

**İSTANBUL ŞEHİR ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**ÜRÜN KİRASI SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE  
KİRALANANIN İADESİ**

**ZEYNEP ARSLAN**

**EYLÜL 2015**

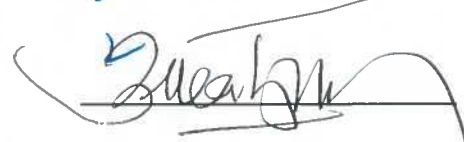
Bu tezi okuduğumuzu ve bu tezin kapsamı ve niteliği açısından, Özel Hukuk alanında Yüksek Lisans Derecesi için tamamen yeterli olduğunu beyan ederiz.

Tez Jürisi Üyeleri:

Prof. Dr. Mustafa Alper Gümüş  
(Tez Danışmanı)

Prof. Dr. Burak Özen

Doç. Dr. Ömer Çınar



Bu tezin İstanbul Şehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü tarafından konulan tüm standartlara uygun şekilde yazıldığı teyit edilmiştir.

Tarih

07.09.2015

İmza/Mühür



Bu çalışmada yer alan tüm bilgilerin akademik kurallara ve etik ilkelere uygun olarak toplanıp sunulduğunu, söz konusu kurallar ve ilkelerin zorunlu kıldığı çerçevede, çalışmada zgn olmayan tüm bilgi ve belgelere, alıntılama standartlarına uygun olarak referans verilmiş olduğunu beyan ederim.

Ad/Soyad: Zeynep Arslan

İmza:



## ÖZ

### ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE KİRALANANIN İADESİ

Arslan, Zeynep

Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı, Prof. Dr. Mustafa Alper Gümüş

Eylül 2015, 210 sayfa

Bu çalışma İstanbul Şehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde yüksek lisans tezi olarak hazırlanmıştır. Tez konumuz ürün kirası sözleşmesinin sona ermesi ve kiralananın iadesine ilişkindir.

Bu çalışmamızın ilk bölümünde genel hatlarıyla ürün kirası sözleşmesinin tanımı, unsurları, tarafların hakları ve borçları ve ürün kirasını diğer sözleşmelerden ayıran kıstaslar; ikinci bölümünde gerek Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenen gerekse ürün kirasına ilişkin ayrımda özel olarak düzenlenen ürün kirası sözleşmesini sona erdiren sebepler; üçüncü bölümünde ise ürün kirası sözleşmesinin sona ermesiyle muaccel olan kiracının iade borcu incelenmiştir. Çalışmamızda Yargıtay kararlarından istifade edilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Ürün Kirası, Tarafların Hakları ve Borçları, Sözleşme Süresinin Sona Ermesi, Fesih, Sözleşmenin Önemli Sebeplerle Feshi, Kiracının Temerrüdü, Kiracının Ölümü, Kiracının İflası, Kiralananın İadesi

## ABSTRACT

### TITLE: THE TERMINATION OF USUSFRUCTUARY LEASE CONTRACT AND RETURN OF THE LEASED OBJECT

Arslan, Zeynep

LLM, Department of Private Law

Thesis Advisor: Prof. Mustafa Alper Gümüş

September 2015, 210 pages

This study is prepared as a master thesis in Istanbul Sehir University Social Science Institute. Our main subject is The Termination of Ususfructuary Lease Contract and Return of The Leased Object.

In the first part of our study, we analyse the definition and elements of ususfructuary lease, rights and obligations of contractor and criteria of the ususfructuary lease distinguished from the others. In the second part, reasons which terminate the ususfructuary lease in both general provisions and special provisions of the lease agreement of the Turkish Obligation Code. Finally, in the last part, the obligation of the return of the leased object which becomes due by the end of the lease contract is analyzed. In our thesis, we derived benefit from legal doctrine of Turkey and Supreme Court decisions.

**Keywords:** Ususfructuary Lease, Rights and Obligations of Contractor, The Termination of Contract Time, Annulment, The Annulment Because of Important Causes, Tenant Default, The Death of The Tenant, Bankruptcy of Tenant, Return of The Leased Object

## İÇİNDEKİLER

|   |     |
|---|-----|
| ÖZ .....  | İV  |
| ABSTRACT .....  | V   |
| İÇİNDEKİLER .....   | VI  |
| KISALTMALAR .....   | XII |
| GİRİŞ .....   | 1   |
| BÖLÜMLER  |     |
| BİRİNCİ BÖLÜM .....   | 3   |
| § 1. GENEL OLARAK ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİ.....   | 3   |
| I. TANIMI VE ADI KİRA SÖZLEŞMESİNDEN AYIRT EDİLMESİ.....  | 3   |
| II. HUKUKİ NİTELİĞİ.....  | 9   |
| III. SÖZLEŞMENİN ŞEKLİ.....   | 10  |
| IV. ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNE UYGULANACAK HÜKÜMLER:<br>ÖZELLİKLE KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARINA İLİŞKİN<br>HÜKÜMLERİN ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNE UYGULANABİLİRLİĞİ<br>SORUNU ..... | 13  |
| V. SÖZLEŞMENİN UNSURLARI .....  | 15  |
| A. Ürün Getiren Bir Eşya veya Hakkın Bulunması .....  | 15  |
| 1. Ürün Kavramı ve Türleri.....   | 15  |
| a. Tabii Ürünler.....   | 16  |
| b. Medeni Ürünler .....   | 19  |
| 2. Ürün Getiren Taşınır veya Taşınmaz Eşya .....  | 20  |
| 3. Ticari İşletme ve Haklar.....  | 22  |
| 4. Hayvan Kirası.....   | 26  |
| B. Tarafların Anlaşması.....  | 27  |
| C. Kiraya Veren Açısından İşletme Hakkının Devri ve Kiracı Açısından<br>İşletme Yükümlülüğü.....  | 28  |
| D. Kira Bedeli .....  | 31  |
| 1. Kira Bedeli Kavramı .....  | 31  |
| 2. Yan Gider Kavramı .....  | 37  |
| § 2. ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN BENZERLERİNDEN AYRILMASI..   | 40  |

|   |    |
|---|----|
| I. SATIŞ SÖZLEŞMESİNDEN AYRILMASI.....                                | 40 |
| II. İNTİFA HAKKINDAN AYRILMASI.....                                   | 42 |
| III. YAP-İŞLET-DEVRET SÖZLEŞMESİNDEN AYRILMASI.....                   | 44 |
| IV. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNDEN AYRILMASI.....                   | 46 |
| V. LİSANS SÖZLEŞMESİNDEN AYRILMASI .....                              | 47 |
| VI. KNOW HOW SÖZLEŞMESİNDEN AYRILMASI.....                            | 48 |
| § 3. ÜRÜN KİRASINDA TARAFLARIN HAK VE BORÇLARI.....                   | 49 |
| I. KİRAYA VERENİN BORÇLARI (KİRACININ HAKLARI).....                   | 49 |
| A. Teslim Borcu .....   | 50 |
| B. Kullanılmaya ve İşletilmeye Uygun Halde Bulundurma Borcu .....     | 52 |
| C. Esaslı Onarımları Yapma Borcu .....                                | 53 |
| D. Kiralananın Ayıplarını Giderme Borcu.....                          | 54 |
| 1. Genel Olarak .....   | 54 |
| 2. Kiralananın Teslimi Anındaki Ayıplarını Giderme Borcu.....         | 56 |
| 3. Kiraya Veren Söleşme Süresince Ayıplarını Giderme Borcu .....      | 57 |
| E. Zapta Karşı Tekeffül Sorumluluğu .....                             | 59 |
| F. Vergi ve Benzeri Yükümlülüklerle Katlanma Borcu.....               | 63 |
| G. Tutanak Düzenleme Borcu.....                                       | 64 |
| II. KİRACININ BORÇLARI (KİRAYA VERENİN HAKLARI).....                  | 64 |
| A. Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödeme Borcu.....                    | 65 |
| 1. Genel Olarak .....   | 65 |
| 2. Olağanüstü Durumlarda Kira Bedelinden İndirim İsteme Hakkı .....   | 68 |
| B. Kiralananı Kullanma ve İşletme Borcu.....                          | 70 |
| C. Bakım Borcu .....  | 71 |
| D. Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu.....             | 72 |
| E. Bildirim Borcu .....   | 73 |
| F. Kiralananı Alt Kiraya Vermeme ve Kullanım Hakkını Devretmeme Borcu |    |
| 73  |    |
| G. Kiralananı İade Borcu .....  | 74 |
| İKİNCİ BÖLÜM.....   | 75 |
| ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ .....                           | 75 |

|   |    |
|---|----|
| § 4. BELİRLİ SÜRELİ ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNDE SÖZLEŞME SÜRESİNİN SONA ERMESİ .....  | 76 |
| I. GENEL OLARAK .....   | 76 |
| II. BELİRLİ SÜRELİ ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI.....   | 79 |
| A. Kira İlişkisinin Bir Zaman Aralığı İle Sınırlandırılması .....   | 80 |
| B. Bildirimsiz Kira Sözleşmesinin Sona Ereceğine İlişkin Tarafların Anlaşması.....  | 82 |
| III. BELİRLİ SÜRELİ ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNDE SÜRENİN BELİRLENMESİ.....   | 84 |
| A. Kira Süresinin Açıkça Kararlaştırılması .....  | 84 |
| 1. Kira Süresinin Sona Erme Anının Takvim Birimi ile Belirlenmesi .....   | 84 |
| 2. Kira Süresinin Sona Erme Anının Gelecekte Gerçekleşeceği ve Ne Zaman Gerçekleşeceği Belli Olaylar İle Belirlenmesi.....  | 85 |
| 3. Bozucu Koşula Bağlı Sözleşmelerde Durum.....   | 85 |
| a. Kira Süresinin Sona Erme Anının Gelecekte Gerçekleşeceği Belli Olmayan Olaylar ile Belirlenmesi.....   | 86 |
| b. Kira Süresinin Sona Erme Anının Gelecekte Gerçekleşeceği Kesin Ancak Ne Zaman Gerçekleşeceği Belli Olmayan Olaylar İle Belirlenmesi  | 87 |
| B. Kira Süresinin Örtülü Olarak Kararlaştırılması .....   | 88 |
| C. Karma Süreli Kira Sözleşmesi .....   | 89 |
| 1. Tarafların Kira Sonunu Tarih İtibariyle Belirlemelerine Rağmen Sözleşmede Uzama Kaydını Öngörmüş Olmaları Durumunda Kira Sözleşmesi.....   | 89 |
| a. Tarafların Sözleşmenin Sona Erme Tarihinden Belirli Bir Zaman Önce Bildirimde Bulunmaları Durumunda Sözleşmenin Uzayacağı Aksi Halde Sözleşmenin Sona Ereceğini Kararlaştırmış Olmaları Durumunda Kira Sözleşmesi ( Bildirimli Uzama)..... | 89 |
| b. Tarafların Sözleşmenin Sona Erme Tarihinden Belirli Bir Zaman Önce Bildirimde Bulunmamaları Durumunda Sözleşmenin Uzamış Sayılacağını Kararlaştırmış Olmaları Durumunda Ürün Kira Sözleşmesi ( Bildirimsiz Uzama) .....                    | 90 |
| 2. Azami Süreli Kira Sözleşmesi .....   | 91 |



|   |     |
|---|-----|
| 3. Asgari Süreli Kira Sözleşmesi .....  | 92  |
| 4. Asgari ve Azami Sürelerin Birlikte Kararlaştırıldığı Kira Sözleşmesi ..  | 93  |
| IV. ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN BELİRLİ SÜRELİ OLMASINA<br>BAĞLANAN SONUÇLAR.....   | 93  |
| A. Kural: Sürenin Bitiminde Kendiliğinden Sona Erme.....  | 93  |
| B. İstisna: Sözleşmenin Örtülü Yenilenmesi .....  | 94  |
| § 5. ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN FESİH BİLDİRİMİYLE SONA<br>ERMESİ.....   | 97  |
| I. GENEL OLARAK.....  | 97  |
| II. FESİH BİLDİRİMİ, FESİH VE FESİH DÖNEMİ KAVRAMLARININ<br>BİRBİRİNDEN AYRILMASI.....  | 100 |
| III. ŞARTLARI .....   | 102 |
| A. Belirsiz Süreli Bir Ürün Kirası Sözleşmesi Olmalı.....   | 102 |
| B. Kanunda Öngörülen Bildirim Süresine Uyulmalı.....  | 103 |
| IV. FESİH HAKKININ KÖTÜYE KULLANILMASI YASAĞI.....  | 107 |
| § 6. ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN OLAĞANÜSTÜ FESİH YOLUYLA<br>SONA ERMESİ .....  | 107 |
| I. GENEL OLARAK.....  | 107 |
| II. ŞARTLARI .....  | 113 |
| A. Sözleşmenin Devamını Çekilmez Hale Getiren Önemli Sebeplerin Varlığı<br>113  |     |
| a. Genel Olarak .....   | 113 |
| b. Sebebin Sözleşmenin İfasını Çekilmez Kılacak Derecede Ağır Olması<br>ve Çekilmezlik Konusunda Değerlendirilecek Ölçütler ..... | 115 |
| c. Ürün Kirası Sözleşmesi için Önemli Sebepler.....   | 118 |
| B. Kanunda Öngörülen Bildirim Süresine Uyarak Fesih Bildiriminde<br>Bulunma .....   | 121 |
| III. ÖNEMLİ SEBEPLE FESHİN PARASAL SONUÇLARI .....  | 124 |
| § 7. KİRACININ ÖLÜMÜ DURUMUNDA KİRAYA VERENİN VEYA<br>KİRACININ MİRASÇILARININ FESİH HAKKI.....                                   | 125 |
| § 8. ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARIN İFLASI<br>DURUMUNDA SONA ERMESİ.....  | 128 |

|  |     |
|--|-----|
| I. KİRACININ İFLASI .....  | 128 |
| II. KİRAYA VERENİN İFLASI .....  | 131 |
| § 9. SÖZLEŞMENİN KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİNDE TEMERRÜT<br>NEDENİYLE KİRAYA VEREN TARAFINDAN FESHİ .....  | 131 |
| I. GENEL OLARAK .....  | 131 |
| II. ŞARTLARI .....   | 133 |
| A. Kiracının Vadesi Gelmiş Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödememiş<br>Olması veya Ödemede Gecikmesi .....  | 133 |
| B. Kiraya Veren Kiracının Kira Bedelini Ödemesi için Kiracıya Önel<br>Vermesi .....  | 137 |
| § 10. ÜRÜN KİRASI SÖZLEŞMESİNİN ÖNEMLİ AYIP DURUMUNDA<br>KİRACI TARAFINDAN FESHİ .....   | 141 |
| I. GENEL OLARAK .....  | 141 |
| II. AYIP KAVRAMI .....   | 143 |
| A. Genel Olarak .....  | 143 |
| B. Ürün Kirası Sözleşmesinde Hukuki Ayıp .....   | 148 |
| III. KİRALANANIN AYIPLI OLMASININ ÜRÜN KİRASI<br>SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ .....   | 152 |
| A. Kiralananın Teslimi Anında Ayıbın Mevcut Olması .....   | 152 |
| 1. Kiracının Sözleşmeden Dönme Seçimlik Hakkını Kullanması .....   | 153 |
| 2. Kiracının Fesih Hakkını Kullanması .....  | 156 |
| B. Kiralananın Tesliminden Sonra Ayıbın Ortaya Çıkması .....   | 157 |
| § 11. ÜRÜN KİRASI SÖZLEŞMESİNİN KİRACININ KİRALANANI ÖZENLE<br>KULLANMA VE KOMŞULARA SAYGI GÖSTERME VE İŞLETME BORCUNA<br>AYKIRI DAVRANIŞI NEDENİYLE KİRAYA VEREN TARAFINDAN FESHİ ..... | 161 |
| I. GENEL OLARAK .....  | 161 |
| II. KİRALANANI SÖZLEŞMEYE UYGUN VE ÖZENLE KULLANMA<br>BORCUNUN KAPSAMI .....   | 163 |
| III. KİRACININ ÖZENLE KULLANMA VE KOMŞULARA SAYGI<br>GÖSTERME BORCUNUN VEYA KİRALANANI İŞLETME<br>YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN İHLALİ DURUMUNDA KİRAYA VERENİN FESİH<br>HAKKI .....                    | 166 |

|   |     |
|---|-----|
| § 12. ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN KİRALANANIN ERKEN İADESİ SEBEBİYLE SONA ERMESİ.....   | 167 |
| I. GENEL OLARAK .....   | 167 |
| II. HÜKMÜN UYGULANABİLİRLİĞİNİN BİR ŞARTI OLARAK KİRALANANIN SÖZLEŞME SÜRESİNE VEYA FESİH DÖNEMİNE UYMAKSIZIN GERİ VERİLMESİ..... | 172 |
| III. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİNİN SONUÇLARI .....  | 174 |
| A. Kiracının Borçlarının Makul Bir Süre Devam Etmesi.....   | 174 |
| B. Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi .....  | 176 |
| ÜÇÜNCÜ BÖLÜM .....  | 178 |
| KİRALANANIN İADESİ.....   | 178 |
| § 13. ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNİN BİR SONUCU OLARAK KİRALANANIN İADESİ.....  | 178 |
| I. GENEL OLARAK .....   | 178 |
| II. İADE BORCUNUN KAPSAMI.....  | 182 |
| A. Genel Olarak .....   | 182 |
| B. Sözleşme Sonunda Ürünlerin Durumu .....  | 184 |
| C. Saman, Gübre ve Benzerlerini İade Borcu.....   | 186 |
| III. TARAFLARIN BORÇLARI .....  | 187 |
| A. Kiracının Borçları.....  | 187 |
| 1. Kiracının Tazminat Borcu.....  | 187 |
| 2. Rekabet Etmeme Borcu.....  | 188 |
| B. Kiraya Veren Borçları .....  | 189 |
| 1. Kiraya Veren Tazminat Borcu .....  | 189 |
| 2. Kiraya Veren Diğer Borçları.....   | 191 |
| SONUÇ .....   | 194 |
| KAYNAKÇA.....   | 198 |

## KISALTMALAR

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| <b>AÜEHFD</b>   | : | Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi  |
| <b>AÜHFD</b>    | : | Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi  |
| <b>BATIDER</b>  | : | Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi  |
| <b>bkz</b>      | : | Bakınız  |
| <b>BÜHFKHHD</b> | : | Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi  |
| <b>C.</b>       | : | Cilt   |
| <b>c.</b>       | : | Cümle  |
| <b>CİSG</b>     | : | Convention on Contracts for The International Sale of Goods (Uluslararası Mal Satımına İlişkin Birleşmiş Milletler Antlaşması) |
| <b>Çev.</b>     | : | Çevirmen   |
| <b>DİK</b>      | : | Devlet İhale Kanunu  |
| <b>dn.</b>      | : | Dipnot   |
| <b>E.</b>       | : | Esas   |
| <b>EBK</b>      | : | 818 Sayılı Borçlar Kanunu  |
| <b>f.</b>       | : | Fıkra  |
| <b>FKK</b>      | : | Finansal Kiralama Kanunu   |
| <b>FSEK</b>     | : | Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu   |
| <b>HD</b>       | : | Hukuk Dairesi  |
| <b>HGK</b>      | : | Hukuk Genel Kurulu   |
| <b>İBD</b>      | : | İstanbul Barosu Dergisi  |
| <b>İBK</b>      | : | İsviçre Borçlar Kanunu   |
| <b>İİK</b>      | : | İcra ve İflas Kanunu   |
| <b>İÜHFM</b>    | : | İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası   |
| <b>K</b>        | : | Karar  |
| <b>Karş.</b>    | : | Karşılaştırınız  |
| <b>KHK</b>      | : | Kanun Hükmünde Kararname   |
| <b>m.</b>       | : | Madde  |
| <b>RG</b>       | : | Resmi Gazete   |
| <b>TBK</b>      | : | Türk Borçlar Kanunu  |
| <b>TMK</b>      | : | 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu   |
| <b>MÜHF-HAD</b> | : | Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi   |
| <b>S.</b>       | : | Sayı   |
| <b>s.</b>       | : | Sayfa  |
| <b>t.</b>       | : | Tarih  |
| <b>TBK</b>      | : | 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu  |
| <b>TTK</b>      | : | Türk Ticaret Kanunu  |
| <b>vb.</b>      | : | Ve Benzerleri  |
| <b>vd.</b>      | : | Ve Devamı  |
| <b>Y</b>        | : | Yargıtay   |
| <b>YHGK</b>     | : | Yargıtay Hukuk Genel Kurulu  |
| <b>YİBK</b>     | : | Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı   |
| <b>YKD</b>      | : | Yargıtay Kararları Dergisi   |

## GİRİŞ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda(TBK) kira sözleşmesi 299 ile 378. maddeleri arasında üç ayrımda düzenlenmiştir. Birinci ayrımda genel hükümler, ikinci ayrımda konut ve çatılı işyeri kiralari, üçüncü ayrımda ise çalışmamızın konusunu teşkil eden ürün kirası sözleşmesi düzenlenmiştir. Kullandırma ve yararlandırma sözleşmelerinden biri olan kira sözleşmesi kişilere, bir malın mülkiyetine sahip olma mali yükümlülüğü altına girmeden sözleşme konusu şeyi geçici bir süre ve belirli bir bedel karşılığında kullanma hakkı verir.

Günümüzde ürün kirası sözleşmesinin kullanımı büyük alışveriş merkezlerinin çoğalmasıyla oldukça yaygınlaşmıştır. Bu sözleşme, kişiye kiralananın mülkiyetini muhafaza ederek, işletmesinin başkası tarafından işletilmesi imkanını verir. TBK'nın yürürlüğünden sonra üzerine ciddi çalışılmamış bir konu olan ürün kirası sözleşmesini öneminden dolayı çalışma konumuz olarak seçtik.

Tezimizin konusunu oluşturan ürün kirası sözleşmesi TBK 357-378 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Ürün kirası sözleşmesi ile kiracıya kullanma hakkının yanında kiralananın yararlanma yani kiralananı işletip ürünlerini devşirme hakkı da tanınmaktadır. Bu bakımdan ürün kirası sözleşmesi kiracıya tanıdığı hak ve yükümlülükler bakımından diğer kira sözleşmelerinden ayrılmaktadır. Bunun yanında ürün kirası sözleşmesini diğer sözleşmelerden ayıran bir diğer unsur kira sözleşmesinin konusudur. Ürün kirası sözleşmesinin konusunu ancak ürün getiren taşınır ve taşınmaz eşyalar, bir ticari işletme veya hak oluşturur. Diğer kira sözleşmelerinden farklı olarak ticari işletme ve haklar sadece ürün kirasının konusunu oluşturur. Bir kira sözleşmesinin ürün kirası olarak nitelendirilebilmesi için kiracıya kullanma ve yararlanma hakkının tanınması ve kiralananın ürün verme kabiliyetini haiz olması gerekir.

Ürün kirası sözleşmesi ile kiracıya tanınan yararlanma(işletme) hakkı aynı zamanda kanunda kiracının borcu olarak düzenlenmiştir. Diğer kira sözleşmelerinde kiraya verenin tek menfaati kira bedeli iken; ürün kirası sözleşmesinde kiraya verenin kiralananın kullanılması ve işletilmesinde de menfaati vardır. Hatta öyle ki bu menfaat bazı durumlarda kiraya verenin elde edeceği kira bedelinden daha önemlidir. Çünkü bu menfaat sözleşme sona erince de devam edecek mahiyettedir. Ürün kirası

sözleşmesinin kiracıya yüklediği kiralananı ürün vermeye elverişli halde bulundurma borcu ancak kiralananın işletilmesi ile yerine getirilmesi mümkün olan bir borçtur. Mesela konusu ticari işletme olan ürün kirası sözleşmesi için işletmenin iade anında kâr elde edilebilir durumda olması ve teslim edildiği andaki müşteri çevresi ve ticari itibarının vb. unsurların muhafazası ancak kiracının bu borcunu yerine getirmesiyle mümkün olacaktır. Kiralananın işletme hakkının devri tek başına sözleşmeyi ürün kirası sözleşmesi olarak nitelendirmeye olanak sağlayan bir unsurdur. Bundan dolayı tezimizin birinci bölümünde kiracının özellikle bu kira sözleşmesini diğerlerinden ayıran işletme hakkı üzerinde durulacaktır.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun yürürlüğü zamanında bu kanun hükümlerinin ürün kirası sözleşmesi için de uygulanıp uygulanamayacağı tartışmalı olan bir husustur. Yargıtay'ın 6. ve 13. Hukuk Dairelerinin bu konuda birbiri ile çelişen kararları olmasına rağmen Yargıtay'ın son yaklaşımı GKHK hükümlerinin ürün kirası sözleşmesi için uygulama alanı bulmayacağı yönünde olmuştur. Bu kanunun yürürlükten kalkması ve TBK'nın yürürlüğe girmesiyle ürün kirası sözleşmesine uygulanacak hükümler konusu öğretide yine tartışma konusu olmuştur. Öğretideki bu tartışma 6098 sayılı Borçlar Kanununun kira sözleşmesinin ikinci ayrımında düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiraları hükümlerinin ürün kirasına uygulanıp uygulanmayacağı durumuna ilişkindir. Kanımızca kanunun ürün kirasına ilişkin ayrımında TBK m. 358' de genel hükümlere atfın olması fakat buna karşın konut ve çatılı işyeri kiraları hükümlerine bir atfın olmaması bu hükümlerin ürün kirası sözleşmesi için uygulama alanı bulmayacağına göstergesidir. Çalışmamızda aksi görüşlere yer verilerek konunun değerlendirilmesi yapılacaktır.

Tezimizin ilk bölümünde ürün kirası sözleşmesi ile ilgili genel bilgiler verilecek ve bu sözleşmenin diğer sözleşmelerden farkına kısaca değinilecektir. İkinci bölümde ise ürün kirası sözleşmesini sona erdiren sebepler üzerinde durulacaktır. Bu kapsamda öncelikle TBK'nın ürün kirasına ilişkin ayrımında yer alan sona erme sebepleri, daha sonra TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde düzenlenen ürün kirası için de uygulama bulacak olan diğer sona erme sebepleri incelenecektir. Üçüncü ve son bölümde kira sözleşmesinin sona ermesinin bir sonucu olan kiracının, kiralananı iade borcu ve tarafların diğer borçları incelenecektir.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### § 1. GENEL OLARAK ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİ

#### I. TANIMI ve ADI KİRA SÖZLEŞMESİNDEN AYIRT EDİLMESİ

Kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenen TBK m.299' a göre kira sözleşmesi, “Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.” şeklinde tanımlanmıştır. Bu madde bir şeyin kullanılmasının kiracıya bırakılmasının yanında, o şeyden yararlanmanın da bırakılmasını öngörmüş olup; aslında ürün kirasını da içeren geniş anlamda kira sözleşmesi tanımlanmak istenmiş fakat içerdiği eksikliklerden dolayı haklı olarak eleştirilmiştir<sup>1</sup>. Çünkü maddede sözü edildiği gibi ürün kirasının kapsamına ürün getiren eşyaların yanında ürün getiren haklar da girer; fakat kira sözleşmesinin bu tanımında kanun koyucu haklardan söz etmemiştir. Bu anlamda eksik bir tanımdan öteye gidememiştir<sup>2</sup>. Ürün kirası ise Türk Borçlar Kanunu'nun 357. maddesinde şu şekilde tanımlanmıştır:

“Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.(1) Ürüne katılmalı kira, kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı ürün kirasıdır. Bu oran sözleşme ile kararlaştırılmamışsa yerel âdete göre belirlenir.(2)”

Maddenin tanımında açıkça belirtildiği üzere, ürün kirası sözleşmesi; kiraya verenin, ürün veren bir malı veya hakkı kullanmak ve yararlanmak (işletmek) üzere kiracıya bırakmayı, kiracının da buna mukabil kira bedeli ödemeyi ya da devşirilecek ürünün belli bir oranını vermeyi kabul etmesiyle vücut bulan, tam iki tarafa borç yükleyen, tarafları arasında geçici bir süre için sürekli borç ilişkisi yaratan, rızai bir

<sup>1</sup> GÜMÜŞ, Mustafa Alper, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul, 2012, s. 30; ARAL, Fahrettin/ AYRANCI/ Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, 2014, s. 230; KUNTALP, Erden/ BARLAS, Nami/ AYANOĞLU MORALI, Ahu, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul, 2005, s. 157-158; Buna karşın İNCEOĞLU, eski kanundan farklı olarak TBK'nda kira sözleşmelerine ilişkin yapılan düzenlemedeki ilk ayırımın adi kiraya ait olmayıp, genel hükümlere ayrıldığını; bu yüzden verilecek tanımın bütün kira sözleşmelerini kapsamaması gerektiğini ve kanunun ürün kirasını da içeren geniş anlamda yaptığı tanımın yerinde olduğunu düşünmektedir. Bkz. İNCEOĞLU, Murat, Kira Hukuku, C.1, İstanbul, 2014, s. 8.

<sup>2</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 30.

sözleşmedir<sup>3</sup>. Tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile kurulur<sup>4</sup>. Bu sözleşme ile kiracı, bir şeyin ya da hakkın mülkiyetine<sup>5</sup> sahip olmadan o şeyden yararlanma(ürünlerini devşirme)<sup>6</sup> hakkına sahip olurken; kiraya veren ise eşyasının ya da hakkının mülkiyetini ya da sınırlı ayni hakkını<sup>7</sup> devretmek zorunda kalmadan onu değerlendirme imkânı bulmaktadır<sup>8</sup>. Diğer bir deyimle, ürün kirasında kiraya veren, mülkiyet hakkından kaynaklanan yetkilerinden kullanma ve yararlanma hakkını geçici bir süre ile kiracıya devretmektedir. Bu sözleşme ile kiraya veren kiralananın maliki ya da ayni hak sahibi olmaya devam ederken, kira süresi boyunca kiralananın işletilmesi neticesinde elde edilen ürünler üzerindeki mülkiyet hakkı kiracıya ait olmaktadır. Çünkü kiracı, kiralananı elde ettiği ürünleri kiraya veren adına veya başkası hesabına değil kendi adına toplamaktadır<sup>9</sup>.

<sup>3</sup> CANSEL, Erol, Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara, 1953, s. 4; YAVUZ, Cevdet/ ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul, 2014, s. 698; ZEVLİLİLER, Aydın/ ERTAŞ, Şeref/ HAVUTCU, Ayşe/ AYDOĞDU, Murat/ CUMALIOĞLU, Emre, Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler, İzmir, 2013, s. 483; ALTAŞ, Hüseyin, Hasılat ve Şirket Kirası, Ankara, 2009, s. 74; BERKİ, Şakir, Borçlar Hukukunda İcar, AÜHFD, 1955, s. 165; ARPACI, Abdülkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul, 2002, s. 163-164; ARKAN SERİM, Azra, Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, İstanbul, 2010, s. 2-3.

<sup>4</sup> OĞUZMAN, M.Kemal/Öz, M.Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, İstanbul, 2014, s. 50; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, 2015, s. 227; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C. I, İstanbul, 2014, s. 166 vd.; REİSOĞLU, Safa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, 2014, s. 63; ANTALYA, Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2013, İstanbul, s. 156 ; Kiracı ve kiraya verenin karşılıklı icap ve kabullerinin birleşmesiyle kira sözleşmesinin kurulacağına dair bkz. Y. 6. HD., T. 15.03.1983, 1928/2608, KARAHASAN, s. 611-612.

<sup>5</sup> Burada mülkiyet kavramını kullansak da, bu teknik anlamıyla aynı haklara özgü bir kavramdır. Aynı hak dışındaki alacak hakkı, marka hakkı (Öğretide marka hakkının niteliği ile ilgili görüşler için bkz. ÜNAL, Mücahit, Marka Tescilinden Doğan Haklarla İlgili Hukuki İşlemler, Ankara, 2007, s. 149 vd.; ÖZYEŞİL, Bengü, Marka Lisans Sözleşmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, s. 15 vd.) üzerindeki hak mülkiyet hakkı olmayıp, alacak sahipliğidir. Buradaki mülkiyet kavramı geniş anlamda kullanılmıştır.

<sup>6</sup> Devşirmek, bir araya getirmek, toplamak demektir. Bkz. www.tdk.gov.tr.

<sup>7</sup> Ürün kirası sözleşmesinde kiraya verenin malik olmasına gerek yoktur. İntifa hakkı sahibi de TMK m. 806 uyarınca intifa konusu şeyi kiraya verebilir. Bkz. URAL ÇINAR/ Nihal, Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul, 2014, s. 58; ÖZTÜRK, Gülay, Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası, Ankara, 2010, s. 73.

<sup>8</sup> AKER, s. 22; *“Ticari işletmeyi kiraya veren işletmeyi elden çıkartmaksızın ürün kirası sözleşmesi akdetmek yoluyla idareden kaynaklanan her türlü rizikoyu kiracıya devretmektedir. Ürün kiracısı da bir ticari işletmeyi devralmaksızın çok daha düşük maliyetlerle işletmeyi idare ederek ekonomik hayatta yerini alabilmektedir.”* SAĞLAM, İpek, Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi, MÜHF-HAD, C. 19, S. 1, s. 197; SAĞLAM, İpek, Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkilerle Karşılaştırılması, MÜHF-HAD, C. 19, S. 1, s. 132.

<sup>9</sup> AKER, s. 22.



Her iki kira sözleşmesinin de kurulabilmesi için kiralananın mülkiyetinin muhakkak kiraya verene ait olması gerekmez<sup>10</sup>. Kiraya veren, yukarıda söylediğimiz gibi kiralananın maliki dışında aynı hak sahibi veya kiralanan üzerinde tasarruf yetkisi bulunmayan bir kişi dahi olabilir<sup>11</sup>.

Kanun koyucunun, adi kira<sup>12</sup> ve ürün kirası için yaptığı tanımlardan yola çıkarak, bu iki kira türünün konuları, kiracıya verdiği haklar ve yüklediği borçlar ve bazı durumlarda kira bedelinin belirlenmesi noktasında birbirinden ayrıldığını söyleyebiliriz<sup>13</sup>.

Adi kiranın konusunu herhangi bir taşınır veya taşınmaz mal oluştururken<sup>14</sup>; ürün kirasının konusunu muhakkak ürün getiren taşınır veya taşınmaz mallar ya da ürün getiren bir hak veya ticari işletme oluşturur<sup>15</sup>. Bu sözleşmede tarafların temel amacı, ürün veren bir malın ürünlerinden yararlanma hakkının kiracıya bırakılması olduğu için bu sözleşmenin karakteristik ve ayırt edici unsurları, malın ürün getiren

<sup>10</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 366; “*Borçlar Kanununun 249. ve devam maddelerinde düzenlenen gerek adi gerekse hasılat kirasına ilişkin sözleşmeler, taraflar açısından şahsi hak doğuran sözleşmelerdir. Bu nedenle kiralayanın malik olmasına gerek yoktur. Bu noktadan hareketle, kural olarak, kiralayanın kiralananı kullanım amacına uygun biçimde teslim etmesi ve kira süresi zarfında da aynı olguyu devam ettirmesi gerekir.*” Bkz. Y. 13. HD., T. 05.04.2004, E. 2003/14701, K. 2003/425, ÖZTÜRK, s. 251; Y. 13.HD., T. 03.10.1977, E. 1977/3688, K. 1977/4246, ANIL, Yaşar Şahin, Kira Tahliye Davaları, İstanbul, 2007, s. 135; Buna karşın BERKİ’ye göre bir kişi ancak kendisine ait olan bir şeyi kiraya verebilir. Hem taşınır hem de taşınmaz kirasında, bir kimsenin kiraya veren sıfatını haiz olması için kiralanan üzerinde mülkiyet hakkına sahip olması gerekir. Bkz. BERKİ, s. 163.

<sup>11</sup> ZEVKLİLER/ERTAŞ/HAVUTCU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 479.

<sup>12</sup> BK’da “adi kira ilişkileri” kavramı ile ifade edilen kira ilişkisi, TBK’nın yürürlüğe girmesiyle öğretide farklı adlarla ifade edilmektedir. GÜMÜŞ, bu kira sözleşmesini *dar anlamda kira sözleşmesi* (GÜMÜŞ, Kira, s. 2), BELEN( BELEN, Herdem, Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler, İBD, 2013, C. 87, S. 3, s. 108) *olağan kira sözleşmesi*; ERZURUMLUOĞLU (ERZAN/ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, s. 90) *normal kira sözleşmesi* olarak ifade etmektedir. Biz eski kanunun kullandığı adi kira sözleşmesi ile ifade etmeyi tercih ediyoruz.

<sup>13</sup> Adi kira ve ürün kirasının birbirinden ayrıldığı hususlar için bkz. TANDOĞAN, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul, 2008, s. 2-9; ŞAHİN, Ayşe: Hasılat Kirası Sözleşmesinin Ayırt Edici Unsurları ve Tabii Olduğu Yasa Hükümleri, Hüseyin Hatemi’ye Armağan, s. 1399.

<sup>14</sup> FEYZİOĞLU, s. 410; TANDOĞAN, s. 2; ARSEBÜK, Esat, Hususi Akit Tipleri Etrafında İncelemeler, 1949,AÜHFD, S. 1, s. 16; GÜMÜŞ, Kira, s. 32; ALTAŞ, s. 73.

<sup>15</sup> FEYZİOĞLU, s. 410; ARSEBÜK, s. 16; TANDOĞAN, s. 3; GÜMÜŞ, Kira, s. 32; ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA/ K.Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, 2014, s. 194; AKER, s. 23; ALTAŞ, s. 48; ARPACI, s. 164; SAĞLAM, Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmesine Konu Teşkil Etmesi, s. 133 vd.; Kira sözleşmesinin konusunu kural olarak tüketilmeyen eşyalar teşkil eder. Çünkü kira sözleşmesi, kira süresinin sonunda kiralananın iadesini öngören bir sözleşme olup; tüketilen eşyalar, kira sözleşmesinin konusunu oluşturmaya uygun değildir. Tüketilen eşyaların kira sözleşmesine konu olması, ancak tüketim amacıyla verilmediği durumlarda söz konusu olabilir. Örneğin erzak çuvallarının bir gösteride dekor olarak kullanılması örneğinde, kira sözleşmesinin konusunu oluşturan eşya tüketim amacı dışında kiraya verilmiş olup, bu şekilde tüketilen eşyaların kira sözleşmesine konu olmasına bir engel yoktur. Bkz. TANDOĞAN, s. 3; İNCEOĞLU, Kira, C.1, s. 9.

bir mal olması ve kiracıya ürün elde etme hakkının bırakılmasıdır<sup>16</sup>. Her ürün getiren malın kiraya verilmesi ürün kirasının varlığı için yeterli olmayıp, kiracıya bu ürünleri devşirme ve bunlardan yararlanma hakkının da devredilmesi gerekir. Mesela bir ineğin yük çekmesi için kiralanması örneğinde adi kira söz konusu olup, kiraya verenin hayvanın sütünden faydalanma hakkı yoktur<sup>17</sup>. Yine ürün getiren bir eşya ile ürün getirmeyen bir eşyanın aynı kira sözleşmesinin konusu olması durumunda, sözleşmenin adi kira mı ürün kirası mı olarak nitelendirilmesinde, tarafların gerçek iradeleri ve sözleşmede öngörülen edimlerin niteliği dikkate alınarak tespit yapılması yerinde olur. Çünkü bazı hallerde tarafların asıl amacı kiralananın kullanımının devri iken, ikincil olarak ürünlerden yararlanma hakkı tanınmış olabilir. Bu durum, sözleşmeyi ürün kirası olarak nitelendirmek için yeterli değildir<sup>18</sup>. Bu bakımdan sözleşmenin ürün kirası olarak nitelendirilmesinde, salt ürün veren bir kiralananın varlığı yeterli olmayıp, tarafların gerçek ve ortak amaçlarının tayini önem taşır<sup>19</sup>. Diğer bir deyimle, ürün veren bir şeyin amacı dışında kiraya verilmesi sonucunda taraflar arasındaki ilişkinin ürün kirası olarak nitelendirilmesi söz konusu olmayıp; bu durumda adi kira hükümleri uygulama alanı bulacaktır<sup>20</sup>. Bu açıklamalar doğrultusunda, kiralananın konusu ve kira bedeli gibi unsurlar tek başına sözleşmenin niteliğinin tespiti için yeterli değildir, fakat bir işletme hakkının devrinden

<sup>16</sup> BECKER, Herman, İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi Çeşitli Sözleşme İlişkileri m:184-551, Çev. Suat Dura, Ankara, 1993, s.325; BELEN, Kira, s. 110; ŞAHİN, s. 1398.

<sup>17</sup> TANDOĞAN, s. 4; “*Hasılat getiren bir yer adi icara verilebilir, fakat kiracı buranın semere ve hasılatını alamaz.*” Bkz. BERKİ, s. 181; “*Kira sözleşmesinde kiralanın tarla olarak nitelendirilmiş olmakla beraber bu yerin demir, çimento, kireç ve tuğla yeri olarak kullanılmak üzere kiralandığı açıklandığına göre sözleşmenin hasılat kirasına ilişkin olduğu kabul edilmez.*” Y. 6. HD., T. 28.12.1995, 12461/12841, TUNABOYLU, s. 586-587.

<sup>18</sup> Bahçeli bir evin kiraya verilmesinde, kiracıya bahçedeki meyveleri toplama hakkının verilmiş olması örneğinde olduğu gibi. Öğretide, bu durum, sınırlı yararlanma yetkisi olarak açıklanmakta olup, ürün kirasını diğer kira sözleşmelerinden ayırt etmek için kullanılan ürünlerini devşirme ve işletme yetkilerinden farklı bir kavram olarak görülmekte ve bu yetkinin sözleşmeye ürün kirası niteliği vermeyeceği kabul edilmektedir. Bu gibi durumlarda işletme, kullanma ve ürünlerinden faydalanma yetkilerinden hangisinin taraflar için daha fazla önem taşıdığına bakılarak adi kira-ürün kirası ayrımının yapılması yerinde olacaktır. Bkz. ARPACI, s. 17; TUNÇOMAĞ, s. 723.

<sup>19</sup> “*Gerçekten nitelendirme hususunda bir problem çıktığı zaman kiralananın kullanım amacını, <<galip vasfi>>ni tespit etmek gerekecektir. Şöyle ki, eğer işletme (semere getirme ve semerelerinden yararlanma) amacı ön plana çıkmışsa bir hasılat kirası, sadece yararlanma amacı ön plana çıkmışsa bir adi kira sözleşmesi söz konusu olacaktır.*” DEVELİOĞLU, Hüseyin Murat, Hasılat Kirası Sözleşmesinden Doğan Uyuşmazlıklara Uygulanacak Hükümler, Erdoğan Teziç’ e Armağan, İstanbul, 2007, s. 935; KAHVECİ, s. 24; İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 25; ARPACI, s. 164; “[...]kiralananın tarla olması tek başına hasılat kirası hükümlerine tabi olduğunu göstermez. Kiralananın kullanım şekline bakmak gerekir.[...]” Bkz. Y. 6.HD., T. 24.03.1997, E. 1997/2636, K. 1997/2637, KARAHASAN, s. 607.

<sup>20</sup> Bir çayır alanının spor alanı olarak kiralanması örneğinde olduğu gibi. ERDOĞAN, Celal, Tahliye, Kira Bedeli, Kira Alacağı Davaları, Ankara, 2000, s. 708.

bahsediliyorsa diğ er unsurlara bakılmaksızın sözleşmenin ürün kirası oldu ğ u tespiti yapılabilir. Bu bakımdan işletme hakkının devrinin, baş ka kıstaslara başvurmaksızın sözleşmenin ürün kirası olup olmadığ ının tespitinde esas alınabilecek nitelikte karakteristik bir unsur oldu ğ unu söyleyebiliriz<sup>21</sup>.

Adi kiranın konusu bir malın kullanımının devri iken; ürün kirasının konusu, ürün veren bir malın veya hakkın işletilmesi<sup>22</sup>. Eğ er bir işletmeden(yararlanmadan) bahsediliyorsa, muhakkak ürün kirasının varlığı söz konusu olup; işletme unsuru, ürün kirasına özgü bir unsur olarak bu sözleşmeyi diğ er kira sözleşmelerden ayırmaktadır<sup>23</sup>. Bu sözleşme ile kiracıya tanınan işletme hakkı, kiralananın ürünlerini devş irme imkânı da verdiğ i için işletme hakkının devredilmediğ i bir sözleşme için ürün kirası nitelendirmesini yapmak mümkün olmayacaktır<sup>24</sup>. Kiraya verenin, kiralananın devrinden beklediğ i netice, bunların bir işletme dâhilinde işletilerek medeni/ tabii ürün verme durumunun yani verimliliğ inin sürdürülmesi ve bunun karş ılığ ında alacağ ı kira bedelidir. Adi kirada ise, kiraya verenin beklentisi sadece kira bedelidir ve kiracının, kiralananı kullanıp kullanmaması kiralananın değ erinde ne bir azalma ne de bir artış meydana getirir ve kiracı sözleşmeden doğ an hakkını kullanmak zorunda değ ildir<sup>25</sup>. Fakat ürün kirası için aynı şey söz konusu olmayıp, kiralananın kullanılması hayati

<sup>21</sup> ŞAHİN, s. 1416; “Sözleşmenin işletme hakkının devrine ilişkin oldu ğ u çok açıktır. İşletme hakkının devri hasılat kirasının bir türüdür. Bu yerin tahliyesine ilişkin hasılat kirası hükümlerinin uygulanması gerekir.”Bkz. Y. 13.HD., T. 23.06.1992, E. 1992/4614, K. 1992/5663, ERDOĞ AN, s. 739-740; Aynı yönde bkz. YHGK, T. 14.04.2004, E. 2004/11-222, K. 2004/222, www.kazanci.com.tr.

<sup>22</sup> FEYZİOĞ LU, s. 411; İşletme, kiralanan şeyin cevherini tüketmeden, ürün elde etmek amacıyla yapılan faaliyet olup, bu müesseseyi diğ erlerinden ayıran baş lıca ölçü olarak kabul edilir. Bkz. CANSEL, s. 7; TANDOĞ AN, s. 4; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 699; ALTAŞ, s. 82; VOİRİN, s. 234, DEVELİOĞ LU, s. 934; SAĞLAM, Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi, s. 144; KAHVECİ, s. 23; Adi kira sözleşmesinde, kiracıya tanınan yetki kullanma iken; ürün kirasında kiracıya tanınan yetki sayısı iki olup; bunlar, kullanma(usus) ve ürünlerinden yararlanmadır(fructus). Bkz. BELEN, Kira, s. 110.

<sup>23</sup> VOİRİN, M. Pierre, Hasılat Kirasının Ölçüsü ve Muhtariyetinin Esası Olarak Kabul Edilen Bir İşletmeden İstifade, Çev. Erol Cansel, AÜHFD, 1954, s.234.

<sup>24</sup> CANSEL, s. 31; ALTAŞ, s. 74; Ürün kirasını, adi kiradan ayıran özelliğ in işletme unsuru oldu ğ u yönünde bkz. Y. 12. HD., T. 03.05.2002, E. 2002/8232, K. 2002/9420, www.kazanci.com.tr ; Y. 12. HD., T. 18.03.2003, E. 2003/2575, K. 2003/5647; www.kazanci.com.tr.; “...Davacı sözleşme tarihinden önce işletilmekte bulunan ve işletme ruhsatını haiz olan taşınmazlarını sözleşmede öngörüldüğü şekilde ve zorunlu haller dışında mutlaka işletilmek üzere kiralamıştır. Burada getirilen mutlak işletme ve yerlerin işletme ruhsatını haiz bulunması koşulu duraksamaya yer vermeyecek biçimde dava konusu sözleşmenin bir hasılat kirası sözleşmesi oldu ğ unu göstermektedir.” YHGK, T. 14.04.2004, E. 2004/11-222, K. 2004/222, www.kazanci.com.tr; Yine Yargıtay’ın bilet giş esi olarak kullanılmak üzere terminal binasından kiralanan bir bölüm için, kiralananın hasılat veren bir mal olmaması ve işletme yetkisini içermemesinden dolayı hasılat kirası sözleşmesinin bulunmadığı yönündeki menfi tespiti için bkz. Y. 12.HD., T. 21.09.2000, E. 2000/12235, K. 2000/13268 (www.kazanci.com) ; Sözleşme ile otopark işletme hakkının devredildiğ i kira sözleşmesinin hasılat kirası sözleşmesi oldu ğ una dair bkz. Y. 13.HD., T. 25.06.1992, E. 1992/4326, K. 1992/5714, www.kazanci.com.tr.

<sup>25</sup> DEVELİOĞ LU, s. 934; İNCEOĞ LU, s. 25.

önem taşır. Konusu bir ticari işletme olan ürün kirası sözleşmesinde, kiracının devamlı olarak ticari işletmeyi ayakta tutacak faaliyetlere devam etmesi, var olan müşteri çevresini ve itibarını, işletmenin gelir getirme kabiliyetini sözleşme süresince muhafaza etmesi gerekir. Aksi takdirde, söz konusu ticari işletmenin gelirinin azalması, itibarının zedelenmesi daha da kötüsü ticari hayatının bitmesi söz konusu olacaktır. Yine konusu zirai bir işletme olan ürün kirasında, toprağın verimini sağlamak için kiracının gerekli olan gayreti göstermesi ve toprağın kimyasını ve ürün verme gücünü etkileyen kimyasal maddeleri kullanmaktan kaçınması gerekir<sup>26</sup>. Çünkü ekilmeyen bir arazinin bir süre sonra ekilmeye elverişsiz olması kaçınılmazdır. Kiraya veren açısından işletme unsuru, kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı durumlarda daha da önem kazanacaktır<sup>27</sup>. Bu sebeplerden dolayı burada kiracıya tanınan işletme hakkı, aynı zamanda kiracının borcu olarak ortaya çıkmaktadır. Bu açıklamalar doğrultusunda, bu sözleşmelerin kiracıya tanıdığı hak ve yetkiler noktasında birbirinde ayrıldığını söylemek yerinde olacaktır.

Ürün kirasının konusunu oluşturan maddi mallar, doğal ürün getiren zirai işletmeler olabileceği gibi; medeni ürün getiren ticari işletmeler veya haklar da olabilir<sup>28</sup>. Bu bakımdan adi kiradan farklı olarak, ürün getirmeyen maddi mallar ve haklar ürün kirasının konusunu oluşturmaz<sup>29</sup>. Maddi malların ve hakların aynı ürün kirası sözleşmesinin konusunu oluşturması mümkündür. Organizasyonun, maddi malların ve unvan, marka gibi gayri maddi unsurların bir bütün olarak devredildiği ticari işletme<sup>30</sup> kirası bu duruma güzel bir örnektir.

Kiracı, ürün kirası sözleşmesiyle şahsi nitelikte bir kullanma ve yararlanma hakkına sahip olurken<sup>31</sup>; bu kullanım ve işletme(yararlanma) neticesinde elde ettiği

<sup>26</sup> VOİRİN, s. 235; ALTAŞ, s. 87; EREN, Fikret/BAŞPINAR, Veysel, Toprak Hukuku, Ankara, 2005, s. 221.

<sup>27</sup> ALTAŞ, s. 81; Kiracının, iyi işletme borcu olduğu fakat her olayda işletme borcu olduğunun düşünülmemesi gerektiği, işletilmemesinden kiraya verenin zarar görmemesi durumunda işletme borcunun bulunmadığı yönünde bkz. ARPACI, Kira Hukuku, s. 175; TUNÇOMAĞ, s. 740.

<sup>28</sup> ALTAŞ, s. 74.

<sup>29</sup> Ürün getirmeyen eşyaların, ürün getiren eşyalarla birlikte ürün kirasının konusunu oluşturması mümkündür. Bkz. DEVELİOĞLU, s. 933.

<sup>30</sup> Bir ticari işletme hem maddi hem de gayri maddi unsurları bünyesinde barındırır. Maddi unsurlar tesisat, hammadde, işletme sermayesi, üretilen mal stoğu ve benzer nitelikteki değerler iken; gayri maddi unsurlar, ticaret unvanı, marka, patent ve bunlara benzer haklardır. Bkz. ÜLGİN, Hüseyin/ HELVACI, Mehmet/ KENDİGELEN, Abuzer/ KAYA, Arslan/ NOMER ERTAN, Füsün; Ticari İşletme Hukuku, İstanbul, 2015, s. 183 vd.; KARAHAN, Sami, Ticari İşletme Hukuku, 2014, Konya, s. 21-22; İNAL, H.Tamer, Ticari İşletme Hukuku, 2015, İstanbul, s. 211; BİLGİLİ, Fatih/ DEMİRKAPI, Ertan, Ticari İşletme Hukuku, Bursa, 2013, s. 29-30; AYHAN, Rıza/ ÖZDAMAR, Mehmet/ ÇAĞLAR, Hayrettin, Ticari İşletme Hukuku, Ankara, 2014, s. 129.

<sup>31</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 698; ALTAŞ, s. 46.

ürünler üzerinde mülkiyet hakkına sahiptir<sup>32</sup>. Bu durum MK m. 684/I ve 685/II' de ifade edilmiş olan “*bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur*” ve “*bir şeyin maliki, onun ürünlerinin de maliki olur*” kurallarının da istisnasını oluşturmaktadır. Çünkü burada kiracı kiralananın mülkiyetine sahip olmadan, kiralananın elde edilen ürünlerin maliki olmaktadır.

Adi kira sözleşmesinde kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir.(TBK m. 322) Fakat ürün kirasında kiracıya bir işletme mükellefiyeti yüklendiği için, kiracının kişiliği, mesleki faaliyetleri veya ahlaki durumu burada önemli olduğundan ürün kirasına ilişkin özel hükümlerde alt kira ve kullanım hakkının devri yasaklanmıştır. Adi kirada kiracının şahsına ilişkin niteliklerin kiraya veren açısından nispeten bir önemi yoktur fakat ürün kirasında, kiracıya kullanımı ve işletilmesi bırakılan işletmenin devamlılığı ve kira müddeti sonunda aynı verimliliğe sahip şekilde iadesi için bu hususlar ürün kirası sözleşmesinde önem arz etmektedir<sup>33</sup>.

## II. HUKUKİ NİTELİĞİ

Ürün kirası sözleşmesi, kiraya verenin ve kiracının karşılıklı edimlerini içeren, tam iki tarafa borç yükleyen rızai bir sözleşmedir<sup>34</sup>. Kiraya veren, ürün getiren bir malı

<sup>32</sup> “[...]semereleer toplanıncaya kadar, kiracı, yalnız malın doğrudan doğruya ve ferî zilyededir. Semereleer toplandıği anda ise, kira akdine istinat ederek onların maliki olur. “Bkz. CANSSEL, s. 7; AKER, s. 25; Ürün kiracısı, ürünlerin asıl şeyden ayrılınca mülkiyetini kazanır. Buna rağmen, Yargıtay menfaatler dengesi gereği kiraya verenin bir borcundan dolayı henüz toplanmamış ürünler üzerine haciz konulması durumunda kiracının toplanmamış ürünler için dahi istihkak davası açabileceğini öngörmüştür. Bkz. “Ürüne konulan hacizden önce malikin tarlasını ürün kirası akdi yaparak kiracıya teslim etmiş olması sonunda kiracının ekip yetiştirdiği ürünlere, mal sahibinin alacaklısı tarafından konulan hacze karşı, kiracının istihkak iddiasında bulunabileceği ilkesinin benimsenmesi yasa hükümleri gereğidir.[...]Burada tarlayı kiralayıp, fer’i zilyet olarak teslim almış, emek ve gidere katlanarak ürün yetiştirmiş bulunan kimsenin hukuki çıkarı, hacizli alacaklının hukuki çıkarına göre daha ağır basmaktadır ve bu bakımdan kendisine “haczin kaldırılmasını” isteme hakkı tanınmalıdır.[...], Y.HGK., T. 12.01.1966, E. 1965/76, K. 1966/4, www.kazanci.com.tr; Kiracı, ürünlerin mülkiyetini asıl şeyden ayrılınca kazanacak olmasına rağmen, Yargıtay’ın, kiracının henüz asıl şeyden ayrılmayan ürünler için de mülkiyet hakkına özgü istihkak davasını açabileceğini kabul etmesi menfaatler dengesi bakımından kanımızca yerinde bir karardır. Aynı yönde bkz. ASLAN, Kudret, Hacizde İstihkak Davası, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara, 2005, s. 149, vd.; Yargıtay’ın aksi yönde verdiği başka bir karar için bkz. 21.HD., T. 05.05.2003, E. 2003/1497, K. 2003/4235, www.kazannci.com.tr.

<sup>33</sup> TANDOĞAN, s. 160; KAHVECİ, s. 36; VOİRİN, s. 235; DEVELİOĞLU, s. 933; ÇINAR, s. 81; Kiracının şahsının ve faaliyetinin, ürün kirası sözleşmesi için önemli olduğu yönündeki görüşü için bkz. Y. 6.HD., T. 22.09.1967, E. 1967/K. 3698, ERDOĞAN, s. 720.

<sup>34</sup> FEYZİOĞLU, s. 413; ARSEBÜK, s. 16; TUNABOYLU, s. 539; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 698; EREN, s. 451; GÜMÜŞ, Kira, s. 31; ARAL/AYRANCI, s. 230; ARPACI, s. 166; BELEN, Kira, s. 115; EREN/BAŞPINAR, s. 213; ZEVLİLİLER/ERTAŞ/HAVUTCU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 485; AYDIN, Gülşah Sinem, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, İstanbul, 2013, s. 32.

ya da hakkı kiracıya kullanması veya işletmesi amacıyla bırakma borcu altına girerken, kiracı da buna mukabil bir kira bedeli ödeme ve kiralanan malı özgülendiği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletme borcu altına girer<sup>35</sup>.

Adi kira ve diğer kira sözleşmelerinde olduğu gibi ürün kirası sözleşmesi de, eşya üzerinde mülkiyet hakkının değil kullanma ve yararlanma hakkının devredildiği bir sözleşmedir. Kiracıya bu sözleşme ile tanınan kullanma ve ürünlerinden yararlanma hakkı nispi birer hak olup, taraflar arasında hüküm ve sonuçlarını doğurur<sup>36</sup>.

Ürün kirası sözleşmesi aynı bir sözleşme olmayıp rızai bir sözleşmedir. Bunun pratik sonucu, sözleşmenin kurulması için kiralananın teslimi şart olmayıp sözleşmenin niteliğine uygun olarak yapılan irade beyanlarının yeterli olmasıdır<sup>37</sup>.

Ürün kirası sözleşmesi, sürekli borç doğuran bir sözleşme olup; bu niteliği kiracının kira bedelini dönemlik edimlerle ödemesinden kaynaklanmayıp, kiracının kullanma ve yararlanmasına bağlı ifa menfaatinin zamana yayılmış durumda olmasından kaynaklanmaktadır<sup>38</sup>.

Ürün kirası sözleşmesinde, kiracının kiralananı kullanma ve ürünlerinden yararlanma hakkı kişisel nitelikte bir haktır. Bu sözleşme ile kiracının ürünler dışında kiralanan üzerinde herhangi bir aynı hak talep etmesi mümkün değildir<sup>39</sup>.

### III. SÖZLEŞMENİN ŞEKLİ

TBK m. 12'ye göre kanunda aksi öngörülmedikçe sözleşmelerin geçerliliği hiçbir şekle bağlı değildir. TBK sözleşmeler bakımından şekil serbestisi öngörmüş olup, kanunda ürün kirasına ilişkin ayırda düzenlenen özel hükümlerde dahi bir şekil şartı öngörülmüş değildir<sup>40</sup>. Ürün kirası sözleşmesine ilişkin özel hükümlerde bir şekil şartı öngörülmediğinden, ürün kirası sözleşmesinin geçerliliği hiçbir şekil şartına bağlı değildir. Bu bakımdan zımnî irade beyanıyla dahi ürün kirası sözleşmesi kurulabilir<sup>41</sup>.

<sup>35</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 363, ARAL/AYRANCI, s. 230; ALTAŞ, s. 75.

<sup>36</sup> FEYZİOĞLU, s. 414; ŞAHİN, s. 1398; BELEN, Kira, s. 107.

<sup>37</sup> FEYZİOĞLU, s. 413; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 362; ALTAŞ, s. 75.

<sup>38</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 31.

<sup>39</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 698.

<sup>40</sup> TANDOĞAN, s. 92; ÇINAR, s. 39.

<sup>41</sup> ARAL/AYRANCI, s. 238; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 34; EREN/BAŞPINAR, s. 214; "Kira sözleşmeleri yazılı veya sözlü yapılabileceği gibi zımnî olarak da vücuda getirilebilir. Yeter ki taraflar kira sözleşmesinin esaslı unsurlarında anlaşmış olsunlar."Bkz. Y. 1. HD., T. 18.10.2000, E. 2000/11696, K. 2000/12553, www.kazanci.com.tr; Aynı yönde bkz. Y. 1.HD., T. 08.07.1988, E. 1988/5439, K. 1988/8298, ANIL, s. 131; Sözlü olarak kira sözleşmesinin yapılmasının mümkün olduğuna ilişkin bkz. Y. 6.HD., T. 17.10.2011, E. 2011/10990, K. 2011/10959, www.kazanci.com.tr; Y. 1.HD., T. 11.03.2003, E. 2003/663, K. 2003/2653, ANIL, s. 141.

Yargıtay'ın konu ile ilgili bir kararında<sup>42</sup> “Sözleşmede, davalı kiralayanların imzalarının bulunmadığı ihtilafsız ise de, kira sözleşmesinin geçerliliği yazılı şekil şartına bağlı olmadığından, imza eksikliği sözleşmenin geçersizliği sonucunu doğurmaz. Kaldı ki, sözleşme davacı şirket tarafından kiracı sıfatıyla imzalanmış olup, davacı bu imzayla ve sözleşmedeki hükümlerle bağlıdır.” demek suretiyle, kira sözleşmesinin şekil şartına bağlı olmadığı vurgulanmıştır.

Her ne kadar TBK ürün kirası sözleşmesinin geçerliliğini herhangi bir şekil şartına bağlamasa da, taraflar sözleşmenin geçerliliği için şekil şartı kararlaştırabilirler. Tarafların kararlaştırdığı şekil şartının akdin sıhhatini nasıl etkileyeceği meselesi tarafların iradelerinin hangi yönde olduğuna bakılarak tayin edilir<sup>43</sup>. Şekil, taraflar arasında bir ispat aracı olarak kararlaştırılmışsa, sözleşme şekil şartı gerçekleşmeden kurulmuş olur; fakat taraflar arasında şekil, sözleşmenin doğumu için bir geçerlilik şartı olarak kararlaştırılmışsa, bu şekle uyulmadan yapılan sözleşme kesin hükümsüz olur<sup>44</sup>.

Kira sözleşmesinin belirli bir şekle tabi olmadığını söylemiştik; ancak bazı kira sözleşmelerinin geçerliliği için kanunda şekil şartı getirilmiştir<sup>45</sup>. Bu gibi sözleşmeler kanunun öngördüğü şekil şartına uymadan geçerlilik kazanamaz. Örneğin, ürün kirası şeklinde yapılan finansal kiralama sözleşmeleri Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu m. 22’ de yer alan “Sözleşme yazılı şekilde yapılır [...]” hükmü gereği yazılı yapılmak zorundadır<sup>46</sup>. Aynı şekilde FSEK m. 52’de düzenlenen “Mali haklara dair sözleşme ve tasarrufların yazılı olması ve konuları olan hakların ayrı ayrı gösterilmesi şarttır.” hüküm gereği fikir ve sanat eserleri üzerindeki haklara ilişkin lisans sözleşmelerinin geçerliliği yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır<sup>47</sup>. 551 Sayılı Patent Haklarının Korunması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname m.

<sup>42</sup> YHGK, T. 08.05.2002, E. 2002/13-396, K. 2002/388, ÖZTÜRK, s. 87.

<sup>43</sup> CANSEL, s. 42.

<sup>44</sup> CANSEL, s. 42.

<sup>45</sup> TANDOĞAN, s. 11, s. 92; ARAL/AYRANCI, s. 238; ZEVKLİLER/ERTAŞ/HAVUTCU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 485; İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 34; DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İş yeri Kiralarının Sona Ermesi, Ankara, 2011, s. 11; ÇINAR, s. 39.

<sup>46</sup> Yürürlükten kalkan Finansal Kiralama Kanunu(FKK) m. 8’de yer alan hüküm de finansal kiralama sözleşmelerinin noter tarafından yapılacağını öngörmekteydi. Bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 777; ALTAŞ, s. 76; ALTOP, Atilla, Finansal Kiralama Sözleşmesi’nin Şekline ve Tesciline-veya Şerhine İlişkin Olarak Kanunda Öngörülüş Düzenleme ve Yarattığı Sorunlar, Leasing Dünyası Bülteni, 6 ek, s. 1, www.fider.org.tr; KOCAAĞA, s. 92.

<sup>47</sup> AKER, s. 282; SAĞLAM, Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması, s. 185; ÖZTÜRK, s. 55.

86/II' de düzenlenen “Patent başvurusu ve patent üzerinde sađlararası iřlemler yazılı řekle tabidir.” hűkűm uyarınca patent lisans sűzleřmeleri için de KHK’da űngűrűlen řekil sıhhat řeklidir. Yine marka lisans sűzleřmelerinin de 556 sayılı Markaların Korunması Hakkında Kanun Hűkműnde Kararname m.15/II’ de yer alan “Tescilli bir marka űzerindeki sađlararası iřlemler yazılı řekle tabidir.” hűkmű uyarınca yazılı řekilde yapılması gerekir<sup>48</sup>. Benzer řekilde Devlet İhale Kanunu’nu m. 57/I’ de yer alan “Sűzleřme yapılması gerekli olan hallerde műteahhit veya műřteri 31 inci maddeye gűre onaylanan ihale kararının veya Maliye Bakanlıđının vizesi gereken hallerde bu vizenin yapıldıđının bildirilmesini izleyen gűnden itibaren 15 gűn içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek noterlikçe tescil edilmiř sűzleřmeyi, idareye vermek zorundadır.” hűkme gűre kiraya verilen tařınmazlara iliřkin yazılı kira sűzleřmeleri noterce tasdik edilmelidir<sup>49</sup>.

Yargıtay’ın kararına konu olan bir olayda űniversite ile zirai űrűn kirası sűzleřmesi yapan davacı, adi yazılı řekille yapılmıř kira sűzleřmesine dayanarak çekiřmenin giderilmesini talep etmiřtir. Yargıtay ise bu kararında<sup>50</sup>, kiraya verenin rektűrlűk olması ve űniversitelerin katma bűteye dahil idareler statűsűnde bulunmasından dolayı tařınır ve tařınmaz malların veya hakların kiralanması iřlemlerinin 2886 DİK prosedűrűne tabi olması sebebiyle resmi yazılı řekilde yapılması gerektiđine karar vermiřtir. Buna gűre;

*“Uygulanması gereken yasa bir sűzleřmenin geçerliliđini řekle bađlamıřsa o sűzleřmenin kanunun emrettiđi řekle uyularak yapılması Borçlar Kanunu’nun 11.maddesi hűkmű geređidir. 07.10.1953 tarih, ve8/7 sayılı İçtihadı Birleřtirme Kararı uyarınca resmi řekilden maksat sűzleřmenin taraflarının gerçek iradelerini yetkili memur űnűnde açıklamalarıdır. Sűzleřmenin yapılıř biçimini yasa űngűrműř ve buna uyulmasını geçerlilik řartı kabul etmiřse hakim bu durumu kendiliđinden gűzetmesi gerekir. Bu gibi hallerde kamu dűzeni geređi taraflardan birinin veya iki taraflın birden iyiniyetli ya da kűtű niyetli olmasının bir űnemi yoktur.”*

Buna karřın Yargıtay bařka bir kararında, resmi řekilde yapılması gerekirken bu řekle uyulmadan yapılan űrűn kirası sűzleřmesi için, tarafların karřılıklı űzerine dűřen gűrevleri eksiksiz yerine getirmeleri sebebiyle sűzleřmenin geçerli olduđunu, artık

<sup>48</sup> ALTAř, s. 162; Kanun hűkműnde kararnamede sadece yazılı řekilden bahsedilmiř olup bunun tűrűnűn belirlenmediđinden hareketle, markaların űrűn kirasına konu olması için adi yazılı řekle uyulmasının yeterli olacađı yűnűnde bkz. AKER, s. 284.

<sup>49</sup> GűMűř, Kira, s. 41; TANDOĐAN, s. 93; ARAL/AYRANCI, s. 238; DOĐAN, Sona Erme, s. 11; ZEVLİLER/GűKYAYLA, s. 177.

<sup>50</sup> Y. 14.HD., T. 18.07.2006, E. 2006/5350, K. 2006/8705, űZTŲRK, s. 88.



sözleşmenin şekil eksikliği sebebiyle geçersizliğinin ileri sürülmesinin TMK. m. 2 deki dürüstlük ile bağdaşmayacağını söylemiştir<sup>51</sup>.

#### **IV. ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNE UYGULANACAK HÜKÜMLER: ÖZELLİKLE KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARINA İLİŞKİN HÜKÜMLERİN ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNE UYGULANABİLİRLİĞİ SORUNU**

Ürün kirasının konusunu oluşturan taşınmaz, aynı zamanda çatılı işyeri kirası niteliğinde ise, bu sözleşmeye konut ve çatılı işyeri kiralari hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağı konusu öğretide tartışmalıdır. Çatılı işyeri kirası, kiralanan taşınmazın kiracının; ticari, sınai nitelikteki ekonomik faaliyetlerine veya mesleğinin icrasına hizmet etmesi durumunda söz konusu olur<sup>52</sup>. Ürün kirasının konusunu oluşturan taşınmaz, aynı zamanda çatılı işyeri kirası niteliğinde ise, buna uygulanacak hükümler kanunun üçüncü ayırımında düzenlenen ürün kirasına ilişkin özel hükümler olup, konut ve çatılı işyeri kiralariına ilişkin hükümler değildir. Çünkü ürün kirasına ilişkin hükümler arasında, kira sözleşmesinin genel hükümlerine atıf yapan bir düzenleme mevcut iken (TBK m.358), konut ve çatılı işyeri kiralariına atıf yapan bir düzenleme söz konusu değildir. Öğretide bizim de katıldığımız görüşe göre; genel hükümlere atıf olmasına rağmen konut ve çatılı işyeri kiralariına ilişkin hükümlere bir atfın olmaması durumu değerlendirilerek yapılan lafzi ve sistematik yorum neticesinde, konut ve çatılı işyeri kiralariına ilişkin hükümlerin, ürün kirası sözleşmesi için uygulama alanı bulmayacağı kabul edilmektedir<sup>53</sup>. Buna karşın bir diğer görüşe

<sup>51</sup> İlgili karar için bkz. “Davada dayanan sözleşme 12.04.1989 tarihli sözleşmedir. Gerçekten kira sözleşmesinin hukukça varlığı için Borçlar Kanunu’nda bir biçim şartı öngörülmemiştir. Taraflar sözlü olarak dahi kira konusunda iradelerini birbirine uygun şekilde yöneltip açıkladıkları anda sözleşme gerçekleşir. Ancak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 53.maddesinde kanunda belirtilen özel haller dışındaki ihalenin sözleşmeye bağlanması öngörülmüştür. Davaya dayanak tutulan 12.04.1989 tarihli sözleşmenin 2886 sayılı yasa hükümleri sonucunda düzenlenmediği tartışmasızdır. Ne var ki kiralanan taşınmaz davacıya teslim edilmiş, kira parası olarak bir kısım ödemeler yapılmıştır. Biçim koşulu yerine getirilmemiş olsa bile taraflar arasında karşılıklı edimler ifa edilmişse artık bundan sonra her iki taraf için akdin biçim koşullarına uygun yapılmadığından söz edilerek geçersizliğini ileri sürmek MK’nın 2.maddesindeki objektif iyiniyet kuralı ile bağdaşmaz. Nitekim mahkemede açıklanan gerekçe doğrultusunda 12.04.1989 tarihli kira sözleşmesinin hukuken taraflara borç yükleyeceğini kabul etmiştir.” Y. 13.HD., T. 09.03.1992, E. 1992/1260, 1992/2218, ÖZTÜRK, s. 93.

