmasına bakarak fasid ve alıcının bu malı başkasına satamamasına, telef olduğu takdirde borcun düşmesine ve

⁴⁴ Abdülaziz Bayındır, "Bey' bi'l-vefâ", *TDV İslam Ansiklopedisi* (İstanbul, 1992). S. 6-21.

⁴⁵ İbn Abidîn, *Reddü'l-Muhtâr*, 5:278; Bilmen, *Hukukî İslamiyye*, VI, s. 127.

⁴⁶ İbn Abidîn, *Reddü'l-Muhtâr*, 5:278; Bilmen, *Hukukî İslamiyye*, VII, s. 44.

⁴⁷ Kadihan, *Fetâva Kâdihân*. II, s. 166-168.

malda tahribat vuku bulunduğu takdirde borcun o miktar azalmasına bakarak rehin akdi hükmündedir. Bu görüşü benimseyenler bey' bi'l-vefâyı bu üç akidten mürekkep fakat rehin olma tarafı ağır basan bir akid saymışlardır. Mecelle'de bu son görüş kabul edilmiştir.⁴⁸

Bu akdin getirdiği en büyük imkan, borç veren kimseye bunun karşılığında satın almış olduğu maldan istifadeyi sağlaması, rehinin aksine bu istifadenin devamlı olması ve borç alanın sonradan bundan dönememesidir. Maliki, Şafii ve Hanbeli hukukçular bunu menfaat sağlayan borç kapsamı içerisinde değerlendirmiş ve faiz olarak mütalaa etmişlerdir.

Mecelle'nin 32. maddesi, "Hacet umumi olsun, hususi olsun zaruret menzilesine tenzil olunur..." ifadesiyle başlar ve maddenin devamında Buhara ahalisinin borçlarının çoğalmasından dolayı görülen ihtiyaç sonrası bey' bi'l-vefânın bu kaide ile tecviz, mer'iyü'l-icra olduğu anlatılmaktadır.⁴⁹

Bu örnekler, fakihlerin muameleleri mümkün olduğunca geniş bir pencereden değerlendirmeye çalıştıklarını, sıkıntı ve daralma durumlarında genişlik yönünü tercih ettiklerini göstermektedir. Fesadüzzaman, bilhassa ekonomik faaliyetlerde görülen şüpheli durumlara karşı ihtiyatın önerilmesiyle birlikte kesin bir yasağı ihlal etmemek kaydıyla kolaylaştırma, muameleleri imkan dâhilinde cevaz sahasına hamletme gayretine sebep olmuştur.⁵⁰

Devletin son zamanlarda çıkardığı altına dayalı kira sertifikası uygulaması, belli miktarda altın birikimine sahip bir kimsenin, bu meblağ karşılığında bir varlığı (gayrimenkul) ya da hisseyi belli süre sonra geri satabilme ya da devir hakkı saklı kalmak kaydıyla devletten satın alması ve ardından devlete kiralaması işleminden ibarettir. Dolayısıyla altın kira sertifikasına sahip olan bir kimse; devletten satın alıp yine devlete kiralamış olduğu bir varlığa ait mülkiyeti temsil eden belgeye sahip olmakta ve belirlenen kira bedelini almaktadır. Üzerinde anlaşılan vadenin bitiminde ise devlet, sertifika karşılığında almış olduğu altını sertifika sahibine aynı miktarda fiziki olarak teslim etmek, hesabına yatırmak ya da o günkü değeri üzerinden nakit olarak geri vermek suretiyle malı ondan satın almaktadır.⁵¹

⁴⁸ Mecelle, md. 118.

⁴⁹ Hocaeminefendizâde Ali Haydar, *Dürrü'l-Hukkâm Şerhu Mecelleti'l-Ahkâm* (İstanbul: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 2016), s. 90.

⁵⁰ Yunus Keleş, *Fesadü'z-zaman Algısı ve Fikhî Hükümlere Yansıması* (Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi, 2013), s. 238.

⁵¹ "Hazine", t.y., <https://altin.hazine.gov.tr/sikca-sorulan-sorular>, (Erişim: 09.05.2018); Ş Din İşleri Yüksek Kurulu (t.y.).01.11.2017 tarihli ve 97835 no'lu Kararı,

Fıkıh literatüründe, bir malı müşteriden bizzat kiralamak ve bedeli iade edildiğinde de geri almak üzere yapılan satışa “bey’ bi’l-istiğlâl” adı verilmiştir. Vefâ yoluyla satış ve icâreden mürekkep bir akit olarak kabul edilen bu muamele hakkında farklı yaklaşımlar ileri sürülmüş olmakla birlikte, akde konu taşınmazın satışı ve tahliye yoluyla müşteriye teslimi sonrasında müşteriden kiralanması halinde söz konusu muamelenin caiz olacağı bazı âlimler tarafından kabul görmüştür.⁵²

Din İşleri Yüksek Kurulu konuyu inceleyerek, yukarıda işleyişi anlatılan altına dayalı gayrimenkul kira sertifikası uygulamasında –verilen altınların birebir gram hesabı karşılığında yatırımcıya gayr-ı menkul hissesi satılması ve sahipliğe dayalı kira sertifikası olması şartıyla- fıkhi açıdan herhangi bir sakınca bulunmadığı kararına varmıştır.⁵³ Ancak bu sistem sıcak finans temini için bir vasita olarak kullanıldığını açıkça belli etmektedir. Sıcak para temini üzerine kurulan sistemlerin ekonomik krizlerde büyük bataklar verdikleri defalarca müşahede edilmiştir. İnsanları göstermelik formalite işlemlerle kâr dürtülerini kullanarak tehlikeli bir sürece itebilecek bu gibi süreçlerde mağduriyet ve haksızlıkları önleyecek sağlam sözleşmeler yapmak gerekir. Bu itibarla arada devlet de olsa insanların mallarıyla alınıp kiraya verilen mülklerin gerçek değerlerini temsil eden bir kıymette olması önem arz etmektedir. Olağanüstü durumların yaşanabileceği dikkate alındığında kiralama sisteminin çökmesi durumunda insanlar en azından malik oldukları mülklerin değeriyle sermayelerini koruma imkanı bulabileceklerdir. Zira sistemin dayandırıldığı temel olan bey’ bi’l-vefânın gözettiği rehin manasının tahakkuku için parası geri iade edilemediği takdirde alınan malın verilen bedeli karşılayabilecek mahiyette olması gerekmektedir. Ayrıca sistem kiralama müddeti sonunda geri almayı da içerdiği için bu sistem, yukarıda standartları belirlenen ayrı bir sözleşmeyle tek taraflı vaade satım veya hibe şeklinde geri alma şartlarını da taşımalıdır. Özellikle likit sıkıntısının giderilme ihtiyacından doğan bu uygulamalar sistematik hale getirilmemeli, ihtiyacın giderilmesinden sonra tercih edilmemelidir. Bu tür akidlere cevaz veren fakihlerin yukarıda geçtiği gibi bu tür tartışmalı uygulamalara başvurmamayı evlâ görmelerini dikkate almak yerinde olur.

Değerlendirme ve Sonuç

⁵² Muhammed b. Ali b. Muhammed *el-Haskefi, ed-Dürrü'l-Muhtâr Şerhu Tenvîr'il-Ebsâr* (Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l- İlmiyye, 2002), s. 449; Ali Efendi *Çatalcalı, Fetâvây-ı Ali Efendi* (İstanbul: Dersaadet, 1324). I, s. 300- 301; Haydar, *Düreru'l-Hukkâm Şerhu Mecelleti'l-Ahkâm*. I, 781; Bilmen, *Hukukî İslamiyye ve İstilahatı Fikhiyye Kamusu*. VI, s. 127-128.