<sup>52</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 24; GÜNEL, Mustafa Cahit, Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk, İÜHFİM, C. LXXII, S. 1, s. 833.

<sup>53</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 5, 25; GÜNEL, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk, s. 836; Ürün kirası ile konut ve çatılı işyeri kiralari farklı ayırmalarda düzenlendiği için konut ve çatılı işyeri kiralariına ilişkin hükümlerin, ürün kirasına uygulanmayacağı yönünde bkz. İNCEOĞLU, Kira, C. 2, s. 34; GÜMÜŞ, bu görüşte olmasına rağmen yapılan düzenlemeyi doğru bulmamakta ve eleştirmektedir. Bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 5; GKHK’ nun yürürlük döneminde bu kanun

göre; zayıf durumda olan kiracının, kiraya verene karşı korunması amacıyla düzenlenen bu hükümlerin, amaçsal yorumdan hareket edilerek ürün kirası sözleşmesi için de uygulama alanı bulması gerekir<sup>54</sup>.

hükümlerinin ürün kirası sözleşmesi için de uygulanması gerektiği yönünde bkz. DEVELİOĞLU, s. 947; ERDOĞAN, s. 709; FEYZİOĞLU, s. 406; Yargıtay, GKHK'nın yürürlük döneminde çatılı taşınmazlara ilişkin ürün kirası sözleşmesine GKHK hükümlerinin uygulama alanı bulup bulmayacağı konusunda tutarlı kararlar vermemiş olmakla birlikte, son kararlarındaki yaklaşımı GKHK hükümlerinin ürün kirası için uygulanamayacağı yönünde olmuştur. Bkz. "Hasılat kirasına tabi sözleşmelerde, kiralanan musakkaf olsa dahi uyumsuzluğun Borçlar Kanunu hasılat kirasına ilişkin hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir." Y. 6. HD., T. 07.04.2003, 2141/2225, YKD, C. 29, S. 8, s. 1051, www.yargitay.gov.tr; Yargıtay'ın ürün kirası sözleşmesine GKHK hükümlerinin uygulanmayacağına ilişkin verdiği bir diğer karar için bkz. "6570 Sayılı Kanun'un, sadece konut veya işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlar; dolayısıyla, kiracıya sadece kiralananı kullanma hak ve yetkisi tanıyan kira sözleşmeleri (B.K.nun adi kiraya ilişkin hükümlerinin kapsamında bulunan sözleşmeler) bakımından bir düzenleme getirmiş olduğu; hasılat kirasına ilişkin sözleşmelerin ise bu yasanın kapsamı dışında bırakıldığıdır: 6570 Sayılı Kanunda, hasılat kirası sözleşmelerinin dahi kapsam içinde bulunduğu sonucuna götürebilecek hiçbir hüküm bulunmamaktadır; esasen, kanun koyucunun temel amaç ve endişesini oluşturduğu yukarıda ifade edilen kiracıyı koruma olgusu da gözetildiğinde, hasılat kirası sözleşmelerinin bu yasa kapsamında olmasına olanak da yoktur. Zira, hasılat kirası sözleşmelerini adi kira sözleşmelerinden ayıran temel unsur durumundaki, kiralananı kullanmanın yanında ve ondan daha önemli olarak "ürünü toplama, semereden yararlanma" olgusu ve kira bedelinin nakit yanında semere veya hasılatın bir hissesi olarak da ödenebilmesi, bu sözleşme tipini kendine özgü bir yapıya kavuşturmakta ve adi kira sözleşmelerinden farklı olarak, hasılat kirasında kiracı, kiralayandan daha zayıf bir konumda bulunmamaktadır. Hasılat kirasının değinilen bu niteliği, ondan kaynaklanan uyumsuzlukların kendine özgü yasal düzenleme çerçevesinde çözümlenmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. Eş söyleyişle, 6570 sayılı Yasa kapsamındaki (belediye sınırları içerisinde ve üstü örtülü) bir taşınmaza ilişkin bulunsa dahi, hasılat kirası sözleşmesinden kaynaklanan uyumsuzluklarda, münhasıran Borçlar Kanunu'nun hasılat kirasına ilişkin hükümleri uygulanmalıdır." YHGK, T. 14.04.2004, E. 11-222, K. 222, www.kazanci.com.tr; Aynı yönde Yargıtay kararı için bkz. Y. 6.HD., T. 23.09.2003, E. 2003/6198, K. 2003/6232, www.kazanci.com.tr; YHGK, T. 09.07.2008, E. 2008/14-491, K. 2008/492, www.kazanci.com.tr; Y. 6. HD. T. 19.09.1977, E. 5179 K. 5619, YKD, 1978, S. 3, s. 357, www.yargitay.gov.tr, Y. 6.HD., T. 13.09.1983, E. 1983/7036, K. 1983/8280, YKD, 1984, S. 2, s. 226, www.yargitay.gov.tr; Y. 6.HD., T. 26.04.2004, E. 2004/3936, K. 2004/3871, RUHİ, s. 1585; Y. 6.HD, T. 15.09.2003, E. 2003/5611, K. 2003/5907, RUHİ, s. 1594.

<sup>54</sup> GÖKYAYLA, Emre, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, 2013, S. 8, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, s. 1245; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 208-209; BELEN, kira sözleşmelerini, olağan kira sözleşmesi ve ürün kirası sözleşmesi olarak ikiye ayırmakta, konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesini, olağan kira sözleşmeleri üst başlığı altında incelemektedir. Bu bakımdan ürün kirasına TBK m. 358'deki atıf uyarınca, ürün kirası sözleşmesine genel hükümlerdeki özel hüküm olarak düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiraları sözleşmesine ilişkin hükümler de uygulanabilecektir. Bkz. BELEN, Kira, s. 112; Yargıtay 6. Hukuk dairesinin ürün kirası sözleşmelerine BK'nın 270 vd. hükümlerinin uygulanması gerektiği görüşünü terk edip; GKHK hükümlerinin de ürün kirası sözleşmesi için uygulama alanı bulacağına dair verdiği kararları için bkz. Y. 6.HD., T. 24.01.1991, E. 1991/189, K. 1991/687, YKD, 1991, S. 4, s. 547-548; Y. 6. HD., T. 07.12.1990, E. 1990/14703, K. 1990/15344, YKD, 1991, S. 3, s. 352-353, www.yargitay.gov.tr; Y. 6.HD., T. 05.05.1992, E. 1992/5717, K. 1992/6122, ERDOĞAN, s. 740; YHGK'nın GKHK'nin ürün kirasında da uygulama alanı bulacağı yönündeki kararı için bkz. YHGK, T. 21.05.1986, E. 198/6-247, K. 551, ERDOĞAN, s. 717; "Ürün kirasının konusunu oluşturan ve üstün niteliği örtülü(musakkaf) olan taşınmaz, 6570 sayılı Yasanın uygulama alanı içinde kaldığından, BK md. 287 hükmü uygulanmaz. Bu durumda 6570 sayılı Yasanın 7.maddesi uygulama alanı bulur." Bkz. 6.HD., T. 07.03.1994, E. 1994/2289, K. 1994/2567, KARAHASAN, s. 636.

## V. SÖZLEŞMENİN UNSURLARI

Bir sözleşmeyi ürün kirası sözleşmesi olarak tanımlayabilmek için üç esaslı unsurdan bahsetmiştik. Bunlardan biri, sözleşmenin konusu olan kiralanan malın ürün getiren bir mal ya da hak olması gerektiğidir.

### A. Ürün Getiren Bir Eşya veya Hakkın Bulunması

Ürün getiren bir eşya veya hakkın bulunması unsurunun değerlendirilmesinde öncelikle ürün kavramının açıklanması gerekir.

#### 1. Ürün Kavramı ve Türleri

Ürün kirası sözleşmesi ile kiracı, kiralananın ürünlerini devşirme ve yararlanma hakkına sahip olur. Bu durum TBK m. 357’de şu şekilde düzenlenmiştir.

*“Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.”*

Öğretide, tanımda yer alan *devşirme* kelimesi, tabii ürünlerle ilgili olup; bu kelimenin, medeni ürünlerden ve haklardan yararlanmaya karşılık gelmediği nedeniyle yerinde bir kullanım olmadığı ifade edilmiştir<sup>55</sup>. Yine ürün kavramını tanımlarken esas aldığımız MK. 685’de yer alan *dönemsel* kelimesi de daha çok tabii ürünleri tanımlarken kullanılan, medeni ürünleri tanımlamada yetersiz kalan bir ifade olması sebebiyle eleştirilmiştir<sup>56</sup>. Kanımızca bunun sebebi; gerek BK da gerekse TBK’da bu hükümlerin daha çok tarımsal taşınmazların esas alınarak yapılmış olmasından kaynaklanmaktadır<sup>57</sup>.

TBK m. 357’de yer alan bu tanımdan hareketle, ürün kirası sözleşmesinin niteliği gereği; bu sözleşmenin konusunu, ürün getiren bir taşınır, taşınmaz, işletme yahut hak oluşturabilir. Çünkü ürün kirası sözleşmesinin ayırt edici unsurlarından olan ürünleri devşirme hakkının kiracıya bırakılması, kiralananın ürün veren bir mal ya da hak olması durumunda mümkün olacaktır. Bu kapsamda ürün vermeyen bir mal ya da gelir getirmeyen bir hak ürün kirasının konusunu oluşturmaya elverişli değildir. Kiralananın ürün veren bir mal ya da hak olması, ürün kirası sözleşmesini diğer sözleşmelerden ayıran en önemli unsurlardan biridir. Ürün kirası sözleşmesinin bir diğer özelliği de bu ürünlerin kiracının faaliyeti sonucunda elde edilmesidir<sup>58</sup>. Kiracı,

<sup>55</sup> BELEN, Kira, s. 114.

<sup>56</sup> AKER, s. 28.

<sup>57</sup> SAĞLAM, Ticari İşletmelerin Ürün Kirasına Konu Olması, s. 134; SAĞLAM, Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Yenilikler, s. 1015.

<sup>58</sup> CANSEL, s. 4.

kendi adına ve hesabına topladığı, elde ettiği ürünler üzerinde malik sıfatıyla zilyetliğini tesis ederek mülkiyet hakkına sahip olur. Bu durum, bütünleyici parça sayılan doğal ürünlerin, asıl şeyin malikine ait olacağı kuralının da istisnasını oluşturmaktadır<sup>59</sup>. Diğer bir deyişle, bu sözleşme ile mülkiyeti başkasına ait olan bir malın ürünlerine malik olma imkanı tanınmaktadır.

TBK'nın ürün kirası sözleşmesi tanımında yer alan *ürün* kavramını, eski BK'da *hasılat* kavramı karşılamaktadır. Ürün kavramı, tabii ve medeni ürün olarak iki ayrı türde incelenmekte olup; ürün kirasının konusunu teşkil eden malın kiracı tarafından işlenmesi sonucu o maldan yahut haktan elde edilen ürün veya kâr olarak tanımlanabilir. TBK m.357 deki ürün kavramıyla TMK. m.685 deki doğal ürün kavramı aynı anlamda kullanılmaktadır<sup>60</sup>. TMK m.685, “*Bir şeyin maliki, onun ürünlerinin de maliki olur. Ürünleri dönemsel olarak elde edilen doğal ve hukuki ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre âdetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir. Doğal ürünler asıl şeyden ayrıluncaya kadar onun bütünleyici parçasıdır.*” ifadesiyle aslında doğal ürünlerden ne anlaşılması gerektiği açıklanmıştır. Ürün kirası sözleşmesinin konusunu, bir tarlanın ekiminin oluşturması durumunda, tarladan elde edilen mahsuller doğal ürün niteliğinde iken; bir ticari işletmenin devri ya da bir markanın kullanılması sonucu elde edilen kâr medeni ürün niteliğindedir.

Ürünlerin en önemli özelliği, kiralanan malın aslına, cevherine zarar vermeden elde edilebilmesidir. Aksi takdirde kiralanan ürün verme kabiliyetini kaybeder. Aynı zamanda bu durum sözleşmenin niteliğine de aykırılık teşkil eder<sup>61</sup>. Bundan dolayı kiralananın maddi özünü tüketmemek, kiracının ürün elde etme hakkının sınırını oluşturmaktadır.

Ürün kavramı tabii ve medeni ürün olmak üzere iki başlık altında incelenmektedir.

#### **a. Tabii Ürünler**

TMK m.685' e göre “*Ürünler dönemsel olarak elde edilen doğal veya hukuki ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre âdetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir.*”

<sup>59</sup> AKER, s. 25.

<sup>60</sup> TUNÇOMAĞ, s. 727; ALTAŞ s. 77, ÖZTÜRK, s. 51.

<sup>61</sup> CANSEL, s. 6; AKER, s. 29.

Bu hüküm ürünleri, dönemsel olarak elde edilen ve elde edilmesi aslının özüne zarar vermeyen, ürün verme kabiliyetini eksiltmeyen doğal ürünler ve adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimler olmak üzere ikiye ayırmaktadır<sup>62</sup>. Buna göre doğal ürünleri; bir şeyin aslına zarar vermeden o şeyden ayrılabilen, kendiliğinden yetişmesi ya da bir emek sonucu meydana gelmesi arasında niteliğinin tespiti açısından bir fark olmayan ve dönemsel olarak elde edilen ürünler olarak tanımlayabiliriz<sup>63</sup>. Öğretide bunlara dar anlamda doğal ürünler denilmektedir<sup>64</sup>. Dar anlamda doğal ürünlere dönemsel olarak elde edilen meyve, sebze, tahıl, yumurta, bal, süt gibi tarımsal ve hayvansal ürünler örnek verilebilir<sup>65</sup>. Bunların özelliği belirli zaman ve dönemlerde bir şeyin özünü bozmadan eksiltmeden organik şekilde tekrarlanmasıdır. TMK m. 685/II' de diğer verimlerin de doğal ürün olarak kabul edileceği düzenlenmiştir. Bu diğer verimler eşyanın özünün zarar görmesine yol açan, ürünler elde edildikçe aslın varlığını eksiltten ve zaman içinde yenilenmeyen verimlerdir. Diğer bir deyişle doğal ürünlerde zaman zaman tekrarlanma unsuru bu

<sup>62</sup> GÜRİSOY, Kemal Tahir, Türk Eşya Hukuku, Ankara, 1984, s. 382; AKİPEK, Jale G., Türk Eşya Hukuku, Ankara, 1972, s. 82; ÖZEN, Burak, İntifa Hakkı, 2008, İstanbul, s. 266.

<sup>63</sup> TUNÇOMAĞ, s. 726; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, Eşya, s. 291, 837; AKİPEK, s. 83; SİRMEN, A. Lale, Eşya Hukuku, 2014, Ankara, s. 299; AYAN, Mehmet, Mülkiyet, Konya, 2014, s. 21; SEROZAN, Rona, Eşya Hukuk I, İstanbul 2014, s. 225; EREN, Fikret, Mülkiyet Hukuku, Ankara, 2014, s. 69; ESENER, Turhan, GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku, Ankara, 2012, s. 231; ERTAŞ, Şeref, Eşya Hukuku, İzmir, 2014, s. 222; ÖZEN, İntifa, s. 266; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 699, ÖZTÜRK, s. 51; ALTAŞ, s. 77; EREN/BAŞPINAR, s. 212; YANUZ, N, Kira, s. 788-789“...Semere, cevheri bozulmadan ve eksilmeden bir şeyin belli zaman ve devrelerde verdiği mahsuldür...” Bkz. YİBK, T. 01.03.1950, 11/2, www.kazanci.com.tr; Buna karşın öğretide bir görüş; tabiatla kendiliğinden yetişen ürünlere *tabii ürün*; insanların düzenli çalışmaları sonucunda elde edilen ürüne ise *emek mahsülü ürün* demek suretiyle kendiliğinden yetişmiş ürün ile insan emeği sonucu yetişmiş ürün ayrımı yapmıştır. Bu görüşe göre ağaçlar tabii ürün iken; buğday emek mahsülü üründür. Bkz. ARIK, K. Fikret, Kronik Mahkeme Kararları Arasında, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Ankara, 1955, C. 10, S. 1, s. 356; TUNÇOMAĞ, s. 726.

<sup>64</sup> ÖZEN, İntifa, s. 266; AKİPEK, bu ürünleri *hakiki anlamda tabii semere* olarak tanımlamış ve bunların belirli aralıklarla tekrarlanma, asıl şeyden ayrılması asıl şeyin özüne zarar vermeme ve örf ve adete göre asıl şeyden elde edilmesi caiz sayılma unsurlarını barındırmasını aramıştır. Asıl şeyden ayrılması asıl şeyin özüne zarar veren, tekrarlanmaları için çok uzun zamanın geçmesi gereken ağaçlar, kum gibi ürünleri ise *hasılat* kavramı ile ifade etmiştir. Bkz. AKİPEK, s. 84-87.

<sup>65</sup> GÜRİSOY, Eşya, s. 386; SEROZAN, Eşya, s. 225; AYAN, s. 21; ALTAŞ, s. 78; Bostanın doğal ürün verme kabiliyetinden dolayı ürün kirası olarak nitelendirildiği Yargıtay kararı için bkz. “[..]dava konusu kiralanan davalılara ekilecek bostan bahçe yeri olarak kullanılması için kiralananmıştır. Kiralananın bu niteliği itibarıyla taraflar arasındaki kira ilişkisinin Borçlar Kanununun 270.maddesi gereği hasılat kirasıdır.” Y. 6.HD., T. 04.05.2009, E. 2009/1006, K. 2009/4087, RUHİ, s. 1552; “Karpuz tarlası olarak kiraya verilen tarla hasılat kirasına konu teşkil eder.” Y.6.HD., T. 20.01.1993, E. 1993/373, K. 1993/286, TUNABOYLU, s. 544; “Kira sözleşmesi zeytin ağaçlı tarlaya ilişkin olarak yapılmıştır. Sözleşmede bu yerin yeşil çapa bitkisi ekim dikimi için kullanılacağı belirtilmiştir. Buna göre BK'nın hasılat kirasına ilişkin hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.” Y. 6.HD., T. 09.10.1995, E. 1995/9127, K. 1995/9509, TUNABOYLU, s. 567; Aynı yönde Yargıtay kararları için bkz. y. 6.HD., T. 30.10.1995, E. 1995, K. 1995/10492, TUNABOYLU, s. 568.

verimler için söz konusu olmayacak ve zaman içinde bunlar tükenecektir<sup>66</sup>. Bunların doğal ürün olarak kabul edilmesi için öğretide *yerel adetin o şeyden elde edilmesini uygun görmesi* şartının mevcudiyeti aranmaktadır<sup>67</sup>. Bu verimlere örnek olarak taş ve kum ocakları, mermer ocakları ve bir ormandan elde edilen ağaçlar verilebilir<sup>68</sup>. Ürünlerin en önemli özelliği, *aslın cevherini tüketmeden* elde edilebilmesi olduğuna değinmiştik. Bu kapsamda bu verimlerin zamanla tükenmesi akla doğal ürün niteliğinde olup olmadığı sorusunu getirecektir. Çünkü ürün kiracısının ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurma borcu, kiralananın cevherini tüketmemeyi gerekli kılmakta olup; maden işletmesinde, taş ve kum ocaklarında kiracının bu borcu yerine getirmesi mümkün olmamakta, buralardan her defasında alınan mermer, taş ve kum bunların varlık ve kapsamını eksiltmektedir<sup>69</sup>. EREN' e göre burada korunması gereken öz, doğal bilimlerdeki öz olmayıp ekonomik özdür ve bu eksilmelere rağmen ocaklar uzun süre bu ekonomik özü korudukları için bu kapsamda değerlendirilmeleri mümkün olabilecektir<sup>70</sup>.

Bu maddede, tabii ürünler asıl şeyden ayrılıncaya kadar asıl şeyin bütünleyici parçası olarak tanımlanmıştır. Asıl şeyin maliki ürünlerin de malikidir. Ürün kirası sözleşmesi ile kira süresince asıl şeyden elde edilen ürünlerin maliki kiracı olur<sup>71</sup>. Kiracının bu hakkı sözleşme süresi ile sınırlı olduğu için, sözleşme süresi bittiğinde toplanmamış ürünler üzerinde kiracının hak iddia etmesi mümkün olmayacaktır<sup>72</sup>.

<sup>66</sup> TUNÇOMAĞ, s. 726-727; EREN, Mülkiyet, s. 70; AYAN, s. 21; ERTAŞ, s. 222; ÖZEN, İntifa, s. 266.

<sup>67</sup> GÜRSOY, Eşya, s. 385; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, Eşya, s. 292.

<sup>68</sup> "...maden ve taş ocaklarının hasılatı da semereye benzetilmekte ve belli zaman ve devrelerde hasıl olmayan şeyler semere mefhumu addedilmemektedir.." YİBK, T. 01.03.1950, 11/2, www.kazanci.com.tr.

<sup>69</sup> CANSEL, s. 15; EREN, Mülkiyet, s. 71.

<sup>70</sup> EREN, Mülkiyet, s. 71; Aynı yönde bkz. GÜRSOY, Eşya, s. 387; TUNÇOMAĞ, s. 727.

<sup>71</sup> GÜRSOY, Eşya, s. 388; , Mülkiyet, s. 72; SEROZAN, Eşya, s. 226; SİRMEN, Eşya, s. 301; AYAN, s. 22; AKİPEK, s. 92.

<sup>72</sup> Kural olarak asıl şeyin maliki onun ürünlerinin de maliki olur. Bunun istisnasını intifa hakkı ve ürün kirası sözleşmesi oluşturur. İntifa hakkının devamı sırasında olgunlaşan ürünler, intifa hakkı sona erse bile intifa hakkının niteliğinden dolayı hak sahibinin olurken (Aksi görüşte bkz. ÖZEN, İntifa, s. 274); kira sözleşmesi sırasında olgunlaşan fakat sözleşme süresinin sonunda henüz toplanmamış ürünler kiraya verene ait olacaktır. Bu ürünler üzerinde kiracının hak iddia etmesi mümkün değildir. Bu durum ürün kirasının kiracıya aynı değil şahsi nitelikte talep hakkı vermesinin bir sonucudur. TEKİNAY, Selahattin Sulhi/AKMAN, Sermet/BURCUOĞLU, Haluk/ALTOP, Atilla, Eşya Hukuku, İstanbul, 1989, s. 542-543; AKİPEK, s. 91-92; GÜRSOY, Eşya, s. 388; SİRMEN, Eşya, s. 301; CANSEL, s. 7; AYAN, s. 22; YAVUZ, Nihat, Kira Hukukunun Nedensiz Zenginleşme ve Vekâletsiz İş Görme Davaları ile İlgili Kimi Sorunları, YKD, C.22, S. 1-2, 1996, s. 63, www.yargitay.gov.tr.

## b. Medeni Ürünler

Medeni ürün kavramını TANDOĞAN, “bir mal veya haktan gelir elde edilmesine yöneltilmiş bir hukuki ilişkiye dayanılarak toplanan gelirler”<sup>73</sup>, AYAN, “bir sermayenin belirli aralıklarla ve bir sözleşme sonucu getirdiği parasal gelir”<sup>74</sup> olarak tanımlamıştır<sup>75</sup>. Bu kapsamda bir ticari işletmenin ürün kirasına konu olması sonucu kiracının bu işletmenin yürütülmesinden dolayı elde ettiği kâr ya da tanınmış bir markanın kullanımından elde ettiği gelir medeni ürün niteliğindedir<sup>76</sup>. TMK m. 685’ de ürünler şu şekilde tanımlanmıştır: “Ürünler, dönemsel olarak elde edilen doğal veya hukuki ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir.” Tanımda yer alan, ürünlerin dönemsel olarak elde edildiğinin ifade edilmesi, hasat zamanı belirli olan doğal ürünler için anlaşılır olmasına rağmen; medeni ürünlerden elde edilecek ürünler için de aynı ifadenin kullanılmış olması yeterli açıklıkta değildir<sup>77</sup>.

Konusu ticari işletme olan bir ürün kirası sözleşmesinde, kiracının işletme faaliyeti neticesinde elde edeceği *medeni ürün* TTK m. 64/I ve 72/I’ de hükümlerinde yer alan “[...]her iş yılı için elde edilen neticeler [...]” ibaresinden istifade edilerek açıklanabilir<sup>78</sup>. Özellikle bir ticari işletmenin var olması için mevcudiyeti aranan “gelir sağlama amacı” unsurunun bulunması, ticari işletmelerin sadece ürün kirasının konusunu oluşturabiliyor olmasının sebebidir. Ticari işletmenin faaliyetleri neticesinde doğal ürün elde ediliyor olsa dahi, bunların tüketim amacı ile değil, bu ürünlerin hukuki işlemler yoluyla para veya para ile ölçülebilir menfaatlere çevirmek amacıyla olduğu açıktır. Sadece alım satım yapan ticari işletmeler için ise elde edilen geliri doğal ya da medeni ürün olarak nitelendirmek mümkün olmasa da; bunların *medeni ürün benzeri* olarak nitelendirilmesi uygun olur<sup>79</sup>. Sonuç olarak işletme

<sup>73</sup> TANDOĞAN, s. 4.

<sup>74</sup> AYAN, s. 20.

<sup>75</sup> Öğretide yapılan diğer tanımlar için bkz. TUNÇOMAĞ, s. 727; CANSEL, s. 6; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 699; SİRMEN, Eşya, s. 299; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, Eşya, s. 839; “...Bir şeyden nakit ve sair suretlerle alınan; mesela ödünç bir paranın belli zaman ve devrelerde getirdiği faiz, adi ve hasılat kira bağutlarından elde edilen kira karşılıkları ve emsali hukuki semere mefhumu altında mütalaa olunmakta...” Bkz. YİBK, T. 01.03.1950, 11/2, www.kazanci.com.tr.

<sup>76</sup> TUNÇOMAĞ, s. 727; AKİPEK, s. 82; ÖZTÜRK, s. 63, AKER, s. 28; ALTAŞ, s. 78; ŞAHİN, s. 1402; ARIK, s. 356; YAVUZ, N, Kira, s. 789.

<sup>77</sup> AKER, s. 28, dn. 45.

<sup>78</sup> AKER, s. 29.

<sup>79</sup> AKER, s. 31.

neticesinde elde edilen gelir veya para ile ölçülebilir menfaatler bu kapsamda medeni ürün olarak nitelendirilmektedir.

## 2. Ürün Getiren Taşınır veya Taşınmaz Eşya

Ürün kirasının konusunu oluşturan mallar doğal ürün getiren taşınmazlar olabileceği gibi, medeni ürün getiren ticari işletmeler veya haklar da olabilir<sup>80</sup>. Bir arazinin ekimi ve dikiminden yararlanma hakkının devri neticesinde kiracının elde edeceği ürünler doğal ürün niteliğinde iken; bir ticari işletmenin işletilmesi veya bir hakkın kullanılması sonucu elde edilen gelir medeni ürün niteliğindedir<sup>81</sup>. Her iki durumda da ürün kirasının varlığından söz edilir<sup>82</sup>.

Mermer ocağı işletmek için bir arazinin<sup>83</sup>, ekilerek mahsullerinden faydalanmak için bir tarlanın<sup>84</sup>, işletilmek için bir kaplıcanın<sup>85</sup>, hamamın<sup>86</sup>, kaynak suyunun<sup>87</sup>, meyve bahçesinin<sup>88</sup>, taksi plakasının<sup>89</sup>, otoparkın kiralınması durumlarında ürün kirası sözleşmesi söz konusudur. Çünkü Yargıtay'ın kararlarına konu olan bu örneklerdeki kiralananların hepsi ürün verme özelliğine sahiptir<sup>90</sup>. Bir hayvanın ürünlerinden

<sup>80</sup> “Hasılat kirasının konusu ise, kiracının, semerelerini topladığı ve kullandığı bir mal veya hak olabilir.” VOİRİN, s. 233; SAĞLAM, Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmesine Konu Teşkil Etmesi, s. 135.

<sup>81</sup> ŞAHİN, s. 1402.

<sup>82</sup> Konusu zirai işletme olan ürün kirası için bkz. “Dava konusu yerin davalıya, karpuz tarlası olarak kiraya verildiği hususunda bir uyumsuzluk yoktur. BK. 270.maddesi gereğince kiralayan kiracıya ücret mukabilinde hasılat veren bu malın ve hakkın kullanılması ve semerelerinin de istifadesine terk edilmesi olayımızda söz konusudur.” Y. 6.HD., T. 20.01.1993, 373/286, www.kazanci.com.tr.

<sup>83</sup> Y. 6. HD., T. 12.02.2008, E. 2007/13669, K. 2008/1289, www.kazanci.com.tr.

<sup>84</sup> “Kiralanan tarla olup ziraat yapılmak üzere kiraya verildiğine göre BK. hasılat kirası hükümlerinin uygulanması gerekir.” Bkz. Y. 6.HD., T. 10.02.2005, E. 2004/10522, K. 2005/856, ERDOĞAN, Hasan, Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara, 2010, s. 699-700; “Tarım yapmak amacıyla tarla kiralınması hasılat kirasıdır.” Bkz. Y. 6.HD., T. 14.05.2007, E. 2007/4520, K. 2007/5891, ERDOĞAN, Hasan, s. 703; Aynı yönde bkz. Y. 6.HD., T. 14.03.1985, E. 1985/2116, K. 1985/3152, UYGUR, Turgut, Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, Ankara, 2003, s. 6290.

<sup>85</sup> “Kaplıca kiralınması hasılat kirası niteliğindedir.” Bkz. Y. 6.HD., T. 24.03.1972, E. 1972/1226, K. 1972/1212, Bkz. ERDOĞAN, Hasan, s. 682; “Kaplıca ve otel işletmesi hasılat kirası niteliğindedir.” Bkz. Y. 6.HD., T. 26.10.1972, E. 1972/4495, K. 1972/3895, ERDOĞAN, s. 724.

<sup>86</sup> “Kiralananın hamam işletilmesi amacıyla demirbaş eşyalarıyla birlikte kiralınması, sözleşmenin hasılat kirası amacıyla yapıldığı anlamına gelir.” Bkz. Y. 6.HD., T. 06.02.1996, E. 1996/917, K. 1996/1104, ERDOĞAN, Hasan, s. 696.

<sup>87</sup> Y. 6.HD., T. 27.11.2008, E. 2008/11333, K. 2008/13269, ERDOĞAN, Hasan, s. 707-708.

<sup>88</sup> “Kiralanan meyve bahçesi olarak kiraya verilmiş olup, bu niteliği itibarıyla Türk Borçlar Kanunu'nun ürün kirası hükümlerine tabidir.” Bkz. Y.6.HD., T. 17.03.2014, E. 2014/2131, 2014/3211, CERAN, Mithat, Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tespit Davaları, Ankara, 2015, s. 979.

<sup>89</sup> “[...]Ticari taksi sahiplerinin taksi plakalarını altı ay veya bir yıllığına kiraya verdikleri, ticari taksinin işletilmesinin tamamen aracı kiralayan kişiye bıraktıkları görülmektedir. Bu durumda taraflar arasındaki ilişkinin hasılat kirası olduğuna kuşku yoktur.[...]” Bkz. Y. 10.HD., T. 15.04.2014, E. 2014/3068, K. 2014/8788, www.kazanci.com.tr.

<sup>90</sup> ŞAHİN, s. 1402; Y. 6. HD., T. 19.02.2002, E. 2002/1001, K. 2002/1150, www.kazanci.com.tr; Y. 6.HD., T. 22.09.1997, E. 1997/6475, K. 1997/6743, www.kazanci.com.tr; YHGK, T.



yararlanmak veya bir taşıtın işletilerek kar elde etmek için kiralanması durumlarında da taşınırların ürün kirasına konu olduğunu görüyoruz.

Bir kira sözleşmesinin ürün kirası sözleşmesi olarak nitelendirilebilmesi için salt ürün veren bir malın veya hakkın kiralanması yeterli olmayıp, sözleşme ile taraflara tanınan hak ve borçların kapsamının tespit edilmesi gerekir<sup>91</sup>. Çünkü ürün veren bir mal adi kiranın konusunu da oluşturabilir. Örneğin işlenerek tarımsal ürün alınabilecek boş bir tarlanın lunapark olarak kullanılması, bir hayvanın yük taşınması için kiralanması örneklerinde olduğu gibi. Bu bakımdan ürün kirasının varlığından söz edilebilmesi için ürün veren bir malın, kullanılmak ve işletilmek üzere devredilmesi yani *işletme hakkının* da devredilmesi gerekir<sup>92</sup>. Yargıtay bir kararında, ürün getiren bir arazinin kum ocağı olarak işletilmek üzere kiraya verilmesi durumunu hem konu hem işletme unsuru yönünden değerlendirmiş ve iki unsurun mevcudiyetinin tespitinden sonra sözleşmeyi ürün kirası olarak nitelendirmiştir<sup>93</sup>.

Ürün getiren bir eşyanın adi kiraya konu olması mümkün iken, ürün getirmeyen bir eşyanın ürün kirasının konusunu oluşturması mümkün değildir. Çünkü ürün vermeyen bir eşya üzerinde kiracıya, ürün kirasının ayırt edici unsuru olan “ürünlerden yararlanma ve işletme hakkının” tanınması mümkün olmayacaktır. Fakat doğrudan doğruya ürün getirmeyen mobilya, bilgisayar gibi eşyalar, ticari işletmenin bir parçası olarak ürün kirasının kapsamına girebilir<sup>94</sup>. Yine konusu zirai bir işletme olan ürün kirasının kapsamına, bu işletmede kullanılan aletler, gübre, ilaç vb. gibi ürünlerin dâhil edilmesi mümkündür<sup>95</sup>. Dolayısıyla bir eşyanın “ürün getiren nitelikte bir eşya olması” unsurundan yola çıkılarak sözleşmenin niteliğinin belirlenmesi mümkün değildir.

---

28.03.1980, E. 1980/1452, K. 1980/1452, www.kazanci.com.tr; Y. 6.HD., T. 08.03.2004, E. 2004/1292, K. 2004/1461, www.kazanci.com.tr; Pastane ve çay bahçesinin ürün kirası sözleşmesine konu olduğu Yargıtay kararı için bkz. Y. 13.HD., T. 23.06.1992, E. 1992/4614, 1992/5663, ERDOĞAN, s. 740; plajın ürün kirasına konu olduğu karar için bkz. Y. 6.HD., T. 10.09.1973, E. 1973/3716, K. 1976/3021, KARAHASAN, s. 616; “*Değirmen işletilmesi hakkının kiralanması ürün kirasının niteliğindedir.*” Y. 6.HD., T. 10.09.1973, E. 1973/3716, K. 1973/3021, KARAHASAN, s. 616.

<sup>91</sup> Yargıtay bazı kararlarında, kiralanmanın ürün getiren bir mal olmasını, sözleşmenin ürün kirası olarak nitelendirilmesi için yeterli görmüş, diğer unsurlar yönünden inceleme yapma gereği duymamıştır. Bkz. Y. 6. HD., T. 13.11.1984, E. 1984/9241, K. 1984/11118, www.kazanci.com.tr; Y. 6.HD., T. 23.09.2003, E. 2003/6198, K. 2003/6232, www.kazanci.com.tr.

<sup>92</sup> ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s.194; ŞAHİN, s. 1404.

<sup>93</sup> Y. 6.HD., T. 08.04.2002, E. 2002/2300, K.2002/2496, www.kazanci.com.tr; Aynı yönde bkz. Y. 6.HD., T. 12.02.2008, E. 2007/13669, K. 2008/1289, www.kazanci.com.tr.

<sup>94</sup> FEYZİOĞLU, s. 441, dn. 19; DEVELİOĞLU, s. 933.

<sup>95</sup> ÖZTÜRK, s. 62; TANDOĞAN, s. 5.

Kiracıya, kiralananı işleterek ürünlerinden yararlanma hakkının verilmiş olup olmadığına bakılmalıdır<sup>96</sup>.

Sonuç olarak yinelemek isteriz ki; ürün veremeyen bir eşyanın kira sözleşmesinin konusunu oluşturduğu durumlarda adi kira sözleşmesinin varlığından kesin olarak bahsedilirken; ürün veren bir eşyanın kiralınması durumunda kiralananın ürün getiren nitelikte bir eşya olmasından yola çıkılarak sözleşmenin niteliğinin tespiti mümkün olmayıp, bunun yanında başka unsurların var olup olmadığına da bakmak gerekir.

### 3. Ticari İşletme ve Haklar

Ürün kirası sözleşmesinin adi kiradan ayrıldığı bir diğer önemli nokta hakların ve ticari işletmelerin de ürün kirasının konusunu oluşturabilmesidir. Buna karşılık adi kiranın konusunu sadece maddi malvarlığı bulunan misli veya misli olmayan nitelikte bir taşınır veya taşınmaz oluşturabilir.

Hak kirası maddi olmayan şeylerin kirasıdır<sup>97</sup>. Bir hakkın da ürün kirasına konu olmasının başlıca şartı ürün getiren bir hak olmasıdır. Haklar müstakil olarak ürün kirasının konusunu oluşturabileceği gibi, taşınır, taşınmaz eşya veya bir ticari işletme ile birlikte kiraya verilebilir<sup>98</sup>. Mesela bir taşıt aracının taksi plakası ile kiralınması örneğinde, bir taşınır eşya ile bir hak aynı ürün kirası sözleşmesinin konusunu oluşturmaktadır. Bu bağlamda patent hakkı know-how, good-will, intifa hakkı, maden işletme hakkı, denizde ve karada avlanma hakkı gibi soyut nitelikteki hakların kiraya verilmesi durumunda ürün kirası sözleşmesinin söz konusu olduğunu söyleyebiliriz<sup>99</sup>.

<sup>96</sup> ŞAHİN, s. 1404.

<sup>97</sup> CANSEL, s. 25.

<sup>98</sup> ŞAHİN, s. 1406.

<sup>99</sup> CANSEL, s. 25-31; TANDOĞAN, s. 6; ÖZTÜRK, s. 63-74; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 196; ŞAHİN, s. 1405; Fikri ve sınai haklar başlığı altında toplanan, eser, marka, patent, faydalı model, endüstriyel tasarımlar üzerindeki hakların devrinin ürün kirası niteliğinde olup olmadığı öğretide tartışmalıdır. Öğretide bizim de katıldığımız hakim görüş, bu lisans sözleşmelerini ürün kirası olarak nitelendirmektedir. Bkz. CANSEL, s. 28; HATEMİ, Hüseyin/ SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul,1992, s. 257; ARPACI, s. 165; TUNÇOMAĞ, s. 725; Ürün kirası sözleşmesinin, her iki sözleşmenin de hakları konu edinebilmesi itibariyle lisans sözleşmelerine de uygulanabilir olduğu yönünde bkz. YASAMAN, Hamdi, Marka Hukuku, İstanbul, 2004, C. II, s. 742, Buna karşın diğer görüşe göre ise, lisans sözleşmelerinin ürün kirası olarak nitelendirilmesi mümkün olmayıp; ilgili mevzuatta lisans sözleşmelerine ilişkin yer alan özel düzenlemeler sebebiyle ürün kirasına ilişkin hükümlerin doğrudan uygulanamayacağı ancak kıyasen uygulanabileceği savunulmaktadır. Bkz. TANDOĞAN, s. 6, dn. 16; ARKAN SERİM, s. 7; SAĞLAM, Ticari İşletmelerin Üzerindeki Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi, s. 152; TÜYSÜZ, Mustafa, Fikri Haklar Üzerindeki Sözleşmeler, Ankara, 2007, s. 82; ÖZEL, Çağlar, Marka Lisansı Sözleşmesi, Ankara, 2002, s. 121-122; BAŞLAR, Yusuf, Marka Lisansı Sözleşmesinin Konusu, Özellikleri ve Benzer Sözleşmelerle Karşılaştırılması, Yargıtay Dergisi, 2012, C. 38, S. 4; s. 138; ÜNAL, s. 161; ÖZSOY, Saadet Hande, Türk Hukukunda Patent Lisansı Sözleşmesi, Ankara, 2011, s. 81;

Maddi mallarda genellikle tabii ürünlerden yararlanma söz konusu iken, hakların kirasında daha çok medeni ürünlerden yararlanma söz konusudur<sup>100</sup>. Benzer şekilde otel, restoran, benzin istasyonu, satış mağazası, tiyatro, otopark gibi gelir getiren ticari işletmelerin, işletme hakkının ürün kirası sözleşmesiyle devri mümkündür<sup>101</sup>. Bu sayede işletmesini devreden kişi risk ve yönetim fonksiyonlarını devretme imkanını bulurken; işletmeyi devralan kişi de malik olma finansal yükünü üzerine almadan ekonomik hayattaki yerini almaktadır<sup>102</sup>.

Öğretide ürün kirası sözleşmesinin konusunu çoğunlukla ticari işletmelerin oluşturduğu ve yine konusunun çoğu zaman taşınmazlara ilişkin olduğu kabul edilmektedir<sup>103</sup>. Buna göre bir ticari işletmenin tamamı veya ürün getirme kabiliyeti olan belli bir kısmı ürün kirası sözleşmesinin konusunu oluşturabilir<sup>104</sup>. Bu sayede kiraya veren, malik olma durumunu muhafaza ederek, işletmenin idaresini bütünüyle, riziko taşıma fonksiyonunu büyük ölçüde kiracıya devretmiş olacaktır<sup>105</sup>. Kiracı ise, söz konusu işletmeyi, önemli mali bir yükün altına girmeksizin kendi hesabına ve rizikosu kendisine ait olmak üzere işletme olanağına kavuşacaktır<sup>106</sup>.

Ticari işletmelerin ürün kirasının konusunu oluşturması için işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekir. Yargıtay kararlarında<sup>107</sup>, kira sözleşmesinin ürün

---

ONGAN, Burak, Sınai Haklara İlişkin Lisans Sözleşmelerinde Tarafların Durumu, Ankara, 2007, s. 49; ÖZYEŞİL, s. 21; Öğretide bir diğer görüş ürün kirası hükümlerinin lisans sözleşmeleri için kıyasen dahi uygulama alanı bulmayacağı yönündedir. Bkz. AYİTER, Nuşin, İhtira Hukuku, Ankara, 1968, s. 110.

<sup>100</sup> TANDOĞAN; s. 3; ÖZTÜRK; s. 63.

<sup>101</sup> *“Taşınmazın otel ve kamp olarak kullanılacağı sözleşmede açıkça yazılmış, özel şartlarda ayrıca kiralananadaki bütün demirbaş eşyalarla birlikte işletilmek üzere teslim edildiği belirtilmiştir. Sözleşmenin bu niteliği sebebiyle bütün demirbaşlarla otel olarak işletilmek üzere kira sözleşmesine konu edilen taşınmaza ait kiranın hasılat kirası olduğunun kabulü gerekir.”* Bkz. Y. 6.HD., T. 03.02.1992, E. 1992/1095, K. 1992/1421, ERDOĞAN, s. 739; *“Turistik işletme amacıyla kullanılmak üzere eşyaları ile birlikte kiraya verilen apart otel, ürün kirasının konusunu oluşturur.”* Bkz. Y. 6.HD., T.15.09.1995, E. 1995/7895, K. 1995/8460, KARAHASAN, s. 607.

<sup>102</sup> ALTAŞ, s. 139; ÇEBİ, Hakan, İşletme Sözleşmeleri, Kocaeli, 2014, s. 125.

<sup>103</sup> TANDOĞAN, s. 4; CANSEL, s. 7; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, 2014, s. 450; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 705.

<sup>104</sup> TANDOĞAN, s. 5; AKER, s. 23, Yargıtay'ın plajın kiralınmasını ürün kirası olarak nitelendirdiği kararı için bkz. Y. 6.HD., T. 16.11.1979, E. 6874, K. 8995, ERDOĞAN, s. 727-728.

<sup>105</sup> SAĞLAM, Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi, s. 132.

<sup>106</sup> SAĞLAM, Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi, s. 133; AKER, s. 22.

<sup>107</sup> *“Dosyada taşınmazın işletme ruhsatı ile kiralandığına dair herhangi bir beyan ve iddia bulunmamaktadır. Buna göre uyumsuzluğun hasılat kirasında kiracının temerrüdünü düzenleyen Borçlar Kanunu'nun 288.maddesine göre değil taraflar arasında adi kira ilişkisi bulunduğundan Borçlar Kanunu'nun 260.maddesine göre çözümlenmesi gerekir. Davalı da ödeme emri verilen otuz günlük süre içinde kira parasını ödemeyerek temerrüde düştüğünden kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken tahliye isteminin reddine hükmedilmesi doğru değildir.”* Y. 6.HD., T. 17.06.2010, 2585/7434, TUNABOYLU, s. 541; *“Borçlar*

*Kanunu'nun 270 ve devamı maddelerinde düzenlenen hasılat kirasından söz edilebilmesi için hasılat getiren bir taşınır ya da taşınmaz mal, ticari işletme ya da hakkın kira ilişkisinin konusunu oluşturması, burasının demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekir. [...] Oysa taraflar arasında düzenlenen sözleşmede davacıya ait tesislerin demirbaşları ile birlikte otel olarak kullanılması için davalı borçluya kiraya verildiği ve işletme ruhsatı alma yükümlülüğünün davalı borçluya ait olduğu anlaşılmaktadır. Nitekim Kirazlı Belediye Başkanlığı'nca da iş yeri açma ve çalışma ruhsatı da 29.12.2006 tarihinde davalı borçlu adına düzenlenmiştir. Hasılat getiren bir yerin demirbaşları ile kiraya verilmesi tek başına ortada hasılat kirası ilişkisi olduğunu göstermez. Kiralananın işletme ruhsatı ile birlikte kiralananın işletme ruhsatıyla birlikte işletme hakkının devredilmiş olması gerekir.” Bkz. Y. 6.HD., T. 01.06.2010, E. 2010/5140, K. 2010/6524, RUHİ, s. 1538-1539; “Kira sözleşmesinin BK.nun hasılat kirasına ilişkin hükümlere tabi olabilmesi için kiralananın işletme ruhsatıyla birlikte işletme hakkının devredilmiş olması gerekir.” Bkz. Y. 6.HD., T. 06.06.2006, E. 2006/5351, K. 2006/6451, ERDOĞAN, Hasan, s. 701-702; “Sözleşmede kiralanan otel, 18 apart ile dükkan üzeri iki daire olarak kirallanmış ve demirbaş listesi ile birlikte teslim edilmiştir. Musakkaf nitelikte olan kiralananın Borçlar Kanununun hasılat kirası hükümlerine tabi olabilmesi için işletme ruhsatıyla birlikte kiraya verilmesi gerekir.” Bkz. Y. 6.HD., T. 28.05.2007, E. 2007/5485, K. 2007/6561, ERDOĞAN, Hasan, s. 703-704; “Kasap dükkanının işletme ruhsatı ile birlikte çalışır halde kiraya verilmesi hasılat kirası niteliğindedir.” Bkz. Y. 6.HD., T. 05.05.1992, E. 1992/5717, K. 1992/ 6122, ERDOĞAN, s. 740; Aynı yönde bkz. Y. 6.HD., T. 27.12.2012, E. 2012/15987, K. 2012/17518, TOMBALOĞLU, s. 272-273; Y. 6.HD., T. 19.06.2014, E. 2014/6916, K. 2014/8129, TOMBALOĞLU, s. 272; Y. 6.HD., T. 14.09.2012, E. 2012/6158, K. 2012/11608, TOMBALOĞLU, s. 272; Y. 6.HD., T. 01.03.1999, E. 1999/643, K. 1999/1581, ERDOĞAN, s. 749; Yargıtay'ın, işletme ruhsatının devredildiği ispat edilemediği için, adi kira niteliğindeki bir karar için bkz. Y. 12.HD, T. 12.02.2008, E. 2007/13669, K. 2008/1289, www.kazanci.com.tr; Aynı konuda bkz. “Musakkaf (üstü örtülü) nitelikte olan kiralananın BK'nın hasılat kirası hükümlerine tabi olabilmesi için işletme ruhsatnamesiyle birlikte kiraya verilmesi gerekir. Belediye cevabı yazısında otel işletme ruhsatnamesinin davalı kiracı adına alındığı bildirilmiştir. Buna göre uyumsuzluğun BK'nun 260. maddesine göre çözümlenmesi gerekirken(Adi kira sözleşmesi) aynı Kanun'un 288.maddesinden (hasılat kirası) söz edilerek davanın reddine karar verilmiş olması hatalıdır.” Y. 6.HD, T. 24.06.2003, E. 2003/4778, K. 2003/4827, www.kazanci.com.tr; Aynı yönde bkz. “Davada dayanılan sözleşmenin özel şartlar bölümününün 17.maddesinde “mecurun işletme ruhsatının” kiracı adına olduğu kabul edilmiştir. Kira sözleşmesinin içeriğinden, kiralananın işletme ruhsatının kiracı tarafından alındığı açıkça anlaşıldığına göre, kira ilişkisinin hasılat kirası olmayıp adi kira ilişkisi olduğundan uyumsuzluğun Borçlar Kanununun adi kira hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir.” Bkz. Y. 6.HD., T. 04.06.2007, E. 2007/5835, K. 2007/7034, ERDOĞAN, Hasan, s. 704-705; Yine Yargıtay'ca, işletme ruhsatı olmaksızın demirbaşlarıyla kiraya verilmiş bir fabrikanın, adi kiranın konusu olduğu yönündeki tespiti için bkz. Y. 13.HD., T.23.05.1988, E. 1988/1533, K. 1988/2783, www.kazanci.com.tr; Bir ticari işletmenin ürün kirasının konusunu oluşturması için işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekir. Bir fabrikanın işletme ruhsatı olmaksızın demirbaşlarıyla kiraya verilmesini Yargıtay adi kira sözleşmesi olarak nitelendirmiştir. Bkz. Y. 13.HD., T. 23.05.1998, E. 1988/1533, K. 1988/2783, www.kazanci.com.tr; Aynı yönde Yargıtay kararları için bkz. Y. 6.HD., T. 23.06.2009, E. 2009/5978, K. 2009/6086, ÖZTÜRK, s. 40; Y. 6. HD., T. 03.10.2006, E. 2006/8123, K. 2006/9463; ÖZTÜRK, s. 41; Y. 12. HD., T. 28.01.2002, E. 2002/578, K. 2002/1517, ÖZTÜRK, s. 42; Buna karşın Yargıtay'ın işletme ruhsatının devredilmediği ve sözleşmenin niteliğini tespit ederken ruhsatın devredilip devredilmediğini göz önüne almadığı kararları da mevcuttur. Yargıtay'ın işletme ruhsatının devredilmediği kira sözleşmesi için, ürün kirası niteliğindeki kararları için bkz. Y. 6.HD, T. 26.03.2002, E. 2002/1972, K. 2002/2182, www.kazanci.com.tr; İlk derece mahkemesinin işletme ruhsatı olmaksızın devredilen restoran ve bar için adi kira niteliğindeki yapmasına karşılık; Yargıtay, restoran ve barın mevcut eşyalarıyla kiraya verilmesini ürün kirası niteliğindeki yapmak için yeterli bulmuştur. Bkz. Y. 6.HD, T. 28.12.2001, E. 2001/9736, K. 2001/10000, www.kazanci.com.tr; Yine Yargıtay'ın kararına konu olan bir olayda kiracı su kaynağını kiralamış fakat işletme ruhsatını almamıştır. Sözleşmenin kurulmasından sonra ruhsatı almak için belediyeye başvurmuşsa da, başvurusu reddedilmiştir. Yargıtay bu kararda, ruhsatın devredilmemiş olmasını, sözleşmenin niteliğini tespit ederken dikkate almamıştır. İlgili karar için bkz. Y. 6.HD, T. 13.11.1984, E. 1984/9241, K. 1984/11118, www.kazanci.com.tr; Yargıtay'ın bir kararında tiyatro işletmesinin, tiyatro binası, sahne, alet ve edevat ile kirallanmış*

kirası olarak nitelendirilmesi için gerekli olan işletme devrinin göstergesi olarak, işletme ruhsatının varlığını aramaktadır. Kanımızca işletme ruhsatının devredilmediği kira sözleşmesi, işletme demirbaşlarıyla birlikte devredilmiş olsa bile ürün kirası olarak değil, çatılı işyeri kirası olarak nitelendirilecektir<sup>108</sup>.

Yargıtay, benzer bir kararında<sup>109</sup>, işletme ruhsatının kiracı adına olduğu gerekçesiyle sözleşmeyi adi kira sözleşmesi olarak nitelendirmiştir. Buna göre: *“Temyiz aşamasında dosyada ibraz edilen iş yeri açma ruhsatı ve işletme izin belgesi davalı kiracı adına olduğu anlaşılmaktadır. Buna göre, kira sözleşmesi Borçlar*

---

olması ve bunların tiyatronun işletilmesi için yeterli olmasından hareketle, kira konusunun sadece tiyatro binası değil tiyatro işletmesi olduğu ve bu sebeple ürün kirasının söz konusu olduğu yönündeki kararı için bkz. Y. 6.HD., T. 13.09.1983, E. 1983/7036, K. 1983/8280, www.kazanci.com.tr; Yine Yargıtay’ın işletme ruhsatı olmaksızın, işletmenin faaliyetlerini yapabilmesi için gerekli olan malzemeler ve eşyalarla kiraya verilmesi durumunu ürün kirası sözleşmesi olarak nitelendirdiği benzer kararları için bkz. Y. 6.HD., T. 18.04.1988, E. 1988/1566, K. 1988/6163; Y. 6.HD., T. 28.04.1980, E. 1980/216, K. 1980/4274, www.kazanci.com.tr; Yine plajın, işler durumunda içindeki malzemelerle birlikte kiralanmasının, başka unsurlara bakılmaksızın ürün kirası olarak nitelendirildiği Yargıtay kararı için bkz. Y. 6.HD., T. 16.11.1979, E. 6874, K. 8995, ERDOĞAN, s. 728; Kiracıya çalışır vaziyette teslim edilen ticari işletme niteliğindeki et imalathanesinin başka bir kıstasa başvurmaksızın ürün kirası olarak nitelendirdiği kararı için bkz. Y. 14.HD, T. 06.10.2005, E. 2005/4574, K. 2005/8708, www.kazanci.com.tr; Yine konusu akaryakıt istasyonu olan bir kira sözleşmesini başka bir kıstasa başvurmaksızın ürün kirası olarak nitelendirdiği karar için bkz. Y. 6.HD., T. 08.03.2004, E. 2004/1292, K. 2004/1461, www.kazanci.com.tr; *“Tüm demirbaşlarla çalışır vaziyette davalıya teslim edilen ekmek fabrikasına ilişkin kira hasılat kirasıdır.”* Bkz. Y. 6.HD., T. 07.07.1992, E. 1992/8257, K. 1992/8745, ERDOĞAN, s. 741-742.

<sup>108</sup> *“Bir otel ya da lokanta, demirbaşlarıyla, işletme ruhsatı kiracı tarafından alınmak üzere kiralanmışsa bu adi kira sayılır. Demirbaşların olması kiranın niteliğini değiştirmez. Ancak, otel lokanta işletme ruhsatı da alınmış olarak bu hakla birlikte kiralanmışsa o takdirde bu hasılat kirası olarak kabul edilir.”*Bkz. ERDOĞAN, s. 708 vd. Ayrıca bkz. FEYZİOĞLU, s. 412; TANDOĞAN, s. 8; CANSEL, s. 31; Buna karşın ŞAHİN’ e göre *“...İşletme ruhsatının kiraya dâhil edilmemiş olması tek başına sözleşmenin adi kira sözleşmesi niteliğinde olduğunun göstergesi değildir. İşletme ruhsatı kiraya dahi edilmemiş olsa dahi, ticari işletmenin faaliyet göstermesini sağlayacak nitelikteki unsurlarıyla birlikte kiraya verilmiş olması halinde, konusu ticari işletme olan bir hasılat kirası sözleşmesinin bulunduğu kabul edilmelidir. Çünkü bir ticari işletmenin Türk Ticaret Kanunu(TTK) anlamında kurulmuş sayılması, işletme ruhsatının alınması koşuluna bağlı değildir.”* Bkz. ŞAHİN, s. 1410-1411; Aynı şekilde ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, Yargıtay’ın kira sözleşmesini ürün kirası olarak nitelendirebilmek için işletme ruhsatının varlığını aramasını eleştirmekte; kiralananın demirbaşları ve ruhsat olmadan devredilmesi durumunun, kiralanandan ürün elde edilebildiği sürece ürün kirası olarak nitelendirilmesi gerektiğini düşünmektedir. Bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 195-196.

<sup>109</sup> Y. 6.HD., T. 23.06.2009, 5978/6086, TUNABOYLU, s. 542; Aynı yönde Yargıtay’ın kararı için bkz. *“Uyuşmazlık kira ilişkisinin Borçlar Kanunu’nun adi kira mı yoksa hasılat kirası hükümlerine mi tabi olduğu konusunda toplanmaktadır. Kira ilişkisine Borçlar Kanununun hasılat kirasına dair hükümlerinin uygulanabilmesi için kiralananın demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiralanmış olması gerekir. Takibe dayanak yapılan 1.1.2002 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin içeriğinden kiralananın işletme hakkı ile birlikte kiralandığı açıklanmadığında göre bu durumda mahkemece yapılacak iş işletme ruhsatının kimin adına olduğunun belirlenmesi kiracı adına olduğunun anlaşılması halinde adi kira ilişkisine tabi olduğu sonucuna varılarak borçlu kiracıya ödeme emrinde otuz günlük ödeme süresi tanınmış olmasının rağmen borçlunun itiraz etmeyerek takibin kesinleşmiş olması ve ödemede yapılmamış bulunması göz önünde tutularak istemin kabulü ile tahliye karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir.”* Y. 6.HD., T. 10.10.2005, E. 2005/7314, K. 2005/9156, ÖZTÜRK, s. 132.

*Kanunu'nun adi kira hükümlerine tabi olup otuz günlük ödeme süresi verilmesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Bu nedenle işin esası incelenerek sonuca göre karar verilmesi gerekir.”*

Konusu ticari işletme olan bir ürün kirası sözleşmesi, çoğunlukla o işletmenin faaliyetlerinin yürütüldüğü taşınmazları da kapsar. Böyle durumlarda çatılı işyeri kirasının mı yoksa bir işletmeye ilişkin ürün kirasının mı var olduğunu ayırt etmek güç olabilmektedir<sup>110</sup>. Bu durumlarda somut olaydaki kiraya verenin asli edimi, ticari işletmeden yararlanma olanağının kiracıya bırakılması olarak tespit ediliyorsa ürün kirası, ticari işletmenin faaliyet gösterdiği işyerinin kiracıya kullanılması olarak tespit ediliyorsa, işletmenin kapsamına çatılı bir taşınmazın girmesi durumunda çatılı iş yeri kirası sözleşmesi, girmiyorsa adi kira sözleşmesi olarak nitelendirmek yerinde olacaktır<sup>111</sup>.

#### **4. Hayvan Kirası**

Hayvan kirası, TBK m. 376' da şu şekilde düzenlenmiştir:

*“Tarımsal bir taşınmazın kirasıyla bağlantılı olmayan geniş getirici hayvanların kirasında, aksine anlaşma veya yerel adet yoksa, kiralanan hayvanların kira süresi içindeki bütün ürünleri kiracının olur.*

*Kiracı, kiralanan hayvanları beslemek, onlara iyi bakmak ve kiraya verene para veya hayvanlardan elde ettiği ürünün belli bir payını ödemekle yükümlüdür.”*

Hayvan kirası, TBK'da kira sözleşmesinin ürün kirasına ilişkin ayrımda düzenlenmiştir. Ürün kirası sözleşmesinin çeşitlerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Hayvan kirasının konusunu ancak ürün getiren ve tarımsal bir taşınmazın

<sup>110</sup> Boş bir taşınmazın işyeri olarak kiralınması durumunda çatılı işyeri kirası söz konusudur. Kiracının burayı kiraladıktan sonra ticari işletme kurması ve işletme ruhsatı alması sözleşmenin niteliğini değiştirmez. Burada kiracının elde ettiği gelir kendi faaliyetinden kaynaklanmakta olup, kiralananın konusunun tek başına gelir getirmesi söz konusu değildir. Buna karşılık önceden kurulmuş ve faaliyette olan bir işletmenin, işletme ruhsatı ve malvarlığı değerleriyle teslim edildiği durumlarda ürün kirası sözleşmesi söz konusu olacaktır. Bkz. ŞAHİN, s. 1407; Aynı şekilde bkz. “Taraflar arasındaki 15.04.2003 başlangıç tarihli ve altı ay süreli kira sözleşmesi uyarınca bodrum kattaki 9.5 metrekare alanın çiçekçilik hizmeti verilmek üzere kullanım hakkı kiracıya verilmiştir. Sözleşmenin bu niteliğine göre kiralanan Borçlar Kanununun adi kiraya ilişkin hükümlerine tabi olduğu anlaşılmaktadır. Taraflar arasındaki ilişkinin hasılat kirasına konu teşkil edebilmesi için kiralananın niteliği itibarıyla ürün getiren veya bir ticari işletmeye konu olması ve işletme hakkı ile birlikte kiraya verilmiş olması gerekir. Bu durumda mahkemece işin esasının incelenmesi gerekirken yazılı şekilde kira ilişkisinin hasılat kirası olması ve Borçlar Kanununun 288 inci maddesine uygun olarak düzenlenmeyen ödeme emrinin yasal koşulları taşımadığı gerekçesiyle istemin reddine karar verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir...” Y. 6. HD. T. 11.11.2010, E. 2010/8719, K. 2010/12486 (yayınlanmamış), SAATÇIOĞLU, Fuat, Hasılat Kirası, Adalet Dergisi, 2012, S.43, s. 220; Benzer şekilde boş işyerinin mağaza olarak kiraya verilmesinin ürün kirası nitelendirmesi yapmak için yeterli olmadığı, bir taşınmaz malın ürün kirasının konusunu oluşturması için demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerektiği yönündeki kararı için bkz. Y. 6.HD., T. 03.10.2006, E. 2006/8123, K.2006/9463, www.kazanci.com.tr.

<sup>111</sup> İşyeri kirası ile ürün kirasının birbirinden ayırt etmek için başvuru kritereler için bkz. SAĞLAM, Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi, s. 145-146.

kirasıyla bağlantılı olmayan hayvanlar oluşturur. Kanunda geviş getiren hayvanlardan bahsedilmiştir. Buna göre, hayvan kirasının konusunu deve, inek, koyun gibi geviş getiren hayvanlar oluşturur. Sözleşme süresince hayvanın sütünden, yününden, gübresinden ve diğer verimlerinden yararlanma hakkı kiracıya aittir<sup>112</sup>.

## B. Tarafların Anlaşması

Kira sözleşmesi rızai bir sözleşme olup, kiraya verenin bir şeyin kullanımını belirli veya belirlenebilir bir bedel mukabilinde kiracıya bırakma konusundaki, kiracının da bunun karşılığında ücret ödeme konusundaki uygun sarahaten veya zımni irade beyanlarının örtüşmesiyle kurulmuş olur<sup>113</sup>. Tarafların üzerine anlaştıkları bu noktalar sözleşmenin objektif esaslı noktalarını oluşturmaktadır. Sözleşmenin kurulması için tarafların bu objektif esaslı unsurlar üzerinde anlaşmaları yeterli olup; ikinci deredeki noktalarda anlaşma yapmaları şart değildir<sup>114</sup>.

Tarafların anlaşması sözleşmenin vücut bulması için yeterlidir, ayrıca kira konusunun kiracıya devredilmesi<sup>115</sup> veya kiraya verenin kira konusu malın maliki olması şart değildir<sup>116</sup>; ancak tüzel kişiler ve tam fiil ehliyetine sahip gerçek kişiler bu sözleşmeyi yapabilirken, sınırlı ehliyetsizler yalnızca yasal temsilcinin rızası ile bu sözleşmeyi yapabilir. Aynı şekilde vesayet altındaki kişilerin bir yıldan fazla süreli ürün kirası sözleşmesinin tarafı olması için, vasinin, TMK m. 462/I/b.6'da yer alan düzenlemeye göre ayrıca vesayet makamından izin alması gerekir<sup>117</sup>.

<sup>112</sup> ALTAŞ, s. 92; ÖZTÜRK, s. 155.

<sup>113</sup> TANDOĞAN, s. 11; ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi, İstanbul 2015, s. 90-91; DOĞAN, Sona Erme, s. 10; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 176; ALTAŞ, s. 84.

<sup>114</sup> TUNÇOMAĞ, s. 729-730; BECKER, s. 325; EREN, Genel Hükümler, s. 234; ACAR, Kira, s. 91.

<sup>115</sup> ALTAŞ, s. 80; TANDOĞAN, s. 11; ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara, 1973, s. 15; KARABİDEK, Yasemin, Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2011, s. 17; "Kira sözleşmesi borç doğuran bir muamele olup, geçerliliği için teslim zorunlu değildir." Y. 13.HD., T. 08.05.1978, E. 1978/1866, K. 1978/2108, ANIL, s. 134.

<sup>116</sup> Kira sözleşmesi ile bir ayni hakkın devri söz konusu olmayıp, kiralananın kullanma ve yararlanma hakkının devri borcu doğuran bir borç doğurucu bir sözleşme olması sebebiyle kiraya verenin malik ya da sınırlı ayni hak sahibi olmasına gerek yoktur. Bkz. FEYZİOĞLU, s. 421,422,477; ANIL, s. 10; TANDOĞAN, s. 11; İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 51; ACAR, Kira, s. 77-78; "Kiralayanın kira konusu yerin maliki olması akdin muteberlik şartlarından değildir." YHGK, T. 01.06.1966, E. 1966/1059, K. 1966/167, www.ankarabarosus.org; "Kira sözleşmesi sadece borç doğuran bir akitir. Bu nedenle, bir kimse, kendi malı olmayan bir taşınır veya taşınmazı, malikin rızası olmaksızın dahi kiraya verebilir." Y. 13.HD., T. 18.1.1974, E. 1974/1207, K. 1974/89, YKD, 1976/I, s. 66, www.yargitay.gov.tr; Y. 13.HD., T. 05.06.1978, E. 1978/2511, K. 1978/2674, ANIL, s. 134.

<sup>117</sup> YILDIZ, Ekrem/GÜRİSOY, Serhat, Türk Vesayet Hukuku Yargılama Usul ve Esasları, İstanbul, 2010, s. 566; ZEVKLİLER/ERTAŞ/HAVUTCU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 479.

### C. Kiraya Veren Açısından İşletme Hakkının Devri ve Kiracı Açısından İşletme Yükümlülüğü

Daha önce de ifade ettiğimiz gibi ürün kirası, aslında bir işletme kirasıdır<sup>118</sup>. Hem kiraya verenin hem kiracının işletme ile ilgili yükümlülükleri vardır. TBK m. 360'da kiraya verenin yükümlülüğü "*kiraya veren [...] kullanılmaya ve işletilmeye elverişli durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür.*"; m. 364' de kiracının yükümlülüğü "*Kiracı, kiralananı özgülediği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletmekle, özellikle ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlüdür.*" şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre, kiraya verenin, işletmeye uygun halde teslim ve sözleşme süresince bu halde bulundurma yükümlülüğü söz konusu iken; kiracının da kira konusu şeyi işletme ve ürün vermeye kabiliyetli halde bulundurma yükümlülüğü söz konusudur.

Bu sözleşme ile kiracıya, ürün getiren bir malı ya da hakkı işletmek suretiyle ürünlerinden faydalanma imkanı tanınır. İşletme hakkının devri, ürün kirası sözleşmesini adi kira sözleşmesinden ayıran en önemli unsurdur. Adi kira sözleşmesinde sadece kiralananın kullanımı kiracıya bırakılırken, ürün kirasında kullanımın yanında kiralananın ürünlerinden yararlanma ve işletme hakkı da devredilmektedir. Kiracıya tanınan işletme hakkı aynı zamanda TBK m. 364' de kiracının borcu olarak düzenlenmiştir. Çünkü kiracının, kiralananı ürün vermeye elverişli bir halde bulundurması bu halde mümkün olacaktır. Öğretide bir görüşe göre; bu işletme yükümlülüğünün, kiralananın veriminin azalması ve kiraya verenin zararı uğraması ihtimallerinde söz konusu olduğu kabul edilmektedir<sup>119</sup>. Ayrıca bu görüşte olan yazarlara göre; bir taş ocağının veya maden işletmesinin kiraya verilmesinde böyle bir yükümlülükten bahsedilemez. Fakat kanımızca bu gibi örneklerde her ne kadar kiralananın veriminin azalması ya da kiraya verenin zarara uğraması söz konusu olmasa da kiracının işletme yükümlülüğünün kabulü gerekir<sup>120</sup>. Çünkü kira sözleşmesinin konusunu oluşturan taş ocağının işletilmemesi durumunda taşların

<sup>118</sup> CANSEL, S. 7; TANDOĞAN, s. 699; Yargıtay'ın, bir barakanın taksi durağı olarak işletilmek üzere kiracıya devrini ürün kirası olarak nitelendirdiği karar için bkz. "*Sürelî kiranın konusu taksi durağı olarak işletilmek üzere kullanımı davacıya bırakılan barakadır. Bu niteliği itibarıyla kira bir işletmeye ilişkin bulunduğundan, mahiyeti itibarıyla düzenlemesi Borçlar Kanununun 270.vd maddelerinde yapılan hasılat kirasıdır.*" Bkz. Y. 14. HD., T. 01.11.2010, E. 2010/10635, K. 2010/11802, RUHİ, s. 1531.

<sup>119</sup> BECKER, s. 336; TUNÇOMAĞ, s. 740-741; ARPACI, Kira Hukuku, s. 175.

<sup>120</sup> Aynı görüşte bkz. ARKAN SERİM, s. 86.



azalması söz konusu olmayacak fakat zaman içinde var olan müşteri çevresinin azalması kaçınılmaz olacaktır<sup>121</sup>.

İşletme hakkının devri unsuru, tek başına sözleşmenin ürün kirası olduğunun tespitinde, esas alınabilecek karakteristik bir unsurdur<sup>122</sup>. Yukarıda da ifade ettiğimiz gibi Yargıtay'ın uygulamasında işletme hakkının devrinin ispatı olarak işletme ruhsatının devri kabul edilmiştir. Öyle ki, işletme ruhsatının kiracı adına olduğu olaylarda Yargıtay adi kira sözleşmesinin varlığına hükmetmiştir<sup>123</sup>. Yargıtay'ın konu ile ilgili bir kararı şöyledir:

“[...] Sözleşmede, kiralananın cinsinin “pamukyağı işletmesi için makineler ve daireler” olarak belirlenmiş ve kiracıya demirbaşla birlikte teslim edilmiş ise de, kiralananın bu şekilde nitelendirilmiş olması, kiralananın hasılat kirası hükümlerine tabi olduğunu göstermez. Kira ilişkisine Borçlar Kanununun hasılat kirasına dair hükümlerinin uygulanabilmesi için, kiralananın işletme hakkı ile birlikte kiralanmış olması gerekir. Davada dayanılan sözleşmenin özel şartlar bölümünün 17.maddesinde “mecurun işletme ruhsatının” kiracı adına olduğu kabul edilmiştir. Kira sözleşmesinin içeriğinden, kiralananın işletme

<sup>121</sup> ARKAN SERİM, s. 86.

<sup>122</sup> ŞAHİN, s. 1416; VOİRİN, s. 234; İşletme yükümlülüğünün ürün kirası sözleşmesi için ayırt edici bir unsur olduğuna ilişkin Yargıtay kararı için bkz. “Alacaklı tarafından sözleşmenin hasılat kirası niteliğinde olduğu kabul edilerek borçluya gönderilen ödeme emrinde 60 günlük ödeme süresi tanındığı görülmektedir. Hasılat kirasını adi kiradan ayıran husus, özellikle işletme yükümlülüğüdür. Hasılat getiren bir şey adi kiraya da verilebilir. Ancak, taşınmaz teçhizat, ve mefruşatı ile birlikte ve işletme ruhsatı da devredilerek kiraya verilmiş, ; ayrıca da, kira bedeli, kiralananın semere ve hasılatının da bir kısmını oluşturmuş ise; sözü edilen unsurları taşıyan kira sözleşmesinin hasılat kirası olduğunun kabulü gerekir.” Y. 6.HD., T. 17.10.2005, E. 2005/7573, 2005/9472, ÖZTÜRK, s. 133; “Taraflar arasındaki ilişkinin hasılat kirasına konu teşkil edebilmesi için kiralananın niteliği itibarıyla ürün getiren veya ticari bir işletmeye konu olması ve işletme hakkı ile birlikte kiraya verilmiş olması gerekir.” Bkz. Y. 6.HD., 11.11.2010, E. 210/8719, K. 201012486, RUHİ, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, 2011, Ankara, C. 2, s. 1528; Buna karşın, kiracının işletme yükümlülüğünün bulunmasının ürün kirası olarak nitelendirmek için yeterli olmadığı, bazı kira sözleşmeleri için kiracının özen yükümlülüğünün işletme yükümlülüğünü de beraberinde getirdiği konusunda bkz. SAĞLAM, Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi, s. 146.

<sup>123</sup> “Uyuşmazlık taraflar arasındaki kira ilişkisinin Borçlar Kanunu'nun adi kira mı yoksa hasılat kirası hükümlerine mi tabi olduğu konusunda toplanmaktadır. Kira ilişkisine Borçlar Kanununun hasılat kirasına dair hükümlerinin uygulanabilmesi için kiralananın demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiralınması gerekir. Takibe dayanak yapılan 01.01.2002 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin içeriğinden kiralananın işletme hakkı ile birlikte kiralandığı açıklanmadığına göre bu durumda mahkemece yapılacak iş işletme ruhsatının kimin adına olduğunun belirlenmesi kiracı adına olduğunun anlaşılması halinde adi kira ilişkisine tabi olduğu sonucuna varılarak .....” Y. 6.HD., T. 10.10.2005, E. 2005/7314, K. 2005/9156, ÖZTÜRK, s. 132; Buna karşın Yargıtay bir kararında, işletme belgesinin kiracı tarafından alınacağı anlaşılmasına rağmen; kiralananın demirbaşları ile işletilmek üzere devredilmiş olmasını ürün kirası olarak nitelendirmiştir. Bkz. “[...] Sözleşmenin 8 ve devamı maddeleri bedele ilişkindir. 11. Madde de ise mevcut demirbaşların davacı kiracıya devredildiği anlaşılmaktadır. Anılan tüm sözleşme hükümleri birlikte değerlendirildiğinde 15.04.2002 günlük sözleşmenin hasılat kirasına ilişkin olduğu anlaşılmaktadır.” Y. 14. HD., T. 26.01.2010, E. 2009/11376, K. 2010/619, RUHİ, s. 1549; Aynı şekilde Yargıtay'ın, işletme ruhsatı açısından bir inceleme yapmaksızın; otelin demirbaşları ile devrini ürün kirası olarak nitelendirdiği kararı için bkz. Y. 6.HD., 26.09.2000, E. 2000/8019, K. 2000/7867, RUHİ, s. 16000; Öğretide aynı yönde bkz. OLGAC, s. 317.

*ruhsatının kiracı tarafından alındığı açıkça anlaşıldığına göre, kira ilişkisinin hasılat kirası olmayıp adi kira ilişkisi olduğundan uyuşmazlığın Borçlar Kanunu'nun adi kira hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir. [...]"<sup>124</sup>*

Adi kirada, kiracının kiralananı işletme ve kullanma yükümlülüğü olmamasına rağmen; ürün kirasında, kiracıya tanınan işletme hakkı aynı zamanda kiracıya işletme yükümlülüğü de yükler<sup>125</sup>. Bu hakkın aynı zamanda bir borç olarak kanunda yer alması, ürün kirası sözleşmesinin mahiyeti ile açıklanabilir. Mesela konusunu bir ticari işletmenin oluşturduğu ürün kirası sözleşmesinde, o işletmenin itibarı, müşteri çevresi, verimliliği, maddi, gayri maddi unsurları ile kiracıya devredilmesi neticesinde, kiraya verenin bunları teslim ettiği şekilde iadesini talep edeceğine şüphe yoktur. Bu unsurların devamlılığı ve muhafazası ancak kiracının bunu işletmeye devam etmesi ile sağlanır ve bu yükümlülüğün ihlali işletmenin ticari hayattan silinmesine yol açacak kadar büyük zararlara sebebiyet verebilir<sup>126</sup>. Bu bakımdan kiracıdan, kiralananı işletmek suretiyle ürünlerini artırmak veya en azından mevcut durumu muhafaza etmek yükümlülüğü vardır. Yargıtay verdiği bir kararda bu durumu şu şekilde ifade etmiştir:

*“ Kiracı, adi kirada kiralananı kullanmak hakkına sahiptir. Hasılat kirasında ise kullanmanın yanında kiralananı işletmek ve ondan semere almak yetkisi vardır. Adi kiradan farklı olarak kullanmak ve işletme yetkisi kiracı için aynı zamanda onun borcudur. Bu konudaki BK. m. 278 f. 1 hükmü “kiracı kiralananı tahsis olduğu dairede iyi bir surette işletmeye bilhassa hasıllata kabiliyetli bir halde bulundurmaya mecburdur” şeklindedir. Görülüyor ki kiracının işletme hakkı kanunda daha ziyade bir mükellefiyet olarak belirtilmiştir. Çünkü işletme borcu ifa edilmezse kiracı belki yalnız semere elde edemez. Fakat işletme bir iktisadi ve hukuki bütünlük olarak bu vasfını devam ettirmezse kiralayanın uğrayacağı zarar kiracınınkinden çok daha fazladır. Özellikle hasıllattan bir miktarın kira bedeli olarak ödenmesi modeliyle kiraya verilen şirketlerde(işletmelerde) şirketin(işletmenin) faaliyetleri ve elde ettiği gelir ya da emtia kiralayanı da kira gelirleri açısından yakından ilgilendirir. Bu nedenle kiralayan şirket faaliyetlerinin(işletmenin) kiracı tarafından doğru ve maksimum gelir getirecek nitelikte yapılıp yapılmadığıyla yakından ilgili ve onu kontrol etme hakkına sahiptir. Bütün bunlardan anlaşılacağı üzere şirket(işlet) kiralalarında hasılat kiracısı “basiretli bir tacir” gibi davranmalı işletmenin verim kabiliyetine zarar vermemek için bütün gayreti göstermelidir. Kuşkusuz kiracının kiralananı iyi bir*

<sup>124</sup> Y. 6.HD., T. 04.06.2007, E. 2007/5835, K. 2007/7034, RUHİ, s. 1563; Yargıtay'ın taraflar arasındaki sözleşmeyi ürün kirası olarak nitelendirmek için işletme ruhsatının devrini aradığı diğer kararları için bkz. Y. 6.HD., T. 05.03.2007, E. 2007/593, K. 2007/2239, RUHİ, s. 1564; Y.6.HD., T. 25.09.2006, E. 2006/8313, K. 2006/9101, RUHİ, s. 1569.

<sup>125</sup> BERKİ, s. 182; CANSEL, s. 93; TANDOĞAN, s. 7; İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 25; ŞAHİN, s. 1423.

<sup>126</sup> CANSEL, s. 93; ARKAN SERİM, s. 87.

*surette işletme, bilhassa hasıllata kabiliyetli bir halde bulundurma borcunu ihlal etmesi sözleşmeye aykırılık teşkil eder.”<sup>127</sup>*

Yargıtay’ın işletme hakkının devredildiği ve sözleşme ile kiracıya işletme yükümlülüğünün getirildiği taraflar arasındaki ilişkiyi ürün kirası olarak nitelendirdiği bir kararı şöyledir: “ [...] Davacı sözleşme tarihinden önce işletilmekte bulunan ve işletme ruhsatını haiz olan taşınmazlarını sözleşmede öngörüldüğü şekilde ve zorunlu haller dışında mutlaka işletilmek üzere kiralamıştır. Burada getirilen mutlak işletme ve yerlerin işletme ruhsatını haiz bulunması koşulu duraksamaya yer vermeyecek biçimde dava konusu sözleşmenin bir hasıllat kirası sözleşmesi olduğunu göstermektedir. [...]”<sup>128</sup>

Kiracıya, ürün kirası sözleşmesi ile yüklenen işletme borcu beraberinde işletmeye kabiliyetli halde bulundurma borcunu da getirir.<sup>129</sup> Kiracı bu kapsamda işletmenin konusunu değiştiremez<sup>130</sup>. Örneğin karpuz tarlası olarak kiralanan yere pamuk ekimi yapılamaz<sup>131</sup>.

#### **D. Kira Bedeli**

TBK m. 362’de kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödemekle yükümlü olduğu hüküm altına alınmış olup; yan giderlerin ödenmemesi durumu ile kira bedelinin ödenmemesi durumu aynı hukuki sonuca bağlanmıştır<sup>132</sup>. Bu bakımdan yan gider kavramının kira bedelinden farklı olarak ayrıca incelenmesi gereği hasıl olmuştur.

##### **1. Kira Bedeli Kavramı**

Kira bedeli, adi kira sözleşmesinde olduğu gibi, ivazlı bir sözleşme olan ürün kirası sözleşmesinde de, kiracının ürün veren bir malı kullanması ve yararlanması

<sup>127</sup> Y. 14. HD., T. 04.11.2010, E. 2010/10574, K. 2010/12098, RUHİ, s. 1530; Yargıtay’ın, aynı yönde kararı için bkz. “*Borçlar Kanunu’nun 278. maddesinin 1.fıkrası hükmüne göre kiracının kiralananı sözleşme hükümleri çerçevesinde ve tahsis olunduğu dairede iyi bir surette işletmesi ve bu halde bulundurulması zorunludur. Eğer kiracı bu kurala uymazsa, başka bir deyişle kiralananı sözleşme hükümleri doğrultusunda işletmez ve borçlarını önemli bir tarzda yerine getirmezse kiralayan Borçlar Kanunu’nun 289.maddesine dayanarak, tayin ettiği münasip bir mehil zarfında da borçlarını ifa etmemesi halinde başka hiçbir işleme gerek kalmaksızın akdi feshedebilir.” Y. 6. HD., T. 01.06.2010, E. 2010/5140, K. 2010/6524, RUHİ, s. 1539.*

<sup>128</sup> Y. 6.HD., 09.07.2002, E. 2002/4430, K. 2002/4754, RUHİ, s. 1598.

<sup>129</sup> BECKER, s. 336; ARKAN SERİM, s. 86.

<sup>130</sup> BERKİ, s. 182; BECKER, s. 336.

<sup>131</sup> Y. 6.HD., T. 20.01.1993, E. 1993/373, K. 1993/286, TUNABOYLU, s. 544; Karş. TANDOĞAN, s. 144; İNAL, Tamer, Borca Aykırılık Dönme ve Fesih, İstanbul, 2015, s. 343.

<sup>132</sup> BURCUOĞLU, Haluk, Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile ilgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan, İstanbul, 2008, s. 21.

karşılığında kiraya verene ödediği karşılık olarak tanımlanabilir<sup>133</sup>. Adi kira sözleşmesinde, kira bedeli, kiralananın pasif kullanımının karşılığı iken; ürün kirasında ise aktif yararlanmanın karşılığı olup, bedelin belirlenmesinde, kiralananın ürün getirme kabiliyeti dikkate alınır<sup>134</sup>.

Kiracı ve kiraya veren tarafından ilk kira bedeli, sözleşme özgürlüğü prensibi çerçevesinde serbestçe belirlenebilir<sup>135</sup>. Kanunda kira sözleşmesi açısından, kira bedelinin taraflarca karşılaştırılmamış olması durumuna ilişkin bir düzenleme mevcut değildir. Bu yüzden kira bedelinin tespit edilmediği durumlarda, kira sözleşmesinin akıbetinin ne olacağı öğretideki görüşler doğrultusunda açıklanacaktır. Öğretide hakim görüşe göre, diğer kira sözleşmelerinde olduğu gibi, ürün kirasında da kira bedeli, kira sözleşmesinin objektif esaslı unsurlarından olup; bedelin belirlenmediği veya belirlenebilir olmadığı durumlarda kira sözleşmesinin kurulmuş olduğundan söz edilemez<sup>136</sup>. Diğer görüşe göre ise; taraflarca kira bedelinin ödenmesi gerektiğinin kararlaştırılması yeterli olup; sözleşmenin kurulmuş sayılması için ayrıca kira bedeli miktarının belirlenmesine gerek yoktur<sup>137</sup>. Kanunda her ne kadar satış akdinde olduğu gibi TBK m. 233<sup>138</sup> benzeri bir hükme yer verilmemiş olsa da, kira bedelinin taraflarca

<sup>133</sup> BECKER, s. 326; CANSEL, s. 106; EREN, s. 454; ARKAN SERİM, s. 91; İNCEOĞLU, Kira, C.1, s. 12.

<sup>134</sup> CANSEL, s. 107; AKER, s. 369.

<sup>135</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 182, ARPACI, s. 40; İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 254; EREN/BAŞPINAR, s. 223; ÖNCÜ, Özge, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, İzmir Barosu Dergisi, 2012, S. 2, s. 300; ÖZER, Tülay, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2011, C. 8, S. 2, s. 1014; Kural olarak ilk kira bedeline, gabin hükümleri hariç, itiraz edilmesi mümkün değildir. Kira bedelinin, kira tespit davası sonucu mahkemece kararlaştırılması mümkündür.

<sup>136</sup> CANSEL, s. 106; ARPACI, s. 18; GÜMÜŞ, Kira, s. 36; TANDOĞAN, s. 195; ARAL/AYRANCI, s. 233; EREN, s. 344; AKER, s. 369; ARKAN SERİM, s. 97; ALTAŞ, s. 123; ACAR, s. 90; ALTAŞ, Hüseyin, Kira Parası Artışlarının Sınırlandırılması, AUHFD, 2000, C. 49, S. 1-4, s. 97; ESENER, Turhan, Akitlerin Esaslı Noktaları ile İkinci Derecedeki Noktaların Tefriki Meselesi, AUHFD, 1959, s. 271; KAŞAK, Fahri Erdem, İsviçre Federal Mahkemesi'nin Kira Bedelinin Kararlaştırılmaması Halinde Kira Sözleşmesinin Kurulmadığına İlişkin, 15.09.1993 Tarihli (BGE 119 II 347) Kararı, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XVII, S. 4, 2013, s. 307-308; Sözleşmenin geçerliliği açısından kira bedelinin subjektif olarak belirlenebilir olmasının, örneğin, bedelin belirlenmesinin taraflardan birisine veya üçüncü bir kişiye bırakılmasının yeterli olduğu yönünde bkz. GÜMÜŞ, s. 35; Kira bedelinin belirlenmemiş olması sözleşmenin kira sözleşmesi olarak nitelendirilmesi mümkün olmayıp; tarafların iradesine göre kullanım ödünçü olarak yorumlanabilir. Bkz. ACAR, Kira, s. 88.

<sup>137</sup> AKSOY DURSUN, Sanem, Borçlar Hukukunda Hakimin Sözleşmeyi Tamamlaması, İstanbul, 2008, s. 69; AYDIN, s. 13; ŞAFAK, Esmâ Elif, Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2013, İstanbul, s. 9.

<sup>138</sup> TBK m. 233: "*Alicı, satış bedelini belirtmeksizin, malı alacağını kesin olarak bildirmişse satış, ifa yeri ve zamanındaki ortalama piyasa fiyatı üzerinden yapılmış sayılır.*" Aynı yönde eser sözleşmesine ilişkin düzenleme için bkz. TBK m. 481: "*Eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve*

belirlenmediği ürün kirası sözleşmesini hükümsüz saymak yerine, kira bedelinin ifa yeri ve zamanındaki rayiç kira bedeli esas alınmak suretiyle belirlenmesi kanımızca daha yerinde bir uygulama olacaktır<sup>139</sup>. Bu çözüm kanımızca favor contractus ilkesine de uygun düşmektedir. Kanımızca rayiç kira bedelinin belirlenmediği durumlarda öğretilerdeki hakim görüş uyarınca sözleşmesinin hükümsüz sayılması gerekir.

Kira bedeli belirlenmeden kira konusunun kiracıya teslim edilmesi durumunda, bedelin nasıl tespit edileceği konusunda öğretilerde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Öğretilerde bir görüşe göre, kira bedeli belirlenmeden kira konusunun kiracıya teslimi ve kiracı tarafından kullanılmaya başlanması durumunda, kullanılan döneme ilişkin kira bedelinin hakim tarafından belirleneceği kabul edilirken<sup>140</sup>; diğer görüşe göre, kiracının elde ettiği kullanma çıkarının, kiraya veren tarafından sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde talep edilebileceği kabul edilmektedir<sup>141</sup>.

Ürün kirası sözleşmesinde, kira bedeli, memleket parası ya da döviz cinsinden bir miktar para olarak kararlaştırılabileceği gibi, bir misli eşya veya misli olmayan eşya olarak da kararlaştırılabilir<sup>142</sup>. Bu bedelin para, misli eşya veya misli olmayan eşya dışında iş görme, yapma ya da yapmama edimlerini içeren bir borç olarak öngörülmesi mümkün olmakla beraber, böyle durumlarda karma nitelikli bir sözleşmenin varlığından söz edilir<sup>143</sup>. Yargıtay'ın kararına konu olan bir olayda, kira bedeli hem bir miktar para hem de iş görme edimi olarak kararlaştırılmış olup, bu durumda kira bedeli

---

*yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir.*" Kanımızca bu hükümler kira sözleşmesi için de kıyasen uygulama alanı bulmalı, kira bedelinin belirlenmediği ürün kirası sözleşmesi de rayiç bedele göre belirlenerek sözleşme ayakta tutulmalıdır.

<sup>139</sup> Rayiç bedelin nasıl tespit edileceği ile ilgili açıklamalar için bkz. ÖZER, Tülay, s. 1021; YİBK, T. 18.11.1964, E. 1964/2, K. 1964/4, www.kazanci.com.tr.

<sup>140</sup> ARAL, Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, 2010, s. 210; ALTAŞ, s. 50.

<sup>141</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 36; İNCEOĞLU, sebepsiz zenginleşmenin fakirleşme unsurunun eksik olduğundan ve ecrimisil için de malı kullanan kişinin kötü niyetli olma unsurunun her zaman gerçekleşmeyeceğinden hareketle bu görüşü eleştirmektedir. Bkz. İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 16. Fakat kanımızca sebepsiz zenginleşme hükümlerinin uygulanması için fakirleşme unsurunu aramayan görüş için bu eleştirinin bir anlamı kalmayacaktır. Sebepsiz zenginleşmenin, fakirleşme unsuru olmadan da söz konusu olacağı yönünde bkz. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İstanbul, 2014, C. III, s. 312-313; ZEVLİLİLER/ERTAŞ/HAVUTCU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 253; EREN, Genel Hükümler, s. 865.

<sup>142</sup> CANSEL, s. 49; TANDOĞAN, s. 14; EREN, s. 454; ACAR, Kira, s. 89.

<sup>143</sup> ARPACI, s. 18; GÜMÜŞ, Kira, s. 34; TANDOĞAN, s. 17; ARAL/Fahrettin, AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, 2014, s. 270; İNCEOĞLU, Kira, c.1, s. 13; ACAR, Kira, s. 90; "Kira karşılığı kural olarak paradır. Ancak, bu bedel, paradan başka bir şey, örneğin, bir mal, bir hizmet akdi, bir şey imal etmek(istisna akdi) gibi şeyler de olabilir." Bkz. Y. 6.HD., 23.05.1980, E. 1980/683, K. 1980/5353, YKD, 1981, S. 1, C. 7, s. 40, www.yargitay.gov.tr.

bu ikisinin toplamı olarak kabul edilir<sup>144</sup>. Kira bedeli, bunların yanında devşirilecek ürünlerin belli bir oranı ya da aylık cironun bir kısmı olarak da kararlaştırılabilir.

Kira bedelinin aylık sabit bir miktar olarak kararlaştırıldığı durumlarda olağan ürün kirası söz konusu iken; devşirilecek ürünlerin belirli bir kısmı veya aylık cironun belirli bir payı olarak belirlendiği hallerde ürüne katılmalı kira söz konusu olacaktır<sup>145</sup>. TBK m.357’de kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırılabileceği açıkça öngörülmüştür. Ülkemizde ürüne katılmalı kiranın, yarıcılık, marabacılık, ortakçılık gibi değişik örnekleri mevcuttur<sup>146</sup>. Yine kira bedelinin aylık cironun bir kısmı veya belirli bir oranı olarak kararlaştırılması mümkün olup, bu durumda da ürüne katılmalı kira söz konusudur<sup>147</sup>. Fakat tek başına aylık

<sup>144</sup> Y. 6.HD., 23.05.1980, E. 1980/683, K. 1980/5353, YKD, 1981, S. 1, C. 7, s. 40, www.yargitay.gov.tr; KAHVECI, s. 23.

<sup>145</sup> TUNÇOMAĞ, s. 728; BECKER, s. 326; CANSEL, s. 51; BERKİ, s. 181; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 196; ALTAŞ, s. 88; ÖZTÜRK, s. 39; ARKAN SERİM, s. 92; Kiranın bir kısmının veya tamamının aynı olarak ödeneceğinin kararlaştırılması durumlarında her zaman ürüne katılmalı kiranın var olduğunu söyleyemeyiz. Aynı ifanın, aynen ifa olmayıp, bir değer kaydı olarak kararlaştırıldığı durumlarda, mesela; üretilen malların ödeme günündeki değeri üzerinden kira bedelinin belirlenmesinde ürüne katılmalı kira söz konusu değildir. Bkz. CANSEL, s. 112; AKER, s. 370; Ürüne katılmalı kirada, ürünlerin nasıl pay edileceğine dair bir düzenleme mevcut değildir. Bu konuda örf ve adete başvurmak yerinde olacaktır. Bkz. ERDOĞAN, Celal, Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara,2000, s.708; Ürüne katılmalı kiranın konu olduğu Yargıtay kararları için bkz. YHGK, T. 13.04.1974, E. 1974/13-75, K. 1974/126, www.kazanci.com.tr.

<sup>146</sup> TUNÇOMAĞ, s. 728; FEYZİOĞLU, s. 408; ARPACI, s. 165; CANSEL, s. 52; YAVUZ,N, Kira, s. 781; ÖZTÜRK, s. 39; EREN/BAŞPINAR, s. 201; Ürüne katılmalı kiraya çeşitli örnekler için bkz. EREN, Fikret, Marmara Bölgesinde Gayrimenkul Hasılat Kirasına İlişkin Yarıcılık Müessesinde Örf ve Adetler, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1962,S.1, C.19, s. 496 vd.; Konu ile ilgili Yargıtay kararı için bkz. “Hemen belirtilmelidir ki; Borçlar Kanunu'nun 270/1. fıkrası hükmü hasılat kirasını tarif ederken, maddenin 2. fıkrası ise kira bedelinin para olabileceği gibi devşirilecek semere veya hasılatın bir hissesi de olabileceğini öngörmüştür. Bilindiği üzere, bedelin semere veya hasılat olması halinde taraflar arasındaki hukuki ilişki iştirakli kiradır. (HGK'nun 13.01.1982 tarih 1979/2-66 E., 1982/1 .S.K, 4.HD. 19.12.1958 T. 3237 E, 8250 sayılı Kararları ) Memleketimizde bunun muhtelif çeşitlerinin bulunduğu sabittir. Trakya ve Marmara'da Yarıcılık, Orta Anadolu'da Ortakçılık, Yervacılık, Doğu Anadolu'da ise marabacılık (Turgut Uygur Borçlar Kanunu Sh. 6256, Tandoğan Age. S. 14 vd. Atıf) olarak nitelendirilmektedir. Türkiye'de en çok geçeni ise yarıcılıktır. Yarıcılıkta kural olarak tarla sahibi tarlasını ve tohumunu yarıcı denilen kiracıya verir, yarıcı da çiftini ve emeğini kullanarak tarlayı sürer, tohumu eker, tarlanın bakımı da ona ait olur. Elde edilen mahsul ise anlaşmaya veya mahalli adetlere uygun olarak aralarında pay edilir. Nitekim bu hususa yukarıda değinilen 4. Hukuk Dairesinin kararına yer verilmiş olup, aynı kararda kiralayanın kâr' a ve zarara karışmayacağına ve ancak kararlaştırılan orantıda kardan pay alacağına ilişkin kira akdinin hasılat kirası niteliğinde olduğu ve bunun da iştirakli kira olduğuna değinilmiştir.” Y. 1.HD., T. 19.02.2009, E. 2009/1155, K. 2009/2101, www.kazanci.com.tr.

<sup>147</sup> Bazı durumlarda ürüne katılmalı kira sözleşmesi ile adi ortaklığı birbirinden ayırt etmek güç olabilir. Adi ortaklıkta bir işletme söz konusu iken; ürün kirasında kiracının bağımsız bir teşebbüsü vardır. Bkz. FEYZİOĞLU, s. 408-409; BECKER, s. 327; Konu ile ilgili Yargıtay kararlarına bakacak olursak; “Kira bedelinin semere veya hasılatın bir kısmı veya bir payı olması şekli iştirakli kiradır. Bu kiraya Borçlar Kanunu madde 271 uyarınca aletler, hayvan veya zahire de dahil olabilir. Adi ortaklıkta bir işletme kurulumu; iştirakli kirada ise, sadece kiracının bağımsız bir teşebbüsü vardır. Adi ortaklıkta, ortakların hepsi zarardan sorumlu olur. İştirakli kirada ise kiralayan zarardan sorumlu değildir. Tarla, tohum, traktör ve su motoru davacı tarafından;

cironun bir kısmının kira bedeli olarak kararlaştırılması, sözleşmeyi ürün kirası olarak nitelendirmek için yeterli değildir<sup>148</sup>. Adi kira sözleşmelerinde de açıkça düzenlenmemiş olsa da, sözleşme serbestisi prensibi çerçevesinde kira bedelinin aylık cironun belirli bir kısmı olarak kararlaştırılması mümkündür<sup>149</sup>. Bu sebeple hakim öğretide<sup>150</sup> vurgulandığı üzere kira bedeli, kira sözleşmesinin niteliğini belirlemede tek başına yeterli bir kıstas değildir. Çünkü hem ürün kirası sözleşmesinde hem adi kira sözleşmesinde, kira bedeli, sözleşme serbestisi uyarınca, elde edilen ürünün belirli bir kısmı olarak belirlenebildiğinden, kira bedelinin belirlenme şekli, bu iki sözleşmeyi ayırt edici niteliğe sahip değildir. Burada cironun üzerinden kira bedelinin kararlaştırılması sadece kira bedelinin belirlenmesine ilişkin olup, kira sözleşmesinin niteliğini belirleme noktasında başvurulabilecek bir ölçüt değildir. Aynı şekilde, sözleşmede asgari bir kira bedeli belirlendikten sonra ciro üzerinden kira ödeneceğine

---

*diğer giderler davalı tarafından ekilmek üzere taraflar arasında yapılan anlaşma bir iştirakli kira sözleşmesidir. Ortada kiracının müstakil bir teşebbüsü vardır.”* Yargıtay Hukuk Daireleri Başkanlar Kurulunun 13.04.1974; 75/126 sayılı kararı, YAVUZ,N, Kira, s. 797; “*Davalının, kiralanda eski malik zamanın beri yarıcı olduğunun kabulü gerekir. Gerek doktrinde gerekse uygulamada yarıcılık, iştirakli hasılat kirasıdır. Zira mal sahibi bu gibi durumlarda işletmede faaliyet göstermeksizin hasılatın belli bir oranını almaktadır. Yarıcılığın, adi ortaklıktan farkı budur. Çünkü adi ortaklıkta, ortakların bir işletme oluşturması ve ortakların bu işletmede bizzat faaliyet göstermesi, kâr ve zarardan sorumlu olmaları söz konusudur.*”6.HD., T. 30.05.1986, 6257/7778, YAVUZ,N, Kira, s. 798; Ürüne katımlı kiranın niteliğinin ürün kirası mı şirket kirası mı olduğu yönünde öğretideki görüşler için bkz. ALTAŞ, s. 89-90.

<sup>148</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 14; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 195; SAĞLAM, Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi, s. 146; ALTAŞ, s. 79; ÖZTÜRK, s. 83; ÇINAR, s. 57; “*Borçlar Kanunu’nda düzenlenen hasılat kirasından söz edilebilmesi için, hasılat getiren bir taşınır ya da taşınmaz mal, ticari işletme ya da hakkın kira ilişkisinin konusunu oluşturması ve kiralananın işletme hakkıyla birlikte kiraya verilmesi gerekir. Dayanak kira sözleşmesine göre boş iş yeri mağaza olarak kullanılmak üzere kiraya verilmiş, demirbaş devri olmadığı gibi işletme ruhsatıyla da kiralananın işletme hakkıyla birlikte kiraya verilmesi gerekir. Dayanak kira sözleşmesine göre boş iş yeri mağaza olarak kullanılmak üzere kiraya verilmiş, demirbaş devri olmadığı gibi işletme ruhsatıyla da kiralananın işletme hakkıyla birlikte kiraya verilmesi gerekir. Dayanak kira sözleşmesine göre boş iş yeri mağaza olarak kullanılmak üzere kiraya verilmiş, demirbaş devri olmadığı gibi işletme ruhsatıyla da kiralananın işletme hakkıyla birlikte kiraya verilmesi gerekir.*” Y. 6.HD., T. 18.11.2013., E. 2013/14381, K. 2013/15482, TOMBALOĞLU, s. 273.

<sup>149</sup> Bu durum ürün kirası sözleşmesinden farklı olarak adi kira sözleşmesi için açıkça öngörülmemiştir; fakat borçlar hukukunun genel prensipleri buna imkan vermektedir. Bkz. ŞAHİN, s. 1419.

<sup>150</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 36; İNCEOĞLU, Kira, C.1, s. 14; BELEN, Kira, s. 115; Alışveriş merkezlerindeki işyeri niteliğindeki mağaza ve dükkanlara ilişkin kira sözleşmesi, salt kira bedelinin aylık cironun bir kısmı olarak kararlaştırılması dolayısıyla ürün kirası olarak nitelendirilemez. Aynı yönde Yargıtay kararı için bkz. “*Borçlar Kanunu’nda düzenlenen hasılat kirasından söz edilebilmesi için hasılat getiren bir taşınır ya da taşınmaz mal, ticari işletme ya da hakkın kira ilişkisinin konusunu oluşturması, burasının demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekir. Oysa taraflara arasında düzenlenen sözleşmede boş iş yerinin mağaza olarak kullanılmak üzere kiraya verildiği, bir demirbaş devrinin söz konusu olmadığı, işletme ruhsatıyla kiralananın işletme hakkıyla birlikte kiraya verilmesi gerekir. Oysa taraflara arasında düzenlenen sözleşmede boş iş yerinin mağaza olarak kullanılmak üzere kiraya verildiği, bir demirbaş devrinin söz konusu olmadığı, işletme ruhsatıyla kiralananın işletme hakkıyla birlikte kiraya verilmesi gerekir.*” Y. 6. HD., T. 03.10.2006, E. 2006/8123, K. 2006/9463, www.kazanci.com.tr, Bu yöndeki Yargıtay kararları için bkz. Y. 6.HD., T. 22.01.2007, E. 2006/11947, K. 2007/94, www.kazanci.com.tr.

dair yapılan anlaşma, kira bedelinin tespitine ilişkin olup sözleşmenin ürün kirası olduğunu göstermez<sup>151</sup>. Buna karşın ALTAŞ, kira bedelinin aynı olarak devşirilecek ürünlerin bir kısmı olarak belirlenmesi durumunu, tek başına sözleşmeyi ürün kirası sözleşmesi olarak nitelendirmek için yeterli görmektedir<sup>152</sup>. Fakat kanımızca yukarıda açıkladığımız sebeplerden dolayı bu görüşe katılmak mümkün değildir.

Ürün kirasında kira bedelinin nakdi olarak kararlaştırıldığı hallerde, kira bedelinin muhakkak aylık cironun belirli bir oranı olarak kararlaştırılması zorunlu olmayıp, sabit bir ücretin belirlenmesi de mümkündür<sup>153</sup>. Kira parası yerine tarafların taşınmazlarında yararlanma haklarını birbirlerine bırakmaları halinde de Yargıtay bir kira sözleşmesinin varlığını kabul etmektedir<sup>154</sup>.

Ürün kirası sözleşmesinde, kira bedelinin ürünlerin bir bölümü olarak tespit edilmesi durumunda, kiracının iyi işletme ve muhafaza yükümlülüğü daha da önem kazanmakta olup; kiraya verenin, kiralananın iyi işletilmediğini ve bu yüzden elde edilebilecek ürünlerin elde edilemediğini ispatlaması durumunda, kira bedeli, kiracının bu yükümlülüğünü yerine getirmiş olsaydı elde edeceği ürünler üzerinden

---

<sup>151</sup> “Sözleşmenin “Kira Bedeli” başlıklı bölümünde aylık kira bedelinin, tahsis edilecek yerin metrekaresi üzerinden asgari 2.4000 Alman Markı ve her ay tahakkuk edecek olan cironun yüzde on beşi olduğu açıklanmış ve yine “Faaliyetin Konusu” başlıklı bölümünde sözleşmenin Borçlar Kanununun hasılat kirası hükümlerine tabi olduğu belirtilmiştir. [...] Sözleşmeye konan hüküm taraflar arasındaki hukuki ilişkinin niteliğini kendiliğinden değiştirmez. [...] Sözleşmede asgari kira bedeli belirlendikten sonra ciro üzerinden kira ödeneceğine dair hüküm kira bedelinin tespitine ilişkin bir hüküm olup hasılat kirası olarak nitelendirilemez.” Bkz. Y. 6. HD., T. 13.10.2010, E. 2010/6760, K. 2010/10731, RUHİ, s. 1533; Aynı yönde Yargıtay kararı için bkz. “Taraflar arasında 01.10.2001 tarihinde düzenlenen sözleşme kira sözleşmesi niteliğinde olup içeriği itibarıyla adi kira sözleşmesidir. Sözleşmede kiralanan yer Migros Alışveriş Merkezindeki fotoğraf malzemeleri icat ve dijital ürünler satış reyonuna ayrılan bölümdür. Takibe dayanak yapılan 01.10.2001 düzenleme tarihli sözleşmede sürenin 31.12.2002 tarihine kadar olduğu reyon tahsis bedelinin 01.10.2001 tarihinden başlamak üzere her ay asgari 350 Dolar+ KDV olduğu ve KDV hariç satış cirosu üzerinden aylık yüzde altı reyon tahsis bedelinin ödeneceği hüküm altına alınmıştır.[...] Taraflar arasında düzenlenen sözleşmede demirbaş devrinin söz konusu olmadığı işletme ruhsatıyla kiralanamadığı anlaşılmaktadır. Sözleşmede kira parasının aylık cironun bir bölümü olarak ödeneceğinin kararlaştırılması taraflar arasındaki ilişkinin hasılat kirası olduğunu göstermez.” Y. 6. HD., T. 22.01.2009, E. 2008/12820, K. 2009/261, RUHİ, s. 1554-1555.

<sup>152</sup> ALTAŞ, s. 125.

<sup>153</sup> ALTAŞ, s. 79.

<sup>154</sup> TANDOĞAN, s. 14.



hesaplanacaktır<sup>155</sup>. Kiraya veren, kiralananı kullanmaya hazır bulunduğu sürece kiracının kira bedelini ödeme borcu devam eder<sup>156</sup>.

## 2. Yan Gider Kavramı

Yan giderlere ilişkin düzenlemeler ilk defa TBK ile yapılmıştır. BK döneminde yan giderlerden kimin sorumlu olacağı veya kiracı tarafından yan giderlerin ödenmemesi durumunda sözleşmenin temerrüt sebebiyle kiraya veren tarafından feshedilip feshedilemeyeceği hususlarındaki tereddütleri sona erdirmek açısından yerinde bir düzenleme olmuştur.

TBK m. 362’de kiracının kira bedelinin yanında yan giderleri ödemekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Fakat bu yan giderlerin içine hangi kalemlerin girdiği kanunda açıkça düzenlenmiş değildir. TBK m. 358’ de ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulama alanı bulacağını düzenleyen hüküm gereğince, yan giderlerin kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde nasıl düzenlendiğini bakmak yerinde olacaktır.

Yan gider kavramı kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde TBK m.303’de şu şekilde düzenlenmiştir:

*“Kiraya veren, kiralananın kullanımı ile ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür.”*

Bu hüküm, İsviçre Borçlar Kanunu m. 257a hükmü esas alınarak düzenlenmiş olup; yan gider kavramını açıkça tanımlamamış fakat dolaylı olarak yan gider kavramından neyin anlaşılması gerektiğini ortaya koymuştur. Buna karşın hükme esas alınan İBK m. 257 hükmü yan gider kavramını tanımlamıştır. Bu tanıma göre “yan gider, kiraya veren veya üçüncü kişinin eşyanın kullanımı ile bağlantılı edimi için olan karşılıktır.” Öğretide, bu tanım temel alınarak yapılan bizim de esas aldığımız tanıma göre yan gider; kiraya veren veya üçüncü kişinin kiralananın kullanımı ile ilişkili

<sup>155</sup> ALTAŞ, s. 124; ÖZTÜRK, s. 201; Taraflar arasında bu konuda uyuşmazlık çıkması durumunda, ürünlerin ne oranda paylaşılması gerektiğinin bilirkışı ile tespit edileceği yönünde bkz. “Hasılat kirasına aykırı davranış nedeniyle açılan ürün bedeli davasında, davacı ürünün taraflara arasında hangi oranda bölüştürüleceğini kanıtlamadığına göre, yerel örf ve adetler araştırılarak, hasılat kiracısının ürün için ne gibi masraflara katlanması ve ne kadar paya sahip olacağı bilirkışıyle belirlenmelidir.”Bkz. Y. 13.HD., T. 19.06.1984, E. 1984/3769, K. 1984/4653, www.kazanci.com.tr.

<sup>156</sup> TUNÇOMAĞ, s. 743; ; “Kiracının kendi kusurunda dolayı kiralananı kullanmadığı veya sınırlı biçimde kullandığı durumlarda, kiralanan, kiralayan tarafından akit çerçevesinde kullanılmaya ve işletilmeye hazır bulundurulduğu sürece kiracı kira parasını tümüyle ödemek zorundadır.” Y. 14.HD., T. 19.04.2005, E. 2004/337, K. 2005/3565, ÖZTÜRK, s. 281.

olarak yaptığı edimlerin karşılığı olarak açıklanmaktadır<sup>157</sup>. O halde bir harcamanın yan gider olarak nitelendirilmesinde iki unsurun birlikte mevcudiyeti aranacak olup; bunlar, kullanımla doğrudan ilgili olmak ve kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından yapılmış olmaktır<sup>158</sup>. Yine bu tanıma göre kiralananın kullanımı ile bağlantılı harcamalar ile kiralanın eşyaya yönelik harcamalar birbirinden ayrılmakta; kiralananın kullanımı ile bağlantılı olan harcamalar yan gider olarak kabul edilirken; kiralanın eşyaya yönelik harcamalar ise teknik anlamda gider (masraf) olarak kabul edilmektedir<sup>159</sup>.

Gider(masraf), bir kişinin kendisine ait olmayan belirli bir eşya ya da mal topluluğuna iradi olarak yaptığı harcama olarak tanımlanabilir<sup>160</sup>. Gider; temizlik, bakım, tamir gibi doğrudan eşyaya yönelik ve onun yararına olan harcamalardır. Bunlar kiralananın kendisine yapılan giderler olup, kiralananın kullanımı ile ilgili değildir. Bu kapsamda genel hükümlerde TBK m. 317’de düzenlenen temizlik ve bakım giderlerinin teknik anlamda gider kavramı içinde değerlendirileceğini söyleyebiliriz. Öğretide bir görüşe göre; bu giderlerin, TBK m. 303’ de düzenlenen yan giderlerden bağımsız olarak düzenlenmesi, bunun yan gider kapsamına dahil olmadığını kanıtı olarak kabul edilirken<sup>161</sup>; diğer bir görüşe göre bu giderlerin, yan gider üst başlığı altında değerlendirilmesi gereken kalemlerden biri olduğu kabul edilmektedir<sup>162</sup>. Kanunda aksi öngörülmedikçe veya sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça bu tür giderlere kiracı katlanmakla yükümlüdür<sup>163</sup>. Bu tür

<sup>157</sup> GÜMÜŞ, Mustafa Alper, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, BÜHFKHHD., Y. 2013, C. 9, s. 103-104 s. 8; Öğretideki bir başka tanıma göre ise yan gider; elektrik, su gibi kiralanın şeyin doğrudan doğruya kullanılmasına bağlı olmayan giderler ve kullanıma elverişliliği ortadan kaldıran giderler olarak kabul edilmiştir. Bkz. BELEN, Kira, s. 119-120; ACAR’ a göre ise yan gider; kiraya verenin sözleşmeye uygun teslim ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma borcunun yerine getirilmesi için yapılan; kiralanın şeyin kullanımıyla bağlantılı olup; kira bedeli ile karşılanamayan harcamalardır. ACAR, Kira, s. 162.

<sup>158</sup> İNCEOĞLU, Kira, C.1, s. 91.

<sup>159</sup> GÜMÜŞ, M. Alper, 6098 Sayılı Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, s. 8-9.

<sup>160</sup> GÜMÜŞ, Yan Giderler, s. 9; ÖKTEM ÇEVİK, Seda, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi, 2012, BATIDER, C. 28, s. 210.

<sup>161</sup> ÖKTEM ÇEVİK, s. 211; GÜMÜŞ, Yan Giderler, s. 9.

<sup>162</sup> DOĞAN, Murat, 6098 sayılı Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’ a Armağan, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, s. 504.

<sup>163</sup> Kanunda gider kavramı içinde değerlendirebileceğimiz vergi ve benzeri yükümlülüklerle aksi kararlaştırılmadıkça kiraya verenin katlanacağı düzenlenmiştir. (TBK m. 302) Bunun sebebi, bu tür harcamaların mülkiyet hakkı ile doğrudan bağlantılı olmasıdır. Bkz. ÖKTEM ÇEVİK, s. 207-208.

giderlerin doğumuna kiracının sebep olduğu düşünüldüğünde yerinde bir düzenleme yapıldığını söyleyebiliriz.

Yan gider kavramı ise; TBK m. 302<sup>164</sup> ve TBK m. 317’de düzenlenen kiralanan eşyaya yönelik giderlerden farklı olarak; kiralanan eşyanın kullanımı ile bağlantılı kiraya verenin veya üçüncü kişinin yaptığı giderlerdir. Bunlara; bahçe bakımına ilişkin giderler, asansör bakım ve servis giderleri, merdiven boşluğu ve baca temizlik giderleri, ortak anten giderleri gibi giderler örnek verilebilir<sup>165</sup>.

Tüketime ilişkin giderler, yan gider olarak kabul edilmemektedir<sup>166</sup>. Buna örnek olarak, telefon giderleri, kiracının bireysel olarak kullandığı elektrik, su, doğalgaz giderleri gibi giderler verilebilir. Bu giderlere kiracı ya da kira konusu şeyi kullananların katlanacağına şüphe yoktur.

Gerek kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler TBK m. 315’de gerekse ürün kirasına ilişkin özel hükümler TBK m. 362’ de düzenlenen hükme göre; kiracı kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri ödemekle yükümlüdür. İlgili maddelerdeki düzenlemeye göre; TBK m. 303’de düzenlenen yan giderlerden kiraya verenin sorumlu olacağına ilişkin genel hükmün, sözleşme ile aksinin kararlaştırılabilmesi mümkündür. Böylece taraflarca, sözleşme ile yan giderlerden kiracının sorumlu olacağına ilişkin yapılan anlaşma geçerli olacaktır. TBK m. 303 bu bakımdan emredici niteliği haiz değildir<sup>167</sup>.

Kanunda TBK m. 303’ de yan giderlerden kiraya verenin sorumlu olacağı düzenlenmiştir. Yan giderlere katlanma borcu; kiraya verenin, kiralananı, sözleşmede kararlaştırılan kullanıma uygun bulundurma borcunun uzantısı olup<sup>168</sup>; bu yükümlülüğe aykırılık kiraya verenin, ayıptan sorumluluğuna sebebiyet verebilecektir.

<sup>164</sup> Kiralananın kullanımı ile bağlantılı olmayan vergi ve benzeri yükümlülüklerin bu kapsamda yan gider sayılmayacağı, bunların teknik anlamda gider kavramı ile ilgili olduğu yönünde bkz. GÜMÜŞ, Yan Giderler, s. 9; Yine yan gider olmadığı yönünde bkz. ACAR, Kira, s. 164.

<sup>165</sup> Örnekler için bkz. GÜMÜŞ, Yan Giderler, s. 8; ÖKTEM ÇEVİK, s. 213; GRASSİNGER, Gülçin Elçin, Türk Borçlar Kanunu’ndaki Kira Hükümlerinde Yapılan Önemli Değişiklikler, Türkiye-İsviçre Karşılaştırmalı Hukuk Sempozyumu I, 2015, Ankara, s. 66.

<sup>166</sup> GÜMÜŞ, Yan Giderler, s. 9; ACAR, Kira, s. 160; ÖKTEM ÇEVİK, s. 213.

<sup>167</sup> TBK m. 303’un tasarıdaki ilk hali “Kiraya veren sözleşmede aksi öngörülmemişse, kiralananın kullanımı ile ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan giderlere katlanmakla yükümlüdür.” şeklinde iken; yasalardan hüküm “Kiraya veren, kiralananın kullanımı ile ilgili olmak üzere kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür” şeklindedir. Bu durum hükmün emrediciliği noktasında karışıklığa neden olsa da; TBK m. 314’ de düzenlenen maddede de, kiracının *gerekiyorsa yan giderleri* ödemekle sorumlu olacağına ilişkin düzenleme aksinin kararlaştırılmasının mümkün olduğunu ortaya koymaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. GÜMÜŞ, Yan giderler, s. 10; ACAR, Kira, s. 158; ŞAFAK, s. 15; Hükmün emredici olduğu yönünde bkz. ÖKTEM ÇEVİK, s. 215-216.

<sup>168</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 92.

Yukarıda açıkladığımız gibi bu hüküm emredici değildir. TBK m. 314' de “..*gerekiyorsa yan giderleri.. ödemekle yükümlüdür*” ifadesi, bu hükmün emredici olmadığını göstermektedir. Bundan dolayı sözleşme ile yan giderlerden kiracının sorumlu olduğuna dair yapılan anlaşmalar geçerlidir. Kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde kiracının *gerekiyorsa yan giderleri* ödeyeceğinin düzenlenmesine karşılık; ürün kirası sözleşmesine ilişkin özel hükümlerde(TBK m. 362) kiracının *kira bedelini ve yan giderleri* ödeyeceği hüküm altına alınmıştır. Öğretide, bize de yakın gelen görüş, bu yükümlülüğün adi kira ile ürün kirasında farklı düzenlenmesinin sebebinin, adi kira sözleşmelerinde, ürün kira sözleşmesine kıyasla kiracının ekonomik bakımdan daha güçsüz olduğu düşüncesinden kaynaklandığını ileri sürmektedir<sup>169</sup>.

BK'dan farklı olarak; TBK'nın hem genel hükümlerinde hem de ürün kirasına ilişkin düzenlenen özel hükümlerinde, yan giderlerin ödenmesinde temerrüt ile kira bedelinin ödenmesinde temerrüt aynı sonuca bağlanmıştır.

Öğretide, tarafların sözleşme ile kararlaştırdıkları karşılığın, yan giderleri içerip içermediği noktası şüpheli ise, karine olarak bunların yan giderleri de kapsadığı kabul edilmektedir<sup>170</sup>.

## **§ 2. ÜRÜN KIRASI SÖZLEŞMESİNİN BENZERLERİNDEN AYRILMASI**

### **I. SATIŞ SÖZLEŞMESİNDEN AYRILMASI**

TBK m.207/1'e göre satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir. Satış sözleşmesinde mülkiyetin alıcıya geçmesi söz konusu iken<sup>171</sup>, ürün kirasında kiracı kiralanan maldan veya haktan yine bir bedel karşılığında geçici süreli kullanma ve yararlanma imkânını elde eder<sup>172</sup>. Kiracı ürün kirasına konu olan malın maliki konumunda değildir.

<sup>169</sup> SAĞLAM, İpek, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişikler, Prof. Dr. Mustafa Dural' a Armağan, İstanbul, 2013, s. 1019; YHGK'nun benzer görüşü için bkz: “*Hasılat kirası sözleşmelerini adi kira sözleşmelerinden ayıran temel unsur durumundaki, kiralananı kullanmanın yanında ve ondan daha önemli olarak "ürünü toplama, semereden yararlanma" olgusu ve kira bedelinin nakit yanında semere veya hasılatın bir hissesi olarak da ödenebilmesi, bu sözleşme tipini kendine özgü bir yapıya kavuşturmakta ve adi kira sözleşmelerinden farklı olarak, hasılat kirasında kiracı, kiralayandan daha zayıf bir konumda bulunmamaktadır.*” YHGK, T. 14.04.2004, E. 2004/11-222, K. 2004/222, www.kazanci.com.tr.

<sup>170</sup> GÜMÜŞ, Yan Giderler, s. 8.

<sup>171</sup> TUNÇOMAĞ, s. 28vd.;ARAL, s. 59, GÜMÜŞ, Borçlar, s. 18.

<sup>172</sup> CANSEL, s. 32; ARKAN SERİM, s. 22; ÖZTÜRK, 2010, s. 51.

Satış sözleşmesi ile taşınırlarda teslimin, taşınmazlarda tescilin gerçekleşmesiyle alıcı, mal üzerinde aynı hak kazanır. Hâlbuki ürün kirası sözleşmesinde mal kiracıya teslim edilmiş olsa bile ancak nispi bir hakkın varlığı söz konusudur<sup>173</sup>.

Satış sözleşmesinde satış bedeli söz konusu iken, ürün kirasında kiraya verenin menfaati sadece kira bedeli ile sınırlı olmayıp, aynı zamanda iade zamanında ürün getirir özellikte olmasıdır<sup>174</sup>.

İki sözleşme arasındaki temel farklardan bir diğeri de; ürün kirası sözleşmesinin taraflar arasında sürekli bir borç ilişkisi meydana getirmesi, satış sözleşmesinin ise ani edimli bir borç ilişkisi olmasıdır<sup>175</sup>.

Ürün kirası ile satış sözleşmesinin teorik olarak bu kıstaslara dayalı ayrımı kolay görünse de ürün kirasının ileride çıkarılacak veya yetiyecek ürünün satışından ayırt edilmesi her zaman kolay olmayabilir. Bu ayrımın daha kolay yapılabilmesi için ürünlerin niteliğinin dikkate alındığı bazı kıstaslardan faydalanmak yerinde olacaktır<sup>176</sup>. Bu kıstaslardan insan emeğine dayalı ürünleri kimin yetiştirdiği teorisine göre<sup>177</sup> yetişmesi için insan emeğine ihtiyaç duyan ürünleri<sup>178</sup> yetiştiren ile bu ürünlerden istifade eden aynı kişiyse ürün kirasından; yetiştirme faaliyetini ürünleri devreden üstlenmişse satış sözleşmesinden söz edebiliriz<sup>179</sup>. İnsan emeği olmaksızın yenilenen ürünlerin söz konusu olduğu durumlarda, bedelin ürün miktarına bağlı olmaksızın tespiti ve hasara katlanacak olan tarafın üründen faydalanacak kimseye ait olması ürün kirasının varlığını gösterirken; ürünün miktarının bedeli belirlediği durumlarda satış sözleşmesinin varlığından söz edebiliriz<sup>180</sup>. Buna karşılık insan emeği sonucunda elde edilen ürünlerde ise, sözleşmenin nitelendirilmesi, bu faaliyetin kimin tarafından yapıldığına göre değişecektir. Eğer hak sahibi ürünleri kendi emeği ve işletmesi sonucunda elde etmek zorunda ise ürün kirası sözleşmesinden, aksi durumda ise satış sözleşmesinden söz edilecektir<sup>181</sup>.

Bir diğer kıstas yenilenmeyen ve çıkarılması ana şeyin özünü etkileyen ürünler teorisidir<sup>182</sup>. Ürün kirası sözleşmesinde, ürünlerin toplanılmasında eşyanın özüne zarar

<sup>173</sup> CANSEL, s. 32-33; ARKAN SERİM, s. 22.

<sup>174</sup> AKER, s. 161.

<sup>175</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 29; AKER, s. 164.

<sup>176</sup> ALTAŞ, s. 243; CANSEL, s. 35; AKER, 159-160; TANDOĞAN, s. 10.

<sup>177</sup> TANDOĞAN, s. 10; ALTAŞ, s. 243.

<sup>178</sup> Bunlar her yıl mevsimine göre ekilen tahıllar, sebzeler, meyveler vs. olabilir.

<sup>179</sup> TANDOĞAN, s. 10; ALTAŞ, s. 243.

<sup>180</sup> TUNÇOMAĞ, s. 732; TANDOĞAN, s. 10; ALTAŞ, s. 244.

<sup>181</sup> Açıklamalar için bkz. TUNÇOMAĞ, s. 732.

<sup>182</sup> TANDOĞAN, s. 10.

gelmemelidir<sup>183</sup>. Buna göre yenilenemeyen ve çıkarılması ana şeyin özünü etkileyen ürünlerde, eğer ana şeyin ürünlerinin tamamen tüketilmesi kararlaştırılmışsa ürün kirası sözleşmesi değil, fakat satış sözleşmesi söz konusudur<sup>184</sup>. Ürünlerin tamamının tüketilmemesi kaydıyla, elde edilecek ürünün miktarı önceden kararlaştırılmadan belli bir süre işletmenin söz konusu olduğu durumlarda ise ürün kirasının varlığından söz edebiliriz<sup>185</sup>.

## II. İNTİFA HAKKINDAN AYRILMASI

Bu iki müessese uygulamada birbirine benzemekle beraber, tabii olduğu kanun hükümleri ve hakkın niteliği açısından farklılık arz etmektedir. İntifa hakkı Medeni Kanunda bir eşya hukuku konusu olarak düzenlenmişken, ürün kirası Borçlar Kanunu'nda bir sözleşme ilişkisi olarak düzenlenmiştir.

İntifa hakkı sınırlı ayni haklardan olup, sahibine ayni davalarla hakkını koruma imkânı verirken, ürün kirası şahsi bir haktan ve borç münasebetinden doğar ve ürün kiracısına şahsi dava hakkı verir<sup>186</sup>.

TMK. m.794 vd.da düzenlenen intifa hakkı, başkasının mülkiyetindeki malvarlığı yahut hak üzerinde tam yararlanma sağlayan bir sınırlı ayni haktır<sup>187</sup>. Ürün kirası ise ürün veren bir mal veya hakkın bir bedel karşılığında kiracıya bırakılmasını öngören bir sözleşmedir. Ürün kirasının hukuki sebebinin sözleşme ilişkisi oluştururken, intifa hakkının hukuki sebebinin sözleşme ilişkisinin yanında tek taraflı bir hukuki işlem veya bir kanun hükmü de oluşturabilir<sup>188</sup>.

Ürün kirası ve intifa hakkının konuları aynıdır. Her ikisinin de içeriğini bir maldan yararlanma, işletme veya ürünlerinden yararlanma oluşturur. Her ikisinin de konusunu taşınır, taşınmaz mallar ve haklar oluşturmaktadır; fakat şu noktada birbirlerinden farklı olduğunu söyleyebiliriz. Ürün kirasının konusunun ürün veren bir eşya ve hak olması zorunlu iken intifa hakkında böyle bir zorunluluk yoktur. İntifa hakkı kurulabilmesi için ekonomik yararlanmanın hak sahibine özgülenmesi

<sup>183</sup> CANSEL, s; TANDOĞAN, s. 10; ALTAŞ, s. 245.

<sup>184</sup> TANDOĞAN, s. 10; ARKAN SERİM, s. 22.

<sup>185</sup> TANDOĞAN, s. 10-11, ALTAŞ, s. 245, AKER, s. 163.

<sup>186</sup> CANSEL, s. 38, ALTAŞ, s. 247.

<sup>187</sup> OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, 17.Baskı, İstanbul, 2014, s. 819; ACAR, Kira, s. 308; ARKAN SERİM; s. 29; Öğretide yer alan çeşitli tanımlar için bkz. ÖZEN, İntifa, s. 20, 21.

<sup>188</sup> SAĞLAM, İpek, Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Edilmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler ile Karşılaştırılması, MÜHF-HAD, C.19, s. 1, s. 156; İntifa hakkının konusu ile ilgili ayrıntılı açıklamalar için bkz. ÖZEN, İntifa, s. 40 vd.

zorunluluğu yoktur. Bundan dolayı eşyanın mutlaka ürün veren bir eşya olması gerekli olmayıp, estetik ve manevi yarar sağlayan eşya üzerinde de intifa hakkı kurulabilir<sup>189</sup>.

İntifa hakkı sahibi, malikten kullanma ve yararlanmayı sağlamasını talep edemezken, ürün kirasında ise kiraya veren sözleşme süresince kiralananı işletilmeye ve kullanılmaya elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlüdür<sup>190</sup>.

TBK m.310 uyarınca ürün kirasının konusunun el değiştirmesi yasal sözleşme devri ile kiracının durumunu etkilemez, yeni malik kira ilişkisinin tarafı olur. Benzer şekilde intifa hakkı sahibinin durumu da malikin değişmesiyle etkilenmez<sup>191</sup>. Bu etkilenmeme hakkın aynı etkisi kapsamındadır.

Her iki müessesede de tarafların borçları ve hakları benzerlik arz etmektedir( İade, sorumluluk, bakım, defter tutma, semerelerden faydalanma)<sup>192</sup>.

İntifa hakkı ayrılmaz şekilde şahsa bağlı bir aynı hak olduğu için sahibinin ölümüyle sona erer, mirasçılara geçmez. Buna karşılık, intifa hakkı sahibi hakkını mutlaka bizzat kullanmaya mecbur değildir, bu hakkın başkasına devri mümkündür<sup>193</sup>. (MK m.806) İntifa hakkının devredilmesi sadece borçlandırıcı bir etkiye sahip olup, aynı hak doğurmaz. Ürün kirasında ise kiracı kiraya verenin rızası olmadıkça kullanım ve işletme hakkını başkasına devredemez<sup>194</sup>.

TMK m.813'e göre intifa hakkı sahibi, intifa konusu malın olağan bakım ve işletme giderlerine ek olarak malın yüklü bulunduğu bir sermaye borcunun faizlerini, malın vergi ve resimlerini de ödemekle yükümlüdür<sup>195</sup>. TBK'da ürün kirası hükümlerinde bu konu düzenlenmemiş olup, genel hükümlerde bu tür borçlardan kiraya verenin sorumlu olduğu düzenlenmiştir.

TMK m.808'e göre haklarının tehlikeye düştüğünü ispat eden malik intifa hakkı sahibinden güvence isteyebilir. Buna karşılık, ürün kirasında hakları tehlikeye düşen malik kira ilişkisini bildirim sürelerine uyarak feshedebilir.( TBK m.368)

<sup>189</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s. 662, CANSEL, s. 38.

<sup>190</sup> CANSEL, s.38, ALTAŞ, s. 247.

<sup>191</sup> SAĞLAM, Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi, s. 157.

<sup>192</sup> ÖZEN, s. 263 vd.; ALTAŞ, s. 246.

<sup>193</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s. 821.

<sup>194</sup> ALTAŞ, s. 227.

<sup>195</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s. 834, ALTAŞ, s. 247.

### III. YAP-IŞLET-DEVRET SÖZLEŞMESİNDEN AYRILMASI

Yap-işlet-devret modeli ülkelerin sınırlı kaynakları ile yapamayacakları ileri teknoloji ve yüksek maddi kaynak ihtiyacı duyulan<sup>196</sup> yatırımları gerçekleştirmek ve toplumun hizmetine sunmak için kullanılan bir finansman modelidir<sup>197</sup>. Bu modelin en önemli özelliği ülkeye yabancı sermaye girişini sağlayarak, hükümetin dış borç stoklarının artmamasını ve ek dış kaynak sağlamasını hedeflemesidir. Yap- İşlet-Devret modeli sadece kamu kesiminde uygulanan bir hukuki müessese olmayıp, özel hukuk kişileri arasında da söz konusu olabilir<sup>198</sup>. Bu modelde bütün harcamalar özel sektör tarafından karşılanmakta ve bunun karşılığında özel sektöre bir süre söz konusu projeyi kâr sağlamak amacıyla işletme hakkı tanınmaktadır. Ülkemizde yap-işlet-devret modeli ilk kez 1984 yılında elektrik sektöründe uygulama alanı bulmuş fakat yap-işlet- devret adı ilk kez 08.06.1994 tarihinde yürürlüğe giren 3996 sayılı “ Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapıtılması Hakkında Kanun” da kullanılmıştır<sup>199</sup>. Kanun gerekçesinde;

*“Ülke kalkınmasında önem taşıyan, ileri teknoloji ve yüksek maddi kaynak gerektiren ve yaygın bir işletmecilik anlayışında yapılması yararlı olan yatırım ve hizmetlerin gerçekleştirilmesinde, hizmetin asli sahibi olan kamu kurum ve kuruluşları ile kamu iktisadi teşebbüslerinin yanı sıra, Türk kanunlarına göre kurulmuş olan sermaye şirketleri ile Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu hükümlerine göre Türkiye’de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı şirketlerin de görevlendirilmesi, kamunun kat kaynaklarının en gerçekçi biçimde kullanılması açısından büyük önem taşımaktadır. Kanunda öngörülen yatırım ve hizmet alanlarında, rekabetçi bir ortamın oluşturulması, finansman ve yönetim açısından kendine yeterli bir modelin geliştirilmesi ile Devletin bütçe imkânlarının daha ağırlıklı kamu hizmetlerine kaydırılarak, özel sektör ve yabancı kuruluşların söz konusu yatırım ve hizmet alanlarına çekilmesi, ekonomik kaynak sorunlarına çözüm getirebileceği gibi hedeflenen gerçekçi büyüme doğrultusunda, yatırımların hayata geçirilmesi, yeni iş olanaklarının yaratılması ve işsizliğin giderilmesi konularında da yardımcı olacaktır.”* şeklinde belirtilmiştir. Kanunun 3.maddesinde ise yap-işlet-devret modeli, “ İleri teknoloji veya yüksek maddi kaynak ihtiyacı duyulan projelerin gerçekleştirilmesinde kullanılmak üzere geliştirilen özel bir finansman modeli olup, yatırım bedelinin sermaye şirketine veya yabancı şirkete, şirketin işletme süresi içinde ürettiği mal veya hizmetin idare veya hizmetten yararlananlarca satın alınması suretiyle ödenmesi” şeklinde tanımlanmıştır.

<sup>196</sup> 3996 sayılı kanun m.1: *Bu kanunun amacı kamu kurum ve kuruluşlarınınca ( kamu iktisadi teşebbüsleri dahil) ifa edilen, ileri teknoloji veya yüksek maddi kaynak gerektiren bazı yatırım ve hizmetlerin, yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yaptırılması sağlanmaktadır.*

<sup>197</sup> Konu ile ilgili öğretilen tanımlar için bkz. PEKGÜÇLÜ KARABULUT, Güzin, Türk Özel Hukukunda Yap-İşlet-Devret (YİD) Sözleşmesi, Ankara, 2007, s. 31 vd.

<sup>198</sup> ALTAŞ, s. 248; ARKAN SERİM, s. 30.

<sup>199</sup> ALTAŞ, s. 248.



Bu kanun ile kamunun öngörülen yatırım ve hizmet alanlarından tümüyle çekilmesi değil, bütçe kaynakları dışında, özel kesime ait kaynakların da ileri teknoloji ve yüksek finansman gerektiren yatırımlarda kullanılması öngörülmüştür.

Bu modeli özel sektör açısından cazip hale getiren unsur, finanse edilen yatırım ve hizmetlerin özel sektör tarafından belirli bir süre işletilmesi neticesinde kar ya da ürün elde edilmesidir<sup>200</sup>.

Özel Hukuk alanında yap-işlet-devret sözleşmeleri eser ve ürün kirasına ilişkin edimleri içermesi dolayısıyla karma sözleşmeler olarak değerlendirilmektedir<sup>201</sup>. Belli bir şeyin meydana getirilmesi borcu yüklediği için eser sözleşmesinin; meydana gelen şeyi bir süre işletmek ve faydalanmak hakkı tanıdığı için ürün kirası sözleşmesinin unsurlarını taşıdığını söyleyebiliriz. Fakat ürün kirasından farklı olarak; iş sahibinin, yüklenicinin işletme faaliyetine denetiminin ve müdahalesinin daha sıkı olması söz konusudur<sup>202</sup>. Ayrıca ürün kirasında, kiraya verenin kiralananı ürün vermeye elverişli durumda teslim etmek borcu altında olup hasara da kendisi katlanırken; yap-işlet-devret sözleşmesinde belirli bir süre işletme hakkına sahip olan kişi veya kurumlar riske katlanma borcu altında olup süre bitiminde aynı şekilde çalışır vaziyette şeyi idareye teslim etmek zorundadırlar. Ürün kirasından ufak tefek tamiratlar hariç önemli arızları kiraya veren gidermek zorunda iken; yap-işlet-devret modelinde yüklenici sözleşmenin niteliği gereği bu tip masrafları kendi yapmak zorundadır<sup>203</sup>.

Yap-İşlet –Devret sözleşmesinin üst hakkı tesisi ile veya intifa hakkı tanınması ile kurulması da mümkündür<sup>204</sup>. Üst hakkı kişiye, başkasının arazisi üzerindeki yapının maliki olma imkânı tanıyan bir irtifak hakkıdır<sup>205</sup>. Sözleşmede aksine hüküm bulunmadığı sürece bu hak başkasına devredilebilir veya mirasçılara geçebilir. Fakat üst hakkı tanınması ile kurulan yap-işlet-devret sözleşmesi, üst hakkının sadece gayri menkuller üzerinde kurulabilmesi sebebiyle yap-işlet devret sözleşmesinin uygulama alanını daraltmaktadır<sup>206</sup>.

---

<sup>200</sup> ALTAŞ, s. 249.

<sup>201</sup> ALTAŞ, s. 250; ARKAN SERİM, s. 31; YERLİKAYA, Gökhan Kürşat, Yap-İşlet-Devret Modeli Hukuki Mahiyeti ve Vergilendirme, Ankara, 2002, s. 151.

<sup>202</sup> ALTAŞ, s. 250.

<sup>203</sup> ALTAŞ, s. 251; ARKAN SERİM, s. 31.

<sup>204</sup> YERLİKAYA, s. 151.

<sup>205</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s. 858; ESENER/GÜVEN, s. 402 vd.

<sup>206</sup> YERLİKAYA, s. 151.

#### IV. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNDEN AYRILMASI

6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu<sup>207</sup> m. 3/ç'ye göre finansal kiralama, *“bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, bu Kanun veya ilgili mevzuatı uyarınca yetkilendirilen kiralayıcı tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelli satın alma hakkı tanınması; kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsamaması veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksanından daha büyük bir değeri oluşturması hallerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemi”* ifade etmektedir. Yine aynı kanunun 18.maddesinde şu şekilde tanımlanmıştır: *“Finansal kiralama sözleşmesi; kiralayıcının, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir.”*

Finansal kiralama sözleşmesi ile bir şeyin mülkiyeti derhal kiracıya geçmez. Sözleşme sonunda mülkiyeti kiracıya geçecek olan kiralananı kullanma ve yararlanma hakkı bir süreliğine kiracıya bırakılmakta, kiracı da bu süre zarfında kira bedeli ödemektedir<sup>208</sup>.

Ürün kirası sözleşmesinin sonunda kira konusu şey kiraya verene iade edilirken; finansal kiralamada sözleşme sonunda kiracıya satın alma hakkı tanınmaktadır<sup>209</sup>.

Ürün kirasında kiraya verenin gerçek veya tüzel kişi olması sözleşmenin niteliği açısından fark etmezken, finansal kiralama sözleşmesinde kiraya veren tarafın finansal kiralama şirketi, katılım bankası veya kalkınma ve yatırım bankası gibi kredi kurumu niteliğine sahip olması gerekir<sup>210</sup>. Kiracı ise genellikle belirli bir üretim faaliyetinde bulunan işletme sahibidir<sup>211</sup>.

<sup>207</sup> R.G. 13 Aralık 2012 t.li ve 28496 sayılı.

<sup>208</sup> SAĞLAM, Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi, s. 147; ACAR, Kira, s. 50; İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 27-28.

<sup>209</sup> ACAR, Kira, s. 52.

<sup>210</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 28; ACAR, Kira, s. 52; KOCAAĞA, Köksal, Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama(Leasing) Sözleşmesi, Ankara, 1999, s. 79 vd; KUNTALP, Erden, Finansal Kiralama Kanununa Göre Finansal Kiralama(Leasing) Tanımı ve Hükümleri, Ankara, 1988, s. 36 vd.

<sup>211</sup> ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 424.

Ürün kirasında kiracı, ürün kirası sözleşmesinin tarafı iken, finansal kiralamada kiracı üçüncü kişiyle yapılan işlemin tarafı değildir. Kiracı yalnızca kiraya verenle yapılan finansal kira sözleşmesinin tarafıdır.

Ürün kirasında kiracının, kiralananı işletme ve muhafaza etme borcu ve kiraya verenin de bu konuda bir talebi söz konusu iken; finansal kiralamada kiraya veren bedelin ödenip ödenmediğiyle ilgilendir; çünkü ürün kirasının aksine finansal kiralamada kira konusunun yok olması ve zarar görmesi gibi risklere kiracı katlanır<sup>212</sup>. Ürün kirasında ödenen kira bedeli, kiracının malı kullanıp işletmesinin karşılığı iken; finansal kiralamada ödenen bedel sadece kiralanan şeyin kullanılması ve faydalanılmasının karşılığı olmayıp, aynı zamanda finansal kiralama şirketinin yapmış olduğu yatırım miktarının tamamını ve yatırılmış olan sermayeye uygun miktarda faizin ödenmesini de kapsayan bir bedeldir<sup>213</sup>.

Kiraya verenin, kiracının istediği malı edineceği konusunda borç altına girdiği sözleşmedeki vekalet sözleşmesine özgü unsurlar bu sözleşmeyi, ürün kirası sözleşmesinden ayırt emektedir<sup>214</sup>.

Finansal kiralama sözleşmesi de ürün kirası sözleşmesi de kira konusu malı kullanma ve yararlanma hakkının kiracıya bırakıldığı sözleşmeler olmakla beraber, söz konusu sözleşmeleri kurarken tarafların güttükleri amaçlar farklıdır. Ürün kirası çoğunlukla karşımıza ticari işletme kirası şekliyle çıkar. Bu iki sözleşmenin kuruluş amacını ticari işletme üzerinden verecek olursak; ticari işletme kirasında, kiraya veren sözleşme ilişkisi boyunca işletmenin korunmasını amaçlar ve kiracı işletmenin korunması ve işletme faaliyetlerinin devam ettirilmesi yükümlülüğü altındadır. Buna karşılık finansal kiralamada kiracı açısından bu tür yükümlülükler mevcut olmayıp, kiraya veren için yaptığı yatırımı karşılayacak ve kendisine belirli oranda faiz geliri sağlayacak olan kira bedelinin aksamadan ödenmesi önemlidir.