⁵³ Karar: 01.11.2017 tarihli ve no: 97835.

Bu tür kira sertifikalarında kiralanan şeyin mülkiyetinde sertifika sahiplerinin gerçek tam bir mülkiyete sahip olmadıkları, geri satın alma şartının baştan koşulmasının fasid oluşu, kira konusu malla ilgili risklerin kasıt ve kusur kiracıda olmadığı sürece mal sahibine ait alacağı ilkesine aykırılık sebebiyle faize yol açan bir hileden ibaret olduğu itirazları da yapılmıştır. Zira kira sertifikasının çok sayıda sözleşmenin finans mühendisliği ile bir araya getirilen karmaşık bir paket özelliği gösterdiğine dikkat çekilmiştir.⁵⁴ İslam Fıkıh Akademisi'nin (Mecmau'l-fikhi'l-İslami 2012 tarihli (3/20) 188 no'lu kararında kira sertifikalarının caiz olabilmesi için mülkiyetin ve tazmin sorumluluğunun tam olarak sertifika sahiplerine aktarılmasını, sureta ve hileli bir işlem değil hakiki bir kiralama işlemi olmasını, yapı ve uygulama açısından tahvilden ayrı oluşuna uygun düzenleme ve tatbikin olmasını, satılan bedelin aynısı yahut başlangıçta belirlenen bedelle geri alma şartını içermemesini karara bağlamıştır. Ancak burada mudarib, müşarık veya vekilin geri alımda nominal değerden veya daha yüksek değerden almasının sermaye garantisi vermek ve îyne satışı şeklinde nakit karşılığı vadeli bir bedelle daha yüksek tutardan geri almak anlamına geleceği için caiz olmayacağı üzerinde durulmuştur. Bu durumda belirlenen şartlara uygun kira sertifikası ihracının caiz görüldüğü anlaşılmaktadır.

AAOIFI Fıkıh Kurulu'nun 5/2/2 no'lu kararında ikincil piyasalarda işlem görmesi caiz sukuk türlerini ihraç eden tarafın ihraçtan sonra piyasa değeri üzerinden geri almayı taahhüt etmesinin caiz olacağı ama nominal değerden taahhüdün caiz olmayacağı belirtilmiştir.⁵⁵ Karamanın da belirttiği gibi, bey' bi'l-istiğlâl olarak nitelenen bu tür işlemler, alternatif İslami bir kalkınma modeline uygun değildir. Bu dara düşenlere çare babında doğrudan faize düşmemeleri için likit ihtiyacını finanse etme imkanına sahip olanların zarar ihtimalini en aza indirerek bir tarafı finansman için ikna etmeye diğer tarafın da acil ihtiyacını karşılamaya yönelik bir uygulamadır. Şekil şartını yerine getirmenin faziletli, namuslu, ahlaklı, paylaşımcı, kanaatkâr ve adil tüccar, sanayici, ortak hedefi için yeterli olmadığını belirten Karaman, iman ve ahlak zaafının bu tür pansuman işlere sevk ettiğini belirtir.⁵⁶

Bu tür çözümlerin iktisadi hayatı rahatlattığı, bunalımlar karşısında bir oksijen çadırı hüviyeti gösterdiği gerçeğini kabul edip uygulanabileceğini

⁵⁴ Bayındır, İslami Finans (Para ve Sermaye Piyasaları)-2, s. 146-150.

⁵⁵ Faizsiz Finans Standartları, s. 473.

⁵⁶ Hayrettin Karaman, "İslami Bono", *Yeni Şafak Gazetesi*, 07 Kasım 2013.

kabul etmekle beraber, tarihteki birtakım uygulamaları kendi zaruretleri ve şartları içerisinde çıkarıp, her zaman uygulanmasının gayet tabii ve normal olacağını ileri sürmek çağımızın ticari gerçeklerini ve küresel hale gelen finansman hareketlerinin hedeflerini bilmeden kısır döngü içerisine tekrar girmek anlamına gelecektir. O günkü kapitalist ve sömürü esasına dayalı ticaret ve finans rüzgarına karşı tıkanan ekonomik faaliyetlerinin önünü açmak için bulunmuş çareler halen günümüzde de ihtiyaç haline geliyorsa bu küresel felakete karşı bir alternatif model ve sistem geliştirmeyi ihmal ettiğimizi veya geç kaldığımızı göstermekten başka mana ifade etmez. Oysa önceki fetvalara sarılmak yerine her olayın kendi şart, durum ve ahvalini dikkate alarak dinamik ve alternatif üretici fetvalar ortaya koymak gerekmektedir. Yani kriz ve bunalım dönemlerinin can simidine sarılmak günümüzdeki küresel devasa boyutlardaki dalgalara karşı bizi korumaya yetmeyecektir.

Bu itibarla öncelikli olarak Müslümanın kardeşinin sıkıntısı gidermek için fazlalık ve karşılık beklemeden karz-ı hasen müessesesini geliştirmeye yönelik gerekirse teminat içerikli yeni modellerin ortaya konması gerekmektedir. Ancak güven bunalımının zirve yaptığı ve ekonomik risklerin yüksek olduğu bir ortamda karz-ı hasenle borç temin etmenin her zaman kolay olmadığı malumdur. Bu sebeple tarihten günümüze çeşitli hile yollarıyla çözüm üretilmeye çalışılmıştır. Şekil bakımından hukuka uygun bir işlemi vasıta kılarak yasaklanmış bir sonucu elde etmek amacıyla yapılan muamele anlamına gelen hile, sadece hukukî değil dinî-ahlakî yönden de tartışılmaya açık bir konudur. Kanuna karşı hile kastı, hilenin meşruiyetine engel olan bir durumdur. Ancak hileye dar ve geniş manalar yüklenmesi, mezheplere isnad edilen görüşler açısından kavram kargaşasına sebep olmuştur. Gayr-ı meşru maksatlara hizmet eden, bir hakkı ve şer'î bir hükmü iptal eden hilelere fakihler ittifakla olumlu bakmamışlar ama meşru maksatlara hizmet eden hileler hususunda farklı görüşler ileri sürmüşlerdir. Bilhassa Hanefi mezhebiyle özdeşleşen bu tür hile yolları gayr-i meşru hile yöntemlerine hamledilen bir takım mesnetsiz rivayetlerle veya yanlış uygulamalar sebebiyle diğer mezhep uleması tarafından tenkit konusu yapılmıştır. Hanefî ve Şafîî fakihleri geniş anlamda ele aldıkları hileleri maksada göre değerlendirerek kazâî-diyâni hüküm ayırımına gitmişler Malikî ve Hanbelîler ise sedd-i zerîa ilkesine göre hileleri dar anlamda ele almışlardır. Ancak sonuçta her iki tarafta gayr-i meşru hileye karşı çıkarken

meşru olan çözüm yollarını farklı değerlendirmelerle kabul etmişlerdir.⁵⁷ Ancak Köse'nin de belirttiği gibi buna hile demek yerine çözüm şekli olarak görmek hukukî istikrar adına daha isabetli olabilir. Ayrıca bu tür sıkıntı ve ihtiyaç durumlarında İslam hukukunun barındırdığı genel kaideler ve ictehad yöntemlerinin sağladığı dinamizm, bu tür çözümlere hile vasfı kazandırmaktan ziyade genişlik ve çözüm yöntemi olarak ele alınması için yeterli esnekliğe sahiptir.⁵⁸ Zamanla bir kısım ulemanın, mezheplerde fer'î konularda geçen ruhsat hükümlerini ele alıp bunları daimi bir kaide haline getirme eğilimleri önceden beri eleştiri konusu olmuştur. Öyle ki aslında mahzurlu olandan çıkış yolu bulma mahzurlu olana bulaşmama kastıyla ele alınan meseleler, mahzurlu olanı sürekli işlemeye götüren bir yapı haline gelebilmektedir. Yani şeklen hukuka uygun olan bir kısım hükümler, maksat ve gaye bakımından hukuka aykırı bir şekle bürünebilmektedir.⁵⁹