## V. LİSANS SÖZLEŞMESİNDEN AYRILMASI

Lisans sözleşmesinin, Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'nda bir tanımı yapılmamıştır. Öğretide yapılan bir tanıma göre lisans sözleşmesi “ fikir ve sanat eserleri alanında, mali bir hakkın kullanılmasının devrini, tarafların hak ve borçlarını, belirli yer, içerik veya süre açısından sınırlandırarak veya sınırlandırmaksızın

<sup>212</sup> ACAR, Kira, s. 54; ALTAŞ, s. 292.

<sup>213</sup> EREN, s. 423; ALTAŞ, s. 292; SAĞLAM, Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi, s. 149.

<sup>214</sup> SAĞLAM, Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi, s. 149.

düzenlendiği bir sözleşmedir”<sup>215</sup>. Lisans sözleşmelerinin konusunu gayri maddi bir hakkın kullandırılması oluşturur<sup>216</sup>. Patentler, işletme sırları, know-how, üzerinde telif hakkı bulunan eserler, markalar vb.

Ürün kirasının tanımında bahsettiğimiz üzere ürün kirasının konusunu da maddi varlığı olmayan bir hak oluşturabilir. Lisans sözleşmesinin bu açıdan ürün kirası sözleşmesine benzediğini söyleyebiliriz. Fakat ürün kirasına konu olan şeyin işletmeye müsait olması gerekirken lisans sözleşmesinde böyle bir zorunluluk söz konusu değildir<sup>217</sup>. Benzer şekilde ürün kirası sözleşmesinde kiracının bedel ödemesi zorunlu iken; lisans sözleşmesinde bedel ödenmesi zorunlu olmayıp ihtiyaridir<sup>218</sup>.

Bu iki sözleşmenin kişiye sağladığı hak bakımından da ayrıldığı konusunda öğretide farklı görüşler mevcuttur. Tekinalp’in de savunduğu bir görüşe göre lisans sözleşmesi lisans alana mutlak hak sağlamaktadır<sup>219</sup>. Anılan görüş uyarınca da ürün kirasının kiracıya sadece şahsi hak tanınması yönünden de bu iki sözleşmenin birbirinden ayrıldıkları söylenebilir<sup>220</sup>.

## VI. KNOW HOW SÖZLEŞMESİNDEN AYRILMASI

Tanımı konusunda fikir birliğine varılamayan know-how, bir üründen ya da yöntemden en verimli ya da en kolay biçimde yararlanmayı sağlayan bilgi ve ticari sır olarak tanımlanabilir<sup>221</sup>. Know how sözleşmesiyle, know how alıcısına belirli ya da belirsiz süreli ivaz karşılığı bu bilginin ve ticari sırların devri söz konusudur<sup>222</sup>.

Know-How sözleşmesinin konusunu ürün kirası sözleşmesinde olduğu gibi her ne kadar bir şeyin kullanma ve yararlanma hakkının bir bedel karşılığında karşı tarafa bırakılması oluştursa da; bilgi ve deneyimlerin hak konusu olmaması ve sözleşmenin sona ermesi durumunda kiralanan bilgi ve tecrübelerin iadesinin mümkün olmaması gibi sebeplerle bu sözleşmeyi ürün kirası sözleşmesi olarak nitelendirmemiz mümkün değildir<sup>223</sup>. Diğer bir deyişle, ürün kirası sözleşmesinin konusunu taşınırlar, taşınmazlar ve haklar oluştururken; know how sözleşmesinin konusunu bilgi ve deneyimler oluşturur. Bunun yanında ürün kirasında kira konusu şey belirli süreli

<sup>215</sup> Öğretide yapılan diğer tanımlar için bkz. ÖZSOY, s. 23-24; ÖZEL, s. 45-46

<sup>216</sup> ÜNAL, s. 143; ÖZEL, s. 42-43;

<sup>217</sup> ARKAN SERİM, s. 28.

<sup>218</sup> ÜNAL, s. 181.

<sup>219</sup> TEKİNALP, Ünal, Fikri Mülkiyet Hukuku, İstanbul, 2012, s. 234 vd.

<sup>220</sup> ARKAN SERİM, s. 28.

<sup>221</sup> Öğretideki çeşitli tanımlar için bkz. ÖĞÜZ, Tufan, Know-How Sözleşmesi, 2001, İstanbul, s. 8; ERBAY, İsmail, Know-How Sözleşmesi, Ankara, 2002, s. 77 vd.

<sup>222</sup> ARKAN SERİM, s. 29.

<sup>223</sup> ÖĞÜZ, s. 36; ERBAY, s. 125.

olarak karşı tarafa devredilirken; know how da böyle bir zorunluluk yoktur<sup>224</sup>. Ayrıca ürün kirasının sona ermesinde ürünün iadesi söz konusu iken, know how sözleşmesinin süreli olması durumunda dahi böyle bir iadede bahsedilemez; çünkü öğrenilen bilgilerin know-how alıcısının hâkimiyetinden kesin olarak çıkması mümkün değildir<sup>225</sup>. Know-how alanın sürenin sonunda sözleşme süresince kullanma ve faydalanma hakkını elde ettiği bilgileri kullanmayacağını taahhüt etmesi de sonucu değiştirmeyecektir<sup>226</sup>. Ancak know-how alanın bu yükümlülüğe aykırı davranması sonucu know-how sahibinin sadece tazminat talep etmesi mümkündür<sup>227</sup>. Diğer bir deyişle, ürün kirası sözleşmesinde kiraya verenin TBK m. 372 hükmünün imkan tanıdığı kiralananın iadesine ilişkin talebi, know-how sahibi için söz konusu olmayacaktır<sup>228</sup>.

Öğretide know-how sözleşmesinin belirli süreli yapıldığı durumlarda ve taraflarca süre sonunda ürün kirası sözleşmesinde olduğu gibi know-how konusu bilgi ve tecrübelerin kullanılmaması veya pasifleştirilmesi suretiyle iade edildiğinin kabulüyle bu sözleşmeye ürün kirası hükümlerinin kıyasen uygulanabileceği savunulmaktadır<sup>229</sup>. Buna karşın öğretide diğer bir görüş, know-how sözleşmesinde, sözleşme konusunun hiç bir şekilde iadesinin mümkün olmamasından hareketle, know-how sözleşmesinde hürün kirası hükümlerinin ne doğrudan ne de kıyasen uygulama alanı bulacağını savunmaktadır<sup>230</sup>

### **§ 3. ÜRÜN KİRASINDA TARAFLARIN HAK VE BORÇLARI**

#### **I. KİRAYA VERENİN BORÇLARI (KİRACININ HAKLARI)**

Ürün kirası sözleşmesinde kiraya verenin öncelikli borcu kiralananı teslim borcudur. Fakat kira sözleşmesinin sürekli borç doğuran sözleşme mahiyetini haiz olmasından dolayı kiraya verenin borcu teslim ile sona ermemekte ve sözleşme süresince kanunda öngörülen ve teslimden sonra da devam eden borçları bulunmaktadır. Bunlar kiralananı kullanmaya ve işletmeye uygun halde bulundurma borcu, ayıba ve zapta karşı tekeffül borcu, esaslı tamiratları yapma borcu gibi.

---

<sup>224</sup> ARKAN SERİM, s. 29.

<sup>225</sup> ÖĞÜZ, s. 37; ARKAN SERİM, s. 29; ERBAY, s. 124-125

<sup>226</sup> ÖĞÜZ, s. 37.

<sup>227</sup> ÖĞÜZ, s. 37.

<sup>228</sup> ÖĞÜZ, s. 37.

<sup>229</sup> ÖĞÜZ, s. 37; Ürün kirası hükümlerinin know-how sözleşmesine uygulanabilirliği ile ilgili açıklamalar için ayrıca bkz. ÖĞÜZ, s. 44-48; Karş. ERBAY, s. 139.

<sup>230</sup> ERBAY, s. 125

Kiraya verenin borçları aynı zamanda kiracının hakları olarak ortaya çıkmaktadır. Bundan dolayı kiracının hakları ayrı başlık altında değerlendirilmeyecektir.

#### A. Teslim Borcu

Kiraya veren kira konusu şeyi kiracıya teslim etmekle yükümlüdür. Konuya ilişkin TBK m.360 şöyledir:

“*Kiraya veren, birlikte kiralanan taşınır şeyler varsa bunlar da içinde olmak üzere, kiralananı, sözleşmenin amacına uygun biçimde kullanmaya ve işletilmeye elverişli durumda kiracıya teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmaya yükümlüdür.*”

Madde metninden de anlaşılacağı gibi kiraya verenin, ilk borcu, kiralananı, kiracıya kullanılmaya ve işletilmeye elverişli şekilde teslim etmektir<sup>231</sup>. Bununla birlikte kiralanan taşınır şeyler varsa bunlar da kiracıya teslim edilir. Madde metninde belirtilen kullanmaya ve işletilmeye elverişli şekilde teslim; kiracının kiralanan malı işletebilmesi için gerekli tüm malzemenin teslimini kapsadığı gibi, kiralananın ürün elde etmeye uygun şekilde teslim edilmesini de gerektirir<sup>232</sup>.

Öğretide, madde metninde geçen teslimin, zilyetliğin devri olarak okunması gerektiği ifade edilmiştir<sup>233</sup>. Çünkü kiracının, sözleşmede amaçlanan yararı sağlaması ancak kiralananı fiili hâkimiyetinde bulundurmasıyla mümkün olabilir<sup>234</sup>. Kiraya veren, kanunda öngörülen bu teslim borcunu ancak kullanmaya ve yararlanmaya elverişli bir şekilde teslim ederek yerine getirebilir çünkü kanunda sadece yalın teslim değil nitelikli teslim borcu düzenlenmiştir<sup>235</sup>. Hatta yalın *bir kullanılabilirlik ve işletmeye elverişlilik* yeterli olmayıp; kiraya verenin *sözleşmede amaçlanan kullanıma ve işletmeye elverişli* şekilde teslim etmesi gerekir<sup>236</sup>. Aksi takdirde teslim borcunun yerine getirildiğinden söz edilemeyecektir. Mesela fırın olarak işletilmek üzere

<sup>231</sup> TUNÇOMAĞ, s. 734; BECKEER, s. 329; GÜMÜŞ, Borçlar Hukuku, s. 259; TANDOĞAN, s. 110; ERZURUMOĞLU, Sözleşmeler Hukuku, s. 93-94; EREN/BAŞPINAR, s. 215; ARKAN SERİM, s. 36; Y. 6HD. 28.12.2001 t. E.9731, K.10000, www.kazanci.com.

<sup>232</sup> CANSEL, s. 57; TANDOĞAN, s. 110; ARPACI, s. 167-168; FEYZİOĞLU, s. 412; AKER, s. 318; ARKAN SERİM, s. 36; ÇEBİ, s. 128; ÖZTÜRK, s. 170.

<sup>233</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 101, ACAR, Kira, s. 128; ARAL/AYRANCI, s. 245; ALTAŞ, s. 101; İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 75; Zilyetliğin devrinin çeşitli şekilleri hakkında bkz OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s. 65 vd. ; Haklar bakımından zilyetliğin devri söz konusu olamayacağı için, kiraya veren kiracıya hakları kullanma ve tahsil yetkisi vermiş olacaktır. Bkz. AKER, s. 328.

<sup>234</sup> BELEN, Kira, s. 118.

<sup>235</sup> ACAR, Kira, s. 123; BELEN, Kira, s. 118.

<sup>236</sup> FEYZİOĞLU, s. 516; ARPACI, s. 167; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 385; ACAR, Kira, s. 133; BERKİ, s. 165.

kiralanan taşınmazın, fırın olarak kullanılmasına elverişli şekilde teslim edilmesi gerekir. Buna göre, kiralananın kullanıma elverişliliğini tayin ederken, taraflar arasındaki anlaşmaya bakılıp -ki bu anlaşma kira sözleşmesi şeklinde somutlaşır- kiralananın, kiralama amacı tespit edilecektir<sup>237</sup>. Tarafların iradelerine göre tespit edilememesi durumunda bu borcun kapsamı örf ve adete göre tayin edilir<sup>238</sup>.

Adi kira sözleşmesinde kiralananın salt kullanıma elverişli şekilde teslim edilmesi yeterli iken; ürün kirası sözleşmesinde kullanımın yanında işletmeye elverişli şekilde teslim edilmiş olması gerekir. Bundan dolayı, işletme faaliyetinin yürütülebilmesi için gerekli olan demirbaşlar, işletme ruhsatı vs. kiraya verenin teslim borcunun konusunu oluşturacaktır<sup>239</sup>. Kiralananın işletmeye uygun teslim edilmemesi, kanunun lafzındaki teslim anlamına gelmeyecek ve bu durumda ayıplı ifadan söz edilecektir<sup>240</sup>.

Kiralananı teslim borcu ani edimli bir borç olup, bu durum kira sözleşmesinin sürekli borç doğuran bir sözleşme olması niteliğini değiştirmez. Bu borcun ani edimli borç olarak kabul edilmesinin pratik sonucu, ani edimli borçlara ilişkin kuralların bu durumda da uygulanabilecek olmasında kendini gösterir<sup>241</sup>.

Kiraya verenin teslim borcunun zamanı, taraflar arasındaki sözleşmeye, yoksa örf ve âdete hukukuna göre tayin edilir<sup>242</sup>. Ürün kirası sözleşmesinde kiralanan şeyin, sözleşmenin yapılması ile teslim edilme zorunluluğu söz konusu olmayıp; tarafların sözleşmede, sözleşmenin kurulmasından sonraki bir tarihi teslim tarihi olarak kararlaştırmalarında bir engel yoktur. Sözleşmede hüküm bulunmaması durumunda TBK m.90' a göre hukuki ilişkinin doğumu anında muaccel olur.

<sup>237</sup> BERKİ, s. 165; ACAR, Kira, s. 134; ALTAŞ, s. 100; AKER, s. 321.

<sup>238</sup> Örneğin, gezici reklam panosu olarak kullanılacak bir otobüsün, ürün kirası sözleşmesinin konusunu teşkil etmesi durumunda, kiraya verenin, kira konusu olan otobüsün reklam kullanımına uygun, çalışır vaziyette ve hukuken alınması gereken izinlerin de alınmış halde kiracıya teslim etmesi gerekir. Fakat örf ve âdet hukukuna göre, işletilecek otobüsün reklam panosu olarak kullanılması için belediye izinlerini almak teamülen kiracıya aitse, kiraya vereni bu borçtan sorumlu tutmak mümkün olmayacaktır. Örnek için bkz. ALTAŞ, s. 101.

<sup>239</sup> ARKAN SERİM, s. 37; Konu ile ilgili Yargıtay kararı için bkz. “*BK. m. 270 ve devamı maddelerinde düzenlenen hasılat kirasından söz edilebilmesi için hasılat getiren bir taşınır ya da taşınmaz mal, ticari işletme ya da hakkın kira ilişkisinin konusunu oluşturması, burasının demirbaşlarıyla kiraya verilmesi gerekir.*” Y. 6. HD., T. 09.03.2009, E. 13925, K. 1858, ÖZTÜRK, s. 130-131; Yine benzer bir karar için bkz. “*Çıçır ve prese fabrikasının işletme ruhsatı olmadan demirbaşlarıyla ile kiraya verilmesi hasılat kirası değil, adi kiradır*” Y. 13.HD., T. 23.05.1988, E. 1533, K. 2783, ÖZTÜRK, s. 81, dn. 63.

<sup>240</sup> CANSEL, s. 57-58; ALTAŞ, s. 100; AKER, s. 320.

<sup>241</sup> ACAR, Kira, s. 127.

<sup>242</sup> CANSEL, s. 59; AKER, s. 319; ARKAN SERİM, s. 38.

## B. Kullanılmaya ve İşletilmeye Uygun Halde Bulundurma Borcu

Kiraya vereninin kiralananı teslim etmesi ile sorumluluğu sona ermez. Ürün kirası sözleşmesinin bir sürekli borç ilişkisi doğurmasının sonucu olarak kiraya veren, kiralananı sözleşme süresi boyunca kullanıma elverişli bir halde bulundurmaya yükümlüdür<sup>243</sup>. Kiraya veren sözleşme süresi boyunca kiracının, kiralananı kullanmasına sadece katlanmak, ona karışmamak suretiyle bu borcunu ifa etmiş sayılmaz; onun aynı zamanda kira süresi boyunca kiralanda meydana gelen maddi ve hukuki engelleri giderme yükümlülüğü de vardır. Bu yükümlülük, ürün kirası sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme olması gereğidir.

TBK m.360'da düzenlenen kiraya verenin sözleşme süresince kullanılmaya ve işletilmeye uygun halde bulundurma borcu, onun esaslı onarımları yapmasını, kullanımın önündeki engelleri ve kısıtlamaları ortadan kaldırmasını gerekli kılar<sup>244</sup>.

Kiraya verenin, kiralananı kullanma ve işletmeye uygun halde bulundurma borcuna aykırı davranması ayıplı ifa olarak nitelendirilecek olup; kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna yol açar<sup>245</sup>. Bu borcun kapsamını taraflar arasındaki sözleşmeye ve örf ve adet hukukuna göre tespit edilecektir.

YHGK'nun 02.10.2013 tarihli 13-16/1417 sayılı kararında kira sözleşmesinde, kiralanan taşınmazda "et ve balık mamülleri hazırlanarak pişirme işi" yapılacağına dair açıklama yer almaktadır. Bu işin yapılabilmesi için bacalı sistemin bulunmasının zorunlu olduğu aşikardır. Olayda bacalı sistemin olmaması dolayısıyla kiracının zarara uğraması söz konusudur. Kararda açıkça kiraya verenin, kiralananı sözleşmede belirtilen şekilde kiracıya teslimiyle borcunun sona ermediği, söz konusu teslimden sonra kiraya verenin şeyin kullanıma uygun bulunmasında da sorumlu olduğu ifade edilmiştir. Kararda şöyle denmektedir:

*"6098 sayılı TBK 301/c-1'de "Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim*

<sup>243</sup> FEYZİOĞLU, s. 520; ARPACI, s. 168; GÜMÜŞ, Kira, s. 105; GÜMÜŞ, Borçlar Hukuku, s. 260; AKER, s. 318; EREN/BAŞPINAR, s. 216; ARKAN SERİM, s. 43; "[...]Kiralayanın borçları başlıklı Borçlar Kanununun 272. maddesine göre hasılat kirası sözleşmesinde de kiralayanın önde gelen borcu, adi kira sözleşmelerinde olduğu gibi kiralananın, sözleşmenin öngördüğü kullanmaya ve işletmeye elverişli durumda teslim ve kiralananı sözleşme süresince öngörülen kullanmaya ve işletmeye elverişli durumda bulundurmasıdır. Kiralayanın anılan borçlarını ihlal etmesi halinde yasa dışı yapılan gönderme uyarınca adi kira hakkındaki hükümlerin uygulanması gerekir.[...]" Y. 14.HD. T. 04.07.2005, E.6204, K.6853, www.kazanci.com.tr; YHGK, T. 02.10.2013, E. 2013/13-66, K. 2013/1417, www.kazanci.com.tr

<sup>244</sup> ARPACI, s. 168; ÖZTÜRK, s. 172; GÜMÜŞ, Kira, s. 105; ARKAN SERİM, s. 43; ALTAŞ, s. 102.

<sup>245</sup> AKER, s. 320; ÇABRİ, Sezer, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Ankara, 2013, s. 19.



*etmekle.....yükümlüdür” hükmüne yer verilmiştir. Teslim borcunu yerine getiren kiralayana bu borcu yerine getirmiş sayılabilmesinin koşulu, sözleşmede kararlaştırılan nitelikteki şeyin teslimidir. Aksi halde sözleşmede kararlaştırılan nitelikteki şeyin teslimi, TBK 301/c-1’ e göre teslim borcunun yerine getirildiği anlamına gelmez. Kiralayana kiralananı sözleşmede belirtilen amaca uygun biçimde kiracıya tesliminden sonra borcu sona ermez, söz konusu teslimden sonra, kiralayana şeyin kullanımına uygun bulunmasından da sorumluluğu vardır. Nitekim TBK m.305’de kiralayana kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli şekilde bulundurma zorunda olduğu düzenlenmiştir. Buna göre kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğuran özelliği de dikkate alındığında, kiralayana, kira konusunu uygun kullanımlı biçimde teslim ettikten sonra, zaman içinde oluşacak bu uygun kullanımı engelleyen ve sınırlayan halleri ortadan kaldırmaya mecburdur.”*

Bu borç zapta ve ayıba karşı tekeffül borçlarını içermekte olup, kanunda kiraya verenin bu borçlardan sorumluluğu ayrıca düzenlenmiştir<sup>246</sup>.

### **C. Esaslı Onarımları Yapma Borcu**

TBK m.361’de bu husus “*Kiraya veren, kira süresi içinde yapılması zorunlu olan esaslı onarımları, kiracı tarafından bildirilir bildirilmez, gideri kendisine ait olmak üzere yapmakla yükümlüdür*” şeklinde düzenlenmiştir.

Kiralananın amaca uygun kullanımını güçleştiren, elverişliliği ortadan kaldıran eksikliklerin ve hasarların kanun kapsamında esaslı onarımı gerektirdiğini söyleyebiliriz. Esaslı onarım ve esaslı olmayan onarım ayrımı buna hangi tarafın katlanacağını belirlemek açısından önemlidir; çünkü esaslı onarımları yapma borcu kiraya verene aitken, esaslı olmayan ufak tefek onarımlara katlanma borcu kiracıya aittir<sup>247</sup>. Yargıtay’ın ifadesiyle esaslı onarım “*kiralanan şeyin akitten beklenen amaca uygun kullanma ve işlemeye elverişli bir durumda bulundurulması için gereken tamirat*”tır<sup>248</sup>. Kiraya verenin esaslı onarımları yapma borcu, kira sözleşmesi süresince kiralananın kullanıma elverişli halde bulundurma borcunun bir sonucudur<sup>249</sup>.

<sup>246</sup> ALTAŞ, s. 102; ARKAN SERİM, s. 43.

<sup>247</sup> “*Kiralanan işletmenin korunmasını gerektiren esaslı olmayan tamiratlar varsa bunlardan kiralayana sorumlu tutulamaz.*” Bkz. Y. 14.HD., T. 29.09.2005, E. 2005/4575, K. 2005/8491, YKD, 2006, S.7, s. 1100 vd., www.yargitay.gov.tr; Esaslı ayıp esaslı olmayan ayıp arasındaki sınır taraflarca sözleşmede kararlaştırılabileceği gibi örf ve adet hukukuna göre taraf iradelerinin yorumundan yola çıkılarak dahi tespit edilebilir. Bkz. AKER, s. 329.

<sup>248</sup> Y. 14. HD., T. 27.06.2007, E. 2007/ 6943, K. 2007/ 8424, YKD, 2008, C. 34, S. 10, s. 93 vd., www.yargitay.gov.tr.

<sup>249</sup> EREN; s. 459; BECKER, s. 331; “*Borçlar Kanununun 272.maddesinde, hasılat kirası suretiyle kiralanan şeyin bütün kira müddeti içinde, akitten maksut olan kullanmaya salih bir halde bulundurma zorunluluğundan bahsetmektedir. Bununla beraber bu hükümden teslimden sonra kiralayana artık hiçbir borcu kalmadığı anlamını çıkarmak kanun vazınun maksadı dışına bir düşünce olur. Çünkü Borçlar Kanununun 279.maddesi hükmüyle ufak tefek tamirleri yapmak külfetini kiracıya yüklemiş ve 273. Madde ile de “kira müddeti zarfında icrasına zaruret hasıl olan esaslı tamirleri hemen yapmaya” kiralayana mecbur kılmıştır. Esaslı tamirler; kiralanan şeyin maksut olan işletmeye salih olması için zaruri tamirlerdir.*” Bkz. Y. 4.HD., T. 04.06.1965, E. 1964/1056, K. 19652988, İBD, 1965, Ekim, s. 81-82.

Kanun koyucu kiraya vereni bu esaslı onarımlardan sorumlu tutabilmenin bir şartı olarak kiracının, kiraya verene bildirimde bulunmasını aramıştır<sup>250</sup>. Kiracı bu ihbar mükellefiyetini yerine getirmez ve kiralanda bu yüzden bir hasar meydana gelirse, kiracı bu ek zararı tazmin etmek zorundadır<sup>251</sup>. Kiracı, kiraya verene bildirimde bulunmaksızın yaptığı esaslı onarımların tazminini kiraya verenden isteyemez. Fakat kiracının, depolardan kimyasal sızıntı olması, kiralananı su basması gibi acil durumlarda, ihbara ve hakim iznine gerek olmaksızın masrafları kiraya verene ait olmak üzere gerekli tedbirleri alması mümkündür<sup>252</sup>. Çünkü böyle durumlarda kiraya verene bildirimde bulunmakla ve bunun neticesinde kiracının harekete geçmesini beklemekle kaybedilen vakit, telafisi zor zararların doğmasına sebep olabilecektir.

Yargıtay bir kararında<sup>253</sup> kiracının yaptığı masraflardan kiraya verenin sorumlu olacağına karar vermiştir:

*“Kiralayan, kiralananı akitten maksut olan kullanmaya uygun bir halde teslim etmekle yükümlü olduğu gibi kiralanda yapılacak tamir de kendisine aittir. Çevre Kanununun amir hükümleri ve il çevre komisyonunun kararları uyarınca işyerlerinin doğalgaza dönüşümünün yapılması zorunlu olup, yapılmadığı takdirde kapatılacağı karar altına alınmıştır. O halde kiralananın amacına uygun kullanılabilmesi için doğalgaza dönüşümünün yapılmış bir halde teslimi gerekir. Somut olayda bu işlem yapılmadan işyerinin teslim edildiği ve dönüşüm masraflarının davacı kiracı tarafından karşılandığı anlaşıldığından tamir giderlerinden olan bu harcamadan davalı kiralayanın sorumlu tutulması gerekir.”*

Kiracının durumu kiraya verene bildirmesine rağmen onarım yapılmazsa kiracı, hakimden alacağı izinle kiraya veren adına onarımı yapabilir. Kiracı esaslı onarımı yaparsa masraflarını bu hüküm uyarınca kiraya verenden talep edebilecektir. Esaslı olmayan onarımları ise, kiracı masrafı kendisine ait olmak üzere bizzat yapmakla yükümlüdür<sup>254</sup>.

#### **D. Kiralananın Ayıplarını Giderme Borcu**

##### **1. Genel Olarak**

TBK'nın ürün kirasına ilişkin ayrımında, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu düzenleyen bir hüküm bulunmamaktadır. Sadece TBK. m. 361' de kiraya verenin esaslı onarımları yapacağı hüküm altına alınmıştır. Ürün kirasına ilişkin özel hüküm

<sup>250</sup> Y. 14.HD, 27.06.2007 t, E.6943, K.8424, www.kazanci.com.tr.

<sup>251</sup> EREN, s. 460.

<sup>252</sup> AKER, s. 331.

<sup>253</sup> Y. 19. HD., T. 03.12.1997, E. 1997/7131, K. 1997/10261, www.kazanci.com.tr.

<sup>254</sup> AKER, s. 331.

bulunmadıkça genel hükümlerin uygulama alanı bulacağını düzenleyen hüküm gereği, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun şartları bakımından ve kiracının sahip olduğu seçimlik hakların tespitinde, kira sözleşmesinin genel hükümleri kıyasen uygulama alanı bulacaktır<sup>255</sup>.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, aslında kiraya verenin, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun teslim ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma asli borcunun bir sonucudur. Kiraya verenin bu asli borcuna aykırılık oluşturan haller kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu doğuracaktır<sup>256</sup>.

Kanun koyucu, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde düzenlemiştir. Fakat ayıptan ne anlaşılması gerektiğini açıkça belirtmemiştir. Öğretide, kanun koyucunun satış sözleşmesi<sup>257</sup>(TBK m. 219) için yaptığı ayıp tanımından ve TBK m. 306/II'deki “[...]kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi [...]” ibaresinden yola çıkılarak kiralanda ayıp, kiralananın kullanımını engelleyen veya sınırlayan eksiklikler veya bozuklar ve kiraya verenin vadettiği niteliklerin kiralanda bulunmaması olarak tanımlanabilir.

Ürün kirası sözleşmesinde, adi kira sözleşmesinde olduğu gibi kiralananın kullanılmasını engelleyen her halin ve kiraya verenin vaad ettiği özelliklerin eksikliğinin ayıp olarak nitelendirilmesinin yanı sıra, kiralananın işletilmesinin önündeki hukuki engeller ve yine kiralananın ürün kabiliyetini engelleyen her şey ayıp olarak nitelendirilmektedir<sup>258</sup>. Adi kira sözleşmesinden farklı olarak hakların ve ticari işletmelerin de ürün kirasının konusunu oluşturduğunu söylemiştik. Bu kapsamda hakkın kullanımını engelleyen ve ticari işletmenin verim kabiliyetini düşüren her şey ürün kirasına özgü ayıp olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>259</sup>.

<sup>255</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 703; ARKAN SERİM, s. 47.

<sup>256</sup> TANDOĞAN, s. 110; CANSEL, s. 58; GÜMÜŞ, Kira, s. 105; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 702; ARAL, Kötü İfa, s. 117; ALTAŞ, s. 55; İNCEOĞLU, Kira, C.1, s. 112; ÇABRİ, s. 1.

<sup>257</sup> TBK m. 219: “Satıcı, alıcıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin satılarda bulunmaması sebebiyle sorumlu olduğu gibi, nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan, kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ya da ekonomik ayıpların bulunmasından da sorumlu olur.”

<sup>258</sup> AKER, s. 337; ALTAŞ, s. 103; Y. 13HD, 18.01.1977 t, E.1976/5417, K.1977/353, www.kazanci.com.tr; Y. 6.HD. 18.06.2013, E.8305, K.10601, www.kazanci.com.tr.

<sup>259</sup> BECKER, s. 329; ALTAŞ, s. 104; İlgili belediye tarafından kiralanan yere ilişkin işletme ruhsatının verilmemesi Yargıtay’ca hukuki ayıp olarak kabul edilmiştir. Bu yöndeki kararlar için bkz. Y. 14. HD., T. 06.10.2005, E. 2005/4574, K. 2005/8708, ÖZTÜRK, s. 241; Y. 14. HD., T. 06.02.2008, E. 2008/15968, K. 2008/1248, www.kazanci.com.tr.

Kiraya verenin sadece teslimle borcundan kurtulamadığına, sözleşme süresince kullanılmaya ve işletilmeye elverişli halde bulundurma yükümlülüğüne değinmiştik. Bu kapsamda ister kiralananın teslimi sırasında olsun ister kiralanda sonradan zuhur etmiş olsun fark etmeksizin kiraya veren, kiralandaki ayıplardan sorumludur<sup>260</sup>. Bu kapsamda ayıp ister önemli olsun ister önemli olmasın kiracı ayıbı kiraya verene bildirdikten ve ayıbın giderilmesini istedikten sonra kiraya veren ayıpları gidermek borcu altındadır<sup>261</sup>.

YHGK<sup>262</sup> kararında kiraya verenin ayıpları giderme borcu;

*“Kiraya veren, kira konusunu uygun kullanımlı biçimde teslim ettikten sonra, zaman içinde oluşacak bu uygun kullanımı engelleyen ve sınırlayan halleri ortadan kaldırmaya mecburdur. Bu sorumluluğun ihlali ayıba karşı tekeffül hükümlerini doğurur. Kiralayanın kiralananı sözleşmede öngörülen biçimde teslim etmemesi ya da teslim gerçekleşse bile kiracının sözleşmede belirtilen kullanımına imkân verecek şekilde bulundurmaması hallerinde kira sözleşmesindeki ayıptan söz edilir.”* şeklinde ifade edilmiştir.

## **2. Kiralananın Teslimi Anındaki Ayıpları Giderme Borcu**

Kanun koyucu, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu düzenlerken ayıbın ortaya çıkış anını ve ayıbın niteliğini esas almıştır<sup>263</sup>. Bu bakımdan ayıbın ortaya çıkış anına ve niteliğinde göre kiracının sahip olduğu haklar da farklılık gösterecektir.

Kiraya verenin teslim anındaki ayıplardan sorumluluğu TBK m.304’de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, *“Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.”* Hükümde açıkça görüldüğü üzere, ayıbın ağırlığına göre bir ayırım yapılmış ve yine bu ayırım esas alınarak kiracıya çeşitli haklar tanınmıştır. Teslim anında kiralanda var olan ayıp *önemli ayıp* niteliğinde ise, kanun koyucu kiracıya teslim almayı reddedip borçlu temerrüdü hükümlerine ya da teslimi kabul edip kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinde kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurma imkanı tanımıştır. Kiracının her iki durumda sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı söz konusudur. Borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurarak sona erdirmesi durumunda sözleşmeden *dönme*, kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden

<sup>260</sup> Y. 13.HD., 06.03.1994, E.1699- K.3373, www.kazanci.com.tr.

<sup>261</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 122, ARKAN SERİM, s. 64.

<sup>262</sup> YHGK, 02.10.2013, E.13-66, K.1417, www.kazanci.com.tr.

<sup>263</sup> ÇABRİ, s. 157 vd.

doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurarak sona erdirmesi durumunda *fesih* söz konusu olacaktır<sup>264</sup>.

nemli ayıp, kiralananda var olan eksiklik veya bozukluğun, sözleşmede amaçlanan kullanımı tamamen engelleyen ya da kullanımı mümkün olmakla beraber kiracının beklediği yararı önemli surette azaltan ayıptır<sup>265</sup>. Teslim anında var olan önemli ayıplardan dolayı kiracının borçlu temerrüdü hükümlerine başvurarak sözleşmeden dönmek ya da kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesine ilişkin hükümlere başvurarak sözleşmeyi feshetmek suretiyle kira ilişkisini sona erdirmesi ileride ayrıntılı olarak ele alınacağı için burada kısaca değinmekle yetiniyoruz.

TBK m. 304/ II' de kiralananın *nemli olmayan ayıplarla* tesliminde TBK m. 305 vd. düzenlenen maddelere atıf yapılmıştır. Buna göre, kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminin teklif edilmesi durumunda kiracı bunu teslim almak zorunda olup, bu ayıp dolayısıyla m. 305 vd. düzenlenen seçimlik haklarını kullanabilecektir<sup>266</sup>. Hükümde yer alan önemli olmayan ayıp, kiralananın kullanımını ortadan kaldırmayan fakat kiracının umduğu edim yararını azaltan, ufak masraflarla bertaraf edilebilen ayıptır<sup>267</sup>. Bu kapsamda kiracının sahip olduğu seçimlik haklara, kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinde kiraya verenin sorumluluğu başlığı altında kısaca değinilecektir<sup>268</sup>.

### **3. Kiraya Verenin Sözleşme Süresince Ayıpları Giderme Borcu**

Kiraya verenin kiralananda sonradan meydana gelen ayıplardan sorumlu olması, kiraya vereninin, kiralananı sözleşme süresince sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli durumda bulundurma asli borcunun gereğidir. Bu sebeple kiraya veren kusuru olmasa bile kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden sorumludur. TBK m. 305' de düzenlenen hüküm şu şekildedir:

*“Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da*

<sup>264</sup> GüMüş, Borçlar Hukuku, s. 266; ERZURUMOğLU, Sözleşmeler Hukuku, s. 94.

<sup>265</sup> ÇABRİ, s. 116; GÜNEL, Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden nce Sona Erdirilmesi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010 s. 51; BALTALI, Gülşen, Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2010, s. 65; NUHOğLU, Beyza, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2013, s. 54.

<sup>266</sup> NUHOğLU, s. 74; Kiralananın önemli olmayan ayıplara tesliminde dahi kiracının, borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabileceği yönünde bkz. GüMüş, Borçlar Hukuku, s. 266.

<sup>267</sup> ÇABRİ, s. 118; NUHOğLU, s. 59.

<sup>268</sup> Bkz. ř10, III, B.

zararın giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez.

*Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır.”*

Bu hükme göre, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda kiracının sahip olduğu seçimlik haklar, ayıpların giderilmesini isteme, kira bedelinden ayıpla orantılı indirim yapılmasını isteme, zararın giderilmesini isteme ile önemli ayıp durumunda sözleşmeyi feshetme hakkıdır. Kiracıya tanınan haklar bununla sınırlı değildir. TBK m. 306/I’ de ayıbın uygun sürede giderilmemesi durumunda kiracıya, ayıbı bizzat giderme ve kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirme talep hakkı tanınmıştır. TBK m. 305’ e göre kiracı, kiraya verenden ilk olarak kiralananındaki ayıpların giderilmesini talep edebilecektir<sup>269</sup>. Bu hak bir bakıma kiralananın sözleşmede öngörülen şekilde teslimini talep niteliğinde yani aynı ifa talebi niteliğinde bir haktır<sup>270</sup>. Tazminat talebi dışında diğer seçimlik hakların kullanılması ilk olarak bu seçimlik hakkın kullanılmasına bağlıdır<sup>271</sup>. Kiraya veren tarafından ayıbın verilen sürede giderilmemesi durumunda- önemli ayıplarda hakimden izin almak koşuluyla- kiracının ayıbı bizzat giderme<sup>272</sup>, benzeriyle değiştirilmesini isteme ve sözleşmeyi feshetme şeklinde ikincil talep hakları doğmaktadır<sup>273</sup>.

TBK m.305’de kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesi durumunda kiracıya tanınan diğer seçimlik hak kira bedelinin indirilmesini talep hakkıdır<sup>274</sup>. Bu hakkın

<sup>269</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 122; ÇABRİ, s. 195; İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, BÜHFHD, C. 8, S. 103-104, s. 69; NUHOĞLU, s. 69; Kiracı, kiraya verenden her türlü ayıbın giderilmesini isteyebilir. Bu hakkın kullanılmasında ayıbın ağırlığının bir önemi yoktur. Kiralananın teslimin önce meydana gelen olağan temizlik ve bakım giderlerinin de bu kapsamda kiraya verenden talep edilmesi mümkündür. Çünkü teslimden önce var olan temizlik ve bakım giderleri, kiraya verenin kiralananı sözleşmede öngörülen şekilde teslim borcunun kapsamındadır. Fakat kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan önemsiz nitelikteki temizlik ve bakım giderleri kiralananın kullanımından kaynaklanmakta olup, TBK m. 317 uyarınca bunlardan kiracı sorumlu olacaktır. Ayrıntılı bilgi için bkz. ÇABRİ, s. 198 vd.

<sup>270</sup> ÇABRİ, s. 197; BAŞOĞLU, Başak, Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukukta Aynen İfa Talebi, İstanbul, 2012, s. 128.

<sup>271</sup> GÜMÜŞ, Borçlar Hukuku, s. 268; ERZURUMLUOĞLU, s. 95.

<sup>272</sup> Kiracının bu seçimlik hakkı kullanabilmesi için, öncelikle kiraya verenden ayıpların uygun bir sürede giderilmesini talep etmesi ve bu talebinin sonuçsuz kalması gerekir. Bu hak, ayıbın giderilmesi seçimlik hakkının kullanılmasıyla doğan aynen ifa talebinin devamı niteliğindedir. Açıklamalar için bkz. ÇABRİ, s. 214 vd.

<sup>273</sup> ÇABRİ, s. 196.

<sup>274</sup> Kiracıya tanınan bu hak ile karşılıklı edimler arasındaki dengenin yeniden sağlanması amaçlanmıştır. Kiraya verenin kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma ve işletmeye elverişli durumda teslim ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma borcunun karşısında kiracının kira bedelini ödeme borcu yer almaktadır. Ayıp nedeniyle kiralananın kullanılmaması veya kiralananın beklenen menfaatin azalması durumunda, bozulan bu sözleşmesel dengenin yeniden sağlanması kira bedelinin indirimi ile mümkün olacaktır. Bkz. ÇABRİ, s. 232; NUHOĞLU, s. 91.

kullanılabilmesi için ayıbın ağırlığının ne derecede olması gerektiği konusunda kanunda bir açıklık ve öğretide görüş birliği yoktur<sup>275</sup>. Öğretide bizim de katıldığımız görüşe göre, kira bedelinin indirilmesini talep hakkı önemli ve orta derecedeki ayıpların varlığı halinde kullanılabilir<sup>276</sup>.

Kiralananadaki ayıpların önemli ayıp niteliğinde olması durumunda kiracıya tanınan bir diğer hak sözleşmeyi feshetmeye ilişkin olmaktadır. Sözleşmeyi feshetme hakkı sadece önemli ayıpların varlığı durumunda mümkün olacaktır<sup>277</sup>. Bu durum TBK m. 306/II' de, "*Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi halinde kiracı sözleşmeyi feshedebilir.*" şeklinde düzenlenmiştir. Kiracının önemli ayıp durumunda sözleşmeyi fesih hakkı hem teslim sırasında var olan hem teslimden sonra meydana gelen ayıplar bakımından öngörülmüştür.

#### **E. Zapta Karşı Tekeffül Sorumluluğu**

Kiraya verenin, kiralananı kullanıma ve işletilmeye uygun halde teslim ve kira süresince de bu durumda bulundurma borcunun kapsamına, kiralanan üzerinde üçüncü kişilerin aynı ya da şahsi üstün hak iddialarından kiracının korunması da girmektedir<sup>278</sup>. Bu borç kapsamında kiraya verenin, kira süresi boyunca kiracının

<sup>275</sup> Ayıp, kiralananın kullanımını sınırlandırmıyor ya da olumsuz yönde etkilemiyorsa yani önemli olmayan ayıp niteliğindeyse kira bedeli indirim talebinin söz konusu olmayacağı yönünde bkz. ACAR, Kira, s. 198; TANDOĞAN, s. 121; GÜNEL, s. 97; KÖK, s. 96; Aynı yönde verilen Yargıtay kararı için bkz. Y. 3.HD., T. 28.09.1998, E. 1998/9053, K. 1998/9860, www.kazanci.com.tr; Buna karşın TBK m. 307' deki *kiralananın kullanımını etkileyen ayıp* kavramının önemli olmayan ayıba karşılık geldiği ve kira bedelinin indirilmesinin talep hakkının önemli olmayan ayıpların mevcudiyeti halinde mümkün olacağı yönünde bkz. GÜMÜŞ, Borçlar Hukuku, s. 198; Her türlü ayıp için kira bedelinden indirimin istenebileceği yönünde bkz. BALTALI, s. 78.

<sup>276</sup> TANDOĞAN, s. 121.

<sup>277</sup> GÜMÜŞ, Kira, 123; İNCEOĞLU, Ayıp, s. 75; Yargıtay'ın kararına konu olan bir olayda taraflar arasında yapılan ürün kirası sözleşmesinde, kiralanan taşınmazda "et ve balık mamülleri hazırlanarak pişirme işi" yapılacağına dair açıklama yer almaktadır. Bu işin yapılabilmesi için bacalı sistemin bulunması gerekir. Kiralanda bacalı sistemin bulunmaması önemli ayıp niteliğinde olup, kiracının sözleşmeyi feshine imkan vermiştir. Bkz. YHGK, T. 02.10.2013, 13-16/1417.

<sup>278</sup> TUNÇOMAĞ, s. 736; FEYZİOĞLU, s. 527 vd.; TANDOĞAN, s. 124 vd; ALTAŞ, s. 105 vd; CANSEL, s. 71; ARKAN SERİM, s. 68; AKER, s. 342; DOĞAN, Sona Erme, s. 14; EREN/BAŞPINAR, s. 218; Yargıtay'ın kiraya verenin, kiralananın zaptından sorumlu olduğunu ifade ettiği bir kararı şöyledir: *[...] Davacının koyun sürüsünü otlatmak üzere kiraladığı otlakıye üzerinde mülkiyet iddiasında bulunarak yararlanmasına engel olduğu ve davacının bu durumu davalı kiralayana derhal duyurmasına rağmen davalının, engellemenin ortadan kaldırılmasını için hiçbir girişimde bulunmadığı anlaşılmaktadır. BK.nun 249 ve 272.maddelerinin açık hükümlerine göre kiralayan, kiralananı sözleşmenin amacına uygun surette kullanmaya(ve işletmeye) elverişli bir şekilde teslim mecburdur. Ancak kiralayanın, kiralananı sözleşmenin başlangıcında kiracının kullanımına elverişli halde teslim etmiş bulunması gerekli olmakla beraber, asla yeterli değildir. Kiralayanın bu borcu, sözleşmenin devamı boyunca da devam eden bir süreklilik taşır. Ne var ki kiralayan sözleşme boyunca kiracının kiralananı kullanımına sadece katlanmak, ona karışmamak suretiyle bu borcunu ifa*

kullanma ve işletme hakkı ile bağdaşmayacak üstün haklar vermemesi, üçüncü kişilerden gelen bu saldırıları engellemesi ve gerektiğinde dava açması gerekecektir.

Kiraya verenin zaptan sorumluluğuna ilişkin TBK'nın ürün kirasına ilişkin ayırımında özel bir düzenlemeye yer verilmemiş olup; TBK. m. 358'deki atıf uyarınca kira sözleşmesinin genel hükümlerinde TBK m. 309'da yer alan hüküm, ürün kirası için de uygulama alanı bulacaktır<sup>279</sup>.

Kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğu TBK m. 309'da şu şekilde düzenlenmiştir: “ Bir üçüncü kişinin kiralanan kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildiri üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür. ”

Kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğu, üçüncü kişinin üstün hakkının, ürün kirası sözleşmesinin kurulmasından önce var olması durumunda söz konusu olacaktır<sup>280</sup>. Sözleşmenin kurulmasından sonra, üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde aynı ya da şahsi hak kazanması durumu TBK m. 310 vd. maddelerinde özel olarak düzenlenmiştir. Bu maddelerde de üstün hak sahipliğini kazanan kişinin, kira sözleşmesinin tarafı haline geleceği öngörülmüş olup; bu düzenleme ile kiracının bu durumda uğrayacağı muhtemel zararların önüne geçilmek istenmiştir.

Kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğu, üçüncü kişilerin ürün kirası sözleşmesinin kurulmasından önce var olan üstün haklarının, kiracının kiralananı kullanmasına ve işletmesine engel olması durumunda söz konusu olacaktır<sup>281</sup>. Diğer

---

*etmiş sayılmaz; onun aynı zamanda kiralanan meydana gelen ve kiracının sözleşmede öngörülen tarzda onu kullanmasına engel olan arızaları ve eksiklikleri gidermek yükümü vardır. Diğer taraftan kiralayan, kiralanan şeyin zaptına karşı da tekeffül ile borçludur. [...] O halde kiralayan, kiracıya karşı, sadece kendisinin değil, kiralanan üzerinde hak iddia eden üçüncü kişilerin bu iddiaları yüzünden de sorumlu bulunmaktadır.[...]” Bkz. Y. HGK, T. 30.09.1981, E. 1979/3-372, K. 1981/657, www.kazanci.com.tr.*

<sup>279</sup> “Borçlar Kanunu'nun 275.maddesinin yaptığı gönderme sebebiyle hem adi kirada hem hasılat kirasında uygulanması zorunlu Borçlar Kanunu'nun 253.maddesi uyarınca kiralanan üzerinde kiracının haklarıyla telifi kabil olmayacak bir iddiada bulunulması durumunda kiralayan husumeti üzerine alarak kiracının akit uyarınca kullanmasına engel bir hal meydana gelmişse bunu izale etmek mecburiyetindedir.” Y. 14. HD., T. 29.04.2010, E. 2010/4027, K. 2010/4910, www.kazanci.com.tr.

<sup>280</sup> ALTAŞ, s. 106; İNCEOĞLU, Kira, C.I, s. 241; Hak sahibi olmayan üçüncü şahsın, kiralananın kullanılmasını ve işletilmesini engellemesi durumunda kiraya verenin zaptan sorumluluğu söz konusu olmayacaktır fakat kiraya veren TBK m. 301' de düzenlenen borç kapsamında bu engeli ortadan kaldırmakla yükümlüdür. Bkz. ACAR, Kira, s. 253.

<sup>281</sup> İsviçre Borçlar Kanunu'nda kiralanan üçüncü kişilerin üstün hak iddia etmesi hukuki ayıp olarak kabul edilmiş olup; kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kapsamında değerlendirilmiştir. Bu bakımdan Türk hukukunda ayrı madde ihdas edilmesi öğretilmiş ve eleştirilmiştir. Bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 136; ACAR, Kira, s. 250; Kanımızca, kamu hukukuna ilişkin sınırlamalar sebebiyle kiraya verenin zaptan değil ayıptan sorumluluğuna başvurulabilirdi gibi aynı şekilde üçüncü kişilerin üstün haklarının mevcudiyeti durumunda da ayıp hükümlerine başvurmak pekala mümkün olabilirdi.



bir deyişle, üçüncü kişilerin üstün haklarının varlığına rağmen kiraya veren kiralananı ihtilafsız ve nizasız kullanabiliyorsa kiraya verenin sorumluluğuna gidilemeyecektir<sup>282</sup>. Öğretide bizim de katıldığımız bir görüşe göre, üçüncü kişinin ileri sürdüğü hakkın kiralananın kullanılmasını ve işletilmesini tamamen ortadan kaldırması durumunda kiraya verenin kiralananın zaptından sorumlu olacağı; kiralananın kullanımının ve işletilmesinin sınırlandırılması durumunda kiraya verenin, zapta karşı sorumluluk değil, ayıba karşı sorumluluk hükümleri uyarınca sorumlu olacağı kabul edilmektedir<sup>283</sup>.

Bu açıklamalar doğrultusunda kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğunun söz konusu olması için ilk olarak üçüncü kişilerin yani sözleşmenin tarafı olmayan kişilerin, kiracının hakkı ile bağdaşmayan ve kiracının kiralananı kullanmasını ve işletmesini olumsuz etkileyen aynı ya da şahsi bir hakkının mevcut olması gerekir<sup>284</sup>. Bu hak mülkiyet hakkı, intifa hakkı, oturma hakkı, üst hakkı gibi aynı bir hak olabileceği gibi tapu siciline şerh verilmiş şahsi bir hak da olabilir<sup>285</sup>. Üçüncü kişi tarafından kiralanan üzerinde ileri sürülen üstün hakkın özel hukuka

<sup>282</sup> FEYZİOĞLU, s. 527; ALTAŞ s. 182; AKER, s. 343; İNCEOĞLU, Kira, C.I, s. 241; Zapt gerçekleşme bile zapt tehlikesi mevcut olduğu sürece kiracının hata ve hile hükümlerine başvurulabileceği yönünde bkz. GÜNEL, s. 151; İNCEOĞLU, Kira, C.I, s. 244, dn. 975.

<sup>283</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 137; Buna karşın öğretilerdeki bir diğer görüşe göre ise, üçüncü kişinin mevcut üstün hakkının, kiralananın kullanımını sınırlandırması durumunda dahi kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğu söz konusu olacaktır. Bkz. İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 241-242; ACAR, Kira, s. 254.

<sup>284</sup> ARAL/AYRANCI, s. 259; İNCEOĞLU, Kira, C.I, s. 236; ALTAŞ, S. 106; GÜNEL, s. 141 vd.; “[...]Taraflar arasında rödovans sözleşmesinin yapıldığı 19.04.1994 ve işletme sahasının teslim edildiği 29.04.1994 tarihlerinden sonra ruhsat sahasında kalan ve davacı-karşı davalının genel müdürlük makamına yazılan 20.12.1994 tarihli yazı ile cevherleşmenin yoğun olduğunun saptandığı 772 numaralı özel kişilere ait taşınmaz maliklerinin davalı-karşı davacının çalışmalarına engel olduğunun bildirildiği, davalı ve karşı davacının üçüncü kişilerin mülkiyet hakkını kullanarak çıkardığı muarazayı 14.12.1994 ve 27.07.1995 tarihli yazılarla davacı-karşı davalıya ihbar ettiği, ruhsat sahibinin ise, kiracıya vekaletname verdiğini, sözleşmenin imzalandığı tarihte söz konusu taşınmazın özel mülkiyete konu teşkil ettiğinin davalı-karşı davacı tarafından bilindiğini, Anayasa Mahkemesi kararının da sözleşmenin imzalandığı 19.04.1994 tarihinden önce, 16.04.1994 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanmış olduğunu ileri sürerek mevcut muarazadaki husumeti deruhte etmediği dosyada yer alan bilgi ve belgelerle sabittir.[...]Somut olayda da; cevherleşmenin yoğun olduğu, mülkiyeti özel kişilere ait 772 parsel maliklerinin madencilik çalışmalarına izin vermemek suretiyle çıkardıkları muarazanın işletme faaliyetlerinde imkansızlığa sebebiyet verdiği ortadadır. Çünkü 19.04.1994 tarihli rödovans sözleşmesinin taraflarına yükledikleri hak ve borç dengesi işletmeden beklediği faydayı sağlamayan kiracı aleyhine sonuç meydana getirmiştir. Borçlar Kanunu'nun 253. maddesi hükmünce sözleşmeden sonra üçüncü kişilerin ortaya çıkardıkları muarazada sorumluluk yüklenerek bu muarazayı giderme mükellefiyetini yerine getirmeyen kiralayana karşı, kiracıdan ortaya çıkan, aleyhine duruma, daha fazla katlanması beklenemez. Davacı-karşı davalı kiralayan kendi öncelikli borcunu yerine getirmediğinden, davalı-karşı davacı kiracının basiretli bir iş adamı gibi davranmadığı savunmasında da bulunulamaz.[...]” Y. 14.HD., T. 21.11.2007, E. 2007/8532, K. 2007/14665, www.kazanci.com.tr.

<sup>285</sup> TANDOĞAN, s. 124; ARAL/AYRANCI, s. 260; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 236.

ilişkin bir hak olması gerekir<sup>286</sup>. Çünkü kamu hukukuna ilişkin sınırlamalar nedeniyle kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğu söz konusu olmayıp; böyle durumlarda şartları varsa kiraya verenin hukuki ayıp nedeniyle ayıba karşı tekeffül sorumluluğuna gidilecektir. Üçüncü kişinin üstün hakkı kiralananın tamamına ilişkin olabileceği gibi bir kısmına da ilişkin olabilir<sup>287</sup>.

Hükümde açıkça yer almamasına rağmen, öğretide kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğunun doğması için kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması aranmaktadır<sup>288</sup>. Bu görüşe göre, üçüncü kişinin üstün hakkı sebebiyle teslim borcu imkansız olduğu için kiraya veren TBK m.112' ye göre sorumlu olacaktır<sup>289</sup>. Öğretideki bir diğer görüşe göre, bu durumda kiraya veren borçlu temerrüdü hükümlerine göre sorumlu olacaktır<sup>290</sup>.

Kiraya verenin zapta karşı sorumluluğunun söz konusu olması için, kiracının sözleşmenin kurulması sırasında üçüncü kişilerin üstün haklarının mevcudiyetini bilmemesi gerekir<sup>291</sup>. Zira bunu bilmesine rağmen sözleşmeyi yapması, bu durumu kabul ettiği şeklinde yorumlanır. Kiracının bilmesinin gerektiği durumlarda kiraya verenin sorumluluğuna gidilip gidilmeyeceği öğretide tartışmalıdır. Mesela şerh ettirilmiş şahsi hakkın; bir görüşe göre; tapu kütüğünün aleni olmasından hareketle kiracının bilmesi gerektiği, bundan dolayı şerh edilmiş kişisel hakkın varlığına dayanarak kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğuna başvurulamayacağı ifade edilmiştir<sup>292</sup>. Buna karşın diğer görüşe göre ise, kiracının sadece bildiği durumlarda kiraya verenin zapta karşı sorumluluğuna başvuramayacağı, bilmesi gereken durumlar için böyle bir sonucun doğmayacağı ve kiralanan üzerinde aynı hak kazanmayan kiracının tapu incelemek zorunda olmadığından hareketle, üçüncü kişinin şerh edilmiş şahsi hakkının varlığı durumunda kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğuna gidilebileceği ifade edilmiştir<sup>293</sup>.

Hükümde ifade edildiği üzere sorumluluğun doğması için kiracının kiraya verene durumu bildirmesi gerekir. Bu bildirim, kiracının zapta karşı tekeffül

<sup>286</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 237; GÜNEL, s. 150.

<sup>287</sup> GÜNEL, s. 150; "kiralayan belediye kiralananın üçüncü bir şahıs tarafından kira sözleşmesinin yapılmasından önce mevcut olan aynı bir hak dolayısıyla tamamen veya kısmen zaptedilmesinden, kiracı davacıya karşı sorumludur." Y. 13. HD., T. 03.06.2003, E. 2003/2751, K. 2003/7262, İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 238, dn. 948.

<sup>288</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 136; ARAL/AYRANCI, s. 263; GÜNEL, s. 144.

<sup>289</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 136; İNEOĞLU, Kira, C.I, s. 236.

<sup>290</sup> GÜNEL, s. 236.

<sup>291</sup> TANDOĞAN, s. 125; GÜMÜŞ, Kira, s. 137; İNCEOĞLU, Kira, C.I, s. 242; GÜNEL, s. 155.

<sup>292</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 137, dn. 360.

<sup>293</sup> GÜNEL, s. 150.

hükümlerine başvurabilmesi için yerine getirilmesi gereken bir yükümlülük niteliğindedir<sup>294</sup>. Bu bildirim için kanunda öngörülmüş bir şekil şartı söz konusu değildir<sup>295</sup>. Fakat öğretide ispat edilebilirlik açısından mahkeme aracılığıyla ya da noterden yapılması tavsiye edilmektedir<sup>296</sup>. Her ne kadar kanun kiracının bu bildirimini hangi sürede yapacağını öngörmüş olmasa da, öğretide hakim görüş kiracının bu bildirimini makul bir sürede yapması gerektiğini belirtmektedir<sup>297</sup>.

TBK m. 309'da yer alan düzenlemeye göre, üçüncü kişinin üstün hakkını dava yoluyla ileri sürmesi durumunda kiraya verenin, kiracının bildirimini üzerine davayı üstlenmek ve bu yüzden kiracının uğradığı her türlü zararı tazmin etmek yükümlülüğü vardır<sup>298</sup>. Burada tazmin edilecek zarar kiracının ifa menfaatinin kaybına dayalı müspet zarardır<sup>299</sup>. Burada kiraya verenin sorumluluğu kusur sorumluluğu olup<sup>300</sup>, kiraya veren kusursuz olduğunu ispatlamak suretiyle tazminat borcundan kurtulacaktır.

#### **F. Vergi ve Benzeri Yükümlülüklerle Katlanma Borcu**

TBK m.302'ye göre kiralanan şey ile ilgili zorunlu sigorta, vergi vb. yükümlülüklerle kiraya veren katlanır<sup>301</sup>. Örneğin; emlak vergisini, motorlu taşıtlar vergisini, sigorta primlerini kiraya veren ödemek zorundadır. Sözleşmede aksi kararlaştırılabilir.

<sup>294</sup> BERKİ, s. 168; İNCEOĞLU, Kira, C.I, s. 247; GÜMÜŞ, s. 137; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 275; Yargıtay'ın kiracının kiralananın zaptı durumunda kiracının durumu kiraya verene bildirmekle mükellef olduğunu ifade ettiği kararı için bkz. "Kiracı işletmede kendisinin gidermesi gerekmeyen esaslı tamiratların ortaya çıkması veya kiracılık hakkı ile bağdaşmayan 3.kişilerin hak iddiaları karşısında sessiz kalmamalı, kiralananı ilgilendiren bu gibi hak iddialarını kiralayana ihbar etmelidir. Kiracının ihbar mükellefiyeti, kiralayana BK m. 251, 253 ve 276'daki vecibelerini ifa etmesini ve ifa etmediği takdirde kiracının haiz olduğu hakları talep etmek imkanını hazırlar." Y. 14.HD., T. 18.10.2010, E. 2010/9168, K. 2010/10791, www.kazanci.com.tr.

<sup>295</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 138; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 247; ACAR, Kira, s. 264.

<sup>296</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 137; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 247; GÜNEL, s. 157.

<sup>297</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 138; GÜNEL, s. 157; ACAR, Kira, s. 265; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 247.

<sup>298</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 138; ACAR, Kira, s. 265.

<sup>299</sup> ARAL/AYRANCI, s. 260; GÜMÜŞ, Kira, s. 139; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 251; "Müspet zarar, borçlu edayı gereği gibi ve vaktinde yerine getirseydi alacaklının mameleki ne durumda olacak idiyse, bu durum ile eylemli durum arasındaki farktır. Diğer bir anlatımla, müspet zarar, sözleşmenin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan zarardır." Bkz. 6.HD., T. 11.11.2014, E. 2014/8455, K. 2014/12229, TOMBALOĞLU, m. Lütfi, Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar, Ankara, 2015, s. 212.

<sup>300</sup> TANDOĞAN, s. 125; GÜMÜŞ, Kira, s. 138; ACAR, Kira, s. 269; ARAL/AYRANCI, s. 260; Öğretide bir diğer görüş, bu sorumluluğun kusursuz sorumluluk olduğunu ileri sürmektedir. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 449.

<sup>301</sup> CANSEL, s. 92; Bunu karşın bazı kanunlarda bu borcun kiracı tarafından ödeneceği öngörülmüş olabilir. Örneğin 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 44.maddesine göre, çevre vergisi binayı kullananlar tarafından ödenecektir. Bu kapsamda bu borç kiracının yükümlülüğü altındadır. Bkz. ARKAN SERİM, s. 120; ÖZTÜRK, s. 187.

Kiralananın mülkiyetinin kiraya verene ait olması sebebiyle kanun koyucu bu gibi borçlardan şeyin maliki sıfatını taşıyan kiraya vereni sorumlu tutmuştur<sup>302</sup>. Fakat bu emredici niteliği haiz olmayıp tarafların bu borçlardan kiracının sorumlu olduğuna dair yaptıkları anlaşmalar geçerli olacaktır<sup>303</sup>.

#### **G. Tutanak Düzenleme Borcu**

TBK m. 359’ da bu husus şu şekilde düzenlenmiştir: “*Kira sözleşmesi, araç ve gereçleri, hayvanları, devredilen eşyayı veya stoklanmış malları da içeriyorsa taraflar, bunların değerlerini birlikte takdir ederek iki nüsha düzenleyecekleri tutanağa geçirip imzalayarak, birbirlerine vermekle yükümlüdür.*”

Doğrudan doğruya ürün getirmeyen malzeme, mobilya, makine gibi taşınır mallar da tarımsal veya sınai bir işletmenin parçası olarak ürün kirasına verilebilir<sup>304</sup>. Sözleşmenin bitiminde kiracının iade borcunu eksiksiz yerine getirebilmesi, kiralananı teslim aldığı haliyle noksansız iade edebilmesi için tutanak tutulması büyük önem arz etmektedir<sup>305</sup>. Eşyanın aynı değerle iade edilip edilmediği hususundaki tereddütleri ortadan kaldırmak için kanun koyucu böyle bir yükümlülük getirmiştir. Sözleşme sırasında neyin kira kapsamına girdiğini ayrıntılı tutanağa geçiren taraflar, bu sayede kira sözleşmesinin hitamında nelerin iade edileceği hususunu tutanaktan kontrol imkânına sahip olur<sup>306</sup>. Diğer bir deyişle bu tutanak ile nelerin iade kapsamında olduğu ispat edilebilir duruma gelmektedir<sup>307</sup>.

Tutanak düzenleme borcu kanunda sözleşmenin her iki tarafına da yüklenmiş bir borç olup; sözleşmenin geçerliliği bu borcun yerine getirilmesine bağlı değildir<sup>308</sup>.

Tutanak tutma işinin taraflarca yazılı şekilde yapılması yeterlidir. Genellikle kiraya veren tarafından kiracının da katılımı ile yapılır<sup>309</sup>. Taraflardan birinin bu yükümlülükten kaçınması halinde diğer taraf mahkeme aracılığı ile tutanak tutulmasını isteyebilecektir<sup>310</sup>.

## **II. KİRACININ BORÇLARI (KİRAYA VERENİN HAKLARI)**

Ürün kirası sözleşmesinin tarafı olan kiracının kiralananı kullanması karşılığında kira bedelini ödeme asli borcunun yanında çeşitli borçları bulunmaktadır. Ürün

<sup>302</sup> EREN, s. 351; GÖKYAYLA/ZEVKLİLER, s. 281.

<sup>303</sup> CANSEL, s. 92.

<sup>304</sup> TANDOĞAN, s. 5.

<sup>305</sup> ARKAN SERİM, s. 40.

<sup>306</sup> TANDOĞAN, s. 189; ARKAN SERİM, s. 40; CANSEL, s. 89.

<sup>307</sup> BECKER, s. 328.

<sup>308</sup> ARKAN SERİM, s. 41.

<sup>309</sup> CANSEL, s. 90; ARKAN SERİM, s. 41.

<sup>310</sup> TANDOĞAN, s. 189; CANSEL, s. 90; ARKAN SERİM, s. 41.

kirasına özgü olarak işletme hakkı aynı zamanda kanunda kiracının borcu olarak hüküm altına alınmıştır. Bunun yanında kiracının bakım borcu, özenle kullanma borcu, kiralananı alt kiraya vermeme ve kira süresi sonunda kiralananı iade etme vb borçları aşağıda sırasıyla incelenecektir. Kanunda düzenlenen kiracının borçları aynı zamanda kiraya verenin hakları olarak karşımıza çıkmaktadır.

## A. Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödeme Borcu

### 1. Genel Olarak

Ürün kirasında kira bedeli, kiracının kiralananı kullanması ve işletmesi sebebiyle kiraya verene ödemek zorunda olduğu karşılık olarak tanımlanabilir<sup>311</sup>. Diğer bir ifadeyle, kiracının kira bedelini ödeme borcu ile kiraya verenin kiralananı kullanmaya ve işletmeye elverişli şekilde teslim ve sözleşme süresince de bu durumda bulundurma borcu değişim ilişkisi içindedir.

Kira bedeli, kiracının en temel borcu olup, kira sözleşmesinin objektif esaslı unsurlarındandır<sup>312</sup>. Kira bedelinin olmaması durumunda sözleşmenin kira sözleşmesi olduğunu söylemek mümkün değildir çünkü kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen yapısı bu sayede mümkün olmaktadır<sup>313</sup>. Kira sözleşmesinin bu sinallagmatik yapısı gereği, kira bedeli belirlenmiş olsa bile, kiraya veren teslim borcunu yerine getirmediği kira bedeli borcunun doğmayacağı savunulmaktadır. Konu ilgili bir Yargıtay kararı<sup>314</sup> şöyledir:

*“Dinlenen davacı tanıklarının açık beyanlarına göre, gerçekleşen kira sözleşmesine dayanarak davacının koyun sürüsünü otlatmak üzere taşınmaza götürmesi üzerine, başka köyler halkının kendisini bu yerden yararlanmaktan engelledikleri kesinlikle anlaşılmaktadır. Bu bakımdan davacının kira konusu yerden bir süre için dahi yararlanmadığı gerçekleşmiştir. Hatta durumu davalı kiralayana bildirmesi üzerine, ben burayı sana kiraya verdim, sen ne yaparsan yap demek suretiyle BK.nun yukarıda açıklanan hükümlerine açıkça muhalefet ettiği yine tanık beyanları ile sabittir. Şu halde davalı kiralayanın, kira sözleşmesinin kendisine yüklediği, gerçek anlamda bir teslim ve yararlanmaya amade bulundurma borcunu yerine getirmediği açık ve seçik olarak anlaşılmaktadır. Oysa kiralayan teslim mükellefiyetini tam yerine getirmediği, kiranın peşin ödenmesi şart edilen hallerde dahi kira alacağı doğmaz. (TANDOĞAN-age. -354, dipnot 7 ile ilgili metin) Kaldı ki taraflar arasındaki sözleşme yukarıda anılan teslim borcu yerine getirilmediği için davacı tarafından feshedilmiştir. O halde, davacı haksız iktisap kurallarınca davalı kiralayanın peşin aldığı kirayı istemekte haklıdır ve mahkemenin de yukarıda*

<sup>311</sup> FEYZİOĞLU, s. 562; ARPACI, s. 172; CANSEL, s. 106; İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 253; ARKAN SERİM, s. 91; EREN/BAŞPINAR, s. 222.

<sup>312</sup> ARKAN SERİM, s. 91.

<sup>313</sup> ACAR, Kira, s. 88.

<sup>314</sup> YHGK, T. 30.09.1981, E. 1979/3-372, K. 1981/657, www.kazanci.com.tr.

*anılan gerekçelere uygun düşen ödetme kararı doğrudur ve karar anılan nedenlerle onanmalıdır.”*

Ürün kirasına ilişkin bu Yargıtay kararında, Hukuk Genel Kurulu, *kiralananın kullanıma ve yararlanmaya uygun şekilde teslim ve kira süresince de bu durumda bulundurma borcu ile kiracının kira bedeli ödeme borcunu birbirinin karşılığı olarak kabul etmiş olup, her iki borcun doğumu bakımından karşılıklılığı esas almıştır*<sup>315</sup>. Bu bakımdan kiraya verenin, borcunu yerine getirmemesi durumunda, kiracının ödemezlik defii kurumuna başvurmada bir engel yoktur.

Kira bedelinin, kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından olması sebebiyle, sözleşmenin kurulmuş olarak kabul edilmesi için kira bedelinin belirli ya da belirlenebilir olması gerekir. Öğretide kira bedelinin miktarının belirlenmesinin zorunlu olmadığı, belirlenebilir olmasının sözleşmenin geçerliliği için yeterli olduğu kabul edilmektedir<sup>316</sup>.

Kiraya veren, kiralananı kullanmaya ve işletmeye hazır bulundurduğu müddetçe, kiracı kullanmasa veya işletmese bile kira bedelini ödemekle yükümlüdür<sup>317</sup>. Diğer bir ifadeyle, kiracı kendi kusurundan doğan bir durumdan dolayı kiralananı kullanamamış ve işletmemişse, kiraya veren kiralananı kullanıma ve işletmeye elverişli bulundurduğu sürece kiracının bedel ödeme borcu devam edecektir<sup>318</sup>.

TBK m. 362/II’ de kira bedelinin ödeme zamanı düzenlenmiş olup, söz konusu hükme göre:

<sup>315</sup> ACAR, Kira, s. 89.

<sup>316</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 34-35; İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 14; ACAR, Kira, s. 90; ALTAŞ, s. 50; Kira bedelinin sübjektif olarak da belirlenebilir olmasının, sözleşmenin geçerliliği için yeterli olduğu görüşünde bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 35; Kira bedelinin ödenmesi gerektiğinin kararlaştırılmasının yeterli olduğu, ayrıca kira bedelinin miktarı üzerinde bir anlaşmaya varmış olmanın sözleşmenin kurulmuş sayılması için gerekli olmadığı görüşünde bkz. AYDIN, s. 13.