İslam'ın faizi kesin olarak yasakladığı malumdur. Bu yasağı çiğneyenlere dair ağır tehditler bulunmaktadır. Bu nedenle muamele-i şer'iyye gibi çarelere başvuran ulema ve fakihlerin faize karşı kesin bir tavırlarının olduğu şer'iyye sicillerinden, ahkâm defterlerinden ve fetva mecmualarından bilinmektedir. Hukuk kurallarının insanların ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kaldığı, insanlar için bir sıkıntı, bir zorluk söz konusu olduğu durumlarda zamanla bazı hukuki çözümlere başvurulduğu ve bu çözümlerin ulema tarafından hukuka uygun olarak düzenlenip onaylandığı görülmektedir. Karz-ı hasenin kredi ihtiyacını karşılamadığı durumlarda da Müslümanların, ilk dönemlerden itibaren doğrudan haram olan faiz yasağını çiğnemek yerine "bey'ül-îne", "bey' bi'l-vefâ" gibi hile-i şer'iyyelere (hukukî çözümlere) başvurmayı tercih ettikleri görülmektedir.⁶⁰

⁵⁷ Serahsi, el-Mebsût. XXX, 209-211; Fetâva'l-Hindiyye, VI, s. 390, 391; Süleyman b. Muhammed *Büceyrîmi*, *Tuhfetü'l-Habîb alâ Şerhi'l-Hatîb* (Beyrut, 1996). V, 51; Ebû Abdullah Ubeydullah b. Muhammed b. Hamdân b. Betta *el-Ukberi*, *İbtâlu'l-Hiyel* (Beyrut: Müessesetü'r-Risale, 1996). s. 39 vd.; Ebû Abdillâh Şemsüddîn Muhammed b. Ebî Bekr b. Eyyûb ez-Zürâî ed-Dimaşki el-Hanbelî *İbnü'l-Kayyim, İğasetü'l-Lehfân fî Mesâyidi's-Şeytân* (Ürdün: Dâru İbnü'l-Cevzî, 1420). II, s. 72 vd.; Saffet Köse, "Hiyel", *TDV İslam Ansiklopedisi* (İstanbul: TDV Yayınları, 1995), s. 18, s. 170-177.

⁵⁸ Köse, "Hiyel", s. 170-177.

⁵⁹ Keleş, Fesadü'z-zaman Algısı ve Fikhî Hükümlere Yansıması. s.120. Şemsüleimme Serahsi, hile için şöyle demiştir: "Bir kimsenin hramlardan korunup helallere ulaşmak için başvurduğu çare/hile iyi bir şeydir. Kötü olan hile ancak bir hakkı iptal veya haksız bir şeyi elde etmeye yönelik olan hiledir. Bu yola başvurma mekruhtur. Fakat az önce söylediğimizi şekilde olan hilede sakınca yoktur. Çünkü Allah (c.c.) "...iyilik ve (Allah'ın yasaklarından) sakınma üzerinde yardımlaşın, günah ve düşmanlık üzerinde yardımlaşmayın..." (el-Mâide 5/2) buyurmuştur."

⁶⁰ Çağrı Mesci, *İstanbul Kadı Sicilleri Işığında Bey' Bi'l-İstiğlâl Akidleri* (Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, 2017), s. 12.

İslam ticari muamelelerle ilgili getirdiği hükümlerle zaten insanların öteden beri yapageldikleri ticari hayatı meşru gayeler etrafında şekillendirip yönlendirmeyi hedeflemiştir. İslam, ne olursa olsun ve hangi yöntemle olursa olsun kazanma gibi vahşi ve ilkesiz kazanma yöntemlerini bertaraf edip insanların birbirini ezmeden, sömürmeden ve aldatmadan iyi niyet ve dürüstlük esasıyla meşru kazançlar elde etmesini istemiştir. Bu nedenle genel kaidelere nispetle istisna kabilinden üretilen çözümler genel kaide haline getirilirse genel kaideler de istisna konumuna düşmüş gibi gelişmeye açık dinamik yapısını topluma yansıtamayacaktır. Elbette daralan işlerin önünü açmak, zaruret ve hacetin gereği sıkıntıları gidermek, ticaret kapısının kapanmaması ve bilhassa Müslümanların aleyhine dönmemesi için çareler arayıp tedbirler üretmek düsturumuz olmalıdır. Ancak geçici veya pansuman tarzı tedbirlerle uzun süreli dayanıklı ve sağlıklı bir bünye inşa etmek mümkün olmaz. Bunun yerine üretimi, imkanları ve zenginliği paylaşmayı, dayanışmayı, özgün girişimlerle gelişmeyi hedef alan İslama uygun yeni ticari ve finansal araçlarla yeni bir çığır açma imkanımız ve potansiyelimiz vardır. Yeter ki, bu şuur etrafındaki teşebbüslerin ve ARGE çalışmalarının önü açılsın; kuru, donuk, birbirini çekemeyen politik hırslara ve bürokrasiye kurban edilmesin.



EK-1: İŞLETME HAKKININ DEVRİ (KİRALANMASI) SÖZLEŞMESİ

MADDE 1- KONU VE TARAFLAR

İşbu sözleşme ile bir tarafta EMİN ENERJİ A.Ş.(Devralan-Kiracı) ile diğer tarafta ÜSTÜN A ENERJİ A.Ş. (Devreden-kiralayan)'nin iştiraki olan TUNA YENİLENEBİLİR ENERJİ LTD.ŞTİ.'nin Ankara Gölbaşı Emirler köyü adresindeki 1.076 KW'lık Güneş Enerji Santralinin (GES) işletme hakkını, bir bütün olarak tüm panel ve aksamaları, tesisatları, müştemilatı ile birlikte devri (kiralınması) konusunda aşağıda belirtilen hususlar çerçevesinde anlaşmışlardır.

KİRALAYAN(DEVREDEN)

-EMİN ENERJİ A.Ş

(Kısıklı Cad. No:36 Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL)

KİRACI (DEVRALAN)

-TUNA YENİLENEBİLİR ENERJİ LTD.ŞTİ.

(Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Emirler köyü)

Taraflar arasında aşağıdaki koşullarla bir kira sözleşmesi akl olunmuştur.

İşbu sözleşmede;

-EMİN ENERJİ A.Ş “kiralayan”(devreden),

-TUNA YENİLENEBİLİR ENERJİ LTD.ŞTİ. “kiracı” (devralan) olarak anılacaktır.

MADDE 2- İŞLETME HAKKI BEDELİ (KİRA BEDELİ)

Sözleşmenin imzalanmasından itibaren aylık (KDV HARİÇ) 48.000.-TL kira bedeli her ayın 15’ine kadar devredenin banka hesabına ödenecektir. Kira bedeli takip eden her bir yıl için taraflar EPDK’nın birim fiyatları, ekonomik şartlardaki gelişmelere, çevre rayiçlerine göre kira bedelini belirleyeceklerdir.