<sup>317</sup> FEYZİOĞLU, s. 570; ÖZTÜRK, s. 194; “*Taraflar arasındaki 02.02.2000 tarihli “plaka kira sözleşmesi” başlıklı sözleşme hasılat kirası sözleşmesi niteliğindedir. Bu sözleşme ile aylık kira parası olan 240 000 000 TL 3.3.2000 ödeme tarihli 12 ayrı senetle davalıya ödenmiştir. Sözleşmeye göre kira süresi bir yıldır. Kira süresinin bitiminden kiralananın plakası mal sahibine, davacıya ait olduğu anlaşılan araç ise kiracıya bırakılacaktır. Uyuşmazlığın ortaya konan bu niteliğine göre olaya düzenlenmesi Borçlar Kanununun 270 ve devamı maddelerinde yapılan hasılat kirasına ilişkin hükümlerin uygulanması gerekir. Gerçekten kiralananın kullanılmasının olanaklı bulunmaması halindeki sorumluluğu düzenleyen yasanın 274.maddesi uyarınca kiracı kendi kusurundan veya şahsından kaynaklanan bir nedenden dolayı kiralananı kullanmadığı yahut sınırlı bir şekilde ondan yararlandığı takdirde şayet kiralayan kiralananı(aracı) sözleşme dairesince kullanmaya hazır bulundurmuşsa, kiracı kiralananın tamamını ödemekle yükümlüdür. Ancak bu takdirde ödemekten tasarruf ettiği bir miktar varsa ve kiralananın diğer bir şekilde kullanılmasından elde ettiği menfaatler bulunmaktaysa bunların kira parasından mahsubu gerekir.” Bkz. Y. 14.HD., T. 20.09.2005, E. 2005/3442. K. 2005/8101, ÖZTÜRK, s. 103.*

<sup>318</sup> BERKİ, s. 182.

*“Kiracı, aksine bir hüküm veya yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve yan giderleri her kira yılının ve en geç kira süresinin sonunda ödemekle yükümlüdür.”*

Bu hüküm ile kanun koyucu sadece kira bedelinin değil yan giderlerin de ödeme zamanını düzenlemiştir. Maddenin ikinci fıkrasında kira bedelinin ve yan giderlerin ödenmemesinin aynı sonuca bağlanmış olduğu göz önüne alındığında; kanun koyucunun, ilk fıkrada kira bedelinin ifa zamanını yan giderleri de hesaba katarak düzenlemiş olmasının sebebi anlaşılmaktadır. Buna göre, taraflar serbest iradeleri doğrultusunda kira bedelinin ödeme zamanını sözleşme ile serbestçe tayin edebilirler. Sözleşmede böyle bir tarihin kararlaştırılmamış olması durumunda yerel âdetlere göre; bu konuda yerel âdet de yoksa kanunda düzenlendiği üzere her kira yılının ve en geç kira süresinin sonunda ödenir. Ürün kirasındaki bu düzenlemenin, ürün kirasının niteliği göz önüne alındığında yerinde bir düzenleme olduğunu söyleyebiliriz. Çünkü kira bedelinin ödeme zamanının sözleşmeye veya yerel âdete göre belirlenmediği durumlarda her kira yılının veya en geç kira süresinin sonunda ödeneceğine dair getirilen düzenleme ile aslında ürün kirasında, kira bedelinin peşin değil, ürünlerinin toplanmasından sonra ödeneceği kuralı konulmuş olup, bu durum ürün kirası sözleşmesinin niteliğine de daha uygundur<sup>319</sup>.

TBK, yan giderlerin de kiracı tarafından ödeneceğini öngörmüş olup; kira bedeli ile yan giderlerin ödenmemesini aynı sonuca bağlamıştır. Kira bedelinin ödeme zamanının düzenlenmesinin yanında, bu hüküm ile yan giderlerin ödeme zamanı da düzenlenmiştir. Eski Borçlar Kanunu döneminde yan giderlerin ödenmemesi durumunda sözleşmenin feshinin mümkün olup olmayacağı öğretide tartışmalıydı ve Yargıtay da bu konuda birbiri ile çelişen kararlar vermişti. Kira bedeli ile yan giderleri aynı hukuki rejime tabi kılan bu düzenleme ile öğretideki ve Yargıtay’ daki tereddütler sona ermiş; bu bakımdan yerinde bir düzenleme olmuştur<sup>320</sup>.

Maddenin öngördüğü tamamlayıcı hukuk kuralına göre, kiracının kira bedelini ödeme borcu her kira yılının sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödeneceği yönündedir. Maddenin sistematüğinden yola çıkacak olursak, kiraya verenin teslim

<sup>319</sup> ALTAŞ, s. 268.

<sup>320</sup> Yargıtay uygulamasına bakacak olursak; *“Kural olarak kefilin sorumluluğu kira bedeli ile sınırlıdır. Sözleşmede kefilin sorumluluğu ile ilgili özel bir düzenleme getirilmemiş olup kira bedeli dışındaki elektrik, su, temizlik, telefon, doğal gaz vb giderleri...”* demek suretiyle, kira bedeli ile yan giderleri birbirinden ayırmıştır. Bkz. Y. 6.HD., T. 05.12.2005, E. 2005/8118, K. 2005/11183, www.kazanci.com.tr; Yine Yargıtay bir karında, taraflarca yakıt giderinin kira bedeline dahi olacağı kararlaştırılmışsa, kira bedelinin, kiracıya ödeyeceği miktar ile yakıt için apartman yönetimine ödeyeceği miktarın toplamı olduğunu öngörmüş olup; yakıt parasının ödenmemesi nedeniyle temerrüde dayalı tahliye talebini mümkün görmüştür.

borcunun, kiracının kira bedeli ödeme borcundan önce geldiğini söyleyebiliriz. Kanunda düzenlenen ürüne katılmalı kira da bunun göstergesi olup; kiralananın teslimi ve işletilmesi sonucu, devşirilecek ürünlerin belirli bir oranının bedel olarak verilmesi bu sıralamanın doğruluğunu kanıtlar niteliktedir. Buna göre, kira sözleşmesi için aynı anda ifa kuralı geçerli olmayıp; kira bedelinin peşin olarak kararlaştırılmış olduğu durumlarda dahi kiraya verenin teslim borcu kiracının kira bedeli ödeme borcundan önce gelmektedir<sup>321</sup>. Bunun da pratik sonucu, kiralananı teslim etmeyen kiraya verenin ödemezlik def'i kurumuna başvuramamasın da kendini gösterir<sup>322</sup>.

Ürün kirası sözleşmesini düzenleyen hükümlerde, kira bedelinin nerede ödeneceğine dair özel bir hüküm mevcut değildir. Bundan dolayı ifa yerinin tespitinde genel hükümlere başvurulması gerekir. Kira bedelini para borcu olarak düşündüğümüzde, başvuracağımız hüküm TBK m. 89/ b.1 olacaktır. Buna göre;

*“Para borçları, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ifa edilir.”*

Bu hükme göre, eğer taraflarca aksi kararlaştırılmamışsa, para borcu kural olarak alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ödenmelidir<sup>323</sup>.

## **2. Olağanüstü Durumlarda Kira Bedelinden İndirim İsteme Hakkı**

TBK m.363'de kiracının, olağanüstü durumların varlığı halinde kira bedelinin indirilmesini isteyebileceği öngörülmüştür. Olağanüstü durumlar beklenmeyen olaylardır. Eğer kiralananın mutad ürünlerinde olağanüstü felaket veya doğal afet sebebiyle önemli surette azalma söz konusu olursa, kiracı bu hükme göre kira bedelinin makul bir miktar indirilmesini talep edebilecektir<sup>324</sup>. Örneğin, tarımla uğraşan kiracı sel olayı yüzünden aynı verimi alamadığı dönem için kiraya verenden indirim talep edebilecektir.

Madde metninde bu haktan başlangıçta iki şartla feragat edilebileceği hüküm altına alınmıştır. Sözleşme sırasında bu gibi ihtimaller göz önüne alınarak kira

<sup>321</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 185; İNAL, Fesih, s. 341; Buna karşın peşin ödenmenin kararlaştırılmış olduğu durumlarda ödemezlik define başvurulabileceği görüşünde bkz. İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 257, 263.

<sup>322</sup> TANDOĞAN, s. 165; Aksi görüş için bkz. İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 257.

<sup>323</sup> HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 226.

<sup>324</sup> BECKER, s. 342; ARPACI, s. 172; CANSEL, s. 110; EREN, s. 464; ÖZTÜRK, s. 218; ARKAN SERİM, s. 100; Burada sözleşmenin uyarlanmasına kanun koyucu tarafından imkan tanınmıştır. Bkz. CASHİN-RİTAİNE, Eleanor, Emprevizyon, Hardship ve İşlem Temelinin Çökmesi: Pacta Sunt Servanda ve Alman-Fransız Hukuki İlişkilerinde Sözleşmelerin Uyarlanmasına Giden Yollar, Çev. Başak Baysal, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, İstanbul, 2005, C. 63, S. 1-2, s. 321-342 s. 323; [...]Borçlar Kanunu'nun 282.maddesinin özüne ve sözüne göre, kendisine kiralanan tarlada su baskını dolayısıyla hiç istifade edemeyen davacı kira parasının tamamını geri isteyebileceğine[...] Bkz. Y. 6.HD., T. 28.11.1968, E. 1968/4894, K. 1968/2229, KARAHASAN, C. 4, s. 628.



bedelinin tespiti yapılmışsa ve doğan zarar bir sigorta ile karşılanmışsa başlangıçtaki feragat geçerli olacaktır<sup>325</sup>. Yargıtay'ın verdiği bir kararda bu durum şöyle ifade edilmiştir:

*“Sözleşme hukukunda asıl olan sözleşmeye bağlılık ilkesi olup bu ilke hukuksal güvenlik, doğruluk ve dürüstlük kuralının gereği olarak sözleşme hukukunun temelini oluşturur. Ne var ki; BK'nun 282. maddesinde belirtilen olağanüstü durumların sözleşmede önceden var olan sözleşme adaletini bozduğuna, taraflar bunlara karşı bir önlem de almadıklarından sözleşmede bir boşluk olması ve işlem temelini sarsılması söz konusu olur. Bu durumda hâkimin sözleşmeye müdahalesi ile taraf iradelerine de önem verilerek yorum yoluyla sözleşmenin dürüstlük kuralına uygun hale getirilmesi sağlanır. Sözleşme hukukuna egemen olan sözleşmeye bağlılık ilkesine göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi uygulanmalıdır. Sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaştırılmış, kararlaştırılan edimler dengesi sonradan ortaya çıkan olaylar nedeniyle değişmiş olsa bile borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Ancak, sözleşmenin yapıldığında karşılıklı edimler arasında olan denge sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle biri aleyhine katlanılmayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hâsıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalma adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet (TMK m.4, 2) kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık ( Clausula Rebus Sic Stantibus-Beklenmeyen Hal Şartı) sözleşmenin değişen şartlara uydurulması ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır. Tarafların iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette değişmişse artık taraflar o akitle bağlı tutulmazlar, değişen koşullar karşısında TMK'nın 2.maddesi uyarınca sözleşmenin yeniden düzenlenmesi imkânı hâsıl olur. Önceden görülmeyen değişikliklerin borcun ifasını güçlendirmesi halinde “işlem temelini çökmesi” gündeme gelir. İşlemin temelini çöktüğünü kabul eden hâkim duruma göre alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurur. Bir başka deyişle sözleşmeye müdahale eder. İşlem temelini çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak TMK'nın 1, 2 ve 4.maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelini çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması üzerine taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur. Bu yönteme sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir.”<sup>326</sup>*

<sup>325</sup> BECKER, s. 344.

<sup>326</sup> Y.HGK, T. 18.11.1998, E.1998/ 815, K.1998/835, www.kazanci.com.tr; Aynı yönde Yargıtay kararları için bkz. 6. HD., T. 28.11.1968, E. 1968/4894, K. 1968/2229, YVUZ, N, Kira, s. 820; “Tarımsal mahsül kiralarda kiracının, fevkalade haller veya tabii hadiselerden dolayı kiracıdan münasip bir miktarın indirilmesini istemeye hakkı vardır. Zirai olmayan gelir kirasında böyle bir hakkı yoktur. Bu halde, kiracı, zorunluluk sebebine dayanabilir.” Bkz. Y.HGK., T. 23.10.1968, E. 1968/4-202, K. 1968/711, ERDOĞAN, Hasan, Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara, 2010, s. 675.

YHGK yine bir kararında kuraklık sebebiyle zeytinliklerden beklenen verimin alınmaması üzerine açılan kira bedeli indirimi davasında, sözleşmede taraflarca aksi öngörülmüş – bu haktan feragat edilmiş- olmasına rağmen yukarıda anlatılan gerekçelerle kira bedelinin indirilmesine hükmetmiştir<sup>327</sup>.

## **B. Kiralananı Kullanma ve İşletme Borcu**

Kiracının kullanma ve işletme borcu TBK m. 364' de şu şekilde düzenlenmiştir: *“Kiracı kiralananı özgülendiği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletmekle, özellikle ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlüdür.(1)Kiracı, kiraya verenin izni olmaksızın, kiralananın işletme usulünü, kira süresinin bitiminden sonra etkisi görülebilecek biçimde değiştiremez.(2)”*

Ürün kirası sözleşmesinin kurulmasıyla, kiracı bedel karşılığında kiralananı işletme ve kullanma hakkına sahip olur. Bu işletme hakkı, kiralananın işletilmemesi, kiralananın değerinin azalması riskini doğuracağından aynı zamanda kanunda ürün kirasına özgü bir borç olarak düzenlenmiştir. Kiracının kira bedeli ödeme borcunun yanında bir diğer asli borcu da bu işletme yükümlülüğüdür<sup>328</sup>.

TBK m.364' e göre kiracı, kiralananı özgülendiği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletmekle, özellikle ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlüdür. İşletme borcu, ürün kirasını diğer kira sözleşmelerinden ayıran en önemli unsurlardan biridir<sup>329</sup>. Adi kirada kiracının özenle kullanma yükümlülüğü varken ürün kirasında kiralananı kullanmanın yanında onu iyi bir surette işletme zorunluluğu vardır. Kira bedelinin tamamının ya da bir kısmının elde edilecek ürünün belirli bir oranı olarak karşılaştırıldığı durumlarda kiracının işletme borcu, kiraya veren bakımından daha da önem kazanır<sup>330</sup>.

Bu işletme borcunun kapsamına ürün vermeye kabiliyetli halde bulundurma borcu da dahildir. Bu bakımdan kiracı, kiralananın ürün vermeye devam etmesi için gerekli masrafları yapma ve gerekli tedbirleri alma borcu altındadır<sup>331</sup>.

İşletme ile kiralananın, özgülendiği amaca uygun olarak kullanılması ve ürünlerin devşirilmesi bunun yanında elverişli bir durumda bulundurulmasına ilişkin her türlü çalışma ve önlemin alınması, gerekli özenin gösterilmesi ve gerekli onarımın

<sup>327</sup> Y.HGK, T. 27.01.2010, E.2010/14-14, K. 2010/15, www.kazanci.com.tr.

<sup>328</sup> AKER, s. 352; BECKER, s. 335.

<sup>329</sup> ARKAN SERİM, s. 85; ÖZTÜRK, s. 195; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 194.

<sup>330</sup> AKER, s. 353.

<sup>331</sup> ALTAŞ, s. 114.

yapılması kastedilir<sup>332</sup>. Kiracı bu işletme borcunu yerine getirirken kiralananın özüne zarar verecek değerini azaltacak şekilde hareket edemez. Ürün kirasına konu olan şey öncelikle tahsis edildiği amaca uygun şekilde işletilmelidir. Örneğin, yıllık mahsül için kiraya verilmiş araziye yıllar sonra ürün verecek olan ağaçlar dikilemez.

Yargıtay bir kararında<sup>333</sup>; davalı kiracının benzin istasyonunu bir süre işletmediği, kiralananı iyi bir şekilde muhafaza etmediği ve kötü kullandığı gerekçeleri ile tahliye isteminde bulunan davacının talebini reddeden yerel mahkemenin kararını bozmuştur. Olayda ürün kirasına konu olan benzin istasyonunun yaklaşık bir buçuk yıl süre ile işletilmemesi söz konusudur. Kiracı ürün kirasının niteliği dolayısıyla işletme ve ürün vermeye elverişli bulundurma borcunu ihlal etmiştir. Yargıtay benzer bir kararında kiracının, işletmeyi faal bulundurmamak ve ürün vermeye elverişli bir hale getirmemek suretiyle ürün kirası sözleşmesine aykırı davrandığına karar vermiştir<sup>334</sup>.

Aynı maddenin ikinci fıkrasında kiracının kiraya verenin izni olmaksızın, kiralananın işletme usulünü, kira süresinin bitiminden sonra etkisi görülebilecek biçimde değiştiremeyeceği düzenlenmiştir. Kiracı, kiralananı tahsis amacına uygun şekilde kullanmak zorundadır. İşletme tarzını değiştirmemek kaydıyla kiracının yeni teknik ve ekonomik gelişmeleri takip etmesi mümkündür<sup>335</sup>.

### C. Bakım Borcu

Kiracının işletme borcu, kiralananı ürüne elverişli şekilde bulundurma borcunu da içerir. Ürün elde etme kabiliyetinin devam etmesi için gerekli özeni göstermek, gerekli tamiratları ve onarımı yapma borcu kiracıdadır. Mesela yıllık mahsül üretimi için kiraya verilen toprağı işlemek, verimini artırmak için gübrelemek gibi bakım borcu kiracıya aittir.

Kiracının, kiralananı kullanırken gerekli özeni gösterme borcu TBK m.365'de şu şekilde düzenlenmiştir:

*“ Kiracı, kiralananın bakımını gereği gibi sağlamakla yükümlüdür.*

<sup>332</sup> EREN/BAŞPINAR, s. 221; EREN, s. 464.

<sup>333</sup> Y. 6.HD, 18.04.1988 t, E.1566, K.6163, www.kazanci.com.tr.

<sup>334</sup> “İşletme kiralarında hasılat kiracısı “basiretli bir tacir” gibi davranmalı işletmenin verim kabiliyetine zarar vermeye için bütün gayreti göstermelidir. Kuşkusuz kiracının kiralananı iyi bir surette işletme, bilhassa hasılat kabiliyetli bir halde bulundurma borcunu ihlal etmesi sözleşmeye aykırılık teşkil eder.” Y. 14.HD, 04.11.2010, E.2010/10574, K.2010/12098, RUHİ, s. 1529-1530.

<sup>335</sup> ALTAŞ, s. 210; EREN/BAŞPINAR, s. 221.

*Kiracı, yerel âdete uygun olarak küçük onarımlar yapmak, bozulan veya kullanılmayla yok olan düşük değerli araç ve gereçlerin yerine yenilerini koymak zorundadır.”*

Bu hükme göre kiracıya, kiralananın bakımını yapma ve bunun yanında ufak tefek tamiratları yapma borcu yüklenmiştir. Kiracının bakım borcu, kiralananın ürün verebilmesi için gereken her şeyin yapılmasını içerir<sup>336</sup>. Adi kiradan farklı olarak olağan kullanım sonucunda meydana gelmiş olan eksiklikler, aşınmalar eğer işletmenin faaliyetlerini etkiliyorsa, işletilmesinden menfaati olan kiracı buna katlanmak zorundadır. Örneğin, kiracı kullandığı makineyi yağlamalı, kullanılmaktan kaynaklanan aşınmaları gidermeli, küçük onarım gerektiren işleri yapmalıdır<sup>337</sup>. Ancak bu bakım ve onarım için esaslı onarımlar ve masraflar gerekirse, bunlar da kiralayanın da menfaati olduğundan, kiracı ihbar etmek suretiyle bunları kiraya verenden talep edebilir<sup>338</sup>. Kiracı bu hüküm kapsamında, kullanım nedeniyle yok olan aletleri de yerine koymak zorundadır<sup>339</sup>.

#### **D. Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu**

TBK’da bu konu ile ilgili ürün kirasına ilişkin özel bir düzenleme yoktur. TBK m.357’de ürün kirasına ilişkin özel durumların bulunmaması durumunda, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanacağı düzenlenmiştir. TBK m.316’da düzenlenen komşulara saygı gösterme borcunun ürün kirası bakımından da kıyasen uygulanacağını söyleyebiliriz<sup>340</sup>. Kiracı davranışlarıyla aynı binada işletme faaliyetinde bulunanları veya komşularını rahatsız etmemek ve herhangi bir biçimde onlara zarar vermemekle yükümlüdür. Kiracının işletme faaliyetinin ötesinde gürültü yaparak komşularını rahatsız etmesi, merdivenlerde içki içerek çalışanlara veya komşu çocuklarına sarkıntılık yapması<sup>341</sup>, aksi takdir kiraya veren kira sözleşmesini feshedebilecektir. TBK m.316 f.2’de şu şekilde düzenlenmiştir:

*“Kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı iş yeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur.*

<sup>336</sup> ALTAŞ, s. 119.

<sup>337</sup> TANDOĞAN, s. 150.

<sup>338</sup> ALTAŞ, s. 120.

<sup>339</sup> ALTAŞ, s. 120.

<sup>340</sup> ARKAN SERİM, s. 122.

<sup>341</sup> 6.HD, 17.01.2011, E.2010/9991, K.2011/103; Yargıtay bu kararında, davalı kiracının arkadaşları ile merdivenlerde içip taşkınlık yapmalarının, apartman sakinlerinin zillerine basıp kaçmalarının, bağırmalarının, sakinlerin çocuklarına sarkıntılık yapmalarının açıkça fena kullanma halini oluşturduğuna ve komşulara saygı gösterme borcunun açık ihlali olduğuna karar vermiştir.

*Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.”*

Bu hükme göre konut ve çatılı iş yeri kiralalarında otuz gün mehil süresi söz konusu iken, diğer kira sözleşmelerinde önceden ihtarda bulunmaksızın derhal fesih hakkı öngörülmüştür. Hükümün lafzına bakacak olursa ürün kirası sözleşmesinde, kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranması sonucu kiraya veren ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi derhal feshedebilecektir. Fakat öğretilerde bizim de katıldığımız bir görüş, diğer sözleşmeler için de ihtar aranması gerektiğini savunmaktadır<sup>342</sup>. Bu konu sona erme sebepleri arasında ayrıntılı incelenecektir.

#### **E. Bildirim Borcu**

TBK m.361 de kiraya verenin esaslı onarımları yapma borcu düzenlenmiştir. Düzenlemeye göre kiraya veren, gideri kendisine ait olmak üzere, kiracı tarafından bildirilir bildirilmez gerekli onarımları yapmakla yükümlüdür. Kanun burada kiraya verene esaslı onarımları yapma borcu yüklerken, kiracıya da bunu gecikmeksizin kiraya verene bildirme borcu yüklemiştir. Kuşkusuz bu ihbar mükellefiyetinin yerine getirilmemesi yahut geç yerine getirilmesi sonucu kiralanda oluşan hasardan eğer zamanında haber verilseydi bu hasarın önlenebileceği anlaşılıyorsa, bu zarardan kiracı sorumlu tutulur. İhbar borcunun yerine getirilmemesi sonucu meydana gelen zarar kiracı tazmin etmek zorundadır.

Diğer kira sözleşmelerinde de olduğu gibi kiraya veren, sözleşme süresi boyunca kiralananı kullanıma uygun halde bulundurma borcu altındadır. Haliyle üçüncü kişinin kiralanda, kiracının hakkı ile bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren davayı üstlenmek ve kiracının zararlarını gidermekle yükümlüdür. Kiraya verenin bu yükümlülüğü yerine getirebilmesi için kanun kiracıya durumu kiraya verene bildirme yükümlülüğü getirmiştir<sup>343</sup>.

#### **F. Kiralananı Alt Kiraya Vermeme ve Kullanım Hakkını Devretmeme Borcu**

Konuya ilişkin TBK m.366 şöyledir:

<sup>342</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 297.

<sup>343</sup> “Kiracı, işletmede kendisinin gidermesi gerekmeyen esaslı tamiratların ortaya çıkması veya kiracılık hakkı ile bağdaşmayan 3. kişilerin hak iddiaları karşısında sessiz kalmamalı, kiralananı ilgilendiren bu gibi hak iddialarını kiralayana ihbar etmelidir. Kiracının ihbar mükellefiyeti, kiralayanın B.K. m. 251,253 ve 276'daki vecibelerini ifa etmesini ve ifa etmediği takdirde kiracının haiz olduğu hakları talep etmek imkanını hazırlar. Kiracının ihbar mükellefiyetini yerine getirmemesi yalnız kendi haklarının kaybedilmesine intaç etmeyip aynı zamanda, husule gelecek zararlardan da mesul olmasına sebep olabilir.” Y. 14.HD., T. 18.10.2010, E. 2010/9168, K. 2010/10791, www.kazanci.com.tr.

*“Kiracı, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı başkasına kiraya veremeyeceği gibi, kullanım ve işletme hakkını da başkasına devredemez. Ancak kiracı, kiralanda bulunan bazı yerleri, kiraya veren için zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmemek koşuluyla kiraya verebilir.*

*Kiracının başkasıyla yaptığı bu kira sözleşmesinde, alt kiraya ilişkin kurallar, kıyas yoluyla uygulanır.”*

Alt kirada kiracının, kira sözleşmesi ile elde ettiği yararlanma ve kullanma hakkını, yaptığı bir sözleşme ile kısmen veya tamamen üçüncü bir kişiye devretmesi söz konusudur<sup>344</sup>. Kira sözleşmesinde, alt kira ve kullanım hakkının devri mümkün iken ürün kirasında bu durum kati suretle kiraya verenin iznine bağlanmıştır. Ürün kirası sözleşmesindeki farklı düzenlemenin, kiralananı işletme yükümlülüğü dolayısıyla kiracının kişiliğinin büyük öneme sahip olması ile açıklanabilir<sup>345</sup>. Maddede kiracının, kiralanda bulunan bazı yerleri, kiraya veren için zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmemek koşuluyla kiraya verebileceği düzenlenmiştir. Mesela ürün kirasına konu olan benzin istasyonundaki küçük bir yerin, market olarak işletilmesi üzerine kiracı tarafından üçüncü bir kişiye kiraya verilmesinde bir sakınca yoktur.

#### **G. Kiralanana İade Borcu**

Konuya ilişkin BK m.371 şöyledir:

*“Kira süresinin bitiminde kiracı, kiralananı, tutanağa geçirilmiş olan bütün eşyalarla birlikte ve buldukları durumda geri vermekle yükümlüdür.*

*Kiracı, iyi işletme durumunda kaçınılabilecek olan değer eksiklikleri için tazminat ödemekle yükümlüdür.*

*Kiracı, kiralananı göstermekle yükümlü olduğu özen çerçevesinde meydana gelen değer artışları için tazminat isteyemez.”*

Madde metninden anlaşılacağı üzere, ürün kirası sözleşmesi sona erdiğinde kiracı, kiralananı tutanağa geçirilmiş bütün eşyalarla birlikte bulunduğu halde kiraya verene iade etme borcu altındadır. Konu ile ilgili ayrıntılı bilgi üçüncü bölümde verilmiştir<sup>346</sup>.

<sup>344</sup> EREN, s. 465.

<sup>345</sup> ARKAN SERİM, s. 123, TANDOĞAN, s. 150; ÖZTÜRK, s. 202.

<sup>346</sup> Bkz. §12 vd.

## İKİNCİ BÖLÜM

### ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

Ürün kirasına özgü sona erme nedenleri TBK m.367 vd maddelerinde düzenlenmiştir. Bu nedenler kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler çerçevesinde kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından paralellik gösterir.

Ürün kirası sözleşmesinin; tarafların anlaşması (ikale), kiralananın kiraya verenin kusuru olmaksızın tamamen yok olması (TBK m.136), kiracı ve kiraya veren sıfatlarının birleşmesi (TBK m.135) gibi nedenlerle borçlar hukukunun genel esaslarına göre sona erebileceği<sup>347</sup> gibi; belirli süreli sözleşmelerde sürenin sona ermesi (TBK m.367), belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesinde feshi ihbar (TBK m.368), önemli sebeplerle feshi ihbar (TBK m.369), kiracının iflası (TBK m.370), kiracının ölümü (TBK m.371) gibi TBK' daki kira sözleşmelerine ilişkin düzenlenen özel sona erme nedenleri ile de sona erebilir.

Ürün kirası sözleşmesinin kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere ve ürün kirası sözleşmesine özgü özel hükümlere göre sona ermesinin yanında TBK'nın genel hükümlerine göre de sona erebileceğini söylemiştik. TBK'nın genel hükümlerine göre borcun sona erme sebeplerinden biri kiracı ile kiraya veren sıfatlarının birleşmesidir. (TBK m.135) Bu birleşme kiracının kiralananına malik olması şeklinde olabileceği gibi kiracının kiraya verenin tek mirasçısı olması dolayısıyla da mümkün olabilir<sup>348</sup>.

Tarafların kira sözleşmesini sona erdirme konusunda anlaşmaları yani ikale anlaşması da yapıldığı tarihte kira ilişkisini sona erdirir. Borçlar hukukuna hakim olan sözleşme serbestisi uyarınca taraflar diledikleri zaman aralarındaki borç ilişkisini tümüyle ortadan kaldıracaktır. Bu gibi durumlarda kira ilişkisi ileriye dönük olarak anlaşmanın yapıldığı tarihte veya anlaşmada öngörülen tarihte sona erecektir.

Diğer bir sona erme sebebi kira konusu eşyanın kiraya verenin kusuru olmaksızın mücbir sebep veya umulmayan hal nedeniyle tamamen yok olmasıdır. Örneğin, deprem, yangın, sel sonucu kullanılmaz hale gelmişse sözleşme TBK m.136 da düzenlendiği üzere kusursuz imkansızlıktan dolayı sona erer.

Bu bölümde kira sözleşmesinin, ürün kirasına ilişkin özel sona erme sebeplerinden sözleşme süresinin sona ermesi nedeniyle sona erme, önemli nedenlerle sona erme, fesih bildirimini ile sona erme, kiracının iflası ve kiracının ölümü ile sona

<sup>347</sup> TANDOĞAN, s. 194; AKER, s. 391; AYDIN, s. 19.

<sup>348</sup> TANDOĞAN, s. 194; DOĞAN, Sona Erme, s. 23; AYDIN, s. 20.

erme konuları ve bunun yanında kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenen kiralananın önemli ayıp nedeniyle kiracı tarafından sona erdirilmesi, kiracının kira bedelini ödemekte temerrüdü ve işletme borcunu yerine getirmemesi sebebiyle kiraya veren tarafından sona erdirilmesi ve kiracının kiralananı erken iade etmesi sebebiyle sona erme konuları incelenecektir.

#### **§ 4. BELİRLİ SÜRELİ ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNDE SÖZLEŞME SÜRESİNİN SONA ERMESİ**

##### **I. GENEL OLARAK**

Bütün sözleşmeler için mutlaka başlangıç zamanı bulunurken sona erme zamanı taraflarca belirlenmemiş olabilir. Kira sözleşmesi açısından da sözleşmenin süresinin belirlenmesi mutlaka gerekli olmayıp, sözleşme serbestisi uyarınca bu durum tarafların ihtiyarına bırakılmıştır. Taraflar kira sözleşmesini, serbest iradeleri doğrultusunda belirli ya da belirli olmayan bir süre için kurabilirler<sup>349</sup>.

Taraflar sözleşmenin süresini sözleşme kurulurken kararlaştırabilecekleri gibi sonradan yapacakları başka bir sözleşme ile sözleşmenin süresini belirleyebilirler<sup>350</sup>. Kira sözleşmesi açısından süre kavramı sözleşmenin geçerliliğini etkileyen objektif esaslı unsurlar arasında yer almaz. Diğer bir ifade ile taraflar sözleşmenin süresini kararlaştırmamış olsalar dahi sözleşme geçerliliğini koruyacaktır<sup>351</sup>.

TBK m. 358' de ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadığı durumlarda, genel hükümlerin uygulama alanı bulacağına ilişkin atıf dolayısıyla, TBK m. 367, genel hükümlerde düzenlenen TBK. m.300 ile birlikte değerlendirilecektir.

TBK kira sözleşmesinin süresinin belirli ya da belirsiz süreli olmak üzere iki şekilde belirleneceğini öngörmektedir. Taraflarca kira sözleşmesinin kurulması sırasında açık veya örtülü bir irade beyanıyla sözleşme bir zaman aralığı ile sınırlanmışsa veya örf ve adet hukukuna veya teamüle göre bir sözleşmenin belirli

<sup>349</sup> VOİRİN, s. 258; TANDOĞAN, s.96; AYDIN, s.45; Buna karşın Devlet İhale Kanununa tabi taşınır ve taşınmazların süreli olarak kiraya verilmesi gerekir. Söz konusu düzenlemeye göre bu süre on yıldan fazla olamaz. Turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin ve enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin ve doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süre ile kiraya verilmeleri mümkündür. Yine Devlet İhale Kanununa tabi su ürünleri üretimi hakkına ilişkin ürün kiralalarının süresi de beş yıldan ve kiracı tesisat kuracaksa on beş yıldan fazla olamaz. Bkz. Devlet İhale Kanunu m. 64/I, m. 65.

<sup>350</sup> OKTAY, Uzun Süreli Sözleşmelerin Geçerliliği, s.3.

<sup>351</sup> ARSEBÜK, s. 18; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 375; TANDOĞAN; s.13; ACAR, Kira, s. 96; İNCEOĞLU, Kira, s. 37.



sürelî sayılması gerekiyorsa bu sözleşme belirli süreli bir sözleşmedir<sup>352</sup>. Bu süre net bir tarih olabileceği gibi gerçekleşeceği belirli olan bir olguya da bağlanabilir ya da taraflar kira süresini açıkça kararlaştırmayıp örtülü olarak da kararlaştırabilirler<sup>353</sup>. Örtülü süre çoğunlukla kira sözleşmesinin amacından da anlaşılır. Mesela yaz sezonu için yapılan bir sözleşme yaz sezonu belirli olduğu için belirli süreli bir sözleşmedir veya bir sempozyum için bir salonun kiralanmasında durum böyledir ve sempozyumun sona ermesi ile kira sözleşmesi de sona ereceği için kira sözleşmesinin süresi sempozyumun süresi kadardır. Sözleşme süre tayin edilmeksizin yapılmışsa ve tarafların ortak arzusuna göre sözleşmenin sona ereceği zaman anlaşılamiyorsa veya kira sözleşmesine “taraflar istedikleri zaman akdi feshedebilirler”<sup>354</sup> gibi kayıtlar düşülmüşse belirsiz süreli kira sözleşmesi söz konusu olur<sup>355</sup>. Sözleşmenin süresinin gerçekleşeceği kesin olmayan veya ne zaman gerçekleşeceği belirli olmayan bir olguya bağlanması durumunda da sözleşme belirsiz süreli kabul edilecektir. TBK m.300 f. 2’de yer alan “diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır” ibaresine göre belirli süreli kira sözleşmesi dışındaki tüm kira sözleşmeleri belirsiz süreli kabul edilir<sup>356</sup>. Bu durumda bir kira sözleşmesinin belirli süreli mi yoksa belirsiz süreli mi olduğu konusunda şüphe varsa, o kira sözleşmesi karine olarak belirsiz süreli kabul edilecektir<sup>357</sup>.

Belirli süreli kira sözleşmelerinin sona erme düzeni hem kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlerde hem ürün kirasıyla ilgili özel hükümlerde açıkça düzenlenmiş olup, belirli süreli kira sözleşmeleri *sona erme düzeni tamamlanmış kira sözleşmeleri* olarak da isimlendirilmektedir<sup>358</sup>. Buna karşın belirsiz süreli sözleşmelerin sona ermesine ilişkin kanunda açıkça bir düzen öngörülmemiş olup sadece tarafların belirsiz süreli kira sözleşmesini nasıl hitama erdirecekleri düzenlenmiş ve taraflara sözleşmeyi sona erdirebilmeleri için bir sebebe dayanmaya gerek olmaksızın fesih bildirimini ileleriye etkili olarak sözleşmeye sona erdirme imkanı tanınmıştır. Bu açıdan belirsiz

<sup>352</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 376; ALTAŞ, s.252; EREN, s.400; AYDIN, s.46; AYDIN, Gülşah Sinem; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Karşılaştırmalı Olarak Hasılat(Ürün) Kirasının Sona Ermesi, MÜHF-HAD, C.18, S.1, s. 433 (Hasılat Kirası).

<sup>353</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 377; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 197.

<sup>354</sup> CANSEL, s. 127.

<sup>355</sup> ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 198.

<sup>356</sup> GÜMÜŞ, Kira, s.44; AYDIN, s. 46.

<sup>357</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 44; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 379; ACAR, Kira, s. 96-97; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 198; AYDIN, s. 47.

<sup>358</sup> SELİÇİ, s. 137; OKTAY, Uzun Süreli Sözleşmelerin Sona Ermesi, s. 212; AYDIN, s. 47.

sürelî kira sözleşmeleri *sona erme düzeni tamam olmayan kira sözleşmeleri* olarak da isimlendirilmektedir<sup>359</sup>.

Kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz sürelî olmasına göre sona erme sebepleri de değişiklik göstermekte ve bu sebeple ürün kirası sözleşmesinin süre açısından nitelendirilmesi önem arz etmektedir. TBK m.300’de belirli sürelî kira sözleşmesinin tanımı yapılmıştır. Söz konusu hükme göre;

*“Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.*

*Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.”*

İlgili madde ile belirli ve belirsiz sürelî kira sözleşmesinin ne anlama geldiği kanuni tanımına kavuşmuştur. Bu açıdan tüm kira sözleşmelerine uygulanabilir genel hüküm niteliğindedir<sup>360</sup>. Ayrıca bu madde ile kira sözleşmesinin belirli ya da belirsiz sürelî yapılabileceği, süre bakımından üçüncü bir ihtimalin söz konusu olmadığı netleşmiş ve tarafların süre konusundaki serbestisi ikinci fıkrada düzenlenen belirsiz sürelî kira sözleşmesine ilişkin karine ile sınırlandırılmıştır<sup>361</sup>. Söz konusu madde süre konusunda iki tip kira sözleşmesinin düzenlenebileceğini öngörmüştür. Bu bakımdan emredici mahiyettedir. Bu emredicilik tarafların sözleşmenin süresini arzu ettikleri gibi belirlemesine engel olmayıp, tarafların serbest iradeleri doğrultusunda tayin ettikleri hususları tanımlamakta ve sözleşmeyi süre konusunda iki tipten birine dahil etmektedir<sup>362</sup>.

Belirli sürelî ürün kirası sözleşmesinin sona ermesi ile ilgili düzenlenen özel hüküm ile TBK m.300 ile düzenlenen hükmü birlikte değerlendirmek yerinde olacaktır. Belirli sürelî ürün kirası sözleşmesinin sona ermesi TBK m.367/II’de düzenlenmiştir. Buna göre;

*“Belirli sürelî kira sözleşmesi, sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer.”*

Bu madde BK m.300’ e göre kira sözleşmesinin belirli sürelî olmasının sonucunu ortaya koymaktadır<sup>363</sup>. Her iki maddeyi birlikte ele aldığımızda kural olarak,

<sup>359</sup> SELİÇİ, s. 137; OKTAY, Uzun Sürelî Sözleşmelerin Sona Ermesi, s. 214; AYDIN, s. 47.

<sup>360</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 374; ACAR, Kira, s. 94.

<sup>361</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 375; ACAR, Kira, s. 94; Buna karşın İNCEOĞLU’ na göre, kanundaki bu düzenleme kira sözleşmesinin süre bakımından sadece belirli ve belirsiz olarak yapılabileceği anlamına gelmemekte; karma sürelî sözleşmeler de söz konusu olabilmektedir. Bkz. İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 36.

<sup>362</sup> ACAR, Kira, s. 94.

<sup>363</sup> GÜMÜŞ, Kira, s.251.

belirli süreli ürün kirası sözleşmesi herhangi bir fesih bildirimine gerek olmaksızın kendiliğinden sona erer.

Ürün kirası sözleşmesinin belirli süreli olmasının bir sonucu da tarafların sözleşme süresi sona erene ya da sözleşmede belirlenen olgu gerçekleşene kadar sözleşmeyi olağan fesih ile sona erdiremeyecek olmalarıdır<sup>364</sup>. Taraflar kira sözleşmesini belirli süreli yapmakla bu haklarından feragat etmiş sayılırlar. Bunun yanında kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ve süresinin belirli olması, sözleşmenin örtülü yenilenmesi durumunda tarafların feshi ihbar sürelerini saptayabilmesi açısından önem arz eder<sup>365</sup>.

Sonuç olarak belirli süreli ürün kirası sözleşmesi, maddede belirtildiği üzere tarafların açıkça veya örtülü olarak belirledikleri sürenin sonunda herhangi bir feshi ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden sona erer<sup>366</sup>. Tarafların kira süresi sonunda kira ilişkisinin sonlandırılması için bir fesih bildiriminde bulunulması gerektiğini kararlaştırmaları durumunda kira sözleşmesinin TBK m.300/ II 'deki karine uyarınca belirsiz süreli sayılacaktır<sup>367</sup>.

## II. BELİRLİ SÜRELİ ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI

Bir kira sözleşmesinin TBK m.300/II uyarınca belirli süreli kira sözleşmesi olarak kabul edilebilmesi için kanunun öngördüğü bazı unsurları barındırması gerekmektedir. Bu unsurlar, kira sözleşmesinin tarafların açık veya örtülü belirledikleri sürenin bitiminde fesih bildirimine gerek olmaksızın kendiliğinden sona ereceği ve kira süresinin bitimine kadar olağan fesih ile sözleşmeyi

<sup>364</sup> SELİÇİ, s. 136; AYDIN, s. 52.

<sup>365</sup> Y. 6. HD., 09.11.2010, E.2010/8013, K.2010/12425, www.kazanci.com.tr.

<sup>366</sup> “[...]Kira sözleşmesinin süresi ve sonu belli olduğundan BK'nın 285. maddesi gereğince 6 aylık ihbar süresine uyma zorunluluğu da yoktur.[...]” Y. 3.HD., T. 02.05.2006, E. 2006/ 4549, K. 2006/5413, www.kazanci.com.tr.

<sup>367</sup> Yargıtay'ın belirli süreli ürün kirası sözleşmesinin sona ermesi için fesih bildirimini aradığı isabetsiz kararları için bkz. “[...]dilekçe içeriğinden, kiralanan kahvehanenin işletme ruhsatı ile hasılat kirası olarak, kiraya verildiği açıkça anlaşılmaktadır. Bu durumda uyumsuzluğun çözümlenmesinde uygulanacak yasa maddeleri Borçlar Kanunu'nun hasılat kirasına ilişkin hükümleridir. Kira sözleşmesi iki yıl süreyle düzenlenmiş ve 5.5.1985 tarihinde son bulmaktadır. Davacı, B.K m. 285 inci maddesine göre sözleşmenin son bulma tarihinde akdi fesih hak ve yetkisine sahiptir. Davacı akdi fesih yönünden bu hakkını kullanmadığı gibi, anılan yasanın 287 nci maddesi uyarınca sukut ile akdi bir yıl daha yenilemiş bulunmaktadır.” Bkz. Y. 13.HD., T. 14.04.1987, E. 1987/590, K. 1987/2255, AKER, s. 395, dn. 16; [...] Bir yıl süreli hasılat kirası sözleşmesinin akdedildiğinde uyumsuzluk yoktur. Kira süresinin sonucunda aktin yenilenmeyeceği davacı tarafından da açıklandığına göre B.K nun 285.maddesi hükmü gereğince kira sözleşmesinin sona erdiği ve bundan sonrası için yanlar arasında akdi ilişkinin varlığından söz edilemeyeceğine göre davalıyı füzuli şagil olduğunun kabulü zorunludur.[...]” Bkz. Y. 1.HD., T. 25.10.1984, E. 1984/10813, K. 1984/10897, AKER, s. 395, dn. 16.

sonlandıramayacakları konusunda anlaşmalarıdır. Bu unsurlardan birinin eksikliği durumunda sözleşme TBK 300/II'deki karine uyarınca belirsiz süreli sayılacaktır.

Bunun yanında kira sözleşmesinin sona erebilmesi için sürenin sonunda tarafların fesih bildiriminde bulunması gerektiğini kararlaştırmamış olmaları gerekmektedir. Çünkü böyle bir durumda sona ermesi için kararlaştırılan tarihte kira sözleşmesi *kendiliğinden* sona ermez; sona ermesi için tarafların fesih bildiriminde bulunmaları gerekir. Bu durumda TBK m.300 uyarınca sözleşmenin belirli süreli olarak nitelendirilmesi mümkün olmayıp, belirsiz süreli sözleşmelerin varlığından söz edilir<sup>368</sup>.

Bir kira sözleşmesinin belirli süreli olarak nitelendirilebilmesi için yukarıda saydığımız; örtülü ya da açık olarak kararlaştırılmış kesin süre ve bildirimsiz kira ilişkisinin sona ereceğine<sup>369</sup> ilişkin tarafların anlaşması unsurlarının birlikte bulunması gerekir. Bu unsurlardan birinin eksikliği durumunda sözleşme belirsiz süreli sayılacaktır<sup>370</sup>.

#### **A. Kira İlişkisinin Bir Zaman Aralığı İle Sınırlandırılması**

Kira sözleşmesinin “belirli süreli” olarak nitelendirilebilmesi için bir zaman aralığı ile sınırlandırılması gerekir. Bu tip sözleşmelerde kira sözleşmesinin başlangıç zamanına ek olarak bir de sona erme zamanı öngörülmüştür. Kira sözleşmesinin kurulması sözleşmenin süresinin belirlenmiş olmasına bağlı değildir<sup>371</sup>; bu gereklilik sözleşmenin niteliğini belirleme noktasında önem arz eder. Buna ek olarak tarafların kira süresi boyunca olağan fesih hakkından feragat etmeleri konusunda anlaşmış olmaları gerekmektedir. Bu şartların mevcudiyeti halinde belirli süreli kira sözleşmesinin varlığından söz edilir.

Taraflar kira sözleşmesinin bitiş anını belirli veya belirlenebilir bir zaman aralığı ile sınırlayabilirler. Bu bağlamda taraflar süreyi açıkça kararlaştırabilirler. Örneğin, belirli bir tarihe işaret ederek 31 Temmuz 2015, Ağustos sonu, 2016'nın sonu gibi bir

<sup>368</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 39.

<sup>369</sup> ÇINAR, s. 44; Y. 14. HD., T. 20,09,2010, E.2010/7643, 2010/8810, www.kazanci.com.tr; Bazı yazarlar bu unsurun yanında bir de olağan fesih hakkından feragat unsurunu eklemektedir. Kanımızca bunların ikisi aynı unsurdur. Bkz. AYDIN, s. 50.

<sup>370</sup> ACAR, s. 100; BELEN'e göre sözleşmenin belirsiz süreli olması durumu iki halde söz konusu olur. Açık ya da örtülü bir sürenin belirlenmemiş oluşu ve belirli kira sözleşmesinde süre bittiği halde tarafların sözleşmeyi sürdürmesi durumlarında sözleşmenin belirsiz süreli olduğu kabul edilir. “Öncelikle –açık ya da örtülü- süre belirlenmesini içermeyen ilişkiler belirsiz sürelidir. Sonra belirli süreli yapılp süre bittiği halde tarafların sürdürdüğü ilişkiler de belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşerek, bu kategoriyi oluşturmaktadır.” BELEN, Kira, s. 117.

<sup>371</sup> TANDOĞAN, s. 96; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 375.

tarihin kararlaştırılması mümkündür<sup>372</sup>. Bunun yanında 1 Temmuz 2015 ile 1 Ocak 2016 arası şeklinde belirli bir zaman aralığı da kararlaştırılabilir<sup>373</sup>.

Buna karşın sürenin örtülü olarak kararlaştırılmasının da mümkün olduğunu belirtmiştik. Bu sözleşmenin amacından da belli olabilir. Yargıtay'ın bir kararında<sup>374</sup> davacı belediye taşınmazı 01.08.1985 tarihinde sezonluk turistik lokanta, büfe, gazino olarak kiraya vermiştir. Mahkemece sezon süresinin Mayıs ayının başından Ekim ayının sonuna kadar süreceği kabul edilmiştir. Böyle bir sözleşmenin süresiz olarak kabul edilmesi mümkün değildir, sözleşmenin süresi sezonun bitişi ile sona erecektir.

Ürün kirası sözleşmesinin taraflarca çok uzun kararlaştırılması durumunda, sözleşmenin TMK m.23/II anlamında hükümsüzlüğü gündeme gelecektir. TMK m.23/II'deki düzenlemeye göre “*Kimse özgürlüklerinden vazgeçemez veya onları hukuka ya da ahlaka aykırı olarak sınırlayamaz.*”. Bu kapsamda çok uzun süreli veya sonsuz süreli sözleşmeler yapılamaz.

Bu hallerde hükümsüzlüğün niteliği tartışmalıdır. Burada tamamıyla geçersiz olmayıp süreye ilişkin kısmı kesin hükümsüz olarak kabul edilmelidir. Çünkü burada kişilik haklarını sınırlandıran sözleşmenin yapılması değil, süresinin uzunluğudur<sup>375</sup>. TBK m.27/II' ye göre kanun koyucu sözleşmenin içerdiği hükümlerden bazılarının hükümsüz olması durumunun sözleşmenin tamamını etkilemeyeceğini söylemiştir. İlgili hüküm ve *Favor contractus*<sup>376</sup> ilkesi (hukuki işlemlerin korunması ilkesi) gereğince sözleşmenin sadece süreye ilişkin kısmının hükümsüz olduğunu kabul etmek yerinde olacaktır<sup>377</sup>. Öğretide bir görüşe göre bu durumda kira sözleşmesi sona erme düzeni tamamlanmamış yani belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak kabul edilmeli ve taraflara olağan fesih hakkı tanınmalıdır<sup>378</sup>.

<sup>372</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 377.

<sup>373</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 377; İNCEOĞLU, Kira, C.1, s. 38.

<sup>374</sup> Y. 6.HD. 07.12.1990, 1990/ 14703-15344, www.kazanci.com.tr.

<sup>375</sup> Uzun süreli sözleşmelerin sona ermesi bakımından bkz. OKTAY s. 227 vd.

<sup>376</sup> KELLER, Bertram, Favor Contractus Reading the CISG in Favor of The Contract, Sharing International Commercial Law across National Boundaries, 2008, s. 247-266.

<sup>377</sup> ESENER, Turhan, Borçlar Hukuku I Akitleri Kuruluşu ve Geçerliliği, 1969, Ankara, s. 223; Uzun süreli sözleşmeler bakımından bkz. OKTAY, s.227 vd; AKYOL, Şener, Sözleşmenin Yorumu, İstanbul, 2010, s. 128; BELEN, Herdem, 6098 sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler ( Kısa Şerh ), İstanbul, 2014, s.98; KANETİ, Selim, Hukuki İşlemlerin Çevrilmesi, İstanbul, 1972, s. 95: “*Hukuki işlemlerin korunması ilkesi, elde edilmesi istenen ameli amacın gerçekleşmesine olanak sağlamak üzere, bu uğurda girilen işlem faaliyetine olabildiğince yürürlük ve geçerlik tanınmalıdır.*” s. 95.

<sup>378</sup> BAŞPINAR, Veysel, Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı, Ankara, 1998, s.29-30, 152 vd.; KIRKBEŞOĞLU, Nagehan, Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, İstanbul, 2011, s.209 vd; SELİÇİ, s.139.

Buna karşın bir diğer görüşe göre, sözleşmenin tamamı geçersiz olmayıp sözleşme süresi özgürlüğü kısıtlamayacak bir zaman aralığı ile sınırlanmalı; tarafların muhtemel iradelerine uygun ve geçerli kabul edilebilecek bir zaman aralığı belirlenerek, o zamana kadar budanması yoluna gidilmelidir<sup>379</sup>. Kanımızca sözleşmenin süresi kişilik hakkını sınırladığı noktadan itibaren belirsiz süreli kabul edilmeli yani sürenin kişilik hakkını sınırladığı noktadan itibaren taraflara olağan fesih ile sözleşmeyi sona erdirme imkanı tanınmalıdır. Öğretideki sözleşmenin belirsiz süreli kabul edilmesini ileri süren ilk görüşün kabul edilmesi durumu uygulamada ciddi sıkıntılara yol açabilecek ve tarafların keyfi uygulamaları sonucunda sözleşmenin haksız olarak sona erdirilmesi ihtimalini beraberinde getirecektir. Öğretide kişilik hakkını ihlal eden noktadan itibaren sürenin geçersiz sayılmasını ileri süren görüş ise tarafların sözleşmenin süresini belirleme özgürlüğünü sınırlamakta ve tarafların sözleşmenin devam etmesini istemeleri durumuna bir çözüm getirmemektedir.

## **B. Bildirimsiz Kira Sözleşmesinin Sona Ereceğine İlişkin Tarafların**

### **Anlaşması**

Belirli süreli kira sözleşmelerinin ayırt edici unsurlarından bir diğeri, sözleşmenin süre sonunda *kendiliğinden* sona erecek olmasıdır<sup>380</sup>. Buna göre taraflar belirli süreli ürün kirası sözleşmesini, kararlaştırdıkları tarih ya da olgu gerçekleşene kadar m.368'de düzenlenen fesih bildirimini ile sonlandıramayacakları konusunda anlaşmaya varmalıdırlar<sup>381</sup>.

Taraflar belirledikleri sürenin yanında sözleşmenin sona ermesi için bir de fesih şartı öngörürlerse bu durumda TBK m.300/II deki karine gündeme gelecek ve sözleşme belirsiz süreli sayılacaktır. Çünkü böyle bir durumda sona ermesi için kararlaştırılan tarihte kira sözleşmesi *kendiliğinden* sona ermez; sona ermesi için tarafların ayrıca fesih bildiriminde bulunması gerekir. Bu tür sözleşmelerde

<sup>379</sup> Uzun süreli sözleşmeler bakımından bkz. OKTAY, s. 227 vd; KANETİ, s. 15; AYDIN, s. 50; KIRKBEŞOĞLU, s. 330.

<sup>380</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 251; ARAL/AYRANCI, s. 238; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 324; ACAR, Kira, 98; AYDEMİR, s. 143; “Sözleşmenin başı ve sonu belli hasılat kiralalarında akdin hitamında davanın açılması gerekir. BK.m.285.maddesine göre altı aylık ihbar zorunluluğu yoktur.” Y. 6.HD., T. 09.10.1978, E. 1978/6867, K. 1978/6855, ERDOĞAN, s. 727.

<sup>381</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 375; GÜMÜŞ, s. 43; ARAL/AYRANCI, s. 239; ACAR, Kira, s. 99; AYDIN, s.52; Belirli süreli ürün kirası sözleşmesini m.368'de düzenlenen fesih bildirimini ile sona erdirmek mümkün değil iken, m.369'da düzenlenen olağanüstü fesih ile sona erdirilmesi mümkün olabilecektir. Bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 42; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 376; Ayrıca ikale anlaşması ile tarafların süresinden önce belirli süreli ürün kirası sözleşmesini sonlandırmaları mümkündür. Bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 42; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 376.

sözleşmenin hukuki anlamda bozucu koşula bağlanması gündeme gelir<sup>382</sup>. Böyle bir durumda kira sözleşmesinin sona erdirilmesi gerçekleşmesi şüpheli bir olguya bağlanmaktadır<sup>383</sup>. Burada şüpheli olan durum sözleşmenin sona erme tarihinin gelip gelmeyeceği değil; tarafların süre sonunda fesih bildiriminde bulunup bulunmayacağıdır<sup>384</sup>. Taraflarca sürenin belirlenmesinin yanı sıra sözleşmenin sona ermesi için ayrıca fesih bildirimini kararlaştırmaları durumunda sözleşmenin belirli süreli olup olmadığını değerlendirebilmek için öncelikle bozucu koşula bağlı kira sözleşmelerinin belirli süreli olup olmadığı değerlendirilmelidir.

Bozucu koşula bağlı sözleşmelerin belirli süreli olup olmadığı öğretide tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız bir görüşe göre bazı yazarlar, gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belli olmayan bozucu şarta bağlanmış kira sözleşmelerinin öngörülebilirlik ve belirlenebilirlikten yoksun olduğu gerekçesiyle belirli süreli olmadığı görüşündedir<sup>385</sup>. Koşula bağlanan olayın belirli olması bu olayın gerçekleşip gerçekleşmeyeceğini ve ne zaman gerçekleşeceğini belirli hale getirmez. Bu sebeple, bozucu koşula bağlı kira sözleşmelerinin belirsiz süreli olduğu, buna bağlı olarak fesih bildiriyle sona ereceği kararlaştırılan kira sözleşmelerinin de belirsiz süreli kabul edileceği görüşü kanımızca daha isabetlidir<sup>386</sup>.

Buna karşın diğer bazı yazarlara göre TBK m.300/II’ de düzenlenen “herhangi bir bildirim olmaksızın kendiliğinden sona erer” ifadesi, belirli süreli ürün kirası sözleşmesi için sözleşmenin TBK m.368’de düzenlenen olağan fesih ile sonlandırılmayacağı anlamına gelmektedir<sup>387</sup>. Yine bu görüşe göre, bu hüküm tarafların kira sözleşmesini bir süre ile sınırlandırıp, sürenin sonu geldiğinde sözleşmenin sona ermesi için taraflardan birinin fesih bildiriminde bulunmasını kararlaştırmalarına engel değildir. Diğer bir ifade ile kira sözleşmesinin sona ermesi

<sup>382</sup> TOPUZ, Seçkin/ CANBOLAT, Ferhat: “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S.1, Yıl: 2011, Ankara, 2011, s. 19.

<sup>383</sup> TOPUZ/CANBOLAT, Kira Sözleşmelerinin Örtülü İrade Beyanıyla Değiştirilmesi, s. 19.

<sup>384</sup> TOPUZ/CANBOLAT, Kira Sözleşmelerinin Örtülü İrade Beyanıyla Değiştirilmesi, s. 19.

<sup>385</sup> Bu tip sözleşmelerin belirli süreli olmadığı bunun yanında teknik ve dar anlamda belirsiz süreli de kabul edilemeyeceği; böylesi bir kira sözleşmesi için atipik belirsiz süreli kira sözleşmesinden söz etmek gerektiği yönünde bkz. HIGI, Art.255, Nr.43, s.150, (YAVUZ, s.378’den naklen); TOPUZ/CANBOLAT, Kira Sözleşmelerinin Örtülü İrade Beyanıyla Değiştirilmesi, s.19; ALPAGUT, Gülsevil; Hizmet Sözleşmesinin Bozucu Şarta Bağlanması, Kamu-İş İş Hukuku ve İktisat Dergisi, 2000, C. 5, S. 3.

<sup>386</sup> CANBOLAT/ TOPUZ, Kira sözleşmelerinin Örtülü İrade Beyanıyla Değiştirilmesi, s.19.

<sup>387</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 42; ACAR, Kira, s. 97.

için tarafların belirledikleri sürenin yanında fesih bildirimini şart koşması, sözleşmenin belirli süreli olma niteliğini etkilemeyecektir<sup>388</sup>.

### **III. BELİRLİ SÜRELİ ÜRÜN KIRASI SÖZLEŞMESİNDE SÜRENİN BELİRLENMESİ**

#### **A. Kira Süresinin Açıkça Kararlaştırılması**

Belirli süreli kira sözleşmesinde, kira süresinin çeşitli şekillerde kararlaştırılması mümkündür. Taraflar *belirli süreyi*, bir takvim aralığı, gün, yıl, ay olarak belirlenmiş bir zaman kesimi ile kararlaştırabilecekleri gibi, bir olaya bağlı an ve zaman aralığını da sözleşme süresi olarak kararlaştırabilirler. Tarafların sözleşme süresi olarak belirledikleri olayın gelecekte gerçekleşeceği kesin ve ne zaman gerçekleşeceğinin belirlenebilir olması gerekmektedir<sup>389</sup>. Aksi takdirde belirli süreli sözleşmenin varlığından söz edemeyiz. Bu konu “bozucu koşula bağlı sözleşmelerde durum” başlığı altında ayrıntılı işlenecektir.

Sonuç olarak belirli sürenin söz konusu olabilmesi için tarafların gün, ay veya yıl olarak bir zaman kesimi belirlemeleri veya gerçekleşeceği ve ne zaman gerçekleşeceği belirli olan bir olayın gerçekleşmesine kadar sözleşmenin devam edeceğini kararlaştırmaları gerekir. Gerçekleşip gerçekleşmeyeceği veya ne zaman gerçekleşeceği belirli olmayan şüpheli olaya bağlanmış sözleşmeler TBK m.300/II’deki karine uyarınca belirsiz süreli kabul edilecektir.

#### **1. Kira Süresinin Sona Erme Anının Takvim Birimi ile Belirlenmesi**

Taraflar serbest iradeleri doğrultusunda kira sözleşmesinin süresini değişik şekillerde belirleyebilirler. Kira süresinin açıkça belirlenmesinde uygulamada çoğunlukla takvim birimi esas alınır. Takvim birimi ile kastedilen sözleşmenin süresinin gün, hafta, ay veya yıl olarak belirlenmesidir. Bu süre *31 Temmuz 2016 veya bu yılın ikinci ayının beşinci günü* gibi bir an ya da tarih olarak belirlenebileceği gibi; *3 ay süreyle, 21 Ocak 2016 tarihinden 1 Nisan 2016 tarihine kadar* gibi bir zaman aralığı olarak da kararlaştırılabilir<sup>390</sup>. Bu şekilde kararlaştırılan sözleşmelerde süre bakımından kesinlik vardır ve sürenin bu şekilde belirlendiği sözleşmeler belirli süreli kabul edilir.<sup>391</sup>

<sup>388</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 42; TANDOĞAN, s.195.

<sup>389</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 42.

<sup>390</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 42; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 377; ACAR, Kira, s. 97; ÇINAR, s. 44.

<sup>391</sup> ACAR, Kira, s. 97; SELİÇİ, s. 66.



Kira sözleşmesinin sona erme anının açıkça kararlaştırılmış sayılması için sürenin tereddüte yer vermeyecek açıklıkta olması gerekmektedir. Zaman olarak tam belirlenemeyen *iki üç ay, kampanya süresince* gibi yaklaşık ifadelerin belirlenmesi durumunda belirli süreli kira sözleşmesinden bahsedilemez<sup>392</sup>. Çünkü sözleşmenin sona ereceği tarih belirli ya da belirlenebilir değildir.

## **2. Kira Süresinin Sona Erme Anının Gelecekte Gerçekleşeceği ve Ne Zaman Gerçekleşeceği Belli Olaylar İle Belirlenmesi**

Belirli süreli kira sözleşmesinin varlığı, daima taraflarca sözleşmenin sona ereceği anın bir takvim birimi ile belirlenmiş olmasını gerektirmez. Gerçekleşeceği kesin ve ne zaman gerçekleşeceği belli olan bir olaya bağlanması durumunda da belirli süreli kira sözleşmesinin varlığından söz edilir. Örneğin, gelecek yıl Tüypap kitap fuarının açılış tarihine kadar yapılan kira sözleşmesi<sup>393</sup>, kiraya veren emekli olana veya yurtdışından kesin dönüş yapana kadar yapılan kira sözleşmeleri belirli sürelidir<sup>394</sup>.

## **3. Bozucu Koşula Bağlı Sözleşmelerde Durum**

Bozucu koşul, kurulmuş, hüküm ve sonuçlarını doğurmakta olan bir sözleşmenin hukuki etkisinin sona ermesi için gelecekte gerçekleşmesi şüpheli bir olaya bağlanması durumudur<sup>395</sup>. Bozucu koşul bunun yanında eklendiği hukuki işlemin etkilerini zamansal yönden sınırlayıcı bir çekince niteliğindedir<sup>396</sup>. Bu açıdan bozucu koşula bağlı sözleşmelerin, bozucu koşulun sözleşmeyi sınırlandırıcı

<sup>392</sup> Benzer şekilde belirli süreli iş sözleşmeleri bakımından bkz. ŞENGÜL, Mehmet: “*Türk Borçlar Kanunu ve İş Hukuku Mevzuatı Çerçevesinde Belirli Süreli İş/ Hizmet Sözleşmesi*”, T.C Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl: 2012, S. 2, İstanbul, s. 193.

<sup>393</sup> Bu durumda sözleşmenin süre açısından *tamam olan sözleşme* olduğu yönünde bkz. SELİÇİ, s. 65 vd; OKTAY, Uzun Süreli Sözleşmelerin Sona Ermesi, s. 212-213.

<sup>394</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 42.

<sup>395</sup> REİSOĞLU, s. 454-455; PULAŞLI, Hasan, Şarta Bağlı İşlemler ve Hukuki Sonuçları, Ankara, 1989, s. 8; EREN, Genel Hükümler, s. 1171; HATEMİ/ GÖKYAYLA, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 2012, İstanbul, s. 341; SIRMEN, A. Lale, Türk Özel Hukukunda Şart, Ankara, 1992, s. 54; “*Taraflar arasındaki 16.02.1998 tarihli kira sözleşmesinin 12.maddesinde “Tesisin insan sağlığı ile elektronik araç ve gereçlere, T.V. vericilerine olumsuz bir etkisi olması halinde sökülecektir.” hükmü bulunmaktadır. Somut olayda tesislerin insan sağlığına olumsuz etkileri konusundaki yaygın kanaat nedeniyle radyo-baz istasyonlarının kurulu olduğu İşhanı sakinleri tarafından tesislerin kaldırılması için kiralayan-davacı kuruma müracaat edilmesi üzerine Çevre Bakanlığı tarafından yayınlanan genelge uyarınca ölçümleme ve araştırma yapılarak neticesinin bildirilmesinin davalıdan istendiği, davalı tarafça genelgenin uygulanması halinde kamu hizmetinin önemli ölçüde sekteye uğrayacağı bildirildiğinden, yönetim kurulundan karar alınarak kira sözleşmesinin 12.maddesi uyarınca tesislerin kaldırılmasının istendiği anlaşılmaktadır.*

*Taraflar yaptıkları işlemin hükümlerinin tamamını veya bir kısmının son bulmasını ilerdeki bir olgunun gerçekleşmesine bağlamışlarsa orada bozucu bir şart var demektir. Bozucu şartın gerçekleşmesiyle buna bağlı hükümler kendiliğinden meydana gelir. Böylece şarta bağlı borç ilişkilerinde bozucu şartın gerçekleşmesi ile borç ilişkisi sona ermiş olur.”* Y. 3.HD., T. 11.04.2002, E. 2002/2275-3795, ÖZTÜRK, s. 252.

<sup>396</sup> SEROZAN, Rona, Sözleşmeden Dönme, İstanbul, 2007, s. 206.

etkisinden dolayı belirli süreli mi belirsiz süreli mi olduğu sorunu öğretide tartışmalıdır.

Taraflar sözleşme serbestisi uyarınca kira sözleşmesinin süresini ileride gerçekleşip gerçekleşmeyeceği ve ne zaman gerçekleşeceği belli olmayan bir olaya ya da gerçekleşeceği belli fakat ne zaman gerçekleşeceği belli olmayan bir olaya (taraflardan birinin ölümü şartına) veya gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belli olmayan fakat gerçekleşmesi halinde ne zaman gerçekleşeceği belli olan bir olaya (örneğin taraflardan birinin elli yaşını doldurması şartına) bağlayabilirler<sup>397</sup>. Sona erme düzeni bu şekilde belirlenmiş kira sözleşmelerinin süre bakımından bozucu koşula bağlanmış olduğunu söyleyebiliriz.

#### **a. Kira Süresinin Sona Erme Anının Gelecekte Gerçekleşeceği Belli Olmayan Olaylar ile Belirlenmesi**

Taraflar sözleşme serbestisi uyarınca kira sözleşmesinin sona erme anını belirli bir tarih veya gerçekleşeceği kesin bir olaya bağlayabilecekleri gibi gelecekte gerçekleşeceği belirli olmayan bir olaya da bağlayabilirler. İlk durumda sözleşmenin belirli süreli olduğu konusu tereddüte yer vermeyecek açıklıkta iken ikinci durumda sözleşmenin belirli süreli mi belirsiz süreli mi olduğu sorunu gündeme gelecektir.

Tarafların, kira sözleşmesinin sona erme anını gelecekte gerçekleşeceği belirli olmayan bir olaya bağlamaları durumunda iki ihtimal söz konusu olabilir. İlk olarak taraflar hem gerçekleşip gerçekleşmeyeceği kesin olmayan hem de ne zaman gerçekleşeceği belirli olmayan bir olaya bağlamış olabilirler. Bu duruma; bir kira sözleşmesinin sona ermesinin binanın yıkılması şartına<sup>398</sup>, yurtdışına çalışmak için giden kişinin yurda dönünceye kadar kira sözleşmesinin devam edeceğini kararlaştırmaları durumunda yurda dönüş şartına<sup>399</sup>, kurulmuş kooperatifin sona ermesi veya bir anonim ortaklığın belirli olmayan bir zamanda tasfiyesi şartına<sup>400</sup>, bir kimsenin on yaşındaki çocuğunun evleneceği ana kadar taşınmazını kiraya vermesi durumunda çocuğunun evlenmesi şartına bağlanması durumları örnek olarak verilebilir. İkinci olarak taraflar kira sözleşmesinin sona ermesini gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belirli olmayan fakat gerçekleşmesi durumunda ne zaman gerçekleşeceği belirli olan bir olaya bağlayabilirler. Sona ermesi, taraflardan birinin

<sup>397</sup> ALTINOK ORMANCI, Pınar, Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, İstanbul, 2011, s. 80.

<sup>398</sup> EREN, s. 400.

<sup>399</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 378.

<sup>400</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 43.

ellibeş yaşını doldurması şartına<sup>401</sup> bağlanan sözleşmeler buna örnek gösterilebilir. Sona erme düzeni süre bakımından bu şekilde belirlenen sözleşmelerin bozucu koşula bağlı olduğunu söyleyebiliriz.

Bozucu koşula bağlı kira sözleşmelerinin belirli süreli mi belirsiz süreli mi olduğu konusu öğretilerde tartışmalıdır. Öğretilerde bizim de katıldığımız görüşe göre bozucu koşula bağlanmış sözleşmeler belirsiz sürelidir<sup>402</sup>. Çünkü koşula bağlanan olayın belirli olması ne zaman gerçekleşeceğini hatta gerçekleşip gerçekleşmeyeceğini belirli hale getirmez<sup>403</sup>. Bu gibi sözleşmelerde sona erme zamanı belirlenebilirlik ve öngörülebilirlikten uzaktır<sup>404</sup>. Öğretilerdeki bir diğer görüş, bozucu koşula bağlı sözleşmelerin karma süreli sözleşmeler olduğunu kabul etmektedir<sup>405</sup>.

Öğretilerdeki hakim görüşe göre ise bozucu koşula bağlanmış kira sözleşmesi belirli sürelidir. Bu görüşe göre gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belirsiz olan veya gerçekleşeceği zaman belli olmayan olaylara bağlansa bile sözleşme, koşulun gerçekleşmesiyle bildirimsiz sona erecektir<sup>406</sup>. Diğer bir deyimle bozucu koşula bağlı sözleşmelerde, koşulun gerçekleşmesiyle sözleşmenin sona erecek olması ve tarafların fesih hakkından feragat noktasında anlaşmış olması söz konusu olup, bu sözleşmeler belirli süreli sözleşmenin unsurlarını ihtiva etmektedir.

#### **b. Kira Süresinin Sona Erme Anının Gelecekte Gerçekleşeceği Kesin Ancak Ne Zaman Gerçekleşeceği Belli Olmayan Olaylar İle Belirlenmesi**

Kira sözleşmesinin sona ermesi gelecekte gerçekleşeceği kesin fakat ne zaman gerçekleşeceği belirli olmayan olaylara bağlanabilir. Bu duruma en yaygın örnek ölüm olgusudur. Kira sözleşmesinin taraflardan birinin veya üçüncü kişinin ölümüne bağlanması durumunda sözleşmenin belirli süreli olup olmadığı öğretilerde tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız bir görüşe göre taraflardan birinin veya üçüncü kişinin ölümüne

<sup>401</sup> Bu şarta bağlanan sözleşmelerin belirsiz süreli olduğu yönünde bkz. SİRMEN, Şart, s. 87; Öğretilerde her ne kadar bu ayrıma giren sözleşmelerin belirsiz süreli olduğu kabul edilse de kanımızca burada belirli süreli sözleşme söz konusudur.

<sup>402</sup> SELİÇİ, s.138: “İfa süresinin belirsizliği, sürenin bitme anının, gerçekleşeceği zaman belli olmayan bir sona erme sebebine bağlanmış olmasından doğabilir.”; GÜMÜŞ, s. 43; SİRMEN, Şart, s. 89; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.378; TOPUZ/ CANBOLAT, Kira Sözleşmelerinin Örtülü İrade Beyanıyla Değiştirilmesi, s. 19; AYDOĞDU/ KAHVECİ, s.383; ALPAGUT, Gülsevil, Hizmet Sözleşmesinin Bozucu Şarta Bağlanması, Prof. Dr. Turhan Esener’e Armağan, Ankara, 2000, s.414; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 192.

<sup>403</sup> TOPUZ/CANBOLAT, Kira Sözleşmelerinin Örtülü İrade Beyanıyla Değiştirilmesi, s. 19.

<sup>404</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 378.

<sup>405</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 41.

<sup>406</sup> ACAR, Kira, s. 112; EREN, s. 342; AYDIN, s. 55.

bağlanan kira sözleşmeleri belirsiz sürelidir. Çünkü ölüm olgusunun gerçekleşeceği kesindir fakat ne zaman gerçekleşeceği belirlenebilir ve öngörülebilir değildir<sup>407</sup>.

Buna karşın diğer bir görüşe göre sona ermesi taraflardan birinin veya üçüncü kişinin ölümüne bağlanan kira sözleşmeleri, ölüm olgusunun kesinliğinden yola çıkılarak belirli süreli kabul edilmektedir<sup>408</sup>. GÜMÜŞ' e göre, ömür boyu sürecek kira sözleşmeleri dürüstlük kuralına aykırılık ve kişilik haklarını aşırı sınırlaması sebebiyle hükümsüzdür<sup>409</sup>. Kanımızca burada sözleşmenin süresi, kişilik hakkının sınırlandığı noktadan itibaren belirsiz süreli kabul edilmelidir. Bu durumda sözleşmenin, belirsiz süreli sözleşmeler için öngörülen olağan fesih ile sona erdirilmesi mümkün olabilecektir<sup>410</sup>.

## **B. Kira Süresinin Örtülü Olarak Kararlaştırılması**

Tarafların kira sözleşmesinin sona erme anını örtülü olarak kararlaştırması mümkündür. Sürenin bu şekilde belirlendiği sözleşmelerde genellikle kira sözleşmesinin amacı belirli bir süreyi ortaya koymaktadır<sup>411</sup>. Bir konferans süresince bir salonun kiralanması, bir düğün çekimi için kameranın kiralanması<sup>412</sup>, bir inşaatın yapılabilmesi için bir iş makinasının kiralanması<sup>413</sup>, dönem arası tatil maksatlı olarak üniversitesi öğrencisinin bir odayı kiralaması<sup>414</sup>, iki hafta süren Tüyap Kitap Fuarı için bir kimsenin stand kiralanması gibi durumlarda sözleşmenin süresinin ne zaman sona ereceği sözleşmenin amacından anlaşılmaktadır. Örneklerde konferansın sona ermesi, inşaatın tamamlanması, düğünün bitmesi ve fuarın sona ermesi ile birlikte kira sözleşmesi kendiliğinden sona erecektir. Bu örneklerde olduğu gibi sürenin örtülü

<sup>407</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 388.

<sup>408</sup> Kira sözleşmesinin sona ermesinin taraflardan birinin ölümüne bağlandığı durumlarda belirli süreli kira sözleşmesi söz konusu olup; bu durum tarafların ekonomik özgürlüğünü ahlaka aykırı olarak sınırlamış sayılmayacaktır. Fakat sözleşme kurulurken var olan şartların değişmesi durumunda *clausula rebus sic stantibus* esasına dayanılarak kira bedelinin artırılması veya akdin feshedilmesi mümkün olabilecektir, TANDOĞAN, s. 96; OKTAY, Uzun Süreli Sözleşmelerin Sona Ermesi, s. 212

<sup>409</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 45; PETEK, Hasan, Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi, İzmir Barosu Dergisi, S. 2, 2012, s. 144.

<sup>410</sup> SELİÇİ, s. 139; KIRKBEŞOĞLU, s. 209 vd; Birinin yaşamı boyunca kurulmuş kira sözleşmelerinin kişilik haklarına aykırılığı gündeme gelebilir. Bu sözleşmelerin haklı sebeple fesih yoluna başvurarak etki alanını daraltmak mümkün olabildiği gibi, sürenin mahkeme kararıyla makul ve caiz bir süreye indirilmesi de mümkündür, EREN, s. 342; Sürenin ömür boyu olarak belirlendiği kira sözleşmelerinde, sözleşmenin süresi kısmi butlan yaptırımına tabi tutularak makul bir süreye indirilmiş olsa bile, belirlenen makul süreden önce kiracının ölmesi durumunda sözleşmenin sona ereceğini kabul etmek gerekir. Bkz. İNCEOĞLU, Kira, C.1, s. 48.

<sup>411</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 377; İNCEOĞLU, Kira, C.1, s. 38; OKTAY, Uzun Süreli Sözleşmelerin Sona Ermesi, s. 211.

<sup>412</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 377.

<sup>413</sup> TANDOĞAN, s.201; EREN, s. 342.

<sup>414</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 377.

olarak kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin sona ereceği tarih kesin ve bellidir.

Belirtmekte yarar vardır ki, sözleşmenin amacına göre örtülü olarak bir sürenin kararlaştırılmış olduğunu kabul edebilmek için her iki tarafın iradelerinin bu yönde olması gerekir. Diğer bir deyişle, tarafların kira süresinin sözleşmenin amacına göre belirlendiğini objektif olarak anlayabilmesi gerekir<sup>415</sup>.

### **C. Karma Süreli Kira Sözleşmesi**

#### **1. Tarafların Kira Sonunu Tarih İtibariyle Belirlemelerine Rağmen Sözleşmede Uzama Kaydını Öngörmüş Olmaları Durumunda Kira Sözleşmesi**

Taraflarca kira sözleşmesinde kararlaştırılan sürenin geçmesine rağmen sözleşmenin uzamasını mümkün kılacak hükümlere yer verilebilir. Kanunda dahi uzama kaydı içeren hükümler mevcut olup, kanun koyucu m.367'de ürün kirası sözleşmesinin örtülü irade beyanlarına bağlı olarak bir yıl süre ile uzamasına imkan vermiştir. Uzama kaydı farklı şekillerde kararlaştırılabilir. Bunlar bildirim bağlı ve bildirimsiz olmak üzere iki tür olabilir<sup>416</sup>.

#### **a. Tarafların Sözleşmenin Sona Erme Tarihinden Belirli Bir Zaman Önce Bildirimde Bulunmaları Durumunda Sözleşmenin Uzayacağı Aksi Halde Sözleşmenin Sona Ereceğini Kararlaştırmış Olmaları Durumunda Kira Sözleşmesi ( Bildirimli Uzama)**

Taraflar, belirledikleri kira süresinin sona ermesinden evvel bildirimde bulunmak şartıyla sözleşmenin süresinin uzayacağını kararlaştırabilirler. Burada opsiyon hakkı söz konusudur<sup>417</sup>. Bu hak, tek taraflı kullanılabilen yenilik doğurucu mahiyette bir haktır. Bu hakkın kullanılmasıyla karşı tarafın kabulü gerekmeksizin sözleşme tarafların başlangıçta kararlaştırdıkları süre kadar uzar<sup>418</sup>. Opsiyon hakkının kullanım süresini taraflar başlangıçta kararlaştırabilirler. Örneğin, 31 Temmuz 2015 tarihinde sona erecek olan kira sözleşmesinin taraflar bir ay önceden bildirimde bulunmak şartıyla uzayacağını kararlaştırabilirler. Sözleşmede böyle bir kayıt yoksa opsiyon hakkının en geç kira süresinin son gününde kullanılması gerekir<sup>419</sup>. Bu hakkın

<sup>415</sup> AYDIN, s. 57.

<sup>416</sup> ACAR, Kira, s. 119.

<sup>417</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 44; ACAR, Kira, s. 113; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 381.

<sup>418</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 44; ACAR, Kira, s. 113.

<sup>419</sup> ACAR, Kira, s. 114.

sözleşmede birden fazla tanınması da mümkündür. Böyle durumda zincirleme kira sözleşmeleri ortaya çıkabilecektir.

Bu şekilde uzama kaydı öngörölmüş sözleşmelerde, sözleşme başlangıç itibariyle belirli süreli dir. Çünkü taraflar bu belirli süre boyunca kira sözleşmesi ile bağı olup sözleşmeyi olağan fesih ile sonlandıramayacakları ve kararlaştırılan opsiyon hakkının kullanılmaması dolayısıyla sözleşmenin kendiliğinden sona ereceğı konusunda mutabıktırlar<sup>420</sup>. Opsiyon hakkının kullanılması sonucu uzayan kira sözleşmesinin belirli süreli olup olmadığı da sözleşmenin belirli bir süre için mi yoksa belirsiz bir süre için mi uzadığına göre değışecektir. Eğer opsiyon hakkının kullanılmasıyla sözleşme bir yıl gibi bir süre için uzayacaksa belirli süreli kira sözleşmesi; opsiyon hakkının kullanılmasıyla sözleşme belirli olmayan bir süre için uzayacaksa belirsiz süreli kira sözleşmesi söz konusu olacaktır<sup>421</sup>. Opsiyon hakkının birden fazla tanındığı ürün kirası sözleşmelerinde(zincirleme kira sözleşmeleri), opsiyon hakkı kira sözleşmesinin belirli bir süre için uzatılması yönünde olsa dahi kanımızca bu hakkın birden fazla kullanılması durumunda sözleşme belirsiz süreli kabul edilecektir<sup>422</sup>.

**b. Tarafların Sözleşmenin Sona Erme Tarihinden Belirli Bir Zaman Önce Bildirimde Bulunmamaları Durumunda Sözleşmenin Uzamış Sayılacağına Kararlaştırmış Olmaları Durumunda Ürün Kira Sözleşmesi ( Bildirimsiz Uzama)**

Tarafların kira sözleşmesinde kararlaştırdıkları bildirimsiz uzama kaydında ise sözleşme sürenin sonunda kendiliğinden sona ermeyecektir. Sürenin bitiminden önce tarafların fesih için bildirimde bulunması gerekir. Bildirimde bulunulmadığı takdirde sözleşmenin uzayacağına dair bir uzama kaydı öngörölmüş olan sözleşmelerde sözleşmenin uzaması asıldır<sup>423</sup>. Örneğın kira sözleşmesinin sona erme tarihi olarak kararlaştırılan 31 Temmuz 2016 tarihinden bir ay önce tarafların fesih için bildirimde bulunmaları gerektiğini aksi takdirde sözleşmenin aynı şartlarla bir yıl uzayacağını karara bağlamaları mümkündür.

<sup>420</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 382; ACAR, Kira, s. 114.

<sup>421</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 45; Opsiyon hakkının kullanılmasıyla kira sözleşmesinin belirsiz süreli uzaması ancak tarafların sözleşmeye bildirimde bulunulması koşuluyla sözleşmenin uzayacağı şeklinde yalın bir kayıt konulması sonucu mümkün olabilir. Fakat sözleşmelerde genellikle bildirimde bulunulmasıyla “aynı koşullarda bir yıl” uzayacağına dair kayıt konulduğu için sözleşmenin yeni hali de belirsiz süreli olmaya devam edecektir, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 382, dn. 92.

<sup>422</sup> Aksi görüşte bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 44.

<sup>423</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 381, ACAR, Kira, s. 115.

Bildirimsiz uzatma kaydının bulunduğu kira sözleşmelerinin niteliği tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız bir görüşe göre bu tip kira sözleşmeleri belirsiz süreli<sup>424</sup>. Çünkü sözleşme sürenin sona ermesiyle *kendiliğinden* sona ermez. Sona ermesi için taraflardan birinin bildirimine ihtiyaç vardır. Belirli kira sözleşmesinin unsurlarından birinin eksikliği halinde m. 300/II deki karine uyarınca belirsiz süreli kira sözleşmesinin söz konusu olduğundan bahsetmiştik. Bu tip sözleşmelerde de belirli süreli kira sözleşmesinde olması gereken “bildirimsiz, kendiliğinden sona erme” unsuru mevcut değildir<sup>425</sup>. Ayrıca bu tip sözleşmelerde sözleşmenin sona ermesi değil uzaması asıldır<sup>426</sup>.

## 2. Azami Süreli Kira Sözleşmesi

Tarafların kira sözleşmesine süre bakımından bir üst sınır getirmeleri mümkündür. Mesela taraflar kira sözleşmesinin en geç 31 Temmuz 2016 yılına kadar süreceğini kararlaştırmış olabilirler. Bu şekilde belirlenen kira sözleşmelerinde taraflar aslında kira sözleşmesinin sona erme tarihinden önce olağan fesih ile sona erdirme haklarını saklı tutmuşlardır<sup>427</sup>. Bu fesih hakkı kullanılmadığı sürece belirlenen tarihte kira sözleşmesi kendiliğinden sona erecektir. Fakat taraflar bu süreden önce de kira sözleşmesini sona erdirme imkanına sahiptir.

Süresi bu şekilde belirlenen kira sözleşmeleri belirli süreli kira sözleşmelerinde olduğu gibi üst sürenin gelmesiyle fesih bildirimine gerek olmaksızın kendiliğinden sona erecektir. Fakat belirli süreli sözleşmeler için geçerli olan olağan fesih hakkından karşılıklı feragat unsuru bu tip sözleşmeler için söz konusu değildir. Görüldüğü gibi üst tarihe kadar her an feshedilmesi mümkün olduğu için belirsiz süreli kira sözleşmesiyle, üst sürenin gelmesiyle fesih bildirimine gerek olmaksızın kendiliğinden sona erecek olması da belirli süreli kira sözleşmesiyle benzerlik göstermektedir. Bundan dolayı azami bir sürenin kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinin tam anlamıyla belirli ya da belirsiz süreli denmesine imkan yoktur<sup>428</sup>.

Belirtelim ki TBK süreye ilişkin böylesi bir düzenleme yoktur. TBK m. 300/II’ye göre kira sözleşmesinin süre açısından iki türde yapılabileceği emredici olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla bu şekilde içinde karma süreler barındıran kira

<sup>424</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 381, ACAR, Kira, s. 116.

<sup>425</sup> Bkz. Başlık II / C.

<sup>426</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 381, ACAR, Kira, s. 116.

<sup>427</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 380, ACAR, Kira, s. 117, OKTAY, Uzun Süreli Sözleşmelerin Sona Ermesi, s. 213; İNCEOĞLU, Kira, C.1, s. 45.

<sup>428</sup> ACAR, Kira, s. 117; Karma süreli kira sözleşmesinin olduğu yönünde bkz. İNCEOĞLU, Kira, C.1, s. 45.

sözleşmeleri, m. 300/II deki “*diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılır*” karine uyarınca belirsiz süreli kabul edilecektir.

### 3. Asgari Süreli Kira Sözleşmesi

Kanunda ürün kirası sözleşmesinin asgari bir müddetle yapılacağına dair açık bir hüküm bulunmamaktadır. İşletme faaliyetlerinin sorunsuzca yapılabilmesi ve kiracının fesih endişesine kapılmadan işlerini yürütebilmesi için bu asgari müddetin tayini yerinde olabilirdi<sup>429</sup>. Fakat kanun bu konuyu tarafların serbest iradelerine bırakmış olup; bu konuda temenni mahiyetinde hükümlere yer vermiştir<sup>430</sup>. Mesela TBK m.368/I’ de fesih bildirimının sözleşme ve yerel adetçe belirlenmediği durumlarda *en az altı ay* önceden yapılması gerektiğini yine TBK m.368/II’ de tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kiralarında *bahar ve güz mevsimleri* için fesih bildiriminin yapılacağını düzenlemiştir. Bu hükümler temenni mahiyetinde olup sözleşmede aksi kararlaştırılmadığı sürece uygulama alanı bulacaktır. Netice itibariyle taraflar sözleşme süresini serbest iradeleri doğrultusunda arzu ettikleri şekilde kararlaştırabileceklerdir.

Bu durumda taraflar kira sözleşmesinin en erken belirli bir tarihe kadar süreceğini kararlaştırabilirler. Burada taraflar, belirledikleri tarihe kadar sözleşmeyi kesin olarak devam ettirmeyi, asgari sürenin tamamlanmasından sonra ise istedikleri zaman olağan fesih ile sözleşmeyi sona erdirmeyi arzu etmektedirler<sup>431</sup>. Örneğin taraflar kira sözleşmesini en erken 31 Temmuz 2016 yılında bildirim yoluyla sona erdirilebileceği konusunda anlaşabilirler. Böyle bir durumda taraflar belirledikleri asgari süre boyunca kira sözleşmesi ile bağlıdır ve yine tarafların sözleşmeyi olağan fesih ile sona erdirmeleri söz konusu değildir. Bu açıdan asgari süre boyunca belirli süreli kira sözleşmesi ile benzerlik gösterirken; asgari sürenin dolmasıyla bildirimsiz fesih söz konusu olmadığı için belirsiz süreli kira sözleşmesi ile benzerlik göstermektedir<sup>432</sup>.

Bu durumda asgari süreli kira sözleşmesi, bildirimsiz sona erme söz konusu olmadığı için TBK. m.300/II deki karine uyarınca belirsiz süreli kabul edilecektir<sup>433</sup>.

---

<sup>429</sup> CANSEL, s. 128.

<sup>430</sup> CANSEL, s. 128.

<sup>431</sup> ACAR, Kira, s. 117; Belirli süreli iş sözleşmelerindeki durum açısından bkz. GÜMRÜKÇÜOĞLU, Yeliz Bozkurt, Türk İş Hukuku’nda Belirli Süreli İş Sözleşmesi, İstanbul, 2012, s. 23.

<sup>432</sup> ACAR, Kira, s. 117, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 380; AYDIN, s. 58.

<sup>433</sup> GÜMRÜKÇÜOĞLU, s. 24; Karma süreli kira sözleşmesinin söz konusu olduğu yönünde bkz. İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 45; Burada belirsiz süreli kira sözleşmesi söz konusu olmadığı, çünkü burada süre kararlaştırılmasıyla amaçlanan sona erme anının süreye bağlanması olmayıp,



#### 4. **Asgari ve Azami Sürelerin Birlikte Kararlaştırıldığı Kira Sözleşmesi**

Sözleşme serbestisi uyarınca tarafların asgari ve azami süreyi aynı zamanda kararlaştırmaları mümkündür. Örneğin taraflar kira sözleşmesinin en erken 31 Temmuz 2016 da en geç 1 Ocak 2017 tarihinde sona ereceğini kararlaştırabilirler<sup>434</sup>. Bu örnekte ürün kirası sözleşmesi 31 Temmuz 2016 tarihinden önce olağan fesih ile sona erdirilemeyecekken, 1 Ocak geldiğinde sözleşme kendiliğinden sona erecektir, ayrıca bu zaman aralığında sözleşmeyi olağan fesih ile sona erdirme hakkı saklı tutulmuştur.

Bu tip sözleşmelerde asgari süre gelene kadar taraflar ürün kirası sözleşmesiyle bağlıdır ve bu sürede sözleşmenin olağan fesih ile sona erdirilmesi mümkün değildir. Asgari olarak belirlenen tarihe kadar tarafların sözleşmeyle bağlı olması ve olağan fesih imkanının söz konusu olmaması dolayısıyla belirli süreli kira sözleşmesine benzerlik gösterirken; bu sürenin geçmesiyle fesih hakkının varlığı sebebiyle azami süreye kadar belirsiz süreli kira sözleşmesine benzerlik göstermektedir<sup>435</sup>. Azami sürenin dolmasıyla sözleşme kendiliğinden sona erecektir.

#### IV. **ÜRÜN KIRASI SÖZLEŞMESİNİN BELİRLİ SÜRELİ OLMASINA BAĞLANAN SONUÇLAR**

##### A. **Kural: Sürenin Bitiminde Kendiliğinden Sona Erme**

TBK m.367/f.1’de belirli süreli ürün kirası sözleşmesinin sürenin bitiminde kendiliğinden sona ereceği düzenlenmiştir<sup>436</sup>. Bu maddeyi TBK m.300 ile birlikte değerlendirmek yerinde olacaktır. Çünkü belirli süreli kira sözleşmesinin tanımı bu maddede verilmiştir. İlgili maddede belirli süreli kira sözleşmesi “ *kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi*” şeklinde tanımlanmıştır. Bu düzenleme emredici mahiyette değildir. Çünkü kanun koyucu birinci fıkrada öngördüğü genel hükmün ikinci fıkrada istisnasını düzenlemiştir.

---

tarafların belirli bir süre boyunca olağan fesih ile sözleşmeyi sona erdirmelerinin önüne geçmek olduğu görüşünde bkz, AYDIN, s. 58.

<sup>434</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 380.

<sup>435</sup> ACAR, Kira, s. 118.

<sup>436</sup> “Taraflar arasındaki akdi ilişki düzenlemesi Borçlar Kanunu’nun 270. Ve devamı maddelerinde yapılan hasılat kirası sözleşmesi ile kurulmuştur. Yanların kira süresini 1.6.2004-31.05.2005 tarihlerini kapsadığında diğer bir deyişle 1 yıl olduğunda uyumsuzlukları yoktur. Belli bir süre ile yapılan hasılat kira sözleşmesi kural olarak bu sürenin geçmesi ile ve tarafların başka bir hukuki işlemde bulunmaları gerekmeksizin sona erer.” Y. 14.HD., T. 20.03.2006, E. 2005/11918, K. 2006/3148, ÖZTÜRK, s. 311.

## B. İstisna: Sözleşmenin Örtülü Yenilenmesi

TBK m. 367' ye göre;

*“Belirli süreli kira sözleşmesi, sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer. Ancak tarafların örtülü olarak sözleşmeyi sürdürmeleri halinde, aksi kararlaştırılmadıkça, kira sözleşmesi birer yıl için yenilenmiş sayılır.*

*Yenilenen kira sözleşmesi yasal bildirim süresine uyularak, her kira yılının sonu için feshedilebilir.”*

Yukarıdaki maddeye göre kural sözleşmenin süresi sonunda ihtar veya feshi ihbara gerek kalmadan kendiliğinden sona ermesidir. İkinci maddede ise bu kuralın istisnası düzenlenmiştir.

TBK'da ürün kirası sözleşmesinin sona ermesine ilişkin düzenlenen özel hükmün yanı sıra bu sona erme sebebi kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde de aynı şekilde düzenlenmiştir<sup>437</sup>. İki hüküm de sözleşmenin sona ermesi için belirli bir süre belirlenmişse bu sürenin sonunda sözleşmenin kendiliğinden sona ereceğini düzenlemiştir, fakat adi kira ve ürün kirası için belirlenen sürenin geçmesine rağmen tarafların kira ilişkisini sürdürmeleri sonucunda, adi kirada sözleşmenin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşeceği düzenlenmişken, ürün kirasında kira ilişkisinin devam etmesinin sonucu olarak sözleşmenin yalnızca bir yıl için yenilenmiş sayılacağı düzenlenmiştir<sup>438</sup>. Bundan dolayı başta süreli yapılan ürün kirası sözleşmesinin süresizleşmesi söz konusu olmayıp, örtülü olarak sözleşmeye devam edilmesi durumunda seneden seneye yenilenmesi söz konusu olur<sup>439</sup>. Bu gibi durumlarda bir senelik sürenin sona ermesinden altı ay önce kiracıya fesih bildirim yapılmak suretiyle altı aylık fesih süresinin sonunda kiralananın iadesi talep edilebilecektir<sup>440</sup>. Yargıtay'ın

<sup>437</sup> TTK m.327: Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer.

Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.

<sup>438</sup> FEYZİOĞLU, s. 507-508; AYDIN, Hasılat Kirası, s.434; CERAN, Mithat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Uygulayıcı Gözüyle Kira Sözleşmesi, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, 12-13 Mayıs, s.142-143; *“Borçlar Kanunu'nun 287.maddesi uyarınca hasılat kirasında süresi bittiği halde kiralayanın açık veya zımnî muvafakati ile kiracının kiralananı kullanması veya sözleşmede öngörülen ihtar iki taraftan birinin yapmaması halinde akit seneden seneye yenilenmiş sayılır. Bu gibi durumlarda bir senelik bir müddetin hitamından altı ay önce, feshi ihtar kiracıya tebliğ edilmek suretiyle, o senenin sonunda tahliye davası açılabilir.”* Bkz. Y. 6.HD., T. 02.06.2002, T. 2002/8070, K. 2002/8300, KARAHASAN, s. 635.

<sup>439</sup> TANDOĞAN, S.99-100; ALTAŞ, s.252; CANSEL, s.130; AYDIN, Hasılat Kirası, s. 435.

<sup>440</sup> Susma ile yenilen ürün kirası sözleşmenin feshi için de yapılan bildirim altı aydan önce kiracıya tebliğ edilmesi gerektiğine dair bkz. *“Sözleşmede fesih ile ilgili özel bir hüküm yoksa muayyen bir süre için yapılan sözleşmede BK'nın 287.maddesine uygun olarak feshi ihtarın bir senelik müddetin bitiminden altı ay evvel yapılması ve yine bu süre içinde karşı tarafa tebliğ edilmesi gerekir.”* Y. 14. HD., T. 14.HD., T. 20.02.2007, E. 2007/113, K. 2007/1551, ÖZTÜRK, s. 318; Aynı yönde bkz. Y. 6.HD., T. 08.04.2002, E. 2002/2300, K. 2002/2496, ÖZTÜRK, s. 329; Y. 6.HD., T. 21.06.1995, E. 1997/6200, K. 1997/6339, CERAN, Tahliye, s. 975.

bir kararında<sup>441</sup>; 22.05.1995 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli ürün kirası sözleşmesini, kiraya veren 24.02.2005 tarihinde fesih bildiriminde bulunarak kiracının, kira sözleşmesinin bitim tarihi olan 22.05.2005 tarihinden önce iadesini talep etmiştir. Somut olayda başlangıçta belirli süreli ürün kirası sözleşmesi söz konusu iken, bu bir yıllık kira sözleşmesinin bitiminde taraflarca feshedilmediğinden 2005 tarihine kadar seneden seneye yenilenmiştir. Kiraya verenin yenilenen ürün kirası sözleşmesini feshedebilmesi için bir yıllık kira sözleşmesinin sona erme tarihinden altı ay önce feshi ihbarda bulunması gerekirdi fakat olayda kiraya veren üç ay öncesinde bu bildirimini yapmış, feshi ihbar sürelerine uymamıştır. Somut olayda altı aylık süreye uyulmadığı için Yargıtay iade talebinin reddedilmesi gerektiğini ifade etmiştir.

Sözleşmenin süresinin dolmasına rağmen tarafların davranışlarından yani kiraya verenin kiralananın kullanılmasına katlanmaya ve kiracının da kira konusu eşyayı kullanmaya ve kira bedelini ödemeye devam etmesi durumunda ürün kirası sözleşmesinin TBK m. 367'ye göre bir yıl süre ile yenilendiğinin kabulü gerekir<sup>442</sup>.

Söz konusu hükme göre örtülü yenileme söz konusu değilse belirli süreli ürün kirası sözleşmesi başka herhangi bir sebebe gerek olmaksızın, açıkça veya örtülü olarak kararlaştırılan sürenin sonunda feshi ihbara ya da ihtara gerek olmaksızın kendiliğinden sona erer.

TBK m. 367/III' de yenilenen ürün kirası sözleşmesinin yasal bildirim sürelerine uyulmak koşuluyla her kira yılının sonu için feshedilebileceği düzenlenmiştir. Burada kanun koyucu bir bakıma fesih dönemleri yaratmıştır<sup>443</sup>. Bir yılın bitiminden altı ay önceki dönem fesih bildirimini yapılacağı dönemdir. Bu dönemde fesih bildiriminde bulunulmadığı sürece fesih bildirimini geçersiz mi olacağı yoksa bir sonraki dönem için mi geçerli olacağı sorunu gündeme gelmektedir. Mesela 01.01.2015 tarihinde yenilenen ürün kirası sözleşmesinin 31.12.2015 tarihinde sona ermesi isteniyorsa 30.06.2015 tarihine kadar fesih bildiriminde bulunulmak zorundadır. Taraflardan birinin 02.07.2015 tarihinde fesih bildiriminde bulunduğunu varsayalım. Bu durumda ürün kirası sözleşmesi, fesih bildirimini kanun koyucunun öngördüğü fesih bildirimini

<sup>441</sup> Y. 6.HD., 07.11.2006, E. 2006/8377, K. 2006/11001, www.kazanci.com.tr.

<sup>442</sup> EREN, s.466; TANDOĞAN; s.98; ALTAŞ; s.393; AYDIN, s.69; Y. 6.HD., 15.06.2010, E. 2010/2448, K.2010/ 7268.

<sup>443</sup> Fesih döneminin tespit edilebilmesi için sözleşmenin başlangıç tarihinin önemli olduğu yönünde bkz. “*Dava, kira süresinin bitmesi sebebine dayalı aktin feshi ve tahliye istemine ilişkindir. Davacı hasılat kirasının başlangıç tarihi ve süresi hakkında beyanda bulunmamıştır. Feshi ihbar, dava süresinin tespiti ve denetimi açısından gerekli olup, bunun için de kira başlangıç tarihiyle kira süresi önem arz ettiğinden, kira başlangıç tarihi saptanarak..*” Y. 6.HD., T. 08.12.2010, E. 2010/9311, K. 2010/13488, www.kazanci.com.tr.

döneminde gerçekleşmemesi sebebiyle 31.12.2015 tarihinde sona ermeyecektir. Bu fesih bildirimini geçersiz olarak kabul edilmeyip TBK m. 328/II’de olduğu gibi bir sonraki dönem için uygulama alanı bulacağını kabul ettiğimizde; kanunda her kira yılının sonunda sona ereceği düzenlemesi sebebiyle 02.07.2015 tarihinde yapılan fesih bildirimini 31.12.2016 tarihinde sözleşmeyi sona erdireceğini kabul etmek gerekir ki; bu durumda fesih bildirimini ile sözleşmenin sona ereceği tarih arasından bir buçuk yıl gibi uzun bir süre girmiş olacaktır. Bu sebeple kanunda öngörülen fesih döneminden(kira yılı sonunun altı ay öncesi) sonra yapılan fesih bildirimini geçersiz olacak; gelecek kira yılı sonu için sözleşmenin sona erdirilmesi isteniyorsa altı önce tekrar fesih bildiriminde bulunmak gerektir. Diğer bir deyişle; kanunda belirtilen fesih dönemine uyulmadan yapılan fesih bildirimini bir sonraki dönem için geçerli olacağını öngören TBK m. 328/II düzenlemesi kıyasen burada uygulama alanı bulmayacaktır.

Ürün kirası sözleşmesinin örtülü olarak bir yıl yenilenmesi durumunda, eski sözleşmenin devam mı ettiği yoksa içeriği aynı olan yeni bir sözleşmenin mi meydana geldiği öğretide tartışmalıdır. Kanaatimizce yenileme ile eski sözleşmenin esaslı unsurlarını içeren yeni bir sözleşmenin varlığının kabulü gerekir<sup>444</sup>. Bundan dolayı eski sözleşmedeki ehliyet şartları yenileme aşamasında etkili olmayıp, yenileme zamanında tarafların tam ehliyetli olmaları bile yenilemenin maddi şartlarının gerçekleşebilmesi bakımından en azından ayırt etme gücüne sahip olmaları gerekmektedir<sup>445</sup>. Eski ürün kirasına bağlı teminatlar<sup>446</sup> bu yenilenen sözleşme için ortadan kalkar<sup>447</sup>. Fakat kiracı kendisi rehin vermişse, bu durumda taraf iradelerinin bu yönde olduğunun kabulüyle verilen rehin devam edecektir<sup>448</sup>. İlk sözleşme şekle tabi olsa bile, ikinci sözleşmede şekle uyma zorunluluğu yoktur<sup>449</sup>. TBK’ nın genel hükümlerine göre, taraflar aksini kararlaştırmadığı sürece kural şekil serbestisi

<sup>444</sup> CANSEL, s. 133; TANDOĞAN, s. 101; GÜMÜŞ, Kira, s. 253; ZEVKLİLER/ERTAŞ/HAVUTCU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 516; AKER, s. 392; ARAL, s.239; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.325; ARAL/AYRANCI, s. 239; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 574.

<sup>445</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 254; ARAL, s.239; TANDOĞAN, s. 101, CANSEL, s. 132.

<sup>446</sup> Bu teminatlar rehin, kefalet, teminat amaçlı borca katılma olabilir. Burada kiracının kendi verdiği rehin devam ederken kefaletten bahsedilmemesi, kiracının asıl borcu için taşınmazını rehnedebilirken; asıl borcu için kefil olma durumunun mümkün olmaması ile ilgilidir.

<sup>447</sup> CANSEL, s. 133; ARAL, s. 239; TANDOĞAN, s. 101; ARAL/AYRANCI, s. 239.

<sup>448</sup> ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 325; TANDOĞAN, s. 101-102.

<sup>449</sup> TANDOĞAN, s. 101-102; CANSEL, s. 133; Aksi görüşte olan ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA’ ya göre ilk sözleşme geçerlilik açısından şekle bağlıysa susmayla örtülü yenileme olmaz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 325.

yönündedir<sup>450</sup>. TBK m.367 uyarınca yapılan söz konusu yenilemede, eski sözleşmenin uzatılmasını değil tarafları ve konusu aynı olan yeni bir sözleşmenin yapıldığını kabul etmiştik. Bundan dolayı eski sözleşmenin şekil şartı yeni sözleşme için geçerli olmayacak, tarafların bu konuyu yenileme esnasında ele almamış olmaları durumunda, sözleşmenin şekil serbestisi prensibinden hareketle geçerli olacağı sonucuna varmak yerinde olacaktır.

Yenilenen sözleşmede süre taraflarca tespit edilebileceği gibi, edilmemesi durumunda; ürün kirası sözleşmesi altı ay önceden feshi ihbar edilinceye kadar seneden seneye yenilenmiş sayılır<sup>451</sup>. TBK m. 367/II’de “[...]aksi kararlaştırılmadıkça kira sözleşmesi birer yıl için yenilenmiş sayılır” şeklinde düzenlenen hüküm uyarınca tarafların yenilenen sözleşmenin süresini kararlaştırmaları mümkün olduğu için bu hükmün emredici niteliği haiz olmadığını söyleyebiliriz. Diğer bir deyişle, taraflar yenilenen sözleşmenin süresini bir yıldan fazla olarak kararlaştırabilecekleri gibi bir yıldan daha az bir süre de kararlaştırabilirler.

## **§ 5. ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN FESİH BİLDİRİMİYLE SONA ERMESİ**

### **I. GENEL OLARAK**

Belirsiz süreli kira sözleşmesi, taraflarca sözleşmenin hitamı için açık veya örtülü bir sürenin öngörülmediği sözleşmedir. Ayrıca yukarıda değindiğimiz gibi tarafların sözleşmenin süresini şüpheli bir olaya bağlamaları ve yine hayat boyu devam

<sup>450</sup> HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 42.

<sup>451</sup> “TBK m. 287 uyarınca hasılat kirasında süresi bittiği halde kiralayanın açık veya zımni muvafakatiyle kiracının kiralananı kullanması veya sözleşmede öngörülen ihbarı iki taraftan birinin yapması halinde akit seneden seneye yenilenmiş sayılır. Bu gibi durumlarda bir senelik bir müddetin hitamından altı ay önce feshi ihbar kiracıya tebliğ edilmek suretiyle ancak o senenin sonunda tahliye davası açılabilir. Bu koşul yerine getirilirse tahliye için başka sebep aramaya gerek kalmaz. Olayımızda, eski malikle davalı arasında 21.04.1995 başlangıç ve 31.12.1997 bitim tarihli kira akdinin de kiralanan demirbaşları ile birlikte kamping olarak kiralananmıştır. Kiralananın Borçlar Kanunu hükümlerine tabi hasılat kirası olduğu dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Bu durum yukarıdaki esaslar çerçevesinde ihtar çekilip dönem sonunda dava açılması gerekir. Davacının 29.12.1999 tarihinde keşide ettiği ihtar dava açıldığı yıla nazaran kira akdinin hitamından itibaren 6 ay öncesini kapsamadığından davanın süre yönünden reddi gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur.” Bkz. Y. 6. HD., T. 26.03.2002, E. 2002/1972, K. 2002/2182, www.kazanci.com.tr; “Hasılat kirası belli bir süre için yapılır da bu sürenin sona ermesinde kiralayanın bilgisi ve karşı çıkması olmaksızın kiralananın kullanılmasına devam edildiği veya sözleşmede fesih hakkında gösterilen ihbarı iki taraftan hiç biri yapmadığı takdirde sözleşmede aksine bir hüküm yoksa, bir yıllık bir müddetin sonunda altı ay evvel ihbar yapılmak suretiyle fesholununcaya kadar sözleşme seneden seneye yenilenmiş olur.” Bkz. Y. 6.HD., T. 23.02.1984, E. 1984/1761, K. 1984/1991, ERDOĞAN, s. 730.

edeceğini kararlaştırmaları durumunda da sözleşme belirsiz sürelidir<sup>452</sup>. Kanun koyucu, tarafların belirsiz süreli kurdukları ürün kirası sözleşmesiyle sonsuza kadar bağlı olmasının önüne geçmek için her iki tarafa da kanunda öngörülen ihbar sürelerine riayet etmek şartıyla herhangi bir sebep olmaksızın sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanımıştır<sup>453</sup>. Kanunun taraflara tanıdığı bu imkana *olağan fesih* denmektedir. Ürün kirası sözleşmesinin olağan fesih ile sona erdirilmesi TBK m. 368’de düzenlenmiştir. Buna göre;

*“Belirsiz süreli sözleşmede, fesih bildirim süresi sözleşme veya yerel adetle belirlenmemişse, en az altı aylık bir bildirim süresine uyulmak koşuluyla taraflardan her biri sözleşmeyi feshedebilir.(1) Aksine bir anlaşma yoksa, tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kiralalarında yerel adetçe uygulanan bahar veya güz mevsimleri için; diğer ürün kiralalarında ise herhangi bir zaman için fesih bildirim yapılabilir.(2)”*

Süresi belirsiz olan kira sözleşmelerinde, kanun koyucu kira sözleşmelerinin tarafları sonsuz olarak bağlamaması amacıyla<sup>454</sup> taraflara belli ihbar sürelerine uyarak sözleşmeye feshedebilme imkanı vermiştir. Belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesinin olağan fesih ile sona erdirilmesi imkanı kişilik haklarının korunması ilkesi ile açıklanabilir<sup>455</sup>. Çünkü tarafları kişilik haklarına aykırılık teşkil edecek kadar uzun bir süre sözleşme ile bağlı tutmak kişi özgürlüğü ile bağdaşmayacaktır. Bundan dolayı olağan fesih ile taraflara belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesini tek taraflı olarak istedikleri zaman sona erdirmeye imkanı tanınmıştır. Kanunda, bu tek taraflı fesih hakkının muhatabı zor duruma düşürmemesi amacıyla belirli süre önceden yapılması gerektiği öngörülmüştür. Kanun koyucu sözleşme ile bağlı kalmak istemeyen tarafa sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirmeye imkanı tanıırken, muhatabın da bundan zarar görmesini engellemek için sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafın bunu belirli süre önce muhataba bildirmesi şartını aramıştır<sup>456</sup>. Diğer bir deyişle, kanunda bu fesih hakkının kullanılabilmesi için öngörülen fesih bildirim süresi muhatabın menfaati düşünülerek düzenlenmiştir<sup>457</sup>.

İlgili maddeye göre, kira sözleşmesinin tarafları, kira ilişkisini sona erdirmek istedikleri yönündeki iradelerini diğer tarafa belirli bir süre önceden bildirmek

<sup>452</sup> Tarafların hayat boyu devam edeceğini kararlaştırmaları durumunda belirli süreli sözleşmenin söz konusu olduğuna dair bkz. PETEK, s. 144.

<sup>453</sup> SELİÇİ, s. 146 vd.; TANDOĞAN, s. 199; GÜMÜŞ, Kira, s. 255; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 571; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 203; ÖZTÜRK, s. 293.

<sup>454</sup> TANDOĞAN, s.199; ÖZTÜRK, s. 293; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 203; ALTAŞ, s. 261.

<sup>455</sup> AYDIN, s. 81.

<sup>456</sup> TANDOĞAN, s. 204; SELİÇİ, s. 150; FEYZİOĞLU, s. 605; AYDIN, s. 82.

<sup>457</sup> AYDIN, s. 81.

koşuluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. Belirli süreli ürün kirası sözleşmesinin sona ermesi için fesih bildiriminde bulunulmasına gerek yokken, belirsiz süreli kira sözleşmesinin sona ermesi taraflardan birinin fesih beyanında bulunması şartına bağlıdır<sup>458</sup>. Fesih beyanı için kanunda öngörülmüş bir şekil şartı yoktur. Bu bakımdan karşı tarafça anlaşılabilirdiği sürece zımni olarak yapılan fesih beyanı da geçerli olacaktır<sup>459</sup>. Her ne kadar fesih bildirimini için şekil serbestisi geçerli olsa da, muhatabın fesih bildirimini de bulunan tarafın haklı olarak fesih iradesini anlamadığı durumlarda fesih hüküm ve sonuçlarını doğurmayacaktır. Bundan dolayı fesih bildirimini, karşı tarafın fesih bildirimini süresinden sonra sözleşmenin sona ereceğini açık ve net bir şekilde anlamasına imkan verecek şekilde yapılması gerekir<sup>460</sup>. Tarafların sözleşme ile fesih bildirimini için şekil şartı getirmeleri mümkün olup; bu durumda fesih bildirimini geçerli olması tarafların bu şekil şartını yerine getirmelerine bağlı olacaktır<sup>461</sup>. Öğretide ispat kolaylığı açısından resmi şekilde yapılması tavsiye edilmektedir<sup>462</sup>.

Ürün kirası sözleşmesini sona erdirmeye yönelik fesih bildirimini hem kiraya veren tarafından hem kiracı tarafından yapılabilir<sup>463</sup>. Birden fazla kiracının olduğu durumlarda kiraya veren tarafından fesih bildirimini tüm kiracılara karşı yapılması gerekir<sup>464</sup>. Aynı şekilde sözleşmeyi sona erdirmek isteyen kiracıların fesih bildirimini birlikte yapmaları gerekir<sup>465</sup>. Birden fazla kiraya verenin olması durumunda fesih bildirimini nasıl yapılacağı kiraya verenler arasındaki iç ilişkinin durumuna göre tayin edilecektir. Kiraya verenler arasında paylı mülkiyetin olması durumunda pay ve paydaş çoğunluğu aranırken<sup>466</sup>(TMK m. 691/I); elbirliği mülkiyetin varlığı durumunda oybirliği ile karar alınması gerekecektir<sup>467</sup>(TMK m. 702/II)

<sup>458</sup> İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 206.

<sup>459</sup> SELİÇİ, s. 115; TUNÇOMAĞ, s. 592; TANDOĞAN, s. 201; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 206; ALTINOK ORMANCI, s. 174; Yargıtay'ın feshi ihbarın sözlü olarak da yapılmasının mümkün olduğunu ifade ettiği kararı için bkz. Y. 14.HD., T. 21.11.2005, E. 2005/8216, K. 2005/10120, www.kazanci.com.tr.

<sup>460</sup> TANDOĞAN, s. 200; BECKER, s. 300; AYDIN, s. 84,87.

<sup>461</sup> İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 206; AYDIN, s. 87.

<sup>462</sup> TANDOĞAN, s. 200; ERZURUMLUOĞLU, *Adi Kira*, s. 21-22; ALTINOK ORMANCI, s. 187; SELİÇİ, s. 115; ÖZTÜRK, s. 294; AYDIN, s. 87.

<sup>463</sup> TUNÇOMAĞ, s. 595; TANDOĞAN, s. 200-201; FEYZİOĞLU, s. 605; ARPACI, s. 143; GÜMÜŞ, *Kira*, s. 260; BECKER, s. 300; İNCEOĞLU, *Kira*, C.II, s. 207; DOĞAN, *Sona Erme*, s. 26; ÖZTÜRK, s. 293; AYDIN, s. 88.

<sup>464</sup> GÜMÜŞ, *Kira*, s. 260; TANDOĞAN, s. 200; İNCEOĞLU, *Kira*, C.II, s. 207; AYDIN, s. 88-89

<sup>465</sup> İNCEOĞLU, *Kira*, C.II, s. 207; AYDIN, s. 88-89.

<sup>466</sup> TMK m. 691/I: "*İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın islahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.*"

<sup>467</sup> İNCEOĞLU, *Kira*, C.II, s. 207; ZEVLİLER/ERTAŞ/HAVUTCU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 480.

Olağan fesih bildirimini ile ürün kirası sözleşmesini sona erdirmek için tarafların herhangi bir sebebe dayanmasına gerek yoktur<sup>468</sup>. Diğer bir deyişle, tarafların bir sebep göstermeksizin fesih bildirimini ile ve muhatabın katılımına gerek olmaksızın ürün kirası sözleşmesini ileriye etkili olarak sona erdirmeleri mümkündür<sup>469</sup>.

Fesih hakkından vazgeçmek mümkün olmadığı için hükmün taraflar için emredici nitelikte olduğunu söyleyebiliriz<sup>470</sup>. Fakat taraflarca belirli bir süre fesih hakkının kullanılmayacağı yönünde yapılan anlaşmalar geçerlidir<sup>471</sup>. Öğretide bu durumda belirsiz süreli bir sözleşmeden ziyade karma süreli bir sözleşmenin varlığını kabul eden yazarlar da vardır<sup>472</sup>. Fakat yukarıda açıkladığımız gibi bizce bu durumda da sözleşme belirsiz süreli olarak kabul edilmelidir. Ayrıca hükümde öngörülen fesih süresi, kısaltılması mümkün olmayan fakat uzatılmasında bir engel bulunmayan nispi emredici niteliktedir<sup>473</sup>.

## II. FESİH BİLDİRİMİ, FESİH Ve FESİH DÖNEMİ KAVRAMLARININ BİRBİRİNDEN AYRILMASI

TBK m. 368/f. I' de taraflardan her birinin belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesini fesih bildirim süresine uymak şartıyla sona erdirebileceği düzenlenmiştir. Hükmü anlayabilmek açısından maddede geçen bazı kavramların açıklanmasında yarar vardır. Yine bu bağlamda fesih bildirimini ile fesih hakkının ayırımına değinilecektir. İlgili maddede açıklanması gereken ilk kavram “*fesih bildirim süresi*” dir. Bununla kastedilen fesih dönemine<sup>474</sup> bağlı olarak fesih iradesinin kullanılabilmesi belirli bir zaman aralığıdır<sup>475</sup>. Diğer bir deyişle, tarafların sözleşmeyi feshetme yönündeki irade beyanının etkisini gösterebileceği asgari zaman aralığıdır<sup>476</sup>. TBK m. 368'de sözleşme süresinin yerel adetle veya sözleşme ile belirlenmediği durumlarda en az altı aylık bir bildirim süresine uyulması gerektiği düzenlenmiştir. İlgili maddeye göre belirsiz süreli ürün kirası sözleşmelerinde fesih bildirim süresi üç şekilde belirlenebilir. Bu bildirim

<sup>468</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 255-256; AYDIN, s. 82.

<sup>469</sup> TANDOĞAN, s. 199; TUNÇOMAĞ, s. 592; SEROZAN, Dönme, s. 120-121; ALTINOK ORMANCI, s. 90; DOĞAN, Sona Erme, s. 26; AYDIN, s. 82.

<sup>470</sup> İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 205; ÖZTÜRK, s. 293.

<sup>471</sup> TANDOĞAN, s. 202; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 205; ÖZTÜRK, s. 293.

<sup>472</sup> İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 205.

<sup>473</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. GÜMÜŞ, Kira, s. 256-257.

<sup>474</sup> Fesih dönemi, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmeyle, yerel adetle veya kanunla belirlenen kira süresinin bir bölümüne işaret eder ve fesih bildirimini ile sözleşmenin sona erdiği gün bu bölümün son günüdür, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 571; Fesih dönemi kavramı yerine “*fesih süresi/sona erme süresi*” kavramı için bkz. GÜMÜŞ, s. 526.

<sup>475</sup> FEYZİOĞLU, s. 605 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 571.

<sup>476</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 571.



süresini taraflar aralarında yapacakları bir sözleşme ile belirleyebilirler. Sözleşmede fesih bildirim süresine dair bir anlaşma yoksa yerel adete göre tayin edilir. Eğer bu iki şekilde fesih bildirim süresini tespit etme imkanı yoksa kanunun öngördüğü altı aylık süreye uyulması gerekecektir<sup>477</sup>. Kanun koyucunun fesih bildirim süresini öngörmesindeki amaç her iki tarafın da mağdur olmasını engellemektir. Böylece kira sözleşmesi, fesih bildiriminin muhataba ulaşmasıyla değil tarafların belirledikleri ya da örf ve adet hukukuna göre belirlenen veyahut kanunda öngörülen altı aylık sürenin sonunda nihayete erecek olup; bu süre zarfında kiracının yeni bir yer, kiraya verenin ise yeni bir kiracı bulması için yeterli zamanı olacaktır<sup>478</sup>.

Fesih bildirim<sup>479</sup>, belirli bir süre sonunda sözleşmenin feshedilmiş olacağına kiracıya belirli süre önceden bildirilmesidir<sup>480</sup>. Fesih bildirim karşı tarafa ulaşması ile değil fesih süresinin sonunda hüküm ve sonuçlarını doğuran, sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdiren tek taraflı bozucu yenilik doğuran irade beyanıdır<sup>481</sup>. Fesih bildirim fesih döneminin sonunda hüküm ve sonuçlarını doğurur ve muhatabın buna karşı itirazda bulunması kanuni şartlara uygun olarak yapılmış fesih bildiriminin meydana gelmesine engel olmazken; muhatabın fesih bildirimini kabul etmesi de fesih bildirim sonucunu meydana gelen hukuki sonuca boyun eğmesinden başka bir anlama gelmemektedir<sup>482</sup>. Fesih bildiriminin sözleşmenin tamamı için yapılması gerekir; aksi takdirde yapılan kısmi fesih hüküm ve sonuç doğurmaz<sup>483</sup>.

Fesih bildirim sözleşmeyi muhataba ulaşır ulaşmaz kendiliğinden sona erdirmez. Bu bakımdan fesihten farklıdır<sup>484</sup>. Fesih bildiriminde kanunun öngördüğü sürenin ya da taraflarca kararlaştırılan sürenin sonuna kadar kira sözleşmesi mevcudiyetini muhafaza eder<sup>485</sup>. Bundan dolayı ürün kirası sözleşmesi, fesih

<sup>477</sup> Bu altı aylık sürenin uzatılması mümkün iken kısaltılması mümkün değildir. Bu bakımdan nispi emredici bir düzenlemedir. Bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 256; AKER, s. 396.

<sup>478</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 572; ÖZTÜRK, s. 294.

<sup>479</sup> Öğretide fesih bildirim yerine süreli fesih kavramının kullanıldığı da görülmektedir. Bkz. SEROZAN, Dönme, s. 117; AYDIN, s. 79.

<sup>480</sup> FEYZİOĞLU, s. 605; EREN, Genel Hükümler, s. 1260.

<sup>481</sup> FEYZİOĞLU, s. 605; CANSEL, s. 148; TANDOĞAN, s. 200; AKER, s. 396; SELİÇİ, s. 118; EREN, Genel Hükümler, s. 1259; SEROZAN, Dönme, s. 121; BUZ, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara, 2005, s. 193; ERZURUMLUOĞLU, Adi Kira, s. 21; ÖZTÜRK, s. 293; AYDIN, s. 83.

<sup>482</sup> TANDOĞAN, s. 200; SELİÇİ, s. 116; BUZ, Yenilik Doğuran Haklar, s. 50; ALTINOK ORMANCI, s. 173; ÖZTÜRK, s. 293; ERZURUMLUOĞLU, Adi Kira, s. 21; AYDIN, s. 83.

<sup>483</sup> SELİÇİ, s. 127; GÜMÜŞ, Kira, s. 260; AKER, s.397; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 215; AYDIN, s. 86.

<sup>484</sup> SELİÇİ, s. 118; Feshin etkisi fesih hakkının kullanılması ile derhal meydana geliyorsa fesih; belirli bir süre geçtikten sonra hüküm ve sonuçlarını doğuruyorsa fesih bildirim söz konusudur. Bkz. AYDIN, s. 78-79.

<sup>485</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 256.

bildiriminde bulunulduktan sonra taraflarca ya da yasada öngörülen fesih süresinin dolmasıyla sona erecektir. Fesih ise muhataba ulaşır ulaşmaz sözleşmeyi sona erdirmeye gücüne sahip yenilik doğuran bir hakır<sup>486</sup>. Öğretide fesih için *süresiz fesih* kavramını tercih eden yazarlar da vardır<sup>487</sup>. Taraflar fesih bildirim süresinin nispi emredici niteliği dolayısıyla anlaşarak fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirmeye imkanını, sözleşmenin derhal sona ermesine imkan veren fesih hakkına dönüştüremezler<sup>488</sup>. Bu hak şarta bağlanamaz ve kullanıldıktan sonra geri alınamaz<sup>489</sup>. Fesih bildirimini, bildirim karşı tarafa ulaşması anında yapılmış sayılacaktır<sup>490</sup>.

İlgili hükme göre fesih bildirim süresi, sözleşmede aksi kararlaştırılmadığı veya yerel adetle belirlenmediği sürece en az altı ay olacaktır. Ürün kirası sözleşmesinde bu sürelerin nasıl belirleneceği aşağıda ayrıntılı ele alınacaktır.

### III. ŞARTLARI

TBK m. 368' e göre sözleşmenin sona erdirilebilmesi için belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesinin olması ve feshin kanunda öngörülen fesih bildirim sürelerine uyularak yapılması gerekir. Buna göre olağan fesih ile ürün kirası sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için iki şartın gerekli olduğunu söyleyebiliriz.

#### A. Belirsiz Süreli Bir Ürün Kirası Sözleşmesi Olmalı

Kira sözleşmesinin meydana gelmesi taraflarca kira sürenin belirlenmiş olması şartına bağlı değildir<sup>491</sup>. Kira sözleşmesinin belirli ve belirsiz süreli olmasına göre sona ermeye uygulanacak hükümler değişiklik göstereceği için süre kavramı önemlidir<sup>492</sup>. TBK m.300 de "*kira sözleşmesi belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.*" şeklinde düzenlenmiştir. Bu bakımdan fesih bildirimini ile sözleşmenin sona ermesi ürün kirası sözleşmesinin belirsiz süreli yapılması durumunda söz konusu olacaktır<sup>493</sup>.

<sup>486</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 1260.

<sup>487</sup> SEROZAN, Dönme, s. 122; AYDIN, s. 78.

<sup>488</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 257.

<sup>489</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 1259; Karşı tarafın iradesine bağlı olan bir şarta bağlı feshin geçerli olacağı yönünde bkz. TANDOĞAN, s. 200; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 295-296; Aynı şekilde karşı taraf açısından olumsuz bir durum yaratmadığı sürece şarta bağlı feshin geçerli olacağı yönünde bkz. TUNÇOMAĞ, s. 593; ALTINOK ORMANCI, s. 184; SELİÇİ, s. 128; AYDIN, s. 85.

<sup>490</sup> Bundan anlaşılması gereken, irade beyanının karşı tarafın hakimiyet alanına girdiği andır. Bkz. EREN, Genel Hükümler, s. 144; AKER, s. 397; Aynı yönde hazır bulunmayanlar arasında varma nazariyesinin esas alınması gerektiği yönünde bkz. ALTINOK ORMANCI, s. 213; Buna karşın Oğuzman' a göre ise, muhatabın korunması gereken durumlarda öğrenme anı bildirimini yapıldığı an olarak kabul edilmelidir. Bkz. OĞUZMAN, M. Kemal, Türk Borçlar Kanunu ve İş Mevzuatına Göre Hizmet "İş" Akdinin Feshi, İstanbul, 1955, s. 130.

<sup>491</sup> TANDOĞAN, s.96.

<sup>492</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.375; AYDIN, s.45.

<sup>493</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 205.

Belirli süreli ürün kirası sözleşmesi süre sonunda kendiliğinden sona ereceği için bu fesih hakkı belirsiz süreli sözleşmelere özgü bir sona erme sebebi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ürün kirası sözleşmesinin hangi durumlarda belirsiz süreli kabul edileceği TBK m. 300/II' de düzenlenmiştir. Buna göre sürenin geçmesiyle bildirimden önce kira sözleşmesi belirli süreli kabul edilmiştir.<sup>494</sup>

## B. Kanunda Öngörülen Bildirim Süresine Uyulmalı

Olağan fesih yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesi için geçerli bir fesih bildiriminden söz konusu olması gerekir. Fesih bildiriminden önce kabul edilmesi için de kanunda öngörülen fesih bildirim sürelerine ya da fesih dönemine uygun bir bildirim yapılmış olması aranır<sup>495</sup>. Adi kiradan farklı olarak ürün kirası sözleşmesinde fesih bildirim süresi öngörülmemiş olup, ayrıca fesih dönemlerine yer verilmemiştir<sup>496</sup>.

<sup>494</sup> Bu konu yukarıda belirli süreli ürün kirası sözleşmesinin sona ermesi başlığı altında ayrıntılı incelenmiştir. Açıklamalar için bkz. §4, I.

<sup>495</sup> ERZURUMLUOĞLU, *Adi Kira*, s. 22; “[...]Jekin alınmak kaydıyla taşınmaz mal davalıya kiralanmış ve mahsul alınmasına rağmen tahliye istenmediğinden kiralananın kullanılmasına devam olunmuştur. Bu durumda kiralananın boşaltılmasının istenebilmesi için BK m. 285 ve 287.maddelerinde yazılı altı aylık bir ihbar müddetine riayet etmek lazımdır. Olayda 6 ay önce yapılmış bir ihbar bulunmadığından red kararı verilmesi gerekirken bundan zühul ile yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve kanuna aykırıdır.” Y. 6.HD., T.04.11.1977, E. 1977/6171, K. 1977/6225, TUNABOYLU, s. 558.

<sup>496</sup> FEYZİOĞLU, s. 610; TANDOĞAN, s. 208; YAVUZ, N.,*Kira*, s. 813; DEMİREL, Duygu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Ürün Kirası ve Diğer Kira Sözleşmelerinin Karşılaştırılması, *Legal Hukuk Dergisi*, C. 11, S. 129, s. 79, TÜREL, Erol, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul, 2015, C. II, s. 373; Öğretide aksi yönde, hatalı olarak ürün kirası sözleşmesinin kira sözleşmesinin başlangıç tarihine göre belirlenen altı aylık süreler dikkate alınmak suretiyle fesih bildiriminde bulunulması gerektiği ifade edilmiştir. bkz. ÖZTÜRK, s. 294; AYDIN, *Hasılat Kirası*, s. 108; ALTAŞ, s. 262; ANIL, s. 40; CERAN, *Tahliye*, s. 1009; Aynı şekilde Yargıtay’ın BK döneminde ürün kirası sözleşmesinin fesih bildiriminden önce sona erdirilebilmesi için fesih dönemleri içinde bildirim yapılması gerektiğini aradığı kanımızca hatalı olan kararları için bkz. “Sözleşmede fesih ile ilgili özel bir hüküm yoksa muayyen bir süre için yapılan sözleşmede BK’nın 287.maddesine uygun olarak feshi ihbarın bir senelik müddetin bitiminden altı ay evvel yapılması ve yine bu süre içinde karşı tarafa tebliği edilmesi gerekir.” Bkz. Y. 14.HD., T. 20.02.2007, E. 2007/113, K. 2007/ 1551, ÖZTÜRK, s. 318; “Hasılat kirasında fesih bildiriminden önce yasanın öngördüğü altı ayı geçirdikten sonra yapılmış olması halinde, bildirimden önceki ve sözleşmenin bir yıl daha uzadığı sonucuna varılmalıdır.” Y. HGK., T. 30.01.2008, E. 2008/13-21, K. 2008/37, ÖZTÜRK, s. 313; “BK. ’nın 285.maddesi süresi belli olmayan kiralarda iki taraftan her birine altı aylık ihbar sürelerine uymak koşulu ile sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmıştır. Söz konusu altı aylık dönemlerden birisi için bildirilen fesih iradesi o dönem için hüküm ifade eder. O dönemi takip eden dönem veya dönemler için herhangi bir geçerlilik taşımaz.” Y. HGK., T. 29.01.2003, E. 2003/13-66, K. 2003/38, ÖZTÜRK, s. 313 vd.; “[...]bir feshi ihbar, sadece ilişkin bulunduğu dönemle sınırlı olarak hüküm ifade eder; sonraki dönemlere de etkili olacak şekilde sonuç doğurmaz. Eş söyleyişle, kiralanayanlar, alınan ihbarın sonuç doğurduğu dönemle ilgili olarak açtıkları tahliye davası kabul ile sonuçlanmadığı takdirde, tahliyeyi sağlamak için, sonraki altı aylık dönemlerden biri için yeni bir fesih ihbarında bulunmak zorundadırlar. Bunun anlamı, sonraki dönemlerde de kira sözleşmesinin varlığını sürdüreceğidir.[...]” Bkz. Y.HGK, T. 29.01.2003, E. 2003/13-66, K. 2003/38, www.kazanci.com.tr.

TANDOĞAN' a göre kanundan öngörülen fesih bildirim süresi fesih dönemini gerekli kılmayacak kadar uzundur<sup>497</sup>. Buna göre mesela 01.01.2015 tarihinde belirsiz süreli yapılan bir ürün kirası sözleşmesi 03.01.2015 tarihinde dahi fesih bildiriminde bulunularak altı ay sonrası için sona erdirilebilecektir. Diğer bir deyişle, taraflar altı aylık fesih bildirim süresine riayet ederek sözleşmeyi diledikleri zaman feshedebilecektir<sup>498</sup>. TBK m. 328/II'de ya da TBK m. 367/III'de öngörülen fesih dönemleri belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesinin fesih bildirimini ile sona ermesi için öngörülmüş değildir.

Fesih bildiriminin ürün kirası sözleşmesini sona erdirmesi için TBK m. 368'de öngörülen fesih bildirim sürelerine uyulması gerekir. Buna göre kanun, fesih bildirim süresinin sözleşme veya yerel adetle belirlenmediği durumlarda en az altı aylık bir bildirim süresi öngörmüştür<sup>499</sup>. Bu sürelerin taraflarca sözleşme ile uzatılması mümkün iken, kısaltılması imkanı bulunmamaktadır<sup>500</sup>. Bu bakımdan nispi emredici niteliği haizdir. Bu nitelik gereği tarafların sözleşmeyi fesih ile derhal sona erdirmeyi kararlaştırmaları mümkün değildir<sup>501</sup>.

Ürün kirası sözleşmesinin fesih bildirim sürelerine riayet edilerek her zaman için sona erdirilebileceğini ve kanun koyucunun fesih bildirim süresinden farklı olarak fesih dönemi öngörmediğini söylemiştik. Fakat kanun koyucu hükmün ikinci fıkrasında bir istisna getirmiş ve tarımsal taşınmazlar için fesih dönemleri öngörmüştür. TBK m. 368/II'de şu şekilde düzenlenmiştir.

*“Aksine bir anlaşma yoksa, tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kiralalarında yerel adetçe uygulanan bahar veya güz mevsimleri için; diğer ürün kiralalarında ise herhangi bir zaman için fesih bildirimini yapılabilir.”*

Bu düzenlemeye göre, tarımsal taşınmazlar için altı aylık fesih bildiriminin sonu ilkbahar ya da sonbahar mevsimlerinin başına denk gelecek şekilde fesih bildiriminde

<sup>497</sup> TANDOĞAN, s. 208; Aynı yönde bkz AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 641; DEMİREL, s. 79.

<sup>498</sup> OLGAÇ, s. 333; TUNÇOMAĞ, s. 749; CANSEL, s. 148; ARPACI, s. 180; TUNABOYLU, s. 554; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.841; ZEVKLİLER/ERTAŞ/HAVUTCU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 523; DEMİREL, s. 78.

<sup>499</sup> *“Yanlar ürün kirasında sözleşmenin ne zaman sona ereceğini kararlaştırmamış ve tersine yerel adet de saptanmamış ise, 6 alık ihbar süresiyle sözleşme sona erdirilebilir.”* Y. 13.HD., T. 12.05.1986, E. 1986/2132, K. 1986/2830, KARAHASAN, s. 631, 632; Aynı yönde bkz. Y. 6.HD., T. 28.04.1980, K. 1980/216, E. 1980/4274, KARAHASAN, s. 632; Y. 6.HD., T. 12.02.2008, E. 2007/13669, K. 2008/1289, ÖZTÜRK, s. 321.

<sup>500</sup> İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 212; TUNABOYLU, s. 554.

<sup>501</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 256.

bulunulması gerekir<sup>502</sup>. Bu düzenleme sonbahar döneminde kiracının hasadı devşirebilmesi, ilkbahar mevsimi de kiracının daha az masrafla taşınabilmesi için öngörülmüştür<sup>503</sup>. Örneğin Yargıtay bir kararında<sup>504</sup> bilirkişi marifetiyle ayçiçeği hasat zamanının Eylül ayının ikinci yarısı olduğunu belirlemiştir. Bu bakımdan ayçiçeği üretimi yapılan bir zirai taşınmazın konu olduğu ürün kirası sözleşmesinin fesih bildirim ile sona erdirilmesi için ayçiçeği hasadının yapılmasına imkan verecek şekilde yani bu olaya göre ekim ayının başına gelecek şekilde altı ay önceden fesih bildirimde bulunulması gerekecektir. Yine Yargıtay bir kararında<sup>505</sup>, karara konu olan zirai taşınmazdaki ürünler için hasat mevsiminin bilirkişi marifetiyle Ağustos ve Eylül ayında sona erdiğini tespit etmiştir. Bu sözleşme için de fesih bildirim, bildirim süresinin sonu Eylül ayının sonuna gelecek şekilde yapılmalıdır.

<sup>502</sup> OLGAÇ, s. 333; FEYZİOĞLU, s. 610; TUNÇOMAĞ, s. 749; CANSEL, s. 148; BERKİ, s. 184; ÖZTÜRK, s. 294-295; AKER, s. 397, dn 24; Bahar ve güz mevsimlerinin sonuna gelecek şekilde fesih bildiriminde bulunulması gerektiği görüşünde bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 640; AYDIN, Hasılat Kirası, s. 451; DEMİREL, s. 78; Kanunda zirai ürün kirası için ilkbahar ve sonbahar mevsimlerinin dikkate alınması gerektiği vurgulanmış olup; ilkbahar ve sonbahar mevsimlerinin başı ya da sonu gibi bir ibareye yer verilmemiştir. Bundan dolayı kanımızca zirai taşınmazlar için, ürünün özelliğine göre feshin ilkbahar veya sonbahar dönemlerinin başı veya sonuna gelecek şekilde fesih bildiriminde bulunulması gerekir. Örneğin buğday ilkbahar sonunda ekilir ve sonbahar başı devşirilir. Kiracıya ettiklerini devşirme imkanı sağlayacak şekilde fesih bildiriminde bulunulması gerekir. Bu örnekten yola çıkacak olursak sözleşmeyi sona erdirmek isteyen kiraya verenin, fesih bildirim süresinin sonu sonbahar mevsiminin başına denk gelecek şekilde yani ilkbahar mevsiminin başında fesih bildiriminde bulunulması gerekecektir. Bu bakımdan Yargıtay'ın ilkbahar ve sonbahar dönemleri içinde fesih bildiriminde bulunulması gerektiğine ilişkin düşüncesini doğru bulmuyoruz. Yargıtay'ın kanımızca hatalı kararı için bkz. *“Taraflar arasındaki uyumsuzluk zirai hasılat kira sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Hasılat kira sözleşmesinin mutlaka yazılı yapılması gerekmez. Hasılat kira sözleşmeleri, tarafların sözleşmede veya yasada öngörülen ihbar sürelerine uyularak taraflarca her zaman feshedilebilir. Ancak zirai amaçlı hasılat kira sözleşmelerinde fesih ihbarının sözleşmede aksine hüküm bulunmadıkça ilkbahar ve sonbahar dönemleri içinde yapılması gerekir. Fesih ihbarı sözlü de yapılabilir. Açıklanan nedenlerle fesih ihbarının süresi içinde yapılp yapılmadığının kuşku ve duraksamaya yer olmayacak şekilde belirlenmesi gerekir.”* Y. 14. HD., T. 21.11.2005, E. 2005/8216, K. 2005/10120, www.kazanci.com.tr; Aynı şekilde zeytin hasadı buğdaydan farklı olarak sonbahar başı değil; sonbahar sonu gerçekleştirilir. Bu bakımdan konusu zeytinlik olan ürün kirası sözleşmesi için, sözleşmeyi sona erdirmek isteyen tarafın, fesih bildirim süresinin sonu sonbahar mevsiminin sonuna denk gelecek şekilde bildirimde bulunulması gerekir.

<sup>503</sup> ÖZTÜRK, s. 295; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 641; DEMİREL, s. 78; Yargıtay bir kararında konusu ayçiçeği ekimi olan bir ürün kirası sözleşmesi söz konusudur. Bilirkişi aracılığıyla yapılan tespit sonucu ayçiçeği hasat zamanının eylül ayının sonuna karar verilmiştir. Bu bakımdan sonbaharın başlangıcına gelecek şekilde altı ay önceden fesih bildiriminin yapılması gerekir.

<sup>504</sup> Y. 3.HD., T. 10.12.1985, E. 1985/7195, K. 1985/7627, KARAHASAN, s. 608.

<sup>505</sup> Y. 6.HD., T. 30.09.1968, E. 1968/3122, K. 1968/3926, ERDOĞAN, s. 721; Benzer Yargıtay kararı için bkz. Y. 6.HD., T. 17.05.1971, E. 1971/2018, K. 1971/2357, ERDOĞAN, s. 722.

İlkbahar ve sonbaharın tespitinde mevsim şartları ve yerel adetler belirleyici olacaktır. Buna göre ülkemizde ilkbahar için Mart ayının, sonbahar için Ekim ayının kabul edildiği söylenebilir<sup>506</sup>.

Diğer kira sözleşmelerinde ise herhangi bir zaman için altı ay önceden fesih bildirim yapılmak koşuluyla altı aylık dönemin sonunda sözleşme sona erdirilebilir. Kanunda her ne kadar diğer ürün kirası sözleşmeleri için herhangi bir dönemde fesih bildirim yapılacağı öngörülmüşse de bunun sınırını TMK m. 2 oluşturur. Buna göre kiracının yatırımlarının karşılığını alacağı döneme karşılık gelecek şekilde fesih bildiriminde bulunulmamalıdır<sup>507</sup>. Hükmün ikinci fıkrasında tarımsal taşınmazlar için öngörülen fesih bildirim döneminin, ilkbahar ve sonbahar mevsimine göre sınırlanması da bu kuralın bir uygulamasıdır.

Ürün kirası sözleşmesinin bir çeşidi olan hayvan kirası için de, taraflardan her biri dürüstlük kuralının gerektirdiği herhangi bir zamanda fesih bildiriminde bulunabilirler<sup>508</sup>.