MADDE 3- TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

3.1.Kiralayan, sözleşme konusu GES ve müstemilatını işbu sözleşme ile işletmeye elverişli bir durumda 01.01.2018 tarihinde başlamak ve 5 yıl süre ile işletmeyi devralan kiracısına bırakacaktır.

3.2.Devralan GES’i kendi malı gibi kullanmak, iyi işletmek ve iyi halde muhafaza etmekle yükümlüdür. GES için gereken her türlü bakım ve iyileştirme çalışmaları, tamir güvenlik dahil olmak üzere tüm masraflar devralana aittir.

3.3.Kira süresinin bitiminden taraflarca aksi kararlaştırılmadığı takdirde devralan GES’i aldığı şekli ile devredene teslim edecektir.

MADDE 4- ÖZEL ŞARTLAR

5.1. Kiracı, yanında çalıştıracığı elemanlarının hal ve hareketlerinden, tesise veya üçüncü şahıslara verebileceği her türlü zarar ve ziyandan doğrudan sorumludur.

4.2.Kiracı, kiralama konusu gayrimenkule dışarıdan bir müdahale halinde bunu, hemen kiralayana haber vermekle yükümlüdür.

4.3.Yangın, deprem, hırsızlık, sel ve benzeri durumlarda meydana gelecek olası hasarlardan, kiracı sorumlu değildir. Kiralama konusu yerde sayılan durumların meydana gelmesine, Kiracının ihmali ve kusurlu davranışları sebep olmuş ise ve bu durum tesisin, kiracının veya kiralayanın çalışanlarının ve/veya üçüncü şahısların zarar görmesine sebebiyet verirse, bu durumdan ve oluşacak her türlü maddi ve manevi zararlardan kiracı tek başına sorumludur.

4.4.Kiracı yanında çalıştırdığı tüm personelin SSK ve İş kanunlarına uygun olarak çalışmasından, vergi, prim ve harçların zamanında ödenmesinden, kanunların öngördüğü tüm mali ve hukuki yükümlülüklerden sorumludur. Aksi halde, doğabilecek yasal ve mali yükümlülüklerden sorumlu olup bu yükümlülüğünü başka kişi veya kuruluşlara devredemez. Kiralayan, kiracı namına herhangi bir ödeme yapmak zorunda kalırsa kiracı, kiralayan tarafından ödenen tutan, ödeme tarihi itibarıyla tüm fer'ileriyle (ana para, işlemiş faiz, gecikme zammı vb) birlikte kiralayana, kendisine bildirim tarihinden itibaren en geç 7 (yedi) gün içinde ödeyecektir.

4.5.Kiralama konusu taşınmazın işbu sözleşmede sayılan hizmetler dışında kullanımı ve çalışan personelin bu mekanda konaklaması, kesinlikle yasaktır.

MADDE 5- BAKIM – ONARIM VE TADİLAT

5.1.Kiralama konusu taşınmazda yapılması gereken, her türlü bakım, onarım ve tadilat işlemleri için kiracı yazılı talepte bulunmak ve kiralayanın yazılı onayını almak zorundadır. Kiracı tadilat ve yenileme istekleri için gerekli plan, proje ve çizimleri, yazılı onay talebi ile birlikte kiralayana iletacaktır.

5.2.Kiralama konusu gayrimenkul ve içindeki mevcut demirbaşlar ile ekipmanın bakımları aksatılmadan- ve usulüne uygun olarak Kiracı tarafından yapılacaktır. Sözleşme sonunda tüm bina ve sözleşme ekinde bulunan ekipman çalışır, bakımlı, işler durumda ve temiz olarak kiralayana teslim edilecektir. Kiracının hizmetini sürdürebilmesi için izin aldıktan sonra yapacağı taşınmaz anlamdaki tüm tadilat ve yenilemeler, binanın ayrılmaz bir parçası haline gelecektir. Bu ve olası diğer masraflar için kiracı, kiralayandan herhangi bir hak ve talepte bulunamaz.

MADDE 6- DEVİR YASAĞI

Kiracı kiraladığı yeri hiçbir şekilde devredemez, alt kiracıya kiralayamaz veya böyle bir teşebbüste bulunamaz. . Aksi durum kira akdinin feshi sebebidir.

MADDE 7- SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

7.1.İşbu sözleşmenin diğer maddelerinde yer alan fesih ve sona erme halleri saklı kalmak kaydıyla, kiracının sözleşme maddelerine muhalefet etmesi halinde, kiralayan 7 gün içerisinde kendisini yazılı olarak ihtar eder. Yazılı ihtara rağmen, kiracı tarafından sözleşmeye uygun davranılmaması ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde, sözleşme kiralayan

tarafından derhal ve tek taraflı olarak feshedilir işyerinin tahliyesini isteyebilir.

7.2.Kiralayanın başkaca işletmelerinden veya şahsından kaynaklanan olumsuzluklar nedeniyle kiracının uğrayabileceği zararlar kiralayan tarafından karşılanacaktır.

MADDE 8- GİDERLER

Kiracı adı geçen sözleşmeyi imzalamakla işyeri ile ilgili elektrik, su, yakıt, bina ve tesis giderlerini ödemekle yükümlüdür, ödenmeyen bedeller sebebi ile kiralayan kira akdini tek taraflı olarak fesh edebilir işyerinin tahliyesini isteyebilir.

MADDE 9- TEBLİGAT

İşbu kira sözleşmesinde belirtilen adresler tebligat adresi olarak belirlenmiş olup, değişiklikler derhal bildirilecektir. Aksi halde bildirilen adres tebligat adresi kabul edilecektir.

MADDE 10- YETKİLİ MAHKEME

İşbu sözleşmeden doğması muhtemel uyuşmazlıklar için İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve icra daireleri yetkili olacaktır.

MADDE 11-SÜRE

Sözleşme 01.01.2018 tarihinden 31.12.2022 tarihine kadar geçerli olmak üzere imzalanmış olup DEVREDEN(KİRALAYAN) sözleşmenin bitiminden en az 6 ay önceden, DEVRALANLARA(KİRACILARA) Akdi hitam ettirip ettirmeyeceğini bildirmek zorundadır.

Sözleşme 01.01.2018 tarihinden 31.12.2022 tarihine kadar geçerli olmak üzere iki nüsha olarak imzalanmış ve bir nüsha kiracına teslim edilmiş, ikinci nüsha kiralayanda kalmıştır.

KİRACI

KİRALAYAN



EK-2: HASILAT KİRASI SÖZLEŞMESİ

MADDE 1-TARAFLAR

HASILAT KİRACISI;

EMİN ENTEGRE BESİCİLİK GIDA VE TARIM SANAYİ TİCARET A.Ş.

Kısıklı Cad. No:36 Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL

KİRALAYAN; ZENGEN İKİ TARIM A.Ş.

Mersin ili, Bozyazı ilçesi, Derebaşı Köyü, Çubuk Mevkii, P30.d.11.a.C. pafta,27 nolu parselde bulunan muz seraları.

Taraflar arasında aşağıdaki koşullarla bir hasılat kira sözleşmesi akd olunmuştur. İşbu sözleşmede;

-ZENGEN İKİ TARIM A.Ş. "kiralayan",

-EMİN ENTEGRE BESİCİLİK GIDA VE TARIM SANAYİ TİCARET A.Ş "hasılat kiracısı" olarak anılacaktır.

MADDE 2- KONU

İşbu sözleşmeni konusu, mülkiyeti kiralayana ait olan Muz bahçesini ve içerisindeki müstemilatı 5 yıl süreyle hasılat kiracısına kullanmak ve semerelerinden yararlanmak üzere yıllık 1.380.000.-TL.(KDV Hariç) karşılığında kiralanmasıdır.