Yapılan fesih bildirimine rağmen kiracının kiralananı iade etmemesi durumunda, kiraya verenin, altı aylık fesih bildirim süresinin dolmasından sonra dava açması gerekir<sup>509</sup>. Diğer bir ifadeyle bu süre dolmadan dava açılmayacaktır. Kanunda bu davanın hangi süre içinde açılması gerektiğine dair bir düzenleme mevcut değildir. Kanımızca iade davasının altı aylık bildirim süresinin dolmasından sonra herhangi bir zamanda açılabilir<sup>510</sup>.

<sup>506</sup> TANDOĞAN, s. 209, dn. 52; AYDIN, Hasılat Kirası, s. 451; “*Dava konusu taşınmaz mal davalıya tarla olarak kiralananmıştır. BK. 285.maddesi hükmünce müddet hakkında sözleşmeye veya mahalli adetle hilafına bir hüküm tayin edilmemişse iki taraftan her biri en aşağı altı aylık bir ihbar müddetine uymak şartıyla akdi bozma hakkını haizdir. Hilafına mukavele yoksa zirai gayrimenkullerde mahalli adetçe cari ilkbahar ve sonbahar mevsimi için diğer bütün kiralarda herhangi bir zaman için feshi ihbar caizdir. Mahalli adet umumiyetle ilkbahar mevsimi için Mart, sonbahar mevsimi için Ekim ayı kabul edilmektedir.*” Bkz. Y. 6.HD., T. 16.09.1976, E. 1976/ 5478, K. 1976/ 5357, ERDOĞAN, s. 726.

<sup>507</sup> AKER, s. 397; ALTAŞ, s. 262.

<sup>508</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 641.

<sup>509</sup> AYDIN, Hasılat Kirası, s. 451.

<sup>510</sup> “[...] Zirai gayri menkullerin dışındaki hasılat kirasına konu olan yerler için her zaman altı ay önce feshi ihbarda bulunmak kaydı ile o altı ayın hitamında dava açılması mümkündür. Feshi ihbar 27.2.1985’de tebliğ edildiğine, davada bu tarihten altı ay sonra 1 Kasım 1985’de açıldığına göre dava koşulu yerine getirilmiştir.[...]” Y. 6.HD., T. 30.05.1986, E. 1986/6257, K. 1986/7778, TUNABOYLU, s. 557; Yargıtay başka bir kararında davanın bir sonraki dönemin sonu gelmeden açılması gerektiğini ifade etmiştir. ; Kanun koyucu yukarıda söylediğimiz gibi hem BK döneminde hem TBK döneminde belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesinin fesih bildirimini ile sona erdirilmesi için sadece altı aylık bir fesih bildirim süresi öngörmüş olup; fesih dönemleri belirlememiştir. Fakat Yargıtay birçok kararında kanımızca hatalı olarak fesih döneminden bahsetmiş olup aşağıda alıntı yaptığımız karar bunun örneklerinden biridir. Bkz. “*Hasılat kirasında kiralayanın önce yasanın öngördüğü biçim ve içeriğe uygun feshi ihbarda bulunup, daha sonra süresi içerisinde tahliye istemi ile dava açması gerekir. 6 aylık dönemlerden birinin*

#### IV. FESİH HAKKININ KÖTÜYE KULLANILMASI YASAĞI

Olağan fesih hakkı, belirsiz süreli sözleşmelerin her iki tarafın da menfaatini ihlal edecek şekilde uzamasını engellemek için, haklı bir sebep göstermeye gerek kalmadan belirli bildirim sürelerine riayet edilerek taraflara sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı tanımaktadır<sup>511</sup>. Taraflar kanunda sözleşmede kararlaştırılan veya kanunda öngörülen fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi istedikleri zaman feshedebileceklerdir. Taraflara tanınan bu fesih hakkı bazı durumlarda hakkın kötüye kullanılması sonucunu doğurmaktadır. Olağan fesih hakkının sınırını fesih hakkının kötüye kullanılması yasağı oluşturmaktadır<sup>512</sup>. Bu bakımdan her somut olay için fesih hakkının kötüye kullanılıp kullanılmadığının tespit edilmesi gerekecektir<sup>513</sup>. Örneğin, ürün kirası sözleşmesi bakımından kiracının, ürün kirası sözleşmesinin belirli bir süre devam edeceğine güvenerek yaptığı masraftan sonra kiraya verenin sözleşmeyi fesih bildirim ile sona erdirmesi haksız fesih teşkil edecektir<sup>514</sup>.

#### § 6. ÜRÜN KIRASI SÖZLEŞMESİNİN OLAĞANÜSTÜ FESİH YOLUYLA SONA ERMESİ

##### I. GENEL OLARAK

Olağanüstü fesih imkanı, belirli ya da belirsiz süreli sözleşmelerin süresinden önce sona ermesine imkan tanıyan bir düzenlemedir<sup>515</sup>. Buna göre, önemli sebeplerin ortaya çıkması durumunda taraflardan her biri tek taraflı irade beyanıyla sözleşmeyi süresinden önce sona erdirebilecektir<sup>516</sup>. Sözleşmeler hukukuna hakim olan ahde vefa ilkesi(pacta sunt servanda)<sup>517</sup> her ne kadar sözleşmenin, tarafların sözleşmede

---

*sonu için feshi ihbarda bulunan kiralayanın, tahliyenin gerçekleşmemesi durumunda bu ihbara dayalı olarak açacağı tahliye davasının bir sonraki dönemin sonu gelmeden gerçekleştirilmesi gerekir.”* YHGK, T. 29.01.2003, E. 2003/13-66, K. 2003/38, www.kazanci.com.tr.

<sup>511</sup> TANDOĞAN, s. 199; AKER, s. 395.

<sup>512</sup> SELİÇİ, s. 148.

<sup>513</sup> SELİÇİ, s. 148.

<sup>514</sup> OĞUZMAN, s. 209; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 216-217; AYDIN, s. 110.

<sup>515</sup> SELİÇİ, s. 146 vd.;BK döneminde bu fesih hakkı, belirli süreli ürün kirası sözleşmesinin önemli sebeplerin varlığı durumunda süresinden önce sona ermesine imkan vermekteydi. TBK'nın yürürlüğe girmesi ile bu fesih hakkı sadece belirli süreli sözleşmelere özgü olmaktan çıkarılmış, belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesinin de önemli sebeplerle feshi mümkün hale gelmiştir. Fakat bu belirsiz süreli sözleşmelerin herhangi bir önemli sebep ileri sürmeksizin fesih bildirim ile her zaman sona erdirilebilme imkanı karşısında işlevsel bir hüküm olmaktan uzaktır. Fakat tarafların sözleşme ile kanunun öngördüğünden daha fazla fesih bildirim süresi öngörmeleri durumu bunun istisnası teşkil etmektedir.

<sup>516</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 217; SELİÇİ, s. 156; ALTINOK ORMANCI, s. 93; Y. 6.HD., T. 03.06.2003, E. 2003/2322, 2003/4175, www.kazanci.com.tr.

<sup>517</sup> Ahde vefa ilkesi gereğince, sözleşmenin kurulduğu zaman mevcut olan koşullar değişse dahi, taraflardan bu sözleşme ile bağlı olmaya devam etmeleri beklenir. Bkz. GÜRİSOY, Kemal Tahir, Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus (Emprevizyon Nazariyesi), Ankara, 1950, s. 7; BURCUOĞLU, Haluk, Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarılma, İstanbul, 1995, s. 6 vd.;

kararlaştırılan karşılıklı edimlerin ifası neticesinde sona ermesini gerektirse de, bazı durumlarda bu ilke hakkaniyete aykırı sonuçlar meydana getirebilmektedir<sup>518</sup>. Özellikle sözleşmenin yapılmasından sonra ifayı güçleştiren beklenmeyen hallerin ortaya çıkmasından sonra, taraflardan ahde vefa ilkesi uyarınca sözleşmeye bağlılıklarının devamını beklemek adaletsiz sonuçlara sebebiyet verebilecektir. Böyle durumlarda ahde vefa ilkesinin özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırıldığını kabul etmek adalete daha uygundur<sup>519</sup>. Bu bakımdan önemli sebeple fesih hakkının ahde vefa ilkesinin bir istisnasını<sup>520</sup>, clausula rebus sic stantibus ilkesinin de özel bir uygulama biçimini<sup>521</sup> oluşturduğu söylenebilir. Günümüzde Clausula rebus sic Stantibus ilkesinin yerine işlem temeli teorisi bıraktığı kabul edilmektedir<sup>522</sup>.

---

ALTINOK ORMANCI, s. 138; BAYSAL, Başak, Sözleşmenin Uyarlanması, İstanbul, 2009, s. 5; CANSEL, s. 135; ARAT, Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Ankara, 2006, s. 51; Ahde vefa ilkesi, sözleşme serbestisi ve irade özerkliği ilkelerinin bir görünümü olarak kabul edilmektedir. Bkz. ERMAN, Hasan, Borçlar Hukukunda Akit Serbestisi ve Genel Olarak Sınırlamaları, İÜHF 1973, s. 601-619; BAYSAL, s. 5; Fakat bu ilke mutlak olmayıp, kanun uyarınca veya taraflarca bazı durumların varlığı halinde sözleşmenin süresinden önce sona ermesi mümkündür.

<sup>518</sup> TEZCAN, Mehmet, Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Ankara, 2004, s. 4; CANSEL, s. 136; CASHİN-RİTAİNE, s. 325 vd.; “*Borçlar hukukunda genelde sözleşmeye bağlılık ilkesi hakim ise de, olağanüstü nitelikte bulunan değişen hal ve şartların tarafların yüklendikleri edimler arasındaki dengeyi aşırı ölçüde ve açık şekilde bozmuş olması halinde hakimin sözleşmeye müdahale edebileceği ve böylece bozulmuş olan dengeyi düzeltebileceği kabul edilmiştir.*” Bkz. Y. 3.HD., T. 30.05.2012, E. 2012/8973, K. 2012/13817, YKD, 2012, s. 39 vd.

<sup>519</sup> TEZCAN, s. 4; ARAT, s. 52.

<sup>520</sup> TUNÇOMAĞ, Özel Borç İlişkileri, s. 608; GÜRİSOY, s. 8 vd.; Bu ilkenin istisnasının kabulü karşımıza yeni bir ilkeyi çıkarmaktadır. Bu da sözleşmenin geçerliliğinin kurulduğu andaki şartlarla bağlı olması anlamına gelen Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesidir. Buna göre ahde vefa(pacta sunt servanda) ilkesi gereği sözleşme ile bağlılığın meydana getirebileceği adaletsizlik, sözleşmenin yapılmasından sonra meydana gelen önemli sebeplerin varlığı durumunda clausula rebus sic stantibus ilkesi ile dengelenebilecektir. Bkz. TEZCAN, s. 7.

<sup>521</sup> TANDOĞAN, s. 230; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 574, dn. 36; ALTINOK ORMANCI, S. 98; Bu ilke, taraflar arasında sözleşmenin yapıldığı sıradaki şartlarla bağlı olduğuna dair yapılan zımni bir anlaşmanın var olduğunu öngörür. Bu ilkeye göre, sözleşmenin kurulması sırasında mevcut olan şartlarda bir değişiklik meydana gelirse taraflarca sözleşmenin uyarlanması ya da sona erdirilmesi mümkün olacaktır. Bkz. GÜRİSOY, s. 11 vd.; BAYSAL, s. 21; ERMAN, Hasan, İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller, İstanbul, 1979, s. 33; ARAT, s. 52; İNAL, Fesih, s. 453.

<sup>522</sup> Günümüzde bu görüş yerini işlem temeli teorisine bırakmıştır. Bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. ; ARAL/AYRANCI, s. 297; Bu iki teorisinin aslında aynı olduğu yönünde bkz. AKYOL, Şener, Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, İstanbul, 2006, s. 88; “*Karşılıklı sözleşmelerde sözleşme yapıldığı sırada edimler arasında var olan denge, sözleşme kurulduktan sonra onun yerine getirilmesi sırasında; harp, ülkeyi saran ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler, çok devaluasyon, para değerindeki önemli düşüşler gibi objektif ve olağanüstü olaylar nedeniyle taraflardan birisi aleyhine katlanılmayacak derece bozulabilir. Bu durumda, sözleşmeye bağlılık ile sözleşme adaleti arasında bir çelişki doğar. Hukukta bu zıtlık; (beklenmeyen hal koşulu-sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması) ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır. Uyarlama ilkesi, gelecekte sonuçlar doğuran sözleşmelerde de, derhal ifa ile sona ermeyecek sözleşmelerde de uygulanır. Edimler arasındaki dengenin, olağanüstü olaylar nedeniyle değişmesi yüzünden alt üst olması ve borcun yerine getirilmesinin güçleşmesi halinde “işlem temelinin çökmesi” gündeme gelir. İşte bu bağlamda hakim, Medeni Kanununun 1, 2 ve*



Kanun koyucu, kira hükümlerinin ürün kirasına ilişkin ayrımında TBK m. 369'da olağanüstü fesih başlığı altında genel olarak düzenlemiş olup; devamı maddelerinde bunun iki özel görünümüne yer vermiştir. Bunlar TBK m. 370'de düzenlenen kiracının iflası ile TBK m. 371' de düzenlenen kiracının ölümüdür. Bu özel olarak düzenlenen olağanüstü fesih sebepleri ayrı olarak incelenecek olup, bu başlık altında bu özel sebeplerin yanında genel hüküm niteliğinde kabul edilen TBK m. 369 incelenecektir.

TBK m. 369' da düzenlenen ürün kirası sözleşmesinin olağanüstü feshi, önemli sebeplerin varlığı halinde kural olarak sözleşmenin her iki tarafına sözleşmeyi süresinden önce sona erdirme imkanı vermektedir<sup>523</sup>. İlgili hüküm şu şekilde kaleme alınmıştır: “ *Taraflardan biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.(1) Hakim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.(2)*”

Kanunun ürün kirasına ilişkin ayrımında yer alan bu düzenleme ile kira sözleşmesinin genel hükümleri TBK m. 331' de düzenlenen olağanüstü fesih hükmü lafzen birebir örtüşmektedir. Ürün kirasına ilişkin ayrımında genel hükümlere yapılan atıf(TBK m. 358) aynı hükmün tekrarını gerektirmezken; olağanüstü feshin, ürün kirası için kanunda ayrıca düzenlenmesi öğretilde eleştirilmektedir<sup>524</sup>. Bu birebir düzenleme dolayısıyla konuya ilişkin açıklamalarımızda, genel hükümlerdeki düzenleme için yapılan açıklamalardan faydalanacağız.

Madde metninde yer alan *önemli sebep* kavramı mevzuatta birçok yerde kullanılmış olup, gerek mevzuatta gerekse öğretilde bu konuda terim birliği söz konusu değildir. TBK m. 331, 369, 617'de *önemli sebep*, TBK m. 639/I, 435, 447 ile TTK m. 225, 274,275, 276, 282, 537, 1083' de *haklı sebep* ifadesi kullanılmıştır. Öğretilde

---

4.maddelerinden yararlanıp; adalet, hakkaniyet ve objektif iyiniyet kurallarını gözeterek somut olayın verilerine göre alacaklı yararına borçlunun edimini yükseltmeye veya borçlu yararına onun tümüyle veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar verebilir.” Y. 13.HD., T. 06.04.1995, E. 1995/145, K. 1995/3339, YKD, 1995, s. 911 vd.

<sup>523</sup> ÖZTÜRK, s. 296; BURCUOĞLU, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993, s. 284 vd.; AYDIN, Hasılat Kirası, s. 438.

<sup>524</sup> ŞAFAK, s. 150.

SELİÇİ<sup>525</sup>, GÜMÜŞ<sup>526</sup> ve ALTINOK ORMANCI<sup>527</sup>; ÇAMOĞLU<sup>528</sup> *haklı sebep* terimini tercih etmektedir. TBK m. 369’ da “..önemli sebeplerin varlığı durumunda..” ibaresi kullanıldığı için, biz kanun koyucunun tercih ettiği *önemli sebep* terimini tercih ediyoruz.

Olağanüstü feshe imkan veren önemli sebeplerin ortaya çıktığı durumlarda, taraflar kira sözleşmesinin süresinin bitmesini beklemeksizin sözleşmeyi fesih bildirim süresine uyararak her zaman sonlandırılabilir<sup>529</sup>. Bunun için sözleşme yapıldıktan sonra öngörülemeyen bazı sebeplerin ortaya çıkması bundan dolayı işlem temelinin çökmüş ve tarafların sözleşmeye devamının katlanılmaz duruma gelmiş olması gerekir<sup>530</sup>. Öğretide TBK m. 369’da düzenlenen olağanüstü feshin, işlem temelinin çökmesine bağlı olarak taraflara tanınan bir imkan olduğu kabul edilmektedir<sup>531</sup>. İşlem temelinin çökmesine dayalı sözleşmenin uyarlanmasını öngören hüküm<sup>532</sup>, işlem temelinin çökmüş kabul edilmesini olağanüstü ve öngörülemeyen nitelikteki olaylarla sınırladığı için, TBK m. 369’un uygulama alanı buna göre daha geniş kalmaktadır. Çünkü TBK m. 369 uyarınca sözleşmenin feshini gerektiren önemli sebepler, objektif nitelikte olabileceği gibi subjektif nitelikte de olabilir<sup>533</sup>. Öğretide, her iki hükmün de uygulanma şartları gerçekleştiğinde, önemli sebebi ileri süren tarafın sözleşmeyi feshetmektense, TBK m. 138 uyarınca uyarlanmasını talep

<sup>525</sup> SELİÇİ, s. 186.

<sup>526</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 266.

<sup>527</sup> ALTINOK ORMANCI, s. 94.

<sup>528</sup> Yazar, önemli sebep teriminin bu durumu karşılamakta yetersiz olduğunu ifade etmiştir. Açıklama için bkz. ÇAMOĞLU, Ersin, *Kollektif Ortaklığın Haklı Sebep Feshi ve Ortağın Haklı Sebep Çıkarılması*, İstanbul, 2008, s. 21.

<sup>529</sup> TBK m.369’ da her ne kadar önemli sebeple feshi düzenleniyor olsa da, sözleşme fesih hakkının kullanılmasyla önemli sebeple derhal feshedilmeyecek, fesih bildiriminde bulunularak fesih süresinin sonunda sona erdirilecektir. Bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 271.

<sup>530</sup> ALTINOK ORMANCI, s. 93; ŞAFAK, s. 151; AYDIN, s. 175; Olağan fesih hakkının kullanılabilmesi için bir sebebin varlığına ihtiyaç duyulmazken, sözleşmeyi olağanüstü fesih yolu ile sonlandırmak için *kira ilişkinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren* nitelikte önemli bir sebebin mevcudiyeti aranmaktadır. Yine olağan fesih için sözleşmenin belirsiz süreli olması gerekirken; olağanüstü fesih için böyle bir şart söz konusu değildir.

<sup>531</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 266; BAYSAL, s. 260 vd.; ARAL/AYRANCI, s. 297.

<sup>532</sup> TBK m. 138: “Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hakimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.(1) Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır.(2)”.

<sup>533</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 268.

edebileceği öngörülmüştür<sup>534</sup>. Öğretide kabul edilen bu görüşün dayanağını feshin son çare olması ilkesi(ultima ratio) ve favor contractus ilkesi oluşturmaktadır. Buna göre TBK m. 369’ da öngörülen fesih imkanı, aşırı ifa güçlüğü düzenleyen TBK m. 138’ e göre özel hüküm niteliğinde olmasına rağmen, burada genel hüküm niteliğinde olan TBK m. 138’in uygulanması sözleşmenin olabildiğince ayakta tutulması bakımından adil bir uygulama olacaktır<sup>535</sup>. Fakat tarafların sözleşmeyi uyarlamak yerine feshetmek istemeleri durumunda hangi hüküm uyarınca feshedileceği öğretide tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız bir görüşe göre, iki hükmün de şartlarının gerçekleşmesi durumunda artık TBK m. 138’ e göre fesih söz konusu olmayacak; sözleşme TBK m. 369 uyarınca önemli sebeple feshedilecektir<sup>536</sup>. Bir diğer görüşe göre ise, bu iki hükmün yarışacağı kabul edilmektedir<sup>537</sup>.

Bu fesih sebebi, taraflar arasındaki güven ilişkisinin önemli olduğu acentelik, hizmet, ölünceye kadar bakma gibi bazı sözleşmeler için kanunda açık olarak düzenlenmiş olsa da, kanunda ayrıca düzenlenmeyen sürekli borç ilişkilerinin de TMK m. 23 uyarınca kişiliğin korunması ilkesi ve dürüstlük ilkesi uyarınca önemli sebeple feshinin mümkün olduğu kabul edilmektedir<sup>538</sup>.

Olağanüstü feshin, sözleşmeyi süresinden önce sona erdirmeye imkanı verdiği değinmiştik. Bu kapsamda sözleşmenin vaktinden önce feshine yol açan her türlü halin olağanüstü fesih olarak kabul edilmesi yerinde olacaktır. Bu kapsamda kira bedelinin ödenmemesi (TBK m. 362), kiralananın özenle ve sözleşmeye uygun kullanılmaması veya komşulara gereken saygının gösterilmemesi (TBK m. 316), kiracının ölümü ve kiracının iflası gibi ürün kirasına ilişkin ayırmda ve kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenen bu sona erme sebepleri aynı zamanda olağanüstü fesih sebebi olarak kabul edilmektedir<sup>539</sup>. Öğretide, bizimde katıldığımız görüşe göre kanunda özel olarak düzenlenen olağanüstü fesih durumlarında artık TBK m. 369’ a

<sup>534</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 269; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 227; BAYSAL, s. 263; AYDIN, s. 206.

<sup>535</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 227.

<sup>536</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 229.

<sup>537</sup> AYDIN, s. 248-249.

<sup>538</sup> SELİÇİ, s. 201 vd.; BAYSAL, s. 260; Yargıtay bir kararında önemli sebeple feshin her türlü sürekli borç ilişkisi için uygulama alanı bulması gerektiğini şu şekilde ifade etmiştir: “Her türlü sürekli borç ilişkilerinde, sözleşmenin icrasının herhangi bir olay yüzünden ağır bir şekilde tehlikeye girmesi ve bu yüzden fesih beyanı sahibinden(davacıdan) ilişkiye devamın beklenemeyecek olduğu hallerde “bir haklı sebep” daima vardır. Tüm sürekli borç ilişkilerinde haklı sebeple fesih hakkı, dürüstlük kuralına dayanmalı ve bu “emredici hüküm” olarak kabul edilmelidir.” Y. 3.HD., T. 17.10.2000, E. 2000/8689, K. 2000/9920, YKD, C. 27, S. 2, 2001, s. 182, www.yargitay.gov.tr.

<sup>539</sup> ŞAFAK, s. 153.

gidilemeyeceği kabul edilmektedir<sup>540</sup>. Bu bakımdan tali bir hüküm niteliğindedir. Örneğin kiracının kira bedelini ödemekte temerrüde düşmesi kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getirirse, bu durumda TBK m. 362 öncelikli olarak uygulama alanı bulacaktır. Öğretide hakim görüş bu yönde olmakla birlikte, hem özel fesih sebebi hem de sözleşme ihlali olarak ortaya çıkan fesih sebebinin varlığı durumunda, taraflarca ispat ve tazminat açısından daha elverişli olan hükme dayanılarak feshin kabulünün mümkün olduğunu savunan yazarlar da vardır<sup>541</sup>. Bu görüşe göre, önemli sebep ile sözleşmeyi sona erdiren diğer fesih imkanlarının yarışacağı kabul edilmektedir<sup>542</sup>. TBK'nın genel hükümlerinde (TBK m. 60) tarafa en iyi giderim imkanı tanıyan hüküm bu görüşün dayanağını oluşturmaktadır<sup>543</sup>. Bu görüşe göre, kanun koyucu tarafından her sebebin özel olarak düzenlenme imkanı söz konusu olamayacağı için, bazı sebeplerin özel olarak düzenlenmesi TBK m. 369'un tali hüküm niteliğinde olduğunu göstermez.

Hükümün emredici olup olmadığı öğretide tartışmalıdır. Öğretideki bizim de katıldığımız hakim görüşüne göre, bu kural nispi emredicidir. Bu görüşteki yazarlar, hükümün şartlarının değiştirilemeyeceği, mesela kanunda öngörülenden daha kısa fesih bildirim sürelerinin kararlaştırılmayacağı; fakat sonuçlarının taraflarca düzenlenebileceği, mesela tazminat ödenmesine gerek olmadığını kararlaştırılabileceği görüşündedir<sup>544</sup>. Yine bu görüşe göre; emredici olan fesih imkânının ortadan kaldırılmaması, sınırlandırılmaması ya da bu hakkın kullanılmasının zorlaştırılmamasıdır<sup>545</sup>. Bu kapsamda tarafların fesih hakkını ortadan kaldıran, sınırlandıran ya da sözleşme kurulduktan sonra belirli bir süre taraflarca bu fesih hakkının kullanılmayacağını öngören veya fesih hakkının kullanılmasını güçleştiren yüksek bir tazminatın belirlendiği ve bunun gibi diğer anlaşmalar geçersiz olacaktır<sup>546</sup>. Bu görüşe göre, tarafların fesih hakkını kolaylaştıran anlaşmalar geçerli kabul edilmelidir. Bu kapsamda, tarafların sözleşme kurulurken, bir sebebin önemli sebep teşkil edeceğini kararlaştırmalarında bir engel yoktur<sup>547</sup>. Öğretideki diğer görüş,

<sup>540</sup> TANDOĞAN, s. 232; GÜMÜŞ, Kira, s. 267; AKER, s. 403.

<sup>541</sup> ALTINOK ORMANCI, s. 97-98; ŞAFAK, s. 162.

<sup>542</sup> ALTINOK ORMANCI, s. 122.

<sup>543</sup> TBK m. 60: “ Bir kişinin sorumluluğu, birden çok sebebe dayandırılıyorsa hakim, zarar gören aksini istemiş olmadıkça veya kanunda aksi öngörülmedikçe, zarar görene en iyi giderim imkanı sağlayan sorumluluk sebebine göre karar verir. ”.

<sup>544</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 266; AYDIN, s. 233.

<sup>545</sup> ALTINOK ORMANCI, s. 119; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 220.

<sup>546</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 220-221.

<sup>547</sup> ALTINOK ORMANCI, s. 119; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 221; Yargıtay bir kararında bu durumu şöyle ifade etmiştir: “ Tarafların bazı olgulara haklı sebep niteliği kazandırmaları ve

hükmün bütünüyle emredici olduğunu savunmaktadır<sup>548</sup>. Bu kapsamda tarafların fesih hakkını ortadan kaldırmaları mümkün olmayıp; bunun yanında, feshin şartlarına, sonuçlarına ilişkin değişiklik yapmaları da mümkün değildir. Yine bu haktan önceden feragat mümkün değildir<sup>549</sup>. Fakat fesih şartları oluşuktan sonra bu haktan feragat edilmesinde bir engel yoktur<sup>550</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nda, ürün kirasına ilişkin ayırımı olağanüstü fesih sebebi olarak TBK m. 362, TBK m. 369'da düzenlenen önemli sebepler, TBK m. 370' de kiracının ölümü, TBK m. 371'de kiracının iflası durumu düzenlenmiştir. Öğretilde, önemli sebeple feshi düzenleyen TMK m. 369'un genel kural olduğu, olağanüstü feshin özel olarak düzenlendiği kiracının iflası, kiracının ölümü gibi hallerde bu maddenin uygulanmayacağı kabul edilmektedir<sup>551</sup>.

## II. ŞARTLARI

### A. Sözleşmenin Devamını Çekilmez Hale Getiren Önemli Sebeplerin Varlığı

#### a. Genel Olarak

TBK m. 369' daki düzenlemeye göre taraflarca sözleşmenin olağanüstü fesih ile sona erdirilebilmesi, ilgili maddenin lafzından anlaşıldığı kadarıyla iki şartın varlığı durumunda mümkün olacaktır. Bunlardan ilki, taraflardan biri için sözleşmenin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı; bir diğeri de sözleşmeyi sona erdirecek tarafın yasal fesih süresine uyarak fesih beyanında bulunmasıdır.

Sözleşmenin devamını taraflar için çekilmez kılan önemli sebeplerin varlığı, her somut olayda dürüstlük kuralı (TMK m. 2) ve hakkaniyet çerçevesinde, tarafların da menfaati göz önüne alınarak değerlendirilmelidir<sup>552</sup>. Çünkü önemli sebebin ortaya çıkmasında kusuru bulunan tarafın ya da sözleşmenin yapıldığı sırada bu sebeplerin varlığından haberdar olan yahut ortaya çıkacağını öngörebilen tarafın TBK m. 369' a göre sözleşmeyi sona erdirme imkanı söz konusu olmayacaktır<sup>553</sup>.

---

*bunların vukuu halinde olağanüstü feshi gidilebileceğini kararlaştırmaları olanaklıdır.” Y. 3.HD., T. 17.10.2000, E. 2000/8689, K. 2000/9920, YKD, C. 27, S. 2, 2001, s. 182, www.yargitay.gov.tr.*

<sup>548</sup> TANDOĞAN, s. 239; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 581; ARAL/AYRANCI, s. 297; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 337.

<sup>549</sup> TANDOĞAN, s. 231.

<sup>550</sup> AYDIN, s. 199.

<sup>551</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 267.

<sup>552</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 268; AKER, S. 404; ALTINOK ORMANCI, s. 134-135.

<sup>553</sup> CANSEL, s. 137; TANDOĞAN, s. 232; GÜMÜŞ, Kira, s. 268.

Önemli sebepler, bunları ileri süren bakımından dürüstlük kuralına göre sözleşmeye devamı kendisi için çekilmez hale getiren sebeplerdir<sup>554</sup>. Tarafların, sözleşme ile kararlaştırdıkları amaçlarına ulaşmalarını zorlaştıran ya da imkansız hale getiren sebeplerin, sözleşmeyi çekilmez kıldığı kabul edilebilir. Öğretide, bu sebeplerin işlem temelini esaslı şekilde etkileyecek ölçüde önemli ve önceden öngörülemez olması gerektiği kabul edilmektedir<sup>555</sup>. Yargıtay'ın ifadesiyle önemli sebepler “[...] sözleşmenin kurulması anında tarafların sözleşmeye temel olarak kabul ettikleri kişisel veya maddi şartlarla ilgili nedenler[...]”dir<sup>556</sup>. Hakim, her somut olaya tarafların menfaatini göz önüne alarak bunun tespitini yapacaktır.

Öğretide önemli sebeple feshin kaynağının TMK m. 2'deki dürüstlük kuralı olduğu kabul edilmektedir<sup>557</sup>. Önemli sebebi ileri süren tarafın sözleşmeye devamını beklemek dürüstlük kuralına aykırılık teşkil ediyorsa, sözleşmenin feshi mümkün olabilecektir. Kanunda, sözleşmenin devamını çekilmez hale getiren durumların önemli olarak nitelendirileceği belirtilmiş fakat önemli sebebin ne olduğu ile ilgili bir tanım verilmemiştir. Bu sebeple kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından hangi sebeplerin önemli sebep olarak kabul edileceği ve bu konudaki kıstasların belirlenmesi uygulamaya bırakılmıştır. Bu bakımdan hakim TBK m. 4'e göre hakkaniyet prensibi çerçevesinde ilgili tarafça ileri sürülen sebebin, somut olayda sözleşmenin feshine imkân verecek derecede önemli olup olmadığını değerlendirecektir<sup>558</sup>.

<sup>554</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 575; ARAL/AAVRANCI, s. 297; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 336; ALTINOK ORMANCI, s. 133; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 231; GÜNEL, s. 216; AYDEMİR, s. 148.

<sup>555</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 231.

<sup>556</sup> BURCUOĞLU, Tahliye, s. 288; Y. 3.HD, T. 17.04.2001, E. 2001/3174, K. 2001/3492, www.kazanci.com.tr; Y. 3.HD., T. 22.01.2001, E. 2001/1467, K. 2001/2257, ÖZTÜRK, s. 336; “Önemli sebepler, bunları ileri sürenler bakımından akde devamın çekilmez hale geldiği iyiniyet kurallarına göre kabul edilebilecek sebepler olmalıdır. Esas olan sözleşmenin kurulmasında var olan kişisel ve nesneye ilişkin maddi nitelikteki önemli koşulların hükümsüz hale gelip gelmediğidir. Bundan, bir sözleşmenin tarafının, yalnız sözleşme kurulması esnasında önceden görülemeyen ve meydana gelmesinde kusurlu olmadığı durum ve koşullara dayanabileceği anlaşılır. Denilebilir ki bu sebepler sözleşmenin kurulması anında tarafların akde temel olarak kabul ettikleri şahsi veya maddi şartlarla ilgili olmalıdır.” Y. 3.HD., T. 06.07.2000, E. 2000/6318, K. 2000/6680, YKD, s. 29, www.yargitay.gov.tr; “Önemli sebepler, kurulması anında tarafların akde temel olarak kabul ettikleri şahsi veya maddi şartlarla ilgili sebeplerdir.” Bkz. TANDOĞAN, s. 232.

<sup>557</sup> SELİÇİ, s. 202; [...] Sözleşme hukukunun temel ilkelerinden olan ahde vefa ve dürüstlük kuralları ile bağdaştığı sürece sözleşme tarafları bağlar ve taraflar bağlayıcı olan bu sözleşme hükümlerini yerine getirmek zorundadır.[...]” Y. 14. HD. T. 03.05.2005, E. 2004/9919, K. 2005/4220, ÖZTÜRK, s. 334.

<sup>558</sup> SELİÇİ, s. 187; AKER, s. 404; KAPLAN, İbrahim, Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, İstanbul, 2013, s. 128.

Hüküm her ne kadar önemli sebepler başlığı altında düzenlenmişse de; bu fesih hakkının kullanılması tek bir önemli sebebin var olması durumunda da uygulama alanı bulacaktır<sup>559</sup>. Birden fazla sebebin söz konusu olması durumunda, her birinin önemli nitelikte olması gerekli olmayıp; sebeplerin bütünü dikkate alınarak bir değerlendirme yapılır<sup>560</sup>. Söz konusu sebebin kira ilişkisinin devamını çekilmez kılması gerekir. Önemli sebep, öğretide çekilmezlik kavramı açısından değerlendirilmekte ve bu kapsamda taraflardan biri için sözleşmenin devamını çekilmez hale getiren sebep önemli kabul edilmektedir<sup>561</sup>. İleri sürülen sebebin objektif olarak sözleşmeyi çekilmez kılması yeterli olabileceği gibi<sup>562</sup>; subjektif açıdan çekilmezlik unsuru da sözleşmenin feshi için yeterlidir<sup>563</sup>.

Sözleşmenin feshine imkan tanıyan önemli sebepler, sözleşmenin başlangıcında var olabileceği gibi sözleşmenin devamı esnasında da ortaya çıkabilir<sup>564</sup>. Sözleşmenin başlangıcındaki önemli sebeplere dayanarak fesih ancak bu sebeplerin sözleşme kurulurken bilinmemesi durumunda mümkün olacaktır.

#### **b. Sebebin Sözleşmenin İfasını Çekilmez Kılacak Derecede Ağır Olması ve Çekilmezlik Konusunda Değerlendirilecek Ölçütler**

Önemli sebebin, sözleşmenin devamını çekilmez kılacak ağırlıkta olması gerekir. Diğer bir deyişle, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan bu sebebin, fesih beyanında bulunacak tarafın sözleşmeye devamının dürüstlük kuralı uyarınca beklenemeyeceği ağırlıkta olması gerekir<sup>565</sup>. Ortaya çıkan sebebin objektif olarak ilişkiye devamı çekilmez hale getirmesinin yanında, sözleşmeyi bu sebeple feshetmek isteyen kişi açısından da ağır olarak değerlendirilmesi, diğer bir deyişle subjektif ağırlığa da sahip olması aranır<sup>566</sup>. Sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafça ileri sürülen sebebin ağırlığı dürüstlük kuralı uyarınca hakim tarafından değerlendirilecek; söz konusu sebebin sözleşmeyi sona erdirmek için tek başına yeterli ağırlığa sahip olması

<sup>559</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 164; ŞAFAK, s. 164.

<sup>560</sup> ŞAFAK, s. 164.

<sup>561</sup> BURCUOĞLU, Tahliye, s. 287; ARAT, s. 119.

<sup>562</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. II, S. 232; AYDIN, s. 192; Bir sebebin, sözleşmeyi objektif olarak çekilmez kılıp kılmadığı hususu tespit edilirken, aynı şartlarda bulunan makul bir insanın esas alınması gerektiğine ilişkin bkz. ALTINOK ORMANCI, s. 139-140.

<sup>563</sup> Subjektif açıdan çekilmezlik unsurunun sözleşmenin feshi için yeterli olmadığı hususunda bkz. İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 232; GÜNEL, s. 217; ŞAFAK, s. 176.

<sup>564</sup> TANDOĞAN, s. 231; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 582; GÜMÜŞ, Kira, s. 268; GÜNEL, s. 216; ÖZTÜRK, s. 297; AYDIN, s. 207.

<sup>565</sup> AYDIN, s. 189.

<sup>566</sup> Objektif ve subjektif ağırlık kavramları için yapılan ayrıntılı açıklamalar yönelik bkz. ALTINOK ORMANCI, s. 139 vd.

durumunda objektif ağırlık şartının gerçekleştiği kabul edilecektir<sup>567</sup>. Sübjektif ağırlık ise sözleşmeyi fesheden tarafça sözleşmeye devamın çekilmez hale gelmiş olması durumu bakımından değerlendirilir. Bu bakımdan, sebebin ortaya çıktığı an ile fesih hakkının kullanıldığı an arasında geçen zaman belirleyici olacaktır. Çünkü normal olarak, önemli bir sebebin ortaya çıkması durumunda, kira sözleşmesini sonlandırmak isteyen tarafın makul süre içinde fesih beyanında bulunması gerekir. Önemli sebeple fesih hakkını geciktirmeksizin kullanmayan taraf açısından, ortaya çıkan sebebin önemli nitelikte olmadığı ve sözleşmenin devamını çekilmez kılmadığı ya da tarafın bu hakkını kullanmaktan vazgeçtiği kabul edilecektir<sup>568</sup>. Bundan dolayı, sözleşmeyi önemli sebeple sona erdirmek isteyen tarafın ileri sürdüğü sebebin objektif ve sübjektif ağırlığa sahip olması gerekir.

Öğretide çekilmezlik unsuru değerlendirilirken dikkate alınacak bazı kıstaslar öngörülmüştür. İlk olarak hakim kira sözleşmesinin kalan süresini göz önüne alacaktır. Sözleşmenin sona ermesine az bir süre kalmışsa, önemli sebebi ileri süren tarafça bu süre zarfında kira ilişkisine katlanması beklenebilir<sup>569</sup>. Çünkü önemli sebeple kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için sözleşmenin normal süresinin sonuna kadar devamı, önemli sebebi ileri süren tarafça çekilmez olmalıdır. Sözleşmenin süresinin bitmesine az bir süre kalmışsa, hakim sözleşmeye devamın, bu süre ile sınırlı *çekilebilir* olduğuna kanaat getirebilir.

Sözleşmenin taraflarından biri için çekilmez olan olgunun geçici olması, önemli sebebi ileri süren tarafa fesih hakkı vermeyecektir<sup>570</sup>. Burada çekilmezlik değerlendirirken bu durumun ne kadar süreceği dikkate alınır. Süre uzadıkça ileri sürülen sebebin çekilmez olduğunun kabulü mümkün olacaktır.

Öğretide genel olarak, önemli sebeple sözleşmeyi sona erdirmek isteyen tarafın, sözleşmenin kurulması esnasında bildiği veya bilebilecek durumda olduğu ya da sözleşmenin kurulması esnasında öngörebildiği sebebe dayanarak sözleşmeyi feshetmesinin mümkün olmadığı kabul edilmektedir<sup>571</sup>. Yargıtay'ın kararına konu

---

<sup>567</sup> ALTINOK ORMANCI, s. 140.

<sup>568</sup> ALTINOK ORMANCI, s. 156; AYDIN, s. 199 vd.; ŞAFAK, s. 179.

<sup>569</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 233; ŞAFAK, s. 176.

<sup>570</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 234; Örneğin önündeki yol yapımı sebebiyle müşterisi azalan bir işletmenin, yol çalışmasının geçici olmasından dolayı sözleşmeyi buna dayanarak feshetmesi mümkün olmayacaktır.

<sup>571</sup> CANSEL, s. 137; TANDOĞAN, Kira, s. 232; GÜMÜŞ, Kira, s. 268; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 234; GÜNEL, s. 216; ALTAŞ, s. 255; AYDIN, s. 198; AYDIN, Hasılat Kirası s. 441; Buna karşın öğretide bir görüş, öngörülemezlik şartı önemli sebeple feshi düzenleyen (TBK m. 369) hükümde, aşırı ifa güçlüğü düzenleyen hükümde (TBK m. 138) olduğu gibi açıkça ifade



olan bir olayda, kiracı, kiralanan maden sahalarını ekonomik ömrü kalmadığı gerekçesiyle, sözleşme süresinin sonunu beklemeden önemli sebeple feshetmiştir. Fakat Yargıtay'ca, sahaları inceleyerek alan ve basiretli bir tacir gibi davranması beklenen kiracının bunu öngörebilmiş olması gerektiği ve ileri sürülen sebebin haklı olmadığı ifade edilmiştir<sup>572</sup>. Fakat kanımızca Yargıtay'ın bu kararı hatalı olup; ürün kirası sözleşmesi için kiralananın veriminin azalması, sözleşmenin devamını çekilmez hale getiren sebeplerin başında gelmektedir.

Öngörülemezlik sadece toplumsal boyutu olan olaylara ilişkin değildir; tarafların öngöremediği bütün durumlar için bu şartın gerçekleştiği kabul edilmektedir<sup>573</sup>. Diğer bir deyişle, taraflar sonradan ortaya çıkan durumu sözleşmenin kurulması aşamasında öngörmüş olsalardı sözleşmeyi yapmayacaklardı denilebiliyorsa, öngörülemezlik unsurunun gerçekleştiği kabul edilmelidir. Bunun yanında bu sebeplerin öngörülmüş olmasına rağmen, sözleşmeye etkisi, sonuçları ve boyutları öngörülemediyse yine çekilmezlik unsurunun gerçekleştiği kabul edilmektedir<sup>574</sup>.

Çekilmezlik konusunda değerlendirilecek bir diğer kıstas ise fesih bildiriminde bulunan tarafın, önemli sebebin meydana gelmesinde kusurlu olup olmadığıdır. Öğretide bizim de katıldığımız görüşe göre; TBK m. 369' a dayanarak sözleşmeyi feshetmek için, ileri sürülen önemli sebebin, sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafın ya da ifa yardımcısının kusurundan kaynaklanmıyor olması gerekir<sup>575</sup>. Buna karşın, öğretide bir diğer görüşe göre; TBK m. 369'dan yararlanmak isteyen tarafın kusuru, ileri sürülen sebebin tek başına önemli olarak nitelendirilmesine engel olmamalıdır<sup>576</sup>. Önemli sebebi ileri süren tarafın kusurundan kaynaklansa bile, sözleşmenin devamı feshi isteyen tarafça çekilmez hale gelmişse, sözleşmenin TBK m. 369 uyarınca feshedilmesi mümkün olmalıdır. Çünkü sözleşmeyi önemli sebeple feshetmek isteyen taraf, önemli sebebin ortaya çıkmasına her ne kadar kusuru ile sebep olmuş olsa da, çekilmez hale gelen bir sözleşme ilişkisine devam etmesini istemek dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacaktır<sup>577</sup>. Birlikte kusurun söz konusu olduğu durumlarda ise öğretide

---

edilmediği için, bu hükmün uygulanması bakımından bu şartın olmazsa olmaz şart olarak kabul edilmesinin doğru olmadığını savunmaktadır. Bkz. ŞAFAK, s. 172.

<sup>572</sup> Karar için bkz. Y. 14.HD., T. 29.12.2005, E. 2005/9206, K. 2005/12506, ÖZTÜRK, s. 332-333.

<sup>573</sup> ŞAFAK, s. 172.

<sup>574</sup> İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 235; GÜNEL, s. 224; KAPLAN, s. 152; BAYSAL, s. 171.

<sup>575</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 268; TANDOĞAN, s. 232; GÜRSOY, s. 153; GÜNEL, s. 216; ÖZTÜRK, s. 297; AKER, s. 403; ALTAŞ, s. 255; İNAL, Fesih, s. 455.

<sup>576</sup> ŞAFAK, s. 175.

<sup>577</sup> ARAT, s. 119; ŞAFAK, s. 175.

bir görüşe göre, bu durum sözleşmenin feshine engel olmamalıdır<sup>578</sup>. Bir diğer görüşe göre ise, birlikte kusurun var olduğu durumda sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafın daha kusurlu olmaması gerektiği yönündedir<sup>579</sup>.

### c. Ürün Kirası Sözleşmesi için Önemli Sebepler

Ürün kirası sözleşmesinin devamını çekilmez kılan sebepler taraflardan veya tarafların dışındaki şartlardan kaynaklanan sebepler olabilir. Taraflar dışındaki sebeplere örnek olarak savaş, ağır bir ekonomik krizin baş göstermesi, doğa olayları gibi nedenler gösterilmektedir<sup>580</sup>.

Ürün kirası sözleşmesi ile kiracı, kiralananı kullanmayı, işletmeyi ve bunun sonucunda belirli bir ürün elde etmeyi amaçlarken, kiraya veren ise kiralananın kullanılması ve işletilmesine mukabil kira bedeli elde etmeyi amaçlamaktadır<sup>581</sup>. Tarafların amaçlarına ulaşmasını imkânsızlaştıran, engelleyen, zorlaştıran her sebep bu kapsamda önemli sebep teşkil edecektir. Ürün kirasının bir işletme kirası olduğunu söylemiştik. Kiracının işletmeyi, yetersiz biçimde işletmesi ve bu yüzden kiraya verenin, sözleşmenin sona ermesinden sonra kiralananı eski verimli haline döndürmek için büyük miktarlarda harcama yapmasının gerektiği durumlarda önemli sebebin var olduğu kabul edilir<sup>582</sup>. Kiracının, daha fazla ürün almasını sağlayacak değişikliklere kiraya verenin rıza göstermemesi, kiracı için haklı sebep teşkil edebilir. Aynı şekilde işletmenin ürün kabiliyetinin, sözleşmenin kuruluşu sırasında bilinmeyen ve öngörülemeyen sebeplerden dolayı önemli miktarda azalması kiracı bakımından önemli sebep teşkil edecektir<sup>583</sup>. Çünkü ürün kirası sözleşmesinin belirleyici ve ayırt edici özelliği olan kiralananın ürünlerden faydalanma, bu durumda söz konusu olamayacağı için kira ilişkisine devam etmenin kiracı açısından bir anlamı kalmayacaktır. Bundan dolayı, kiracı açısından kiralananın veriminin azalması, ürün kirası sözleşmesine devamı çekilmez hale getiren sebeplerin başında gelmektedir.<sup>584</sup>

<sup>578</sup> Bkz. GÜNEL, s. 217.

<sup>579</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 236; AYDIN, s. 220.

<sup>580</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 236; ŞAFAK, s. 172.

<sup>581</sup> ÖZTÜRK, s. 297; AYDIN, Hasılat Kirası, s. 441.

<sup>582</sup> AKER, s. 404.

<sup>583</sup> CANSEL, s. 136; AKER, s. 404.

<sup>584</sup> CANSEL, s. 136; AKER, s. 359; Yargıtay'ın yukarıda da bahsettiğimiz gibi, ekonomik ömrü kalmayan maden sahalarının, kiracı açısından bu durumun öngörülebilen olduğu gerekçesiyle önemli sebep teşkil etmediğine karar verdiği kanımızca hatalı kararı için bkz. Y. 14.HD., T. 29.12.2005, E. 2005/9206, K. 2005/12506, ÖZTÜRK, s. 332-333.

Ancak kiracının, alacağı önlemlerle ürün kabiliyetini yeniden kazandırması mümkünse önemli sebebin varlığından bahsedilemez<sup>585</sup>.

Ürün kirası sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi niteliğinden dolayı, taraflar arasındaki güven ilişkisini zedeleyen olaylar, şahsi anlaşmazlıklar da dürüstlük kuralı uyarınca kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebep olarak kabul edilecektir<sup>586</sup>.

Mevzuat veya imar planı değişikliği sebebiyle işletmenin faaliyet alanının daralması kiracı açısından önemli sebep teşkil edecektir. Yine kiraya verenin, kiracının kişisel ve ticari itibarını sarsan asılsız dedikodular yayması kiracı açısından sözleşmenin devamını çekilmez kılacaktır<sup>587</sup>. Özellikle konusu ticari işletme olan ürün kirasında, kiracının kişiliği ve işletme becerileri kiraya verenin sözleşmeyi yaparken dikkat edeceği hususların başında gelir. Bu bakımdan kiracının kısıtlanması durumu, kiracının işletme ile ilgili işlemleri tek başına yapamaz hale getireceğinden kiraya veren açısından önemli sebep kabul edilecektir<sup>588</sup>.

Konusu zirai taşınmaz olan ürün kirası sözleşmesinde, kuraklık nedeniyle istenilen ürünün elde edilememesinin sözleşmeye devamı çekilmez hale getireceğine şüphe yoktur<sup>589</sup>. Bu durumda da kiracının fesih bildiriminde bulunması mümkündür. Kira bedelinin aylık cironun belirli bir oranı olarak kararlaştırıldığı ürün kirası sözleşmesinde, kiracı tarafından işletmenin iyi çalıştırılmaması sebebiyle kiraya verenin beklediği kira bedelini elde edememesi kiraya veren açısından önemli sebep olarak kabul edilebilir.

Kiralananın, haciz, ihtiyati haciz veya ihtiyati tedbir gibi işlemler sebebiyle kullanılmasının ve işletilmesinin mümkün olmaması durumu, kiracıya sözleşmeyi TBK m. 369 uyarınca önemli sebeple sona erdirme imkanı verecektir<sup>590</sup>.

<sup>585</sup> Alınacak tedbirlerin yüksek maliyetli olması kiracı açısından önemli sebep teşkil edecektir. AKER, s. 404.

<sup>586</sup> CANSEL, s. 137; AYDIN, s. 190; Buna karşın AKER' e göre sözleşmenin ekonomik amacına ulaşması için tarafların karşılıklı işbirliğini gerektirmeyen durumlarda, taraflar arasındaki ilişkilerin kötü olması tek başına önemli sebep teşkil etmeyecektir. Bkz. AKER, s. 404.

<sup>587</sup> AKER, s. 405.

<sup>588</sup> AKER, s. 405; Fakat bu durum kanımızca ürün kirası sözleşmesinin tarafını oluşturan kiracının ticari işletme açısından birçok işlemi tek başına yapamaz hale getirdiği için önemli sebep olarak kabul edilirken, konusu zirai işletme olan ürün kirası sözleşmesi için kiracının kısıtlanması durumu önemli sebep teşkil etmeyecektir.

<sup>589</sup> ALTAŞ, s. 254; AYDIN, Hasılat Kirası, s. 441; Yine kanımızca kuraklık sebebinin kira ilişkisini çekilmez hale getirmesi için kısa süreli kurulmuş bir ürün kirası sözleşmesi söz konusu olmalıdır. Mesela bir yıl için kurulan ürün kirası sözleşmesi için kuraklık önemli sebep kabul edilebilirken, on yıl için kurulan bir ürün kirası sözleşmesi için kuraklık önemli sebep teşkil etmeyecektir.

<sup>590</sup> AKER, s. 345.

Öğretide kanunda özel olarak düzenlenmiş sözleşmeye aykırılık halleri dışında kalan sözleşmeye aykırılık durumlarının taraflara TBK m. 369' a göre kira ilişkisini sona erdirme hakkı veren önemli sebep niteliğinde kabul edilmesi gerektiği ifade edilmiştir<sup>591</sup>. Bu görüşe göre, her sözleşmeye aykırılık önemli sebep olarak değerlendirilmeyecek olup; sözleşmenin devamını çekilmez hale getiren sözleşmeye aykırılık durumları TBK m.369 kapsamında değerlendirilecektir. Öğretideki bu görüşün dayanağını ölçünceye kadar bakma sözleşmesinin önel vermeksizin feshini düzenleyen TBK m. 617' de yer alan hüküm oluşturmaktadır. Sözleşmeye aykırılığı önemli sebep olarak düzenleyen TBK m. 617'deki hüküm<sup>592</sup>, sürekli borç ilişkilerinde sözleşmeye aykırılığın önemli sebep olarak kabul edilebileceğini göstermesi bakımından önemlidir. Bu görüşe göre, ürün kirası sözleşmesi için kiracının işletme borcuna aykırı davranması, aynı şekilde kiraya verenin kiralananı işletmeye uygun halde bulundurmaması, kiracının kiralananı tahsis amacı doğrultusunda kullanmaması gibi önemli sözleşmesel ihlaller karşı taraf açısından önemli sebep teşkil edebilecektir<sup>593</sup>. Kanımızca kiracının işletme yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda, bu durum sözleşmenin devamını çekilmez hale getirirse bile burada uygulanması gereken hüküm TBK m. 369 değil, kanunun ürün kirasına ilişkin ayrımında kira sözleşmesinin genel hükümlerine yaptığı atıf sebebiyle TBK m. 316'dır. Fakat kanımızca TBK m. 316'nın şartlarının oluşmadığı durumlarda, çekilmezlik olgusu gerçekleşmişse TBK m. 369' a başvurmak mümkün olmalıdır<sup>594</sup>.

Salt kiranın yüksek olması sözleşmeyi önemli sebeple fesih imkanı vermeyecektir<sup>595</sup>.

Önemli sebep olmaksızın yapılan fesih ya da fesih bildiriminde bulunan tarafın ileri sürdüğü sebebin sözleşmenin devamını çekilmez kılacak derece ağır olmaması durumunda haksız fesihten söz edilecektir<sup>596</sup>. Öğretide bizim de katıldığımız bir görüşe göre, önemli sebebe dayanmayan fesih, sözleşmeler hukukuna hakim olan ahde vefa ilkesi uyarınca sonuç doğurmayacak ve sözleşme ilişkisi varlığını

<sup>591</sup> SELİÇİ, s. 193-194; ŞAFAK, s. 168.

<sup>592</sup> TBK m. 617/I: "Sözleşmeden doğan borçlara aykırı davranılması sebebiyle sözleşmenin devamı çekilmez hale gelir veya başkaca önemli sebepler sözleşmenin devamını imkansız hale getirir ya da aşırı ölçüde güçleştirirse, taraflardan her biri sözleşmeyi önel vermeksizin feshedebilir."

<sup>593</sup> ALTAŞ, s. 256, 258; "yTBK'nın düzenlemeleri karşısında, kiracının işletme ve bakım borçlarına aykırı davranması halinde, kiralayanın, ancak yTBK m. 369'da yer alan olağanüstü fesih hakkı ile m. 368'de düzenlenen süreli fesih bildiriminden istifade etmesi mümkündür." AKER, s. 369.

<sup>594</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 225.

<sup>595</sup> AKER, s. 403; AYDEMİR, s. 150.

<sup>596</sup> ALTINOK ORMANCI, s. 219.

sürdürecektir<sup>597</sup>. Aksi görüşe göre ise; sürekli borç ilişkilerinin taraflar arasındaki güven ilişkisine dayandığından hareketle, sözleşme ilişkisine devam etmek istemeyen taraf buna zorlanmamalı ve sözleşme ilişkisi yapılan haksız fesih ile sona ermelidir<sup>598</sup>.

## **B. Kanunda Öngörülen Bildirim Süresine Uyarak Fesih Bildiriminde**

### **Bulunma**

Ürün kirası sözleşmesinin, önemli sebeplerle feshedilebilmesi kanunun öngördüğü fesih bildirim sürelerine riayet edilmesi ile mümkün olacaktır. Hem adi kira sözleşmesinde hem ürün kirası sözleşmesinde önemli sebeplerin meydana gelmesi durumunda sözleşmenin derhal feshine izin verilmemiş, fesih bildirim sürelerine uyma zorunluluğu getirilmiştir<sup>599</sup>. Bu sebeple, kanundaki düzenlemede her ne kadar fesih deyimi kullanılmış olsa da; burada kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi değil, fesih bildirim ile sona erdirilmesi söz konusudur<sup>600</sup>. Dolayısıyla TBK m. 369'a göre kira sözleşmesinin önemli sebeplerle sona ermesi, önemli sebebi ileri süren tarafın fesih bildirim hakkını kullanması ile mümkün olur.

Yasal fesih bildirim süresi ise TBK m. 368'de düzenlenmiştir. Buna göre; *"...sözleşme veya yerel adetle belirlenmemişse, en az altı aylık bir bildirim süresine uyarak feshedebilir."*

<sup>597</sup> SELİÇİ, s. 680; ERTAŞ, Şeref, Bir Sözleşmenin Haklı veya Haksız Feshinin Hukuki Sonuçları, Prof. Dr. Bilge Özatan' a Armağan, Ankara, 2008, s. 392; ALTINOK ORMANCI, s. 231; Kiracının şartları oluşmadan sözleşmeyi feshetmesi durumunda sözleşmenin sona erip ermediğinin tespiti kiracının kiralananı iade edip etmediğine göre ayırım yapılarak incelenmelidir. Kiralanan iade edilmişse sözleşmenin sona erdiğinin kabul edilmesi gerekir fakat kiracı bu durumda TBK m. 369'da öngörülen tazminatı ödemek zorundadır. Buna karşılık kiralanan iade edilmemişse sözleşmenin devam ettiği kabul edilmelidir. Buna karşılık kiraya verenin sözleşmeyi haksız olarak feshetmesi hiçbir hukuki sonuç doğurmayacaktır. Bkz. İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 188; Haksız feshi karşı tarafın kabul etmesi durumunda, sözleşmenin ikale ile sona erdiği kabul edilir.

<sup>598</sup> ALTINOK ORMANCI, s. 231; Fesih haksız sebebe dayansa bile, muhatabına ulaştığı anda hüküm ve sonuçlarına doğuracağına, haliyle haksız feshin kira ilişkisini sona erdireceğine ilişkin bkz. TANDOĞAN, Haluk, Türk Mesuliyet Hukuku, İstanbul, 2010, s. 474.

<sup>599</sup> İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 248; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 575; AKER, s. 407; AYDIN, Hasılat Kirası, s. 444; *"mühim sebeplerin mevcudiyetine kani olan taraf, akdi derhal feshedemez; karşı âkidi durumdan haberdar etmek üzere bir ihbarda bulunmakla mükelleftir."* CANSEL, s. 136; *"[...]Belirli bir süre için yapılan kira akdinin devamı sırasında, çıkan önemli sebepler dolayısı ile BK.nun 264. maddesi gereğince akdin feshedilebilmesi için öncelikle BK.nun 262 ve 285. maddelerinde açıklanan sürelerle uyularak fesih beyanında bulunulmalı.[...]"* Bkz. Y. 6.HD., T. 03.06.2003, E. 2003/2322, K. 2003/4175, www.kazanci.com.tr; *"[...]Önemli nedenin ortaya çıkması halinde Borçlar Kanununun 262 veya 285.maddedeki sürelerle uyularak fesih bildiriminde bulunulmak gerekir. [...]"* Y. 3.HD., T. 22.01.2001, E. 2001/1467, K. 2001/2257, YKD, S. 11, C. 27, s. 1665.

<sup>600</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 266; TANDOĞAN, s. 233; TBK m. 369'un kenar başlığını oluşturan *olağanüstü fesih* ifadesinin, maddenin sözleşmeyi derhal sona erdirmeye imkanı değil, sadece fesih bildirim imkanı öngörmüş olması nedeniyle yerinde bir kullanım olmadığı yönünde bkz. AKER, s. 401, dn. 44.

Önemli bir sebebin bulunmasına rağmen sözleşmenin derhal feshedilmeyip, altı aylık bildirim süresi sonunda feshedilebilmesi öğretide eleştirilmektedir<sup>601</sup>. Önemli bir sebebin bulunmasına rağmen, kiraya verenin kiralananı altı ay daha kullanılmaya ve işletilmeye elverişli durumda bulundurma borcunu yerine getirmesini beklemek, kiraya veren için durumu çekilmez hale getirmekten başka bir işe yaramayacaktır<sup>602</sup>. Aynı şekilde kiracının, kiralananı kullanıma ve işletilmeye uygun bulundurma borcunu ağır ve sürekli biçimde ihlal eden kiraya veren ile sözleşme ilişkisine altı ay daha devam etmesini beklemek şüphesiz adil olmayacaktır<sup>603</sup>. Bu sebeplerden dolayı, ürün kirası sözleşmesi için bildirim süresinin en azından üç ay gibi bir süreye indirilmesi, olağan fesih ile sözleşmeyi sona erdirme imkanının bulunması durumu göz önüne alındığında, önemli sebeple feshi daha işlevsel hale getirebilecektir<sup>604</sup>.

Mevcut düzenlemeye göre, önemli sebeple ürün kirası sözleşmesini sona erdirmek isteyen taraf, sözleşmede öngörülen ya da yerel adetçe belirlenmiş olan bildirim süresi, yoksa kanunda öngörülen en az altı aylık fesih bildirim süresine uyarak her zaman sözleşmeyi feshedebilecektir<sup>605</sup>. Fesih bildiriminin TBK m. 368'II' deki dönemlere denk getirilmesine gerek yoktur<sup>606</sup>. Diğer bir deyişle, zirai taşınmazlar için öngörülen bahar ve güze dönemleri sınırlaması burada uygulama alanı bulmayacaktır. Ürün kirası sözleşmesi için önemli sebeplerin varlığı halinde altı ay sonrası için herhangi bir zamanda bu bildirim yapılabilir. Sözleşme süresinin dolmasına altı aydan daha kısa bir süre kalmış belirli süreli ürün kirası sözleşmesinin önemli sebeple feshedilmek istenmesi durumunda, fesih bildirim süresi bakımından tarafların sözleşmenin kalan süresini tamamlamaları yeterli kabul edilmelidir<sup>607</sup>.

Fesih bildiriminin yapılması için kanunda öngörülen bir geçerlilik şekli söz konusu değildir<sup>608</sup>. Bundan dolayı karşı tarafın fesih iradesini anlayabildiği sürece

<sup>601</sup> AKER, s. 409; ŞAFAK, s. 178-179.

<sup>602</sup> AKER, s. 409.

<sup>603</sup> AKER, s. 409.

<sup>604</sup> Konu ile ilgili eleştiri ve öneriler için bkz. AKER, s. 409.

<sup>605</sup> AKER, s. 409.

<sup>606</sup> ÖZTÜRK, s. 298; "Önemli neden ortaya çıkınca BK. mad.262 veya 285'teki feshi bildirme sürelerine uyularak fesih beyanında bulunulmalıdır; feshi bildirmenin bu maddelerdeki dönemlerin sonuna rastlatılması gereği yoktur. Böylece döşenmiş olmayan taşınmaz kiralalarında üç ay, döşenmiş olanlarda on beş gün, hasılat kirasında altı ay sonrası için her vakit önemli nedenlere dayanan feshi bildirmede bulunulabilir." Y. 3. HD., T. 18.09.2001, T. 2002/6667, K. 2002/7872, www.kazanci.com.tr; Buna karşın ALTAŞ' a göre, fesih bildirim hakkaniyete uygun zamanda yapılmalıdır. Bu bakımdan mesela ürün toplama zamanına denk gelen dönem için fesih bildiriminde bulunulmaması gerekir. Bkz. ALTAŞ, s. 257.

<sup>607</sup> AKER, s. 410.

<sup>608</sup> BURCUOĞLU, Tahliye, s. 289; CANSEL, s. 137; GÜMÜŞ, Kira, s. 272; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 247; GÜNEL, s. 226; AYDIN, s. 229; ŞAFAK, s. 179; Fakat tarafların sözleşme ile şekil zorunluluğu getirmelerinde bir engel yoktur. Bkz. İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 247, dn. 246.

zımni yapılması da mümkündür. Fakat konusu ticari işletme olan ürün kirası sözleşmesi için sözleşmeyi sona erdirecek fesih bildiriminin TTK m. 18/III ‘de yer alan “*tacirler arasında, diğer tarafı temerrüde düşürmeye, sözleşmeyi feshe, sözleşmeden dönmeye ilişkin ihbarlar veya ihtarlar noter aracılığıyla, taahhütlü mektupla, telgrafla veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile yapılır.*” hüküm gereği şekil şartlarına uyularak yapılması gerektiğine şüphe yoktur.

Sözleşmeyi TBK m. 369’ a göre feshetmek isteyen tarafın fesih bildiriminde bulunmasından sonra, yasal fesih bildirim süresi içinde önemli sebebin sözleşmenin diğer tarafınca ortadan kaldırılması, fesih bildirim süresinin sonundan sözleşmenin sona ermesini engellemeyecektir<sup>609</sup>. Çünkü buradaki fesih bildirimini, sözleşmeyi önemli sebeplerle sona erdirmek iradesinin karşı tarafa bildirilmesinden ibaret olup; karşı tarafa bu durumu ortadan kaldırma sözleşmesel yükümlülüğünü ihtar mahiyetinde değildir<sup>610</sup>.

Fesih bildiriminde bulunma hakkı kiraya verene ve kiracıya ait olup; kiraya veren sıfatını haiz olmayan malikin sözleşmeyi fesih bildirimini ile sona erdirme hakkı yoktur<sup>611</sup>.

Sözleşmeyi önemli sebeplerle feshetmek isteyen tarafın fesih bildiriminde bu sebebi göstermesinin gerekli olup olmadığı, bunun sözleşmeye etkisi öğretide tartışmalıdır. Buna göre bir görüşe göre; sözleşmeyi önemli sebeple feshetmek isteyen taraf, bu önemli sebebin ne olduğunu fesih bildirimini ile birlikte bildirmelidir<sup>612</sup>. Aynı görüşte olan Yargıtay’da bu durumu “*Hâkim, önemli nedeni kendiliğinden göz önüne alamaz; o halde önemli nedenin varlığı ve ne olduğu sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafça belirtilmelidir*” şeklinde ifade etmiştir<sup>613</sup>. Bunun yanında fesih sebebine itiraz etmek isteyen karşı tarafın her halükarda fesih sebebini bilmesi gerektiği açıktır<sup>614</sup>. Karşı tarafın fesih sebebini öğrenmek istemesine rağmen bunu belirtmeyen sözleşmeyi

<sup>609</sup> CANSEL, s. 136-137; AKER, s. 410.

<sup>610</sup> CANSEL, s. 136; AKER, s. 410.

<sup>611</sup> İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 247.

<sup>612</sup> CANSEL, s. 137; TANDOĞAN, s. 233; ERZURUMLUOĞLU, Adi Kira, s. 41; AKER, s. 406; GÜNEL, s. 226; ŞAFAK, s. 180; “*Bir kimsenin üzerine düşen borçları yerine getirmediği yollu umumi sözler haklı sebep iddiası için کافی değildir. Haklı sebebin tam manası ile ileri sürülmesi, olabildiği kadar belli vakıtların etrafı olarak açıklanması halinde gerçekleşmiş sayılabilir.*” Y. 4. HD., T. 28.11.1958, E. 958/9651, K. 7771.

<sup>613</sup> Y. 3.HD., T. 18.09.2001, E. 2001/6667, K. 2001/7872, www.kazanci.com.tr.

<sup>614</sup> SELİÇİ, s. 160-161; ALTINOK OPRMANCI, s. 177; BUZ, Yenilik Doğuran Haklar, s. 222.

fesheden tarafın, karşı tarafın bu yüzden uğrayacağı zarara katlanmakla yükümlü olacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

Buna karşın öğretide bizim de katıldığımız görüşe göre, fesih bildiriminde bulunan tarafın, sözleşmeyi geçerli bir sebebe dayanarak feshettiğini bildirmesi yeterli olup, ayrıca bu sebebin ne olduğunu belirtmesi fesih bildiriminin geçerliliği açısından bir şart değildir<sup>615</sup>. Fakat fesih muhatabının, sebebi öğrenmek istemesi durumunda dürüstlük kuralı uyarınca fesih bildiriminde bulunan tarafın bunu belirtmesi gerekir<sup>616</sup>.

### III. ÖNEMLİ SEBEPLE FESHİN PARASAL SONUÇLARI

TBK m. 369/ II' de feshin parasal sonuçları konusunda hakime geniş takdir yetkisi verilmiştir<sup>617</sup>. Bu hükme göre *“karara hakim, durum ve koşulları göz önüne tutarak, olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını bağlar”*

Hakim feshin parasal sonuçlarını hükme bağlarken sözleşme ilişkisini çekilmez kılan nedenleri, kendisine fesih bildiriminde bulunulan tarafın sözleşmenin devamındaki menfaatini, tarafların bu sebebin meydana gelmesindeki muhtemel kişisel ya da birlikte kusurlarını, kusurun derecesini, tarafların ekonomik durumlarını, sözleşmenin kalan süresini, fesih bildiriminde bulunmak için seçilen zaman dilimini, kiralananın tekrar kiraya verilip verilmemesi durumunu dikkate alacaktır<sup>618</sup>. Aynı şekilde kiracının, sözleşmenin devam edeceğine güvenerek kiralananın ürün kabiliyetinin devamı ve iyileştirilmesi için yaptığı masraflar, yatırımlar vb. tazminatın belirlenmesinde göz önünde alınacak hususlardan biridir<sup>619</sup>.

Olağanüstü olayların işlem temelinin çökmesi sonucunu doğurduğu önemli sebeple fesih durumlarında, taraflara kusur isnat edilemediği ve hukuka aykırılık durumu da söz konusu olmadığı için fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi<sup>620</sup> temel alınarak bir denkleştirme talebinin belirlenmesi hakkaniyete uygun olacaktır<sup>621</sup>.

<sup>615</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 272; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 248; AYDIN, s. 225.

<sup>616</sup> AYDIN, s. 224.

<sup>617</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 273; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 25.

<sup>618</sup> CANSEL, s. 138; AKER, s. 415-416; ALTAŞ, s. 257; ŞAFAK, s. 183.

<sup>619</sup> AKER, s. 415.

<sup>620</sup> Fedakârlığın denkleştirilmesi ile ilgili açıklamalar için bkz. EREN, Genel Hükümler, s. 506; ULUSAN, İlhan, Fedakârlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı, İstanbul, 2012; SÜTKEN, Elvan, Medeni Hukukta Fedakârlığın Denkleştirilmesi İlkesinin Taşınmaz Mülkiyetinin Kısıtlamaları ile İlgili Olarak Uygulandığı Bazı Durumlar, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2009, C. 4, S. 2, s. 109 vd.

<sup>621</sup> ŞAFAK, s. 184.



Sözleşmenin olağanüstü feshi ile hükme bağlanacak *parasal sonuçlar*, kendisini fesih bildiriminde bulunulan kişinin sözleşmenin devam etmesindeki menfaat kaybını yani müspet zararını ifade etmektedir<sup>622</sup>.

## § 7. KİRACININ ÖLÜMÜ DURUMUNDA KİRAYA VERENİN VEYA KİRACININ MİRASÇILARININ FESİH HAKKI

TBK m. 371' e göre “*Kiracının ölümü halinde, onun mirasçıları ve kiraya veren, altı aylık yasal fesih bildirim sürelerine uymak koşuluyla, sözleşmeyi feshedebilirler.*”

Bu hükme dayanarak sözleşmenin feshedilmesi, *ürün kirası sözleşmesinin kiracı tarafının ölmesi* durumunda mümkün olacaktır<sup>623</sup>. İlgili hüküm *gerçek kişi* olan kiracının ölümü durumunda uygulama alanı bulacak olup; kiracı tarafını, bir ortaklık veya tüzel kişinin oluşturduğu ürün kirası sözleşmelerinde, ilgili ortaklık veya tüzel kişinin tasfiyeye girmesi, birleşmesi, sona ermesi gibi durumlarda bu hükmün uygulanması söz konusu değildir<sup>624</sup>.