MADDE 3- KİRALANAN ŞEYİN NE İÇİN KULLANILACAĞI

Söz konusu taşınmaz muz bahçesi olarak kullanılacaktır. Bu Hizmet dışında alternatif bir hizmet veya hizmetlerin yapılabilmesi için Hasılat Kiracısının, Kiraya Verenden yazılı onay alması şarttır.

MADDE 4- TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

4.1.Kiralayan, sözleşme konusu muz bahçesini, müstemilatını işbu sözleşme ile işletmeye elverişli bir durumda, kullanması ve semerelerinden yararlanması için 01.04.2018 tarihinde başlamak ve 5 yıl süre ile hasılat kiracısına bırakacaktır.

4.2.Kira bedeli her ayın 15'ine kadar (aylık kira bedeli 115.000.-TL.) kiralayanın bildireceği banka hesabına ödenecektir.

Sözleşme süresi boyunca kiralayan, kiralananı kullanmaya ve işletmeye, elverişli durumda bulundurmaya devam edecektir.

4.3.Hasılat kiracısı, kiralanan muz bahçesini kendi malı gibi kullanmak, iyi işletmek ve iyi halde muhafaza etmekle yükümlüdür. Muz bahçesi için gereken her türlü bakım ve iyileştirme çalışmaları, ilaçlanması, toprağın gübrelenmesi ve sulanması da dahil olmak üzere tüm masraflar hasılat kiracısına aittir.

4.4. Hasılat kiracısı, sözleşme süresi boyunca bahçeden elde edilecek üründen dilediği gibi yararlanabilir veya satabilir.

4.5.Kira süresinin bitiminden taraflarca aksi kararlaştırılmadığı takdirde hasılat kiracısı, muz bahçesini aldığı şekli ile kiralayana teslim edecektir. Hasılat kiracısı, kira süresinin bitiminde muz bahçesini

boşaltmadığı takdirde, kiralayanın bundan doğacak zarar ve ziyanını tazmin edecektir.

4.6.Hasılat kiracısı, muz bahçesini sadece sözleşmede belirtilen amaçla kullanabilir. Bunun dışında bahçede başka herhangi bir şey yerleştirme ve bahçeye inşaat yapılma hususunu Kiralayanın onayı ile yapabilecektir.

4.7. Bu sözleşmeye esas teşkil eden bu kiralama şartları ve kiralama bedelinin değiştirilmesi kiracı tarafından talep edilemez. Kiracı mücbir sebepler veya ekonomik kriz hallerini öne sürülerek kiranın uyarlanması veya indirilmesi için talepte bulunmayacağını kabul eder. Böyle bir durumun oluşması bu sözleşmenin ruhuna aykırı bir durum olacaktır.

MADDE 5 ÖZEL ŞARTLAR

5.1.Hasılat Kiracısı, yanında çalıştıracağı elemanlarının hal ve hareketlerinden, bahçeye veya üçüncü şahıslara verebileceği her türlü zarar ve ziyandan doğrudan sorumludur.

5.2.Hasılat Kiracısı, kiralama konusu gayrimenkule dışarıdan bir müdahale halinde bunu, hemen kiraya verene haber vermekle yükümlüdür.

5.3.Yangın, deprem, hırsızlık, sel ve benzeri durumlarda meydana gelecek olası hasarlardan, kiracı sorumlu değildir. Kiralama konusu yerde sayılan durumların meydana gelmesine, Kiracının ihmali ve kusurlu davranışları sebep olmuş ise ve bu durum tesisin, kiracının veya kiraya verenin çalışanlarının ve/veya üçüncü şahısların zarar görmesine sebebiyet verirse, bu durumdan ve oluşacak her türlü maddi ve manevi zararlardan kiracı tek başına sorumludur.

5.4.Hasılat Kiracısı yanında çalıştırdığı tüm personelin SSK ve İş kanunlarına uygun olarak çalışmasından, vergi, prim ve harçların zamanında ödenmesinden, kanunların öngördüğü tüm mali ve hukuki yükümlülüklerden sorumludur. Aksi halde, doğabilecek yasal ve mali yükümlülüklerden sorumlu olup bu yükümlülüğünü başka kişi veya kuruluşlara devredemez. Kiraya veren, kiracı namına herhangi bir ödeme yapmak zorunda kalırsa kiracı, kiraya veren tarafından ödenen tutan, ödeme tarihi itibarıyla tüm fer'ileriyle (ana para, işlemiş faiz, gecikme zammı vb) birlikte kiraya verene, kendisine bildirim tarihinden itibaren en geç 7 (yedi) gün içinde ödeyecektir.

5.5. Kiralama konusu taşınmazın işbu sözleşmede sayılan hizmetler dışında kullanımı ve çalışan personelin bu mekanda konaklaması, kesinlikle yasaktır.

MADDE 6- BAKIM – ONARIM VE TADİLAT

6.1.Kiralama konusu taşınmazda yapılması gereken her türlü bakım, onarım ve tadilat işlemleri için kiracı yazılı talepte bulunmak ve kiraya verenin yanlı onayını almak zorundadır. Kiracı tadilat ve yenileme istekleri için gerekli plan, proje ve çizimleri, yazılı onay talebi ile birlikte kiraya verene iletacaktır.

6.2.Kiralama konusu gayrimenkul ve içindeki mevcut demirbaşlar ile ekipmanın bakımları aksatılmadan- ve usulüne uygun olarak Kiracı tarafından yapılacaktır. Sözleşme sonunda tüm bina ve sözleşme ekinde bulunan ekipman çalışır, bakımlı, işler durumda ve temiz olarak kiraya verene teslim edilecektir. Kiracının hizmetini sürdürebilmesi için izin aldıktan sonra yapacağı taşınmaz anlamdaki tüm tadilat ve yenilemeler, binanın ayrılmaz bir parçası haline gelecektir. Bu ve olası diğer masraflar için kiracı, kiraya verenden herhangi bir hak ve talepte bulunamaz.

MADDE 7- DEVİR YASAĞI

Hasılat Kiracısı kiraladığı yeri hiçbir şekilde devredemez, alt kiracıya kiralayamaz veya böyle bir teşebbüste bulunamaz. . Aksi durum kira aktinin feshi sebebidir.

MADDE 8- SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

8.2.İşbu sözleşmenin diğer maddelerinde yer alan fesih ve sona erme halleri saklı kalmak kaydıyla, kiracının sözleşme maddelerine muhalefet etmesi halinde, kiraya veren 7 gün içerisinde kendisini yazılı olarak ihtar eder. Yazılı ihtara rağmen, kiracı tarafından sözleşmeye uygun davranılmaması ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde, sözleşme kiraya veren tarafından derhal ve tek taraflı olarak feshedilir. Kiralayanın başkaca işletmelerinden veya şahsından kaynaklanan olumsuzluklar nedeniyle kiracının uğrayabileceği zararlar kiralayan tarafından karşılanacaktır.

MADDE 9- GİDERLER

Kiracı adı geçen sözleşmeyi imzalamakla işyeri ile ilgili elektrik, su, yakıt, bina ve tesis giderlerini ödemekle yükümlüdür, ödenmeyen bedeller sebebi ile kiralayan kira aktini tek taraflı olarak fesh edebilir işyerinin tahliyesini isteyebilir.

MADDE 10- TEBLİGAT

İşbu kira sözleşmesinde belirtilen adresler tebligat adresi olarak belirlenmiş olup, değişiklikler derhal bildirilecektir. Aksi halde bildirilen adres tebligat adresi kabul edilecektir.

MADDE 11- YETKİ

Yunus KELEŞ

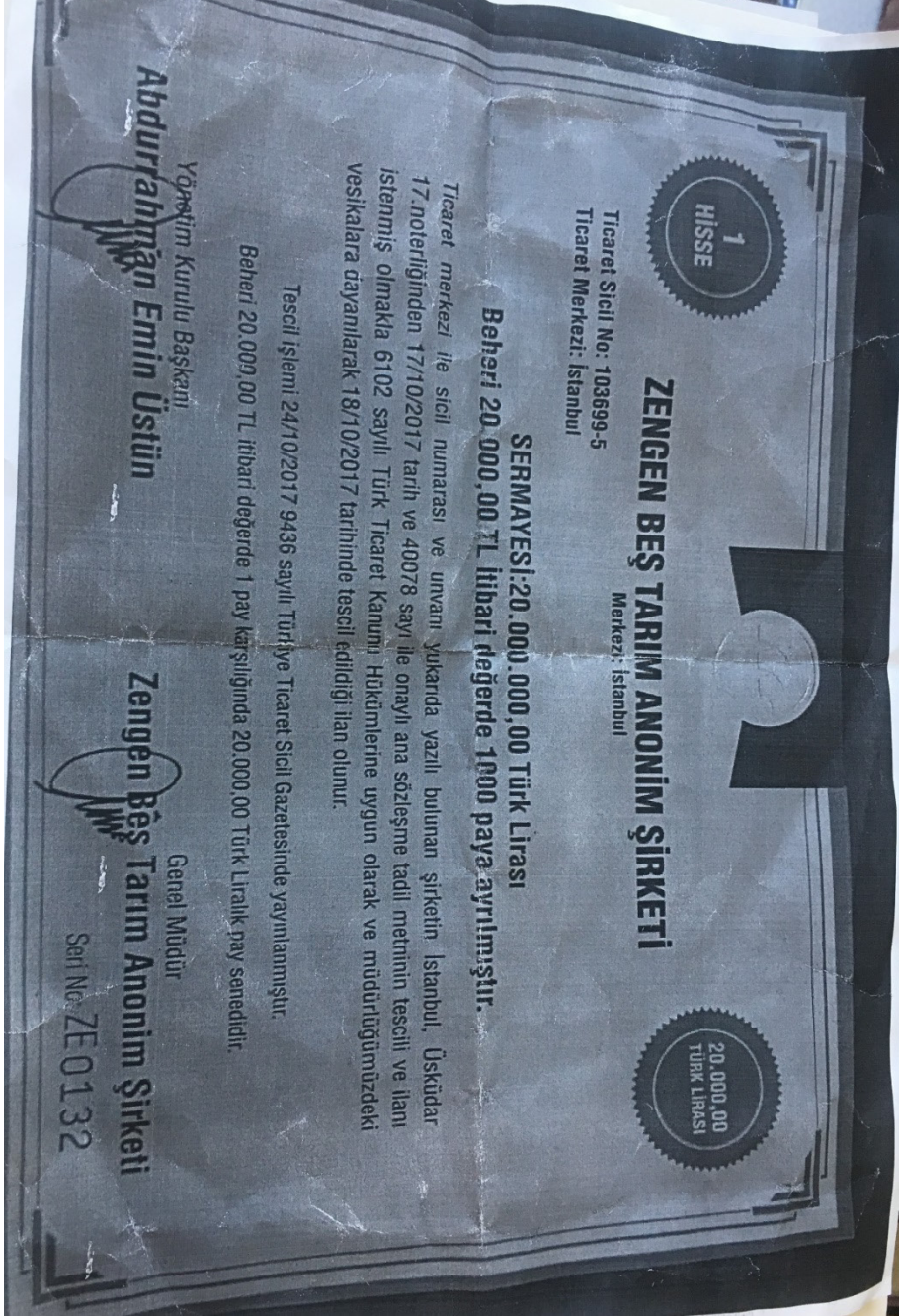
İşbu sözleşmeden doğması muhtemel uyuşmazlıklar için İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve icra daireleri yetkili olacaktır.

Sözleşme 01.04.2018 tarihinden 31.03.2023 tarihine kadar geçerli olmak üzere iki nüsha olarak imzalanmış ve bir nüsha hasılat kiracısına teslim edilmiş, ikinci nüsha kiralayanda kalmıştır.

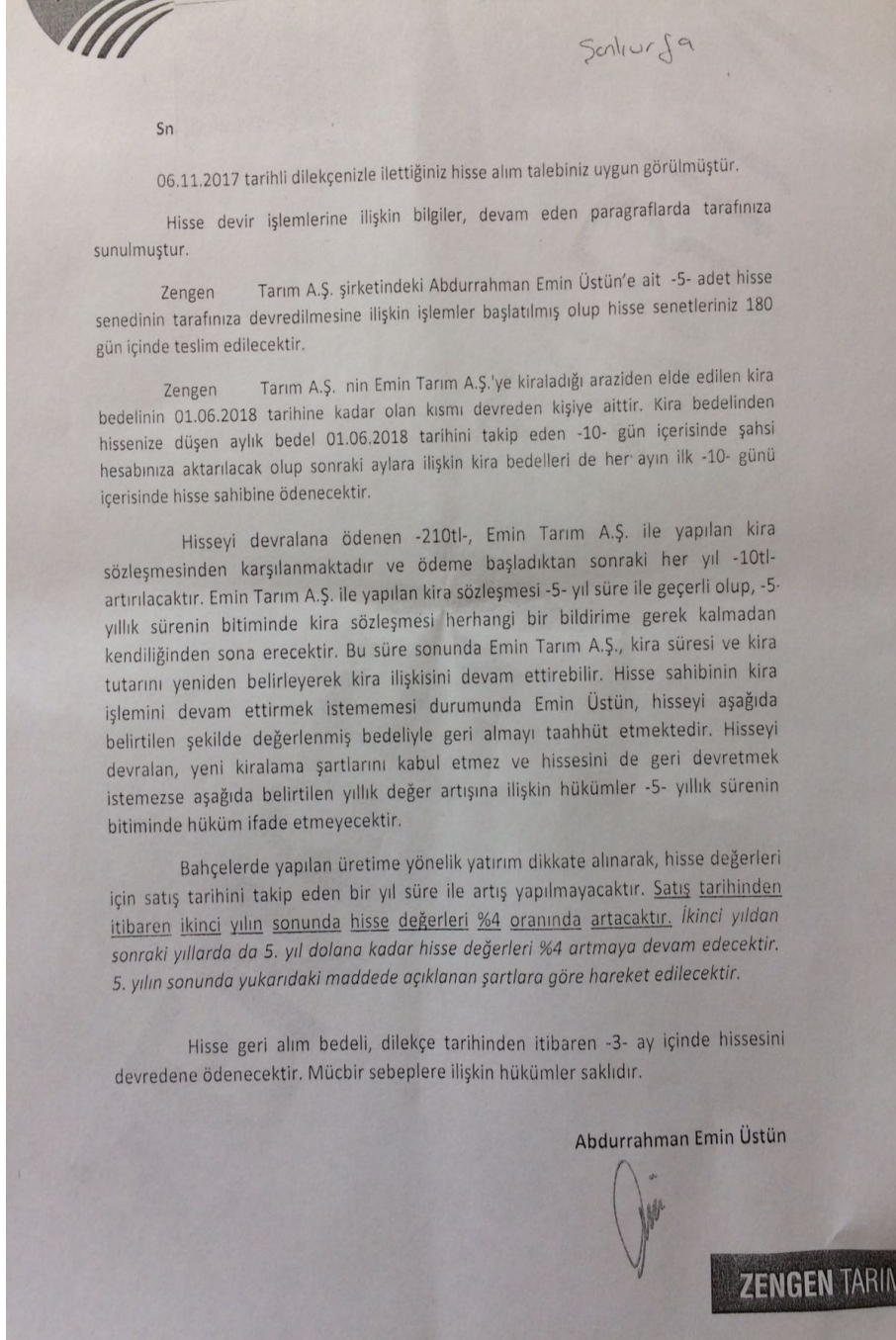
HASILAT KİRACISI

KİRALAYAN

EK-3a



EK-3b



EK-3c

Emin Tarım Hisse Ön Talep Formu - 2018 Eylül Özel Kampanyası	
Talep Eden	
TC Kimlik No	[REDACTED]
Adı Soyadı	[REDACTED]
Doğum Tarihi	[REDACTED]
Doğum Yeri	[REDACTED]
Baba Adı	[REDACTED]
Cep Telefonu	[REDACTED]
2. İrtibat Tel	[REDACTED]
Açık Adres	ÇİLLİ MAHALLESİ 7008 SOKAK NO 11 EMİRDAĞ/AFYONKARAHİSAR
Hisse Bilgileri	
Talep Tarihi	30.10.2018
Ödeme Şekli	Teslimat + 1 Ay Sonra - 2018 Eylül Özel Kampanyası
Ödeme Tarihi	Kasım 2018
Kira Başlangıç / Tutar	Mart 2019 210,00 "
Hisse Adet	8
Hisse Birim Fiyat	20.000,00 "
Peşinat	20.000,00 "
Toplam Tutar	160.000,00 "
Not	TESLİMAT MAHSUP 8 ADET EMİN TARIM TALEBİ
Talebi Alan	
Adı Soyadı	Ali Sarıkaya
Mail Adresi	ali.sarikaya@eminevim.com.tr
Adres	Afyon Şube
<p>* Kira başlangıç dönemi -mm.2019- dir. Kira ödemesi bildirilen ayın ilk 10 günü içinde gerçekleşecektir. * Peşin ve taksitli satışlar için geçerli satış başlangıç tarihi, ödemenin gerçekleştiği tarihtir. * Hisse Değer Artışı İlk Yıl Olmayacaktır. Satış tarihinin 2. yılı sonundan itibaren %4 artış gerçekleşecektir. * Kira artışı, kira başlangıcının ilk yılından sonra her yıl 10 TL dir. * Ekte kimlik fotokopisi olmayan talep geçerli değildir. * Kira taahhüt süresi 5 yıl olup sonrası için gözden geçirilecektir. * Hisse iptali durumunda dilekçe tarihinden itibaren -3- ay sonra geri ödeme yapılır. * Hisse ödemeleri aşağıdaki hesap numarasına yapılacaktır ;</p>	
Hesap Sahibi	A. Emin Üstün
Banka	Ziraat Katılım Bankası - Altunizade Şb.
IBAN	TR38 0020 9000 0002 0962 0000 01
Sayın Abdurrahman Emin Üstün, Anonim Şirketinde bulunan yukarıdaki bilgilere haiz, tarafınıza ait hisselerden -8- adet almak istiyorum. Gereğinin	
Örneğini teslim aldım. REYHAN ŞAHBAZ 30.10.2018 İmza	Talebi Alan Ali Sarıkaya 30.10.2018 İmza



KAYNAKÇA

- AYBAKAN, Bilal. "Muamele". *TDV İslam Ansiklopedisi*. İstanbul: TDV Yayınları, 2005.
- BARDAKOĞLU, Ali. "İcâre". *TDV İslam Ansiklopedisi*. İstanbul, 2000.
- BAYINDIR, Abdülaziz. "Bey' bi'l-vefâ". *TDV İslam Ansiklopedisi*. İstanbul, 1992.
- BAYINDIR, Servet. *İslami Finans (Para ve Sermaye Piyasaları)-2*. İstanbul, 2015.
- BERKİ, Ali Himmet. *Açıklamalı Mecelle*. İstanbul: Hikmet Yayınları, 1985.
- BİLMEN, Ömer Nasuhi. *Hukukî İslamiyye ve İstılahatı Fıkhiyye Kamusu*. İstanbul: Bilmen Yayınevi, 2001.
- BÜCEYRİMİ, Süleyman b. Muhammed. *Tuhfetü'l-Habîb alâ Şerhi'l-Hatîb*. Beyrut, 1996.
- CEBECİ, İsmail, "Sukuk", *TDV İslam Ansiklopedisi*. İstanbul, 2016
- ÇATALCALI, Ali Efendi. *Fetâvây-ı Ali Efendi*. İstanbul: Dersaadet, 1324.
- DİN İŞLERİ YÜKSEK KURULU, Karar: 01.11.2017 tarihli ve no: 97835, (t.y.).
- EMİN ENERJİ, "İşletme Hakkı Devir Sözleşmesi", t.y.
- EMİN ENTEGRE, "Hasılat Kira Sözleşmesi". t.y.
- "ENERJBES", *Enerjibes*, t.y. <http://www.enerjibes.com/yenilenebilir-enerji-kaynaklari-nelerdir>.
- FAİZSİZ BANKACILIK STANDARTLARI, Türkiye Katılım Bankaları Birliği, (TKKB).
- HASKEFİ, Muhammed b. Ali b. Muhammed el-. *ed-Dürrü'l-Muhtâr Şerhu Tenvîr'il-Ebsâr*. Beyrut: Dâru'l-Kütübî'l- İlmiyye, 2002.
- HAYDAR, Ali. "Muvazaa ve İstiğlal". *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi*, sy 5 (2005).
- HAYDAR, Hocaeminefendizâde Ali. *Düreru'l-Hukkâm Şerhu Mecelleti'l-Ahkâm*. İstanbul: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 2016.
- "HAZİNE", t.y. <https://altin.hazine.gov.tr/sikca-sorulan-sorular>.
- İBN ABİDİN, Muhammed Emin. *Reddü'l-Muhtâr*. Beyrut: Dâru'l-Fikr, 2000.
- İBN KUDAME, Ebû Muhammed Muvaffakuddîn Abdullah b. Ahmed b. Muhammed el-Cemmâîlî el-Makdisî. *el-Kâfi*. Beyrut, 1994.
- İBN KUDAME. *el-Muğni*. Riyad: Dâru Âlemi'l- Kütüb, tz.
- İBN RÜŞD, Ahmed el-Hafîd. *Bidâyetü'l-Müctehid ve Nihâyetü'l-Muktesid*.
-

- Kahire: Darü'l-hadis, 2004.
- İBN TEYMİYYE, Takiyyuddin Ebu'l-Abbâs Ahmed b. Abdulhalim el-Harrânî. *Mecmû'u'l-Fetâva*. Üçüncü. Mansura: Daru'l-Vefa, 2005.
- İBNÜ'L-KAYYİM, Ebû Abdillâh Şemsüddîn Muhammed b. Ebî Bekr b. Eyyûb ez-Zürâî ed-Dımaşki el-Hanbelî. *İğasetü'l-Lehfân fî Mesâyidi's-Şeytân*. Ürdün: Dâru İbnü'l-Cevzî, 1420.
- İBNÜ'L-KAYYİM. *İ'lamu'l-Muvakkîn an Rabbi'l-Âlemîn*. İkinci. Beyrut: Darü'l-Fikr, 1977.
- KADİHAN, Hasan b. Mansûr b. Mahmûd b. Abdülazîz el-Özcendî. *Fetâva Kâdihân*. Beyrut, 1971.
- KARAMAN, Hayrettin. "İslami Bono". *Yeni Şafak Gazetesi*, 07 Kasım 2013.
- KASANİ, Alâuddîn Ebû Bekr b. Mes'ûd b. Ahmed el-. *Bedâiu's-Sanâi' fî Tertîbi's-Şerâi*. Beyrut: Dârü'l-Kütübi'l-Arabî, 1982.
- KELEŞ, Yunus. "Fesadü'z-zaman Algısı ve Fikhî Hükümlere Yansıması". Doktora, Erciyes Üniversitesi SBE, 2013.
- KİRA SERTİFİKASI TEBLİĞİ, Tebliğ § (t.y.). <http://mevzuat.spk.gov.tr/PrinterFriendly.aspx?nid=135611>.
- KÖSE, Saffet. "Hiyel". *TDV İslam Ansiklopedisi*. İstanbul: TDV Yayınları, 1995.
- MECMAU'L-FIKHÎ'L-İSLAMÎ ED-DÜVELÎ (t.y.). <http://www.iifa-aifi.org/>.
- MERGİNANİ, Ebü'l-Hasen Burhânüddîn Alî b. Ebî Bekr b. Abdilcelîl el-Fergânî, *el-Hidâye Şerhu Bidâyeti'l-Mübtedî*. İstanbul: Dâru Kahraman, 1986.
- MESCİ, Çağrı. "İstanbul Kadı Sicilleri Işığında Bey' Bi'l-İstiğlâl Akidleri". Yüksek Lisans, Marmara Üniversitesi SBE, 2017.
- MEYDANİ, Abdülğani b. Talib el-Ganimi el-. *el-Lübâb fî Şerhi'l-Kitâb*. Beyrut, tz.
- NEVEVİ, Ebû Zekerıyya Yahya b. Şeref en-. *el-Kitabü'l-Mecmû Şerhu'l-Mühezzeb*. Cidde: Mektebetu'l-İrşâd, tz.
- RESMÎ GAZETE, Sayı: 29662 § (2016). "Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin
- RESMÎ GAZETE, *Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik*".
- SAMAR, Mahmut. "İslam Borçlar Hukukunda Akitlerde Ca'li Şartlar". Yüksek Lisans, Necmettin Erbakan Ün. SBE, 2015.
- SERAHSİ, Şemsüleimme Ebû Bekr Muhammed b. Ebî Sehl es-. *el-Mebsût*. Beyrut: Dâru'l- Ma'rife, 1989.

- ŞEYH BEDREDDİN, Mahmud b. İsrâil b. Abdülaziz es-Samavnevî. *Câmiu'l-Fusûleyn*. Tıpkı Basım. Ankara: TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2012.
- ŞEYHİZADE, Abdurrahman b. Ahmed b. Süleyman Gelibolî. *Mecmau'l-Enhur Şerhi Mülteka'l-Ebhur*. Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1998.
- ŞİRAZİ, Ebû İshâk İbrahim b. Ali b. Yusuf eş-. *el-Mühezzeb fî Fıkhî'l-İmami's-Şâfiî*. Dimeşk/Beyrut: Dâru'l-Kalem/Dâru's-Şâmiye, 1996.
- TUĞRUL, İsmail. "Elbirliği Sisteminde Uygulanana Yeni Bazı Yatırım Araçları". Din İşleri Yüksek Kurulu, Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı-VII, Kızılcahamam, 12 Ekim 2017.
- TÜRK HUKUK LÜGATI. Üçüncü Baskı. Ankara: Başbakanlık Basımevi, 1997.
- UKBERİ, Ebû Abdullah Ubeydullah b. Muhammed b. Hamdân b. Betta el-*İbtâlu'l- Hiyel*. Beyrut: Müessesetü'r-Risale, 1996.
- ZEYLAİ, Osman b. Ali Fahrüddin ez-. *Tebyînu'l-Hakâik*. Kahire: Matbaa Kubra'l-Emiriyye, Bolak, 1313.



NEW CONTRACTS BASED ON RENTAL CERTIFICATE: ENERGY, AGRICULTURE, LEASING PARTNERSHIP AND LEASE CERTIFICATE BASED ON GOLD

© Yunus KELEŞ^a

Extended Abstract

People have been engaged in various commercial activities to meet their basic needs. Many of the fields that bring new needs are referred to methods that will facilitate or speed up the work. Especially today, when the means of collecting capital and funds are diversified, problems that are open to abuse have begun to come in succession. On the basis of economic crises, Both in our country and which are now normal on the world, there is an inexplicable misappropriation of promising projects on the basis of promises and the feeding of inflated financing wheels based on the sale of debts. But Such facts, however, should not be seen as an excuse to cut the front of entrepreneurs who are set forth with a true and sincere intent, who seek to develop and share. Now that economic activities become very fast and complicated, it is necessary to address the problems faced by entrepreneurs and to produce solutions. These are the newly developed lease-based rental partnership systems. In this article, we have discussed the issue of rent and certificate based on rent, as well as energy and agricultural contracts. The first one is a private enterprise and the other is a state project. These systems, in fact, should not be seen as a partnership, but as a production activity. The partnership in this sense must be understood to mean co-operation and agreement in the establishment and functioning of the system. In fact, they are not contractual or mudarebe. The nature of the work was shaped by the fact that the entrepreneurs rented the system, which was established with their money, to the founder firm and received a certain rent fee. However, if

^a PhD., Presidency of Religious Affairs, yukehu@gmail.com

the founder firm put his Money in this project he becomes a shareholder and in this case, he owns his own shares in his shares and he makes leasing from other shareholders. Because other shareholders have not rented the share of the founding firm. In order for the private enterprise to function properly, it must be realized and inspected on a real production project. In the state project, the property that the state sells before and after the lease term, which is rented out, is re-acquired, must be a real asset. In general, production, capital, price, employment, such as meeting the capital needs around the basic issues of capital, combining labor-capital power, production on the basis of supply and demand, the implementation of new needs and the fields of employment in areas such as the implementation of methods to facilitate or accelerate the use of methods are being applied. On the one hand, these well-intentioned methods have to constantly consider the necessity of relying on the trust, stability and efficiency needed in the rapidly developing economic process. Otherwise, damaged trust, shaken stability and inefficient undertakings deviating from its goal will not only come to failure but blow the development, confidence and stability in society. It is also known that the state is in need of a continuous liquidity because of the large treasury handling, investment and expenditure for borrowing. These needs are generally solved in capitalist-liberal economies by bonds, liquid funds and privileged partnerships. In a Muslim society with interest sensitivity, such investment instruments do not address the public. If alternative investment opportunities are developed for Muslims fleeing from small savings interest, the state can add a wider population of citizens to development projects with an investment incentive to society as a whole. In this last century, mankind has experienced many times that the economies, which are driven by the interest and the means of fund collection, have turned into a global crisis. The newly developed interest-free development and investment models should be seen as the most effective measures against these crises. In our study, we have aimed to write an article which will be the first source on this type of partnership systems since there are new acts in the form of a partnership based on the rental income. In order to evaluate the situation in terms of fiqh while putting forward the parties of the contract and the purpose of the contract, we tried to conclude by revealing the conditions of the contracts such as the company, rent, sale on fidelity (bey' bi'l-vefa and bey' bi'l-istiglal) our aim is not to address these mentioned clauses in the fiqh, but to determine the frameworks of these new partnership systems. It will be seen that the fiqh has a dynamic structure in the name of economic stability and development which will produce solutions for the benefit of all mankind, not

only for Islamic society.

Keywords: Islamic Law, Rent, Partnership, Gold, Sale on Fidelity.