Hükmün uygulanabilmesinin ilk şartı kiracının ölümüdür. Kiracının hukuken ölmüş kabul edilmesi (ölüm karinesi)<sup>625</sup> ya da *gaipliğine*<sup>626</sup> karar verilmesi durumlarında da hüküm uygulama alanı bulacaktır<sup>627</sup>. Çünkü bu hallerde kişi ölmüş kabul edilmekte ve buna bağlı olarak ölüme bağlanan bütün hukuki sonuçlar doğmaktadır<sup>628</sup>.

<sup>622</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 274.

<sup>623</sup> TANDOĞAN, s. 237.

<sup>624</sup> TANDOĞAN, s. 237; AYDIN, s. 130.

<sup>625</sup> TMK m. 31: “*Bir kimse, ölümüne kesin gözle bakılmayı gerektiren durumlar içinde kaybolursa, cesedi bulunamamış olsa bile gerçekten ölmüş sayılır.*” Açıklamalar için bkz. AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ KARAMAN, s. 250 vd.; HATEMİ/KALKAN OĞUZTÜRK, Kişiler Hukuku, İstanbul, 2014, s. 71; DURAL/Mustafa; ÖĞÜZ/Tufan, Kişiler Hukuku, İstanbul, 2014, s. 26; OĞUZMAN, Kemal; SELİÇİ, Özer; OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Kişiler Hukuku, İstanbul, 2014, s. 26; SEROZAN, Rona, Kişiler Hukuku, İstanbul, 2014, s. 417.

<sup>626</sup> Gaiplik, mirasın ölüm ile geçeceği kuralının istisnasını oluşturmaktadır. Gaipliğin ölümden farkı kişinin hayatta olma ihtimalinin var olmasıdır. TMK m. 32' e göre “*Ölüm tehlikesi içinde kaybolan veya kendisinden uzun zamandan beri haber alınamayan bir kimsenin ölümü hakkında kuvvetli olasılık varsa, hakları bu ölüme bağlı olanların başvurusu üzerine mahkeme bu kişinin gaipliğine karar verir.*” TMK m. 35' e göre gaiplik kararının verilmesi ile birlikte gaibin mirası kendiliğinden açılacak ve ölüme bağlı haklar kullanılabilir olacaktır. Diğer bir deyişle gaiplik kararının verilmesi ile gaibin terekesi gerçekten ölmüş gibi mirasçılarına geçecek ve konumuz açısından bu kararın verilmesi ile gaibin mirasçıları ürün kirası sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Gaiplik kararı geçmişe etkili olarak hüküm ve sonuçlarını doğurur. Bu bakımdan kimlerin mirasçı olacağını belirlemede *gaibin ölüm tehlikesinin olduğu an ve son haber alma anı* dikkate alınacaktır. Bkz. G. AKİNİPEK, Jale; AKINTÜRK, Turgut; ATEŞ KARAMAN, Derya, Kişiler Hukuku, İstanbul, 2014, s. 263; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kişiler Hukuku, s. 34; DURAL/ÖĞÜZ, s. 35; SEROZAN, Kişiler Hukuku, s. 418; AKKANAT, Halil, Ölümün Özel Hukuk İlişkilerine Etkisi, 2004, İstanbul, s. 33; İMRA, Zahit/ERMAN, Hasan, Miras Hukuku, İstanbul, 2014, s. 10.

<sup>627</sup> AYDIN, s. 130.

<sup>628</sup> AKİNİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ KARAMAN, s. 251; HATEMİ/ OĞUZTÜRK, Kişiler Hukuku, s. 72; SEROZAN, Rona, ENGİN, Baki İlkey, Miras Hukuku, Ankara, 2014, s. 116-117.

Ürün kirası sözleşmesinde ne kiracının ölümü ne de kiraya verenin ölümü, sözleşmeyi *kendiliğinden* sona erdiren bir sebep olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>629</sup>. Kiracının ölümü ile kiracının mirasçıları kanunda tanınan fesih hakkını taraflardan biri kullanıncaya kadar ürün kirası sözleşmesinin tarafı olmakta ve kira sözleşmesi varlığını sürdürmektedir. Mirasçıların kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi miras hukukunun külli halefiyet ilkesi ile açıklanabilir. Buna göre *külli halefiyet ilkesi* uyarınca kiracının borçları ve hakları kiracının ölümü ile *bir bütün olarak* mirasçılara geçmektedir<sup>630</sup>. Bu bakımdan kiracının ölümü ile ürün kirası sözleşmesi ile kiracının kiralananı kullanma ve ürünlerinden faydalanma şahsi nitelikteki hakkın sahibi kiracının mirasçıları olacaktır.

TBK m. 371' de kira sözleşmesine sona erdirme hakkı kiracının mirasçılarına ve kiraya verene tanınmıştır. Mirasçıların terekeye dahil mallar üzerinde elbirliği ile hak sahibi olması, sözleşmeyi sona erdirme hakkının tüm mirasçılar tarafından kullanılmasını gerektirir<sup>631</sup>. Öğretide ağırlıklı olan görüşe göre, kira sözleşmesini feshetme bakımından mirasçılık sıfatının kesinleşmesi aranmamakta ve mirası ret süresi geçmese dahi kira sözleşmesinin feshinin mümkün olduğu kabul edilmektedir.

Kiracının ölümü ile kanun koyucu bu durumda kiraya verene ve kiracının mirasçılarına altı aylık fesih bildirimine uyararak sözleşmeyi sona erdirme imkanı tanımıştır. Özellikle kiracının şahsının önem taşıdığı ürün kirası sözleşmelerinde, kiraya verenin ve sözleşmenin maddi ve manevi külfetine katlanmak istemeyen mirasçıların menfaati düşünülerek düzenlenmiş bir sona erme sebebidir<sup>632</sup>. Buna göre, kiraya veren ve kiracının mirasçıları, kiracının ölümü üzerine kira ilişkisine devam

<sup>629</sup> Ürün kirası sözleşmesinde olduğu gibi kural olarak taraflardan birinin ölümü borç ilişkisini kendiliğinden sona erdirmez fakat kanunda, tarafların şahsının önemli olduğu bazı hukuki ilişkilerde, taraflardan birinin ölümü sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi sonucunu doğurmaktadır. Bkz. TBK m. 440, TBK m. 639, TBK m. 385; “*Kiracının ölmesi durumunda, kiracının aynı mesleği yürüten ortakları ve mirasçılarıyla, birlikte ikamet edenler yükümlülüklerine uydukları sürece haklarında tahliye davası açılmaz ve fuzuli şağil sayılmaz.*” Y. 6.HD., T. 20.03.2000, E. 2000/2110, K. 2000/2330, TÜREL, s. 393; “*Dava, dava dışı vakıf ile düzenlenen kira sözleşmesi ilişkisine dayalı elatmanın önlenmesi ve ecrimisil istemlerine ilişkindir. Davacıların miras bırakanı, kiracı 1988 yılında ölmüş ise de gerek mirasçıları gerekse kiralayan yasanın öngördüğü mehillere uyarak fesih ihbarında bulunmadığından kiracının ölümü de sözleşmenin kendiliğinden feshi sonucunu meydana getirmez.*” Y. 14.HD., T. 10.04.2006, E. 2006/2526, K. 2006/4182, TÜREL, s. 394.

<sup>630</sup> DURAL, Mustafa, ÖZ, Turgut, Miras Hukuku, İstanbul, 2015, s. 12 vd.; M.KILIÇOĞLU, Ahmet, Miras Hukuku, 2013, Ankara, s. 24; HATEMİ, Hüseyin, Miras Hukuku, İstanbul, 2014, s. 136; SEROZAN/ENGİN, Miras Hukuku, s. 82; İMRE/ERMAN, s. 10; AKKANAT, s. 56; ÖZTÜRK, s. 309; ALTAŞ, s. 265; SAĞLAM, Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi, s. 171.

<sup>631</sup> FEYZİOĞLU, s. 619; EREN, Mülkiyet, s. 136; AYAN, Mülkiyet, s. 107; ESENER/GÜVEN, s. 190; TANDOĞAN, s. 238; CANSEL, s. 146; İNCEOĞLU, Kira, C.I, s. 54; ÖZTÜRK, s. 310.

<sup>632</sup> CANSEL, s. 146, ÖZTÜRK, s. 108; AYDIN, Hasılat Kirası, s. 457.

etmek istemedikleri takdirde bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Maddede kastedilen süreler TBK m. 368’de düzenlenen sürelerdir<sup>633</sup>. Buna göre altı aylık bir bildirim süresine uyulmak koşuluyla sözleşme feshedilebilecek fakat konusu tarımsal taşınmaz olan ürün kirası sözleşmesi söz konusu ise ilkbahar ve sonbahar mevsimleri dikkate alınacaktır<sup>634</sup>. Mirasçılarının mümkün olan en kısa zamanda fesih bildiriminde bulunmaları gerekmektedir. Bu bakımdan öğretilerde feshin kullanılacağı süre kiracının ölüm tarihine göre en yakın fesih dönemi olarak kabul edilmektedir<sup>635</sup>. Öğretilerde zirai ürün kirası ve diğer ürün kiralari ayrımı yapılmamış ve en yakın fesih dönemi için ilgili tarafların sözleşmeyi feshedebileceği vurgulanmıştır. Fakat kanımızca bu en yakın fesih dönemi, kanunda istisna olarak fesih döneminin öngörüldüğü zirai taşınmazlar için söz konusu olacak; diğer ürün kirası sözleşmeleri için de herhangi bir döneme riayet etmeksizin uygun olan en yakın sürede altı aylık fesih bildirim süresine uymak koşuluyla yapılabilecektir. Ancak vurgulayalım ki, fesih bildiriminin geçerli olacağı en yakın dönemin belirlenmesinde mirasın açılma tarihi değil, kiracının ölüm tarihi dikkate alınacaktır<sup>636</sup>. Kiraya verenin veya kiracının mirasçılarının, kiracının ölümünden sonra en kısa sürede fesih bildiriminde bulunmaması durumunda, artık her iki taraf açısından sözleşmeyi bu sebeple sona erdirme imkânı ortadan kalkacaktır<sup>637</sup>.

Tarafların sözleşmeye kiracının ölümü halinde sözleşmenin sona ermesi ile ilgili hüküm koymuş olmaları durumunda öncelikle bu hüküm uygulama alanı bulacaktır<sup>638</sup>. Sözleşmede böyle bir hüküm olmaması durumunda kanundaki yasal sürelerle riayet edilerek sözleşme feshedilebilecektir.

Sözleşmenin sona ermesine ilişkin ihtarın hangi şekilde yapılacağına ilişkin bir düzenleme kanunda mevcut değildir. Kanımızca şekil serbestisi ilkesi uyarınca taraflar istedikleri şekilde bunu gerçekleştirebilir fakat öğretilerde ispat kolaylığı açısından noter kanalı ile veya iadeli mektupla yapılması tavsiye edilmektedir<sup>639</sup>.

---

<sup>633</sup> ÖZTÜRK, s. 310; AYDIN, Hasılat Kirası, s. 458.

<sup>634</sup> CANSEL, s. 147; ÖZTÜRK, s. 309.

<sup>635</sup> ÖZTÜRK, s. 309; AKKANAT, s. 146.

<sup>636</sup> CANSEL, s. 147.

<sup>637</sup> TANDOĞAN, s. 238; ÖZTÜRK, s. 310; AKKANAT, s. 146.

<sup>638</sup> ÖZTÜRK, s. 310.

<sup>639</sup> ÖZTÜRK, s. 310; AYDIN, Hasılat Kirası, s. 458.

## § 8. ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARIN İFLASI DURUMUNDA SONA ERMESİ

### I. KİRACININ İFLASI

Kiracının iflası durumunda ürün kirası sözleşmesinin sona ereceği TBK'nın ürün kirasına ilişkin ayırımında m. 370'de şu şekilde düzenlenmiştir:

*“Kiracının iflası halinde sözleşme, iflasın açıldığı anda, kendiliğinden sona erer. Ancak, kiraya veren, işlemekte olan kira ve tutanağa geçirilen eşya için yeterli güvence verildiği takdirde, sözleşmeyi kira yılının sonuna kadar sürdürmekle yükümlüdür.”*

Kiracının iflası, kanunda sözleşmeyi kendiliğinden sona erdiren, bir olağanüstü fesih sebebi olarak düzenlenmiştir<sup>640</sup>. Kira sözleşmesinin genel hükümlerde, kiracının iflası kiraya verene fesih hakkı verirken; ürün kirası sözleşmesinde kanun gereği sözleşme feshe ya da feshi bildirimine gerek kalmaksızın kendiliğinden son bulur<sup>641</sup>. Kural bu olmakla beraber, kanun koyucu maddenin ikinci cümlesinde bir istisnaya yer vermiş ve kiracının, kira bedeli ve tutanağa geçirilen eşya için güvence vermesi durumunda, kiraya verenin kira yılının sonuna kadar sözleşmeyi sürdürmekle yükümlü olduğunu düzenlemiştir. Kiraya verenin, öğretide bir görüşe göre, kiracıya bunun için bir süre vermesine gerek yoktur<sup>642</sup>. Diğer bir görüşe göre, TBK m. 370'de güvencenin ne kadar sürede verilmesi gerektiğine ilişkin bir düzenleme mevcut olmadığı için kiraya veren uygun bir süre tayin etmek zorunda olamamakla beraber, kira sözleşmesinin genel hükümlerinde TBK m. 332'de düzenlenen “kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir” hükmü, TBK m. 358 uyarınca burada kıyasen uygulama alanı bulacaktır<sup>643</sup>. Bu bakımdan, bu hükümlerin ürün kirası sözleşmesi için de kıyasen uygulama alanı bulması dolayısıyla kiracıya teminat için uygun bir süre verilmesi gerektiğini söyleyebiliriz. Bu sürenin nasıl belirleneceği konusunda öğretide çeşitli görüşler ileri sürülmüştür<sup>644</sup>. Öğretide bizim de katıldığımız bir görüşe göre, bu durumda kiracıya verilmesi gereken uygun

<sup>640</sup> Bu sona erme sebebi sadece iflasa tabi kişiler için uygulama alanı bulacaktır. İİK m. 43' e göre iflasa tabi kişiler: “[...]Ticaret Kanunu gereğince tacir sayılan veya tacirler hakkındaki hükümlere tabi bulunanlar ile özel kanunlarına göre tacir olmadıkları halde iflasa tabi oldukları bildirilen hakiki ve hükmi şahıslar[...]”dır.

<sup>641</sup> TUNÇOMAĞ, s. 755; BECKER, s. 325; CANSEL, s. 144; SELİÇİ, s. 173; TANDOĞAN, s. 229; EREN, s. 469; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 334; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 582; ALTINOK ORMANCI, s. 89; ALTAŞ, s. 264; AYDEMİR, s. 151; AYDIN, Hasılat Kirası, s. 453; İNAL/ H. Tamer, İflas ile İpso Jure Son Bulmayan Sözleşmeler, Hukuk Eserleri Bilgi Bankası, [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr).

<sup>642</sup> BECKER, s. 352; EREN, s. 469; N. YAVUZ, s. 816.

<sup>643</sup> AKER, s. 422.

<sup>644</sup> Açıklamalar in bkz. AKER, s. 422.

süre TBK m. 362 ile 370 arasındaki ilişki dikkate alındığında, kiracının temerrüde düşmesi durumunda kiraya verenin sözleşmeyi feshetmeden önce asgari vermek zorunda olduğu altmış günlük süredir<sup>645</sup>.

Kiracı tarafından verilen güvencenin yeterli olup olmadığı konusunda bir uyumsuzluk çıktığında, bunun yeterliliği hakim tarafından takdir edilecektir<sup>646</sup>. Bu teminatın kapsamına teminatın verildiği zamana kadar işleyen kira bedelleri ile kalan sürede işleyecek kira bedelleri ve işletme ile birlikte teslim edilmiş envanterin korunması için gerekli olan giderler girecek olup<sup>647</sup>, normal kullanım neticesinde meydana gelen değer düşüklüğü dahil edilmeyecektir<sup>648</sup>.

Madde metninde açıkça ifade edildiği üzere teminata rağmen kira sözleşmesinin devamı kira yılının sonuna kadar mümkün olup; kira yılının sonunda, teminat gösterilmesine rağmen sözleşme kendiliğinden son bulacaktır<sup>649</sup>. Diğer bir deyişle, verilen teminat sözleşmenin sona ermesine engellemeyip, belirli bir süre devamını sağlayacaktır. Öğretide bizim de katıldığımız bir görüşe göre bu düzenleme, kiracının güvence vermesi durumunda kiraya verenin, kira yılının sonuna kadar değil güvence süresi kadar sözleşmeyi sürdürmekle yükümlü tutulması şeklinde olmalıydı<sup>650</sup>. Kiracının sözleşme sonuna kadar güvence vermesi durumunda, kiraya verenin bu sebeple sözleşmeyi süresinden önce sona erdirmesi dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir. Çünkü kanun koyucunun kiracının iflasını sona erme sebebi olarak düzenlemiş olmasının sebebi, kiraya verenin alacağının tehlikeye düşmesini engellemektir. Bu alacağın kiracının vereceği teminat ile güvenceye alınması durumunda bu risk ortadan kalkacağı için sözleşmenin süresinden önce kira yılının sonunda feshedilmesinin her iki taraf açısından hukuki bir yararı kalmamış olacaktır. ALTAŞ, kiracının iflası durumunda teminat verilse dahi kiraya verene, sözleşmeyi sona erdirme ya da kira yılının sonuna kadar devam ettirme seçimlik hakkının tanınması gerektiğini görüşündedir<sup>651</sup>.

Kanun koyucu her ne kadar bazı teminatların verilmesi ile sözleşmenin kira yılının sonuna kadar devam edeceğini öngörmüş olsa da iflas hukuku dikkate alındığında bu pek mümkün görünmemektedir. Çünkü iflasın açılması ile kiracının

---

<sup>645</sup> AKER, s. 422.

<sup>646</sup> EREN, s. 469; N. YAVUZ, s. 816; AKER, s. 420.

<sup>647</sup> AKER, s. 421.

<sup>648</sup> BECKER, s. 352; TANDOĞAN, s. 229.

<sup>649</sup> TANDOĞAN, s. 229; N.YAVUZ, s. 816; ALTAŞ, s. 264, AYDIN, Hasılat Kirası, s. 454.

<sup>650</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 582.

<sup>651</sup> ALTAŞ, s. 264.

tüm mal ve hakları kanun gereği iflas masasını oluşturacağından ve kiracının bunlar üzerinde alacaklılara karşı tasarruf yetkisi sona ereceğinden kiracının teminat vermesi mümkün olamayacaktır<sup>652</sup>. Bu görüşe göre üçüncü kişi tarafından verilecek teminat ile sözleşmenin devam etmesi durumu hariç, iflasın açılmasıyla ürün kirası sözleşmesinin kendiliğinden sona ereceğinin kabulü gerekir.

Kiraya verenin menfaatini korumak için getirilen bu hükmün sözleşme ile aksinin kararlaştırılması mümkün olup, hüküm emredici niteliği haiz değildir<sup>653</sup>. Bundan dolayı kiracının iflasına rağmen, taraflarca sözleşmenin süresiz ya da belirli bir süre daha devam edeceğinin kararlaştırılması mümkündür<sup>654</sup>.

Ürün kirası sözleşmesinde, kiracının iflasının sözleşmeyi adi kiradan farklı olarak *kendiliğinden* sona erdireceğine ilişkin düzenleme; ürün veren kiralananın iflas etmiş olan kiracının zilyetliğinde bulunması, kiraya verenin önemli zarara sokacağı düşüncesiyle açıklanmaktadır<sup>655</sup>. Kanun koyucu, kanımızca yaptığı bu düzenleme ile kiracının iflasından dolayı kiraya verenin zarara uğrama ihtimalinin önüne geçmek istemiştir.

Kiracının iflası durumunda kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesi açısından, ürün kirası sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli olmasının bir önemi yoktur<sup>656</sup>. Kanun koyucu bu konuda bir ayırım gözetmiş değildir.

Kira sözleşmesinin ürün kirasına ilişkin ayırımında özel olarak düzenlenen bu sona erme sebebi, kiralananın, kiracıya tesliminden sonra söz konusu olan iflas durumu için uygulama alanı bulacak olup; teslimden önce iflasın öğrenilmesi sözleşmeyi kendiliğinden sona erdirmeyecektir<sup>657</sup>. Bu durumda kiraya veren, TBK m. 98' e göre kiracıdan güvence isteyebilecek ve kiracının yeterli güvence vermemesi durumunda sözleşmeyi sona erdirebilecektir. TBK m. 98' de düzenlenen ilgili hüküm şu şekildedir:

*“Karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmede, taraflardan birinin borcunu ifada güçsüzlüğe düşmesi ve özellikle iflas etmesi ya da hakkındaki haciz işleminin sonuçsuz kalması sebebiyle diğer tarafın hakkı tehlikeye düşerse bu taraf, karşı edimin ifası güvence altına alınıncaya kadar kendi ediminin ifasından kaçınabilir.*

<sup>652</sup> AKER, s. 423; ALTAŞ, s. 264.

<sup>653</sup> CANSSEL, s. 142; AKER, s. 420.

<sup>654</sup> CANSSEL, s. 142, AYDIN, Hasılat Kirası, s. 454.

<sup>655</sup> FEYZİOĞLU, s. 617; TANDOĞAN, s. 230; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 281.

<sup>656</sup> AKER, s. 418.

<sup>657</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 291; EREN, s. 469; TERCAN, Erdal, İflasın Sözleşmelere Etkisi, Ankara, 1996, s. 233.

*Hakkı tehlikeye düşen taraf, ayrıca uygun bir sürede istediği güvence verilmezse sözleşmeden dönebilir.”*

Bu hükmün, TBK m. 370’in uygulama alanı bulduğu durumlarda uygulanması söz konusu olmayacaktır.

Kiracının, iflasın açılması kararına karşı kanun yoluna başvurması, sözleşmenin sona ermesini engellemeyecek fakat iflas kararının bozulması durumunda sona erme durumu da ortadan kalkacaktır<sup>658</sup>.

## **II. KİRAYA VERENİN İFLASI**

Kanunda sadece kiracının iflası ürün kirası sözleşmesini sona erdiren bir olağanüstü fesih sebebi olarak düzenlenmiştir. Bundan dolayı, kiraya verenin iflası ürün kirasını sona erdiren önemli bir sebep olarak kabul edilmeyecektir<sup>659</sup>. Kural olarak, kiraya verenin iflası ürün kirası sözleşmesinin devamına engel değildir<sup>660</sup>. Kiraya verenin iflası ile kiraya verenin hakları iflas masasına kaydedilir. Genellikle kiralananın mülkiyetinin üçüncü kişiye devrine kadar ürün kirası sözleşmesi kiraya verenin iflasından etkilenmez. Fakat iflas masası, kira ilişkisinin kira konusuna veya kiraya verene zarar vermesi halinde sözleşmenin sona ermesine karar verebilir<sup>661</sup>.

## **§ 9. SÖZLEŞMENİN KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİNDE TEMERRÜT NEDENİYLE KİRAYA VEREN TARAFINDAN FESHİ**

### **I. GENEL OLARAK**

Ürün kirası sözleşmesinde kiraya verenin kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma ve işletilmeye elverişli şekilde teslimi ve sözleşmesi süresince bu durumda bulundurması asli borcunun karşısında kiracının kira bedeli ödeme borcu yer almaktadır. Diğer bir ifadeyle kira bedeli, kiracının kiralananı işletmesi ve kullanması karşılığında kiraya verene ödediği karşılık olarak tanımlanabilir<sup>662</sup>. Bu durum TBK m. 362/I’ de şu şekilde düzenlenmiştir:

*“Kiracı, sözleşmede aksine bir hüküm veya yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve yan giderleri her kira yılının en geç kira süresinin sonunda ödemekle yükümlüdür.”*

İlgili maddenin ilk fıkrasında kiracının kira bedelini ödeme yükümlülüğü ve ifa zamanı düzenlenmiştir. Buna göre taraflar ödeme zamanını sözleşme ile

<sup>658</sup> AKER, s. 419.

<sup>659</sup> EREN, s. 469; AKER, s. 423.

<sup>660</sup> ALTAŞ, s. 265.

<sup>661</sup> ALTAŞ, s. 265.

<sup>662</sup> TANDOĞAN, s. 14; CANSEL, s. 106; GÜMÜŞ, Kira, s. 182; ARKAN SERİM, s. 91; İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 283; URAL ÇINAR, s. 56; ÖZTÜRK, s. 82-83; ALTAŞ, s. 78-79.

belirleyebilirler<sup>663</sup> ya da böyle bir kararlaştırmanın olmaması durumunda örf ve adet hukukuna göre ödeme zamanı belirlenebilir<sup>664</sup>. Kanun koyucu böyle bir anlaşmanın ya da yerel adetin olmaması ihtimaline karşı bir de yedek hukuk kuralı getirmiştir. Buna göre her iki durumun da söz konusu olmaması halinde kiracının, kira bedelini her kira yılının ve en geç kira süresinin sonunda ödemekle yükümlü olduğu hüküm altına alınmıştır<sup>665</sup>.

İkinci fıkrada ise bedelin ödenmemesi durumunda kiraya verenin sahip olduğu fesih hakkına yer verilmiştir<sup>666</sup>. Buna göre:

*“Kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemezse kiraya veren, kiracıya yazılı olarak altmış günlük önel verip, bu önel içinde ödememesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.”*

Hükümde açıkça ifade edildiği üzere kanun koyucu kira bedeli ile yan giderleri ödeme borcuna aykırılığı aynı sonuca bağlamıştır<sup>667</sup>. Kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenen TBK m. 315’de kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcuna aykırılığı aynı sonuca bağlamış olup bu açıdan ürün kirası sözleşmesinde düzenlenen özel hüküm ile paralellik göstermektedir. TBK m.315’in madde gerekçesinde“...Öte yandan, kira bedeli borcunun ödenmesinde temerrüt ile yan giderlerin ödenmesinde temerrüt arasındaki fark ortadan kaldırılmıştır. Böylece, öğretisi ve uygulamada, kiracı tarafından yan giderlerin ödenmesinde temerrüde bağlı sonuçlar bakımından ortaya çıkan duraksamaların giderilmesi amaçlanmıştır.” denilerek bu husus ortaya konulmuştur. Bu durumda kiracı, kira bedelini ifa etmiş olsa bile yan giderleri ödemiş olması durumunda m. 362/ II’ ye göre temerrüde düşecek ve kiraya verenin bu sebeple sözleşmeyi feshetmesi mümkün olabilecektir<sup>668</sup>.

Ürün kirasında, kiracının yan giderleri ve kira bedelini ödemediğinde temerrüde düşmesi durumunda öncelikle ürün kirasına ilişkin düzenlenen TBK m. 362/II

<sup>663</sup> “Mukavelede tayin edilen ödeme müddetinin, tarafları ızzar eden zamanlara tesadüf ettirilmemesi lazımdır. Çünkü işletmede istihsal zamanları kiraya ödemeye elverişli devrelerdir.”, CANSEL, s. 109.

<sup>664</sup> CANSEL, s. 106; UYAR, Temerrüt Nedeniyle Tahliye, s. 77.

<sup>665</sup> Bu düzenlemeye göre aslında ürün kirasında, kira bedelinin peşin değil, ürünlerin toplanmasından sonra ödeneceği kuralı konulmuş olup; bu durum ürün kirası sözleşmesinin niteliğine de uygundur. Bkz. ALTAŞ, s. 268.

<sup>666</sup> Burada kiraya verene tanınan fesih hakkı olağanüstü niteliktedir. Bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 497; ACAR, s. 354, dn. 4; GÜMÜŞ, Kira, s. 288.

<sup>667</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 277.

<sup>668</sup> BK yan giderleri kira bedeline dahil etmemiştir. Bu sebeple kiracının yan giderleri ödemediğinde temerrüde düşmesi kiraya verene fesih hakkı vermemekteydi. Bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 278; ARKAN SERİM, s. 112.



uygulama alanı bulacaktır. Fakat bu hüküm kira sözleşmesinin genel hükümlerinde kiracının temerrüdüne ilişkin düzenlenen TBK m. 315 ile kıyaslandığında altmış günlük mehil süresinin nasıl başlayacağını düzenlememiştir. TBK m. 358’ de düzenlenen “..ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır” hükmü uyarınca TBK m. 315’ in ürün kirasına da uygulanacağını söyleyebiliriz<sup>669</sup>. Buna göre, TBK m. 315/II, c. 2 uyarınca, ürün kirası sözleşmesinde öngörülen 60 günlük mehil süresi, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren başlayacaktır.

TBK m. 362/II’ nin uygulanmasında sözleşmenin belirli ya da belirsiz süreli olmasının bir önemi yoktur. Her iki kira ilişkisinde uygulama alanı bulmaktadır<sup>670</sup>.

Kira bedelinin ve yan giderlerin ödenmesinde gecikme söz konusu olması durumunda bu madde ile kiraya verene, kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisine bağlı olarak dönme değil, fesih hakkı tanınmıştır<sup>671</sup>. Bu bakımdan gerek genel hükümlerde düzenlenen gerekse ürün kirasına ilişkin özel hükümlerde düzenlenen, kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödemede gecikmesi ve temerrüde düşmesi durumunda kiraya verene tanınan fesih hakkı, özel koşulları bünyesinde barındıran kira sözleşmesine özgü bir fesih hakkı olarak kabul edilmiş durumdadır<sup>672</sup>. Diğer bir ifadeyle, burada tanınan fesih özel olarak düzenlenen olağanüstü fesih hakkıdır<sup>673</sup>.

## II. ŞARTLARI

### A. Kiracının Vadesi Gelmiş Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödememiş Olması veya Ödemede Gecikmesi

TBK m. 362/ II’ nin uygulanabilmesi için ilk olarak kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması gerekir<sup>674</sup>. İlgili hükümde “..kiralananın tesliminden sonra” ibaresi bunun kanıtıdır. Kiralananın teslim edilmiş olması yeterli olup, kullanıma başlanması gerekli değildir<sup>675</sup>. Bu durumda kiralananın tesliminden önce muaccel olmuş kira bedeli ve yan giderler için kiraya veren m. 362/ II’ deki imkândan

<sup>669</sup> ACAR, Kira, s. 353.

<sup>670</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 497; ACAR, Kira, s. 353; GÜMÜŞ, Kira, s. 27.

<sup>671</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 497; GÜMÜŞ, s. 277; ACAR, Kira, s. 354.

<sup>672</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 497; GÜMÜŞ, s. 277.

<sup>673</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 276; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 497.

<sup>674</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 498; ACAR, Kira, s. 358; GÜMÜŞ, s. 277; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 267; URAL ÇINAR, s. 247; YHGK, T. 30.09.1981, E. 1979/3-372, K. 1981/657, “ ..davalı kiralayanın, kira sözleşmesinin kendisine yüklediği, gerçek anlamda bir teslim ve yararlandırmaya amade bulundurma borcunu yerine getirmediği açık ve seçik olarak anlaşılmaktadır. Oysa kiralayan teslim mükellefiyetini tam yerine getirmediğçe, kiranın peşin ödenmesi şart edilen hallerde dahi kira alacağı doğmaz.” www.kazanci.com.tr.

<sup>675</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 277,278; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 267.

yararlanamayacaktır. Öğretide bir görüşe göre teslimden önce muaccel olan kira bedeli ve yan giderler için borçlunun temerrüdü hükümleri (TBK m. 117) uygulama alanı bulacaktır<sup>676</sup>. Fakat kiraya verenin önce ifa yükümlülüğü nedeniyle teslim gerçekleşmeden kira bedeli muaccel olmayacağı için kanımızca muaccel olmayan bir alacak için borçlu temerrüdü hükümlerinin uygulanması söz konusu olmayacaktır.

Kiraya verenin sözleşmeyi feshedebilmesi için kiracının muaccel kira bedelini ve yan giderleri ödemedede gecikmiş olması gerekir<sup>677</sup>. Kanun koyucu bu hüküm ile kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle temerrüt ile yan giderlerin ödenmemesi nedeniyle temerrüt arasındaki farkı ortadan kaldırmış, her ikisini de aynı sonuca bağlamıştır<sup>678</sup>. Hüküm kira bedelinin ve yan giderlerin ödenmemesi durumundan bahsetmiştir. Bundan dolayı sadece kira bedelinin ve yan giderlerin ödenmemesi durumunda bu hüküm uygulama alanı bulacak olup; bunun dışında kalan giderlerin ödenmemesi nedeniyle bu hükmün uygulanması söz konusu olmayacaktır<sup>679</sup>. Daha önce de bahsettiğimiz gibi yan gider kavramının içine hangi giderlerin dahil edileceğine dair kanunda açık bir düzenleme yoktur. Öğretide, TBK m. 303’ de “*Kiraya veren, kiralananın kullanımı ile ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür.*” şeklinde yer alan hüküm temel alınarak yapılan tanıma göre yan gider, kiraya verenin veya üçüncü kişinin eşyanın kullanımı ile bağlantılı edimi için olan karşılıktır<sup>680</sup>. Yine öğretide yan giderlere örnek olarak, merkezi ısınma, merkezi sıcak su, güvenlik, bahçe düzenlemesi vb. verilmektedir<sup>681</sup>.

Yine kira sözleşmesiyle beraber veya kira sözleşmesinden ayrı olarak TBK m. 303 kapsamından kiraya verenin sorumlu olduğu yan giderlerden dahi kiracının

<sup>676</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 278; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 498, dn. 308; Aksi görüş için bkz. İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 267-268; KOÇ, Nevzat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S. 1, 2014, s. 33-34.

<sup>677</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 278; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 269.

<sup>678</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 498; GÜMÜŞ, Kira, s. 277; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 265; YAVUZ, Nihat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C.1, 2015, Ankara, s. 1642; İNCEOĞLU, Murat, Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu, s. 200; 818 sayılı Borçlar Kanununda kiraya verene sadece kira bedeli için sözleşmeyi fesih hakkı tanınmaktaydı. Yargıtay’ a göre ödenmeyen elektrik parasının, su parasının, kapıcı parasının kira bedeli sayılmayacağı ve kiraya verene mehil vermek suretiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı vermeyeceği kabul edilmekteydi. Temizletme ve aydınlatma parasının kira bedeli sayılmaması sebebiyle feshe imkan vermeyeceği ile ilgili olarak Bkz. YİBK ,T. 04.03.1968, E. 1962/14 K. 1968/7, TANDOĞAN, s. 212.

<sup>679</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 278.

<sup>680</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 91.

<sup>681</sup> Ayrıntılı açıklamalar ve örnekler için bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 92; GÜMÜŞ, Yan Giderler, s. 8 vd.

sorumlu olacağına dair anlaşmanın yapılması mümkündür. Söz konusu maddenin lafzından her ne kadar aksinin kararlaştırılabileceği sonucu çıkarılmasa da m. 314' de düzenlenen kiracının *gerekiyorsa yan giderleri* ödemekle yükümlü olacağına dair düzenleme ve TBK m. 315 ve m. 362 hükümleri, söz konusu maddenin emredici olmadığına, taraflarca aksinin kararlaştırılabileceğinin mümkün olduğunu göstermektedir<sup>682</sup>. Aslında kiraya verene ait olmasına rağmen, sözleşme ile kiracının üstlendiği yan giderler de geniş anlamda kira bedeline dahil olup<sup>683</sup>; ödenmemesi halinde TBK m. 362/ II uygulama alanı bulacaktır.

Kiracının kira bedelini ve yukarıda kısaca bahsedilen yan giderleri ödemedeki gecikmesi durumunda kiraya verenin m. 362'de düzenlenen fesih hakkı gündeme gelecektir. Kiracının ifada temerrüde düşmesi söz konusu olmayıp yalın bir gecikme hali varsa bu durumda ne olacağı öğretide tartışmalıdır. Çünkü her gecikme kiracının temerrüde düşmesine sebebiyet vermez. Bizim de katıldığımız görüşe göre kiraya verenin fesih ihtarında bulunabilmesi için kiracının ifada gecikmesi yeterli olup temerrüde düşmüş olması gerekli değildir<sup>684</sup>. Madde metninde borcun vadesinin gelmesinden bahsedilmiş olup fesih hakkının doğması için kiracının ayrıca temerrüde düşmesi aranmamıştır<sup>685</sup>. Diğer bir deyişle, belirsiz vadeli sözleşmelerde kiracıya ihtarnamenin çekilmesi için temerrüde düşmesi şart değildir<sup>686</sup>. Buna karşın diğer görüşe göre, TBK m. 362' de düzenlenen fesih hakkı kiracının ifada temerrüdüne bağlı olarak doğmaktadır. Salt gecikme bu hakkın kullanılması için yeterli olmayıp, gecikmeyi borca aykırı olmaktan çıkaracak sebeplerin de bulunmaması gerekir<sup>687</sup>.

Öğretideki hakim görüşe göre, kiracıya verilecek süre, temerrüt ihtarı ile birlikte verilebilecektir<sup>688</sup>. Borç muaccel olmadan gönderilen ihtar hiçbir hukuki sonuç doğurmaz<sup>689</sup>.

Gecikme sözleşme ile belirlenen veya yasada öngörülmüş olan vadenin geçirilmesiyle ortaya çıkar<sup>690</sup>. Öğretideki hakim görüşe göre, tarafların birlikte

<sup>682</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 94; ACAR, s. 158.

<sup>683</sup> UYAR, Talih, Kiralanan Taşınmazın Temerrüt Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi, Ankara Barosu Dergisi, yıl:67, Sayı:1, Kış 2009, s. 76.

<sup>684</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 278; İNCEOĞLU, Kira, C: I, s. 271.

<sup>685</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 278.

<sup>686</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 278; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 271.

<sup>687</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 499; TANDOĞAN, s. 211; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 339; ÖZKÖK YILDIRIM, s. 3.

<sup>688</sup> TANDOĞAN, Mes'uliyet, s. 496; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 271.

<sup>689</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 283; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 272.

<sup>690</sup> TANDOĞAN, Mes'uliyet, s. 499.

kararlaştırdıkları tarih belirli vade hükmünde olup, bu vadenin geçmesiyle kiracı ihtara gerek olmaksızın(TBK m. 117) temerrüde düşecektir<sup>691</sup>.

Kira bedelinin ve yan giderlerin kısmen ödenmesi durumunda dahi kiraya verenin m. 362 kapsamında fesih hakkı gündeme gelecektir<sup>692</sup>.

Kiracının temerrüde düşmesi sonucunda söz konusu olacak temerrüt faizinin TBK m. 362 kapsamında kiraya verene sözleşmeyi fesih hakkı verip vermeyeceği durumu öğretide tartışmalıdır. Hakim görüşe göre, adi kirada kiracının kira bedelini ödeyip, işleyen temerrüt faizini ödemekten kaçındığı durumlarda TBK m. 315 uygulama alanı bulur<sup>693</sup>. Aynı şekilde temerrüt faizinin, kira bedelinin ödenmemesinin veya geç ödenmesinin bir sonucu olduğunu düşünürsek, ürün kirası sözleşmesinde de kira bedelinin yanında temerrüt faizinin de istenebileceği ve temerrüt faizinin ödenmemesi durumunda TBK m. 362'nin uygulama alanı bulacağını söyleyebiliriz. Fakat kiraya verenin, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle kiracıya yaptığı ihtar, dava, takip gibi işlemler dolayısıyla yaptığı masraflar bu maddenin kapsamında dahil edilmeyecektir<sup>694</sup>.

Yargıtay bir kararında<sup>695</sup> isabetsiz olarak aksi yönde karar vermiştir. Buna göre: *“Dava, kesinleşmiş icra takibinden kaynaklanan temerrüt nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. Ödeme emrinin tebliğ edildiği tarihe göre ihtar süresi içinde borçlu tarafından yapılan ödeme tutarı dikkate alınmalıdır. İhtar süresi içinde kira alacağının aslının ödenmesi halinde ferilerin ödenmemesi temerrüde neden olmayacağından mahkemece temerrüt nedeniyle tahliyeye karar verilemez. Borçlu tarafından 30 günlük temerrüt süresi içinde yapılan ödeme tutarı kira aslının tutarını karşıladığına göre mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekir.”*

Yargıtay'ın verdiği bu kararda, fer'i alacağın asıl alacağa bağlı<sup>696</sup> bir alacak olması sebebiyle fer'i alacak niteliğindeki temerrüt faizini asıl alacağın kaderinden ayır tutması kanımızca yerinde değildir.

<sup>691</sup> TANDOĞAN, Mes'uliyet, s. 500; GÜMÜŞ, s. 278; Aynı şekilde temerrüt faizi de tarafların belirledikleri vadeyi izleyen günden itibaren başlayacaktır. Bkz. KAYA, Arslan, Adi ve Ticari İşlerde Faiz, İÜHFİM, 1994, S. 1-4, C. 54, s. 363-364.

<sup>692</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 502; TANDOĞAN, s. 212; GÜMÜŞ, Kira, s. 280; URAL ÇINAR, s. 247.

<sup>693</sup> TANDOĞAN, s. 212; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 502; ACAR, Kira, s. 359; GÜMÜŞ, Kira, s. 281; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 269.

<sup>694</sup> TANDOĞAN, s. 212; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 502; ACAR, Kira, s. 359; Aynı şekilde sözleşmede kararlaştırılan cezai şartın da bu kapsamda talep edilemeyeceğini söyleyebiliriz. Bkz. İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 269; Aynı yönde bkz. Y. 6.HD., T. 14.04.1987, E. 1987/8635, K. 1987/5216, BURCUOĞLU, Tahliye, s. 218.

<sup>695</sup> Y. 6.HD., T. 05.02.2013, E. 2012/18021, K. 2013/1584, www.kazanci.com.tr.

<sup>696</sup> Faizin hukuki niteliği ile ilgili olarak ayrıntılı bkz. EREN, Genel Hükümler, s. 978-979; KAYA, Faiz, s. 347.

Kiraya verenin, kiracıya TBK m. 362 uyarınca verdiği sürelerin geçmesinden sonra ödenen kira bedeli kiraya verenin fesih hakkını ortadan kaldırmaz<sup>697</sup>.

## **B. Kiraya Verenin Kiracının Kira Bedelini Ödemesi için Kiracıya Önel Vermesi**

TBK m.362/ II' de “*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemezse kiraya veren, kiracıya yazılı olarak en az altmış günlük bir önel verip, bu önel içinde ödememesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.*” şeklinde ifade edildiği üzere kiraya verenin sözleşmeyi feshedebilmesi için kiracıya en az altmış günlük bir önel vermesi ve bu süre içinde kiracının kira bedelini ödememesi gerekir.

Kiracıya yapılması gereken fesih ihtarının adi yazılı şekilde yapılması gerekli olup<sup>698</sup>, bu ihtarda ödenmeyen kira bedeli veya yan gider tutarı, kiracıya verilen süre ve bu sürenin içinde kira bedelinin ve yan giderlerin ödenmemesi durumunda sözleşmenin feshedileceği hususlarının yer alması gerekir<sup>699</sup>. Ayrıca ihtarda yer alan kira bedelinin ve yan giderlerin miktarlarının doğru olarak gösterilmesi ve bu miktarların hangi ay veya döneme karşılık geldiğinin açıkça belirtilmesi<sup>700</sup> ihtarın

<sup>697</sup> TANDOĞAN, s. 500; UYAR, Temerrüt Nedeniyle Tahliye, s. 77.

<sup>698</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 282; ACAR, Kira, s. 370; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 275; Kiraya veren, kiracıya yazılı bildirimde bulunmaz ise bildirim yapılmamış sayılacak ve diğer tüm koşullar mevcut olsa dahi kiraya veren, m. 362 kapsamında kira sözleşmesini temerrüde dayalı olarak feshedemeyecektir. Bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 504; Kanun koyucu yazılı şekil şartını sadece fesih ihtarı için öngörmüş olup; fesih hakkının kullanılması herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır. Bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 289.

<sup>699</sup> CANSAL, s. 144; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 504; GÜMÜŞ, s. 282; ACAR, s. 376; AKER, s. 381; URAL ÇINAR, s. 276; AYDEMİR, s. 98; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 277; TUNABOYLU, s. 583; Bu ihtarın icra memuru aracılığıyla yapılması da mümkündür. Bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 651; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 339; ACAR, Kira, s. 377; CERAN, Tahliye, 963; AYDIN, Hasılat Kirası, s. 461; ÖZTÜRK, s. 306; Kira bedelinin ödenmediği takdirde sözleşmenin feshedileceğine dair beyanın bulunmadığı bildirim geçersiz ve hükümsüz olacaktır. Bkz. ACAR, Kira, s. 380; “.. Borçlar Kanununun 288 inci maddesi gereğince kiracının, kira parasını ödemedeki temerrüdü sebebiyle kira akdinin feshedilebilmesi için kiralayanın, kiracıya 60 günlük bir süre vermesi, bu süre içinde birikmiş olan kira paraları ödenmediği takdirde mehlin sonunda akdi feshedeceğini ihbar etmesi gerekir. Üstelik yapılacak fesih ihbarında, hangi aylara ilişkin kira paralarının istendiğinin, istenilen kira paraları miktarının, ödemeler için verilen sürenin, verilen süre içinde kira parasının ödenmemesi halinde sözleşmenin feshedileceğinin ve tahliye davası açılacağına da yazılması gerekir. Davalının, yasanın emredici hükmüne uygun işlem basamaklarını yerine getirilmeden yaptığı fesih hüküm ve sonuç doğurmaz.”, Y. 14.HD., T. 26.04.2011, E.2011/4179, K. 2011/5608(Yayımlanmamış), SAATÇIOĞLU, s. 231; Yine kira bedelinin kanuna uygun verilen sürenin içinde ödenmemesi durumunda kira kanunu hükümleri gereğince dava açılacağına dair beyanın yer aldığı ihtarın usulüne uygun olduğuna dair bkz. Y. 6. HD., T. 26.01.1981, E. 1981/9475, K. 1981/1014, UYGUR, C.5, s. 6095.

<sup>700</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 504; CERAN, Tahliye, s. 963; Buna karşın Yargıtay’ın ihtar konusu ayların belirtilmemiş olmasının davanın reddini gerektirmediğine dair isabetsiz kararı için bkz. Y. 6. HD., T. 15.06.1987, E. 5183, K. 7077, UYGUR, C. V, s. 6094.

geçerliliği açısından önemlidir<sup>701</sup>. Bu hususları içermeyen ihtar kiraya verene sözleşmeyi fesih hakkı vermeyecektir. Ayrıca ihtarın geçerli olabilmesi için ihtar konusu kira bedelinin ve yan giderin ifasında gecikilmiş olması gerekir. Ödemede bir gecikmenin olmadığı kira bedeli veya yan gider için yapılan ihtar geçersizdir<sup>702</sup>.

Kiracıya kira bedelini veya yan giderleri ödemesi için verilen en az altmış günlük sürenin TBK m. 362’ de nasıl başlayacağı düzenlenmemiştir. Önelin nasıl başlayacağına ilişkin genel hükümlerdeki düzenlemeye başvurmak yerinde olacaktır. Kıyasen uygulanan TBK m. 315/II’ deki düzenlemeye göre bu süre kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren başlayacaktır<sup>703</sup>.

Kanunda öngörülen süreden daha az süre verilmesi halinde kiraya verenin kira sözleşmesini feshetmesi mümkün değildir<sup>704</sup>. Yargıtay bir kararında, ödeme emrinin

<sup>701</sup> GÜMÜŞ, s. 282; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 278; Bu bildirim kiraya veren tarafından kiracıya yapılması gerekir. Kiraya veren sıfatına sahip olmayan kişinin yaptığı bildirim sonuç doğurmayacaktır. Birden fazla kiraya verenin varlığı halinde bildirim tüm kiraya verenlerce birlikte yapılması gerekir. (Birden fazla kiraya verenin bulunması durumunda bildirim birlikte yapılmasının gerekli olduğuna dair Yargıtay kararı için bkz. Y. 6.HD., T.11.05.1984, E. 5588, K. 5844) Buna karşın birden fazla kiracı olması durumunda bildirim kiracılarından birine yapılması Yargıtay tarafından yeterli görülmüştür. Bkz. Y. 6HD. T.09.12.1982, E. 1982/9996, K. 1982/10160, UYGUR, C. V, s. 6097.

<sup>702</sup> CANSEL, s. 144; GÜMÜŞ, s. 283; URAL ÇINAR, s. 280.

<sup>703</sup> ACAR, Kira, s. 378; DOĞAN, Sona Erme, s. 284; CERAN, Tahliye, s. 965; AYDIN, Hasılat Kirası, s. 461; “Borçlar Kanununun 260 ve 288.maddelerinde söz konusu edilen 6 günlük, 30 günlük ve 60 günlük mehil vermek yolundaki irade beyanları karşı tarafa vasıl olması şart bulunan beyanlardır. İşte kanun bu vüsul şartını belirtmek için( bu mehil ihtarın kiracıya tebliğ edildiği günden başlar) hükmünü sevk etmiştir. Bu fıkra başka bir anlam izafe edilmez. Müddetler genel hükümler dairesinde hesap edilmek lazımdır. Bu hususta Borçlar Kanununun 76.maddesi genel bir hüküm olarak uygulanır. Nitekim o maddede bir borç akdin inikadından itibaren bir müddetin hitamında ifa edilmek lazım geldiği takdirde müddet gün ile tayin edilmiş ise borç akdin inikat ettiği gün sayılmayarak müddetin son günü muaccel olur. Kira akitlerinde de ihtarın kiracıya tebliğ edildiği günden itibaren kira borcunun, 6, 30 ve 60 günlük müddetler içinde ifası lazım geldiğine göre 76.madde uyarınca tebliğ günü sayılmayarak müddetin son günü ifa süresi bitmiş olur.” denilerek aynı yönde olan YİBK için bkz. YİBK., T. 22.06.1966, E. 1966/8, K. 1966/8; www.kazanci.com.tr.

<sup>704</sup> CANSEL, s. 144; GÜMÜŞ, Kira, s. 284; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 274; Yargıtay’ın bir kararında ürün kirasında temerrüt ihtarında verilecek sürenin 60 gün olduğu, bundan daha az bir sürenin verilmesi durumunda temerrüt ihtarından söz edilemeyeceği kararı ile ilgili bkz. Y. 6. HD., T. 26.03.2003, E. 2003/1786, K. 2003/1890, GÜNAY, Cevdet İlhan, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, 2015, Ankara, s. 1077; “ Hasılat kira sözleşmelerinde, kira paralarının ödenmemesi halinde kiracıya 60 günlük süreli ihtar gönderilmeli ve bu süre içinde kira ödenmezse akdin feshedileceği bildirilmelidir. Somut olayda, davalıya gönderilen ihtarlarda on günlük süreler verilmiştir. Bu durumda akit feshedilemez.” Y. 6.HD., T. 26.10.2004, E. 2004/6802, K.2004/7353, GÜNAY, s. 1076; “Borçlar Kanunu’nun 288 nci maddesinin son fıkrası gereğince, mehilin kısıtlanmasına, yahut kiranın tediye edilmemesi halinde akdin hemen feshedileceğine dair yapılan sözleşmeler batıl sayılır.”Bkz. Y. 6.HD., T. 30.01.1973, E. 1973/3037, K. 1973/2576, KARAHASAN, s. 653; “[...]Ödeme emrinde ise 30 günlük süre tanınmıştır. Bu durumda geçerli bir ihtarname bulunduğundan söz edilemeyeceğinden borçlunun temerrüdü de gerçekleşmemiştir.” Y. 6.HD. T. 09.03.1998, E. 1998/ 2019, K. 1998/1953, TUNABOYLU, s. 585; “Otel olarak verilen taşınmaz, hasılat kirasına konu olur. Temerrüt süresinin 60günlük süreyi kapsamaması icap eder. 30 günlük süreli ihtarname, temerrüt oluşturmaz.” Y. 6.HD., T. 23.11.1987, E. 1987/7320, K. 1987/12004, UYGUR, s. 6291;

kanuna uygun yazılmaması durumunun kiracının temerrüde düşmesini engelleyeceğini ifade etmiştir<sup>705</sup>.

TBK m. 362/II' de altmış gün olarak düzenlenen bu süre kamu düzeni ile ilgili olup kiracı aleyhine değiştirilmesi söz konusu değildir<sup>706</sup>. Öyle ki TBK'nın borçlu temerrüdünde süre vermeye gerek olmayan halleri düzenleyen TBK m. 124'ün burada uygulanması mümkün olmayacaktır<sup>707</sup>. Fakat önel süresinin, sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde taraflarca daha uzun kararlaştırılmasında bir engel yoktur fakat kanunda belirlenen süre kiracı lehine nispi emredici nitelikte olup kısaltılması söz konusu değildir<sup>708</sup>. Buna göre kanunda düzenlenen bu asgari sürelerin kısaltılmasına ilişkin ya da kira bedelinin ödenmemesi durumunda sözleşmenin süre verilmeden derhal feshedileceğine dair düzenlenen sözleşme hükümleri TBK m. 362'nin emredici niteliği karşısında kesin olarak hükümsüzdür<sup>709</sup>.

---

*“Hasılat kirasına konu meçura ilişkin olarak davalıya gönderilen ihtarlı ödeme emrinde 60 günlük süre verilmesi gerekirken, 30 günlük süre tanınması doğru olmadığı gibi, davacının takip talebinde tahliye istemi bulunmamasına rağmen, gönderilen ihtarlı ödeme emrinde tahliyenin yazılması ihtarı geçerli kalmaz.”* Y. 6.HD., T. 26.09.2000, E. 2000/8019, K. 2000/7867, UYGUR, s. 6293-6294; Yine benzer şekilde Yargıtay kararları için bkz. Y. 6.HD, T. 24.12.2002; E. 2002/7786, K. 2002/8160; Y. 6. HD, T. 16.01.2013, E. 2012/16231, K. 2013/303 Aynı yönde Yargıtay kararları için bkz. Y. 6.HD., T. 23.02.2004, K.E. 2004/899, K. 2004/1007, www.kazanci.com.tr; Y. 6.HD., T. 18.11.2003, E. 2003/8313, K. 2003/8507, www.kazanci.com.tr; Y. 6.HD., T. 14.03.1985, E. 1985/2116, K. 1985/3152, UYGUR, s. 6290; Y.6.HD., T. 17.03.2014, E. 2014/2131, K. 2014/3211, CERAN, Tahliye, s. 979; Y. 6.HD, T. 20.02.2014, E. 2014/1716, K. 2014/1846, CERAN, Tahliye, s. 979.

<sup>705</sup> Y. 12. HD., T. 22.12.2003, E. 2003/22106, K. 2003/26085, GÜNAY, s. 1077; Konu ile ilgili benzer Yargıtay kararları için bkz. GÜNAY, s. 1075-1078.

<sup>706</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 267,274; TANDOĞAN, s. 214; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 497; YAVUZ, Nihat, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, 2015, Ankara, C. 1, s. 1643; EREN, s. 377; Y. 6.HD. T. 03.11.1969, 3962/4397: “.. Kiralanan tarla olduğuna göre ihtarnamede birikmiş kira paralarının ödenmesi için davalıya Borçlar kanununun 288. maddesi gereğince 60 günlük süre verilmesi gerekirken 30 günlük süre verilmiş olmakla davanın reddi gerekir.” YAVUZ, Nihat, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, 2015, Ankara, C. 2, s. 2105; “Plaj ve otel işletmesinin kiraya verilmesi hasılat kirası mahiyetinde olup; bu durumda davalının temerrüde düşürülebilmesi için Borçlar Kanununun 288.maddesi gereğince kira bedelinin ödenmesi için altmış günlük süreyi ihtiva eden bir ihtarnamenin gönderilmesi gerekir.” Bkz. Y. 6.HD., T. 19.06.2000, E. 2000/5429, K. 2000/5596, KARARHASAN, s. 606.

<sup>707</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 282; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 274.

<sup>708</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 284; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 274; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar Hukuku Dersleri, İstanbul, 2014, s. 362; Konu ile ilgili Yargıtay'ın bir kararı için bkz. Y. 14. HD. 21.10.2008, E. 2008/7969, K. 2008/12073, “...Kanunun öngördüğü altmış günlük bu süre taraflarca uzatılabilir ise de, hüküm borçlu yararına konulduğundan yasadaki bu sürenin sözleşme ile kısaltılması olanaklı değildir.” GÜNAY, s.1075; Ürün kirasında, kira bedelinin elde edilen üründen belirli bir pay şeklinde kararlaştırıldığı durumlarda ürünlerin toplanması için gereken sürenin aynı zamanda mehil süresi olarak belirlenmesi, sözleşmenin niteliğine daha uygundur. Bkz. ALTAŞ, s. 269.

<sup>709</sup> ÖZKÖK YILDIRIM, Başak, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kiracının Kira Bedelini Ödemekte Temerrüdü Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2013, s.

BK'daki düzenlemeden farklı olarak, kiracıya verilecek önelin tespiti bakımından kira sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli olup olmasının bir önemi yoktur<sup>710</sup>.

Kiraya verenin, kanuna uygun olarak kiracıya kira bedelini veya yan giderleri ödemesi için tanıdığı süre zarfında, kiracının borcunu ifa etmemesi, borcunu tevdi etmemesi veya takas ileri sürmemesi durumunda kiraya veren sözleşmeyi feshedebilecektir<sup>711</sup>. Kiracının kısmi ifada bulunması kiraya verenin fesih hakkını ortadan kaldırmayacaktır<sup>712</sup>. Kiraya verenin, kiracıya yapacağı ihtarda kira bedelinin ve yan giderlerin süresinde ödenmemesi durumunda sözleşmenin müfeshih olacağına ilişkin beyanı geçerli olup; verilen süre sonunda kira bedeli veya yan giderler ödenmemiş olursa sözleşme verilen sürenin bitmesiyle kendiliğinden sona erecektir<sup>713</sup>. Bunun yanında kiraya verenin, kiracıya kira bedelini ödemesi için verdiği sürenin sonu itibarıyla borcun ödenmemesi durumunda, bu hakkını ayrı bir fesih beyanı ile kullanabilmesi mümkündür. Kanun koyucu kiraya verenin fesih hakkını kullanması için bir süre öngörmemiştir. Kiraya verenin, kiracının kiralananı kullanmasına müsaade ettiği ve kira bedelini almaya devam ettiği durumlarda kanımızca kiraya verenin fesih hakkının sona erdiği kabul edilmelidir<sup>714</sup>. Aynı şekilde kiraya verenin dürüstlük kuralına aykırılık oluşturacak şekilde fesih hakkını çok uzun süre sonra kullanmaması durumunda, fesih hüküm ve sonuçlarını doğurmayacaktır<sup>715</sup>.

Sözleşmenin feshedilmesiyle, kira ilişkisi ileriye etkili olarak derhal sona erecektir.<sup>716</sup> Sözleşmenin sona ermesine bağlı olarak da kiracının kiralananı iade borcu, kiraya verenin de kiralananı talep hakkı doğacaktır<sup>717</sup>.

<sup>710</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 283.

<sup>711</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 506; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 289; EREN, s. 77.

<sup>712</sup> TANDOĞAN, s. 211; GÜMÜŞ, Kira, s. 280; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 286; Fakat YAVUZ/ACAR/ÖZEN, kiraya verenin, kiracının borcunu kısmen veya tamamen ifa etmemesi durumunda sözleşmeyi feshedebileceğini ifade etmiş ve örtülü olarak kısmi ifanın kiraya verenin fesih hakkını ortadan kaldırdığını kabul etmiştir. Bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 506.

<sup>713</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 288; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 295; Fesih iradesinin verilecek ihtar ile birlikte veya ayrı bir bildirimle açıklanmasının mümkün olduğu yönünde bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 507; ACAR, Kira, s. 381; Aksi görüş için bkz. AKER, s. 413, Yazar, 60 günlük sürenin sonuçsuz kalması ihtarda "sürenin sonunda akit feshedilmiş olacaktır." denilmiş olsa dahi, sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi sonucunu doğurmayacağını savunmuştur. Bundan dolayı fesih beyanı sürenin sona ermesinden sonra müstakil olarak yapılmalıdır.

<sup>714</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 289; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 301.

<sup>715</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 289; Sürenin dolması ile fesih ihbarı arasında ne kadar sürenin olması gerektiğine dair bir düzenleme mevcut değildir. Fakat İİK m. 272/II' den hareketle bunun en çok bir ay olacağı ifade edilebilir. Bkz. AKER, s. 388.

<sup>716</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 300.

<sup>717</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. §12 vd.



## § 10. ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN ÖNEMLİ AYIP DURUMUNDA KİRACI TARAFINDAN FESHİ

### I. GENEL OLARAK

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kira sözleşmesinin genel hükümler kısmında düzenlenmiş (TBK. m. 304-308 hükümleri arasında) olup, ürün kirasında kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin özel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. TBK m. 358’deki “*Bu ayırmda ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır.*” hükmü uyarınca ürün kirasında kiralananın ayıplı olması durumunda kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulama alanı bulacaktır<sup>718</sup>.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kusura dayanmayan kanundan doğan bir sorumluluktur. Kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenen bu sorumluluk, TBK m. 360’da düzenlenen kiraya verenin kiralananı sözleşmenin amacına uygun biçimde kullanmaya ve işletilmeye elverişli bir durumda teslim ve sözleşme süresince de bu durumda muhafaza etme asli borcunun bir sonucudur<sup>719</sup>. *Kullanmaya ve*

<sup>718</sup> Yargıtay’ın ürün kirası sözleşmesinde kiraya verenin, kiralananı kullanılmaya ve işletilmeye elverişli şekilde teslim ve sözleşme süresince bu halde bulundurma borcuna aykırı davranması durumlarında adi kiraya ilişkin ilgili hükümlerin uygulama alanı bulacağını ifade ettiği kararı şöyledir: “*Kiralayanın borçları başlıklı Borçlar Kanununun 272. maddesine göre hasılat kirası sözleşmesinde de kiralayanın önde gelen borcu, adi kira sözleşmelerinde olduğu gibi kiralananın, sözleşmenin öngördüğü kullanmaya ve işletmeye elverişli durumda teslim ve kiralananı sözleşme süresince öngörülen kullanmaya ve işletmeye elverişli durumda bulundurmasıdır. Kiralayanın anılan borçlarını ihlal etmesi halinde yasada yapılan gönderme uyarınca adi kira hakkındaki hükümlerin uygulanması gerekir. Adi kirayı düzenleyen Borçlar Kanununun 249. ve 250. maddeleri gereğince de kiralanan yer kullanmaya elverişli şekilde teslim edilmemişse, ( BK.nun 249/II-III ) ya da elverişli olarak teslim edilmekle beraber sonradan kullanmaya elverişsiz hale gelmişse ( B.K. md.250 ) kiralayan yasadaki kaynaklanan ayıba karşı tekeffül borcundan ötürü kiracıya karşı sorumludur. Bu gibi durumlarda kiracı Borçlar Kanununun 250. maddesinde öngörülen hüküm nedeniyle ücretten uygun bir miktarın indirilmesini isteyebileceği gibi eğer talep etmiş ve ancak ortaya çıkan ayıp kiralayan tarafından uygun sürede giderilmemişse akdin feshini de isteyebilir.*” Bkz. Y. 14. HD., T. 04.07.2005, E. 2005/6204, K. 2005/6853, www.kazanci.com.tr.

<sup>719</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 260; ARKAN SERİM, s. 43; Yargıtay bir kararında kiraya verenin, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim etmekle borcundan kurtulmadığını kira süresi boyunca bu halde bulundurma yükümlülüğünün devam ettiğini açıkça ifade etmiştir. Kararda şöyle denmektedir: “*BK.nun 249 ve 272. maddelerinin açık hükümlerine göre kiralayan, kiralananı sözleşmenin amacına uygun surette kullanmaya (ve işletmeye) elverişli bir şekilde teslim mecburdur. Ancak kiralayanın, kiralananı sözleşmenin başlangıcında kiracının kullanmasına elverişli halde teslim etmiş bulunması gerekli olmakla beraber, asla yeterli değildir. Kiralayanın bu borcu, sözleşmenin devamı boyunca da devam eden bir süreklilik taşır. Ne var ki kiralayan sözleşme boyunca kiracının kiralananı kullanmasına sadece katlanmak, ona karışmamak suretiyle bu borcunu ifa etmiş sayılmaz; onun aynı zamanda kiralananı meydana gelen ve kiracının sözleşmede öngörülen tarzda onu kullanmasına engel olan arızaları ve eksiklikleri gideri yükümü de vardır. Diğer taraftan kiralayan bütün sözleşme süresince kiracının kullanmasına elverişli halde bulundurma mecburiyeti, diğer bir yönü ile (kiralananın kiracının ihtilafsız, nizasız bir surette yararlanmasını temin yükümlülüğü)nü gerektirir(...)*” YHGK, T. 30.09.1981, E. 1979/3-72, K. 1981/657.

*işletilmeye elverişli şekilde teslim* ile anlaşılması gereken kiracının, kiralanda işletme faaliyetini yapabilmesi için gerekli olan bütün malzemeyi, binaları, imtiyazları, gerekli izin ve ruhsatları eksiksiz teslim almasıdır<sup>720</sup>. Kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli bir şekilde teslim etmemesi veya sözleşme süresince bu halde bulundurmaması kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna yol açar<sup>721</sup>.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, kanunda, ayıbın ortaya çıkış anına göre (teslim anındaki ayıp-teslimden sonra ortaya çıkan ayıp) ve ayıbın boyutuna göre (önemli ayıp-önemli olmayan ayıp) türlere ayrılarak düzenlenmiştir. Hangi türde olurlarsa olsunlar bütün ayıplar kiraya verenin sorumluluğunu doğurmakta olup, kanunda yapılan bu ayırım kiracıya tanınan hakların tespiti yönünden önem arz etmektedir.

TBK m. 304' e göre kiracı, kiralananının önemli ayıplarla teslim edilmesi durumunda borçlunun temerrüdü hükümlerine<sup>722</sup> veya kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere başvurulabilir<sup>723</sup>. Buna göre, kiracı ifa teklifini kabul

<sup>720</sup> CANSEL, s. 57; Buna karşın hasılat veren kiralananın özünün teslim edilmesinin kiraya verenin teslim yükümlülüğünü yerine getirmesi için yeterli olduğu görüşünde bkz. VOİRİN, s. 235-236: “*İşletilmekte olan veya işletilmeye hazır olan bir işletmede vasıta ve gaye münasebetiyle birbirine sıkıca bağlı olan mürekkep unsurları vardır. Zırai bir işletme: toprak, alet, makine, hayvan, personel, bina vs. ister; ticari bir işletme, müşteri, mal, stoku, malzeme, yer vs. ister. Bir işletmeye kiralandı denilebilmesi için kiralayanın, bütün malzemeyi kiracıya teslim etmesi ve işletmenin faaliyete geçebilmesi için kiracının sadece şahsi bir faaliyet göstermesi, mesela onu idare etmesi mi lazımdır? Yalnız işletme kirasını ilgilendiren ve kanun metninde “hasılat kirası-zırai işletme” adı altında düzenlenen hükümler incelenirse böyle bir isteğin yersiz olduğu derhal görülür. Kiralayanın, kiracısına zırai bir araziye hayvanlarıyla ve tam teçhizatıyla teslim etmesi mutlaka lüzumlu değildir. Buradan, şu şekilde ifade edebileceğimiz genel bir kaide çıkıyor: hasılat kirası bir işletmenin cevherini teşkil eden kiralık malın zatına has tabiatında aranmalıdır.”*

<sup>721</sup> ÇABRİ, s. 88.

<sup>722</sup> “*Temerrüt düzenlemeleri ani ifalı sözleşmeler asıl alınarak yapılmış olmasına rağmen, sürekli ilişkinin henüz başlamadığı aşamada, ani ifalı sözleşmelerde tanınan hakların kullanımına engel bulunmamaktadır.*” BELEN, Kira, s. 121.

<sup>723</sup> Yargıtay'ın kiracının, kiralandaki başlangıçtaki önemli ayıp durumunda borçlunun temerrüdü hükümlerine ya da kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna gidilebileceğini ifade ettiği kararı için bkz. “*Davacılar, dersane olarak üç yıllığına kiralanan taşınmaza ilişkin oturma izninin(iskan ruhsatının) alınmadığından ötürü kira akdinin feshi ile peşin ödenen kira bedelinin iadesine ve de [...] lira maddi tazminatın tahsiline karar verilmesini istemişlerdir. Davalılar kira akdinin yürürlüğe girmesi için iskan müsaadesinin istihsaline gerek olmadığını savunarak talebin reddini dilemişlerdir. [...] BK.nun 249/I hükmüne göre kiraya veren(davalı için), “akitten maksut olan kullanmaya salih bir halde kiracıya teslim” borcu yüklenmiştir. İskan izni alınmamış yapılar; elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden yararlandırılmaz. O halde kiralananın özel dersane olarak kullanılabilmesi için iskan izni alınması vazgeçilmez bir zorunluluk olup, bunun yerine getirilmesi hususu da kiralayana ait bulunmaktadır. Sözleşme yapılırken sözü edilen iskan izninin(iskan ruhsatının) bulunmaması, kiracının bu izin alınmak üzere işlemlere başlanılmış olması nedeniyle kiralanda bir takım hazırlıklara başlaması, kiralayanı(davalıyı) kanunen kendisine yüklenen harç ve belgeleri tamamlayarak iskan iznini alma ve kiralananı sözleşmenin amacına uygun kullanılabilir duruma getirme yükümlülüğünden*

etmeyip TBK m. 117 hükümlerince sahip olduğu, TBK m. 125’de düzenlenen aynen ifa ve gecikme tazminatı, ifadan vazgeçip müspet veya sözleşmeden dönüp menfi zararın tazmini seçimlik haklarından müteşekkil borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabilir<sup>724</sup>.

Kiralananın tesliminden sonra önemli bir ayıbın ortaya çıkması halinde ise kiracı TBK m. 305 vd. hükümlerince ayıp dolayısıyla sahip olduğu hakları kullanabilecektir. Kira sözleşmesinin sona ermesine sebebiyet vermesi açısından burada ayrıntılı işlenecek olan kiracının teslim sırasında ve teslimden sonra ayıbın niteliğine göre sözleşmeyi sona erdirme imkanı veren fesih hakkı üzerinde durulacaktır.

## II. AYIP KAVRAMI

### A. Genel Olarak

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun doğması için gerekli ilk şart kiralanda bir ayıbın var olmasıdır<sup>725</sup>. Ayıp; kiralanda kullanma ve işletilmeye elverişliliği etkileyen aksaklıklar, bozukluklar, vasıf eksiklikleri olabileceği gibi, kiraya verenin kiralanda bulunduğunu söylediği niteliklerin olmayışı durumunda da söz konusu olacaktır<sup>726</sup>. Bu durumda ayıbın iki şekilde ortaya çıkabileceğini söyleyebiliriz. İlk olarak ayıp, sözleşmede öngörülen kullanma ve işletilmeye elverişliliğini etkileyen, kiralananın kullanımını ve işletilmesini imkansız kılan veya önemli surette azaltan

---

*kurtarmaz. Zira kiracı, kiralayanın ayıba karşı olan tekeffül borcunu ne sözleşme ile açıkça ve ne de çeşitli davranış biçimlerini sergileyerek halin icaplarına göre ortadan kaldırmıştır. Kaldı ki bu aşamada kiralayanın sözleşmeden beklenen amaca uygun olarak kiralananı kiracıya teslim ettiğinden de söz edilemez. Bu halde dahi kiracı konumunda olan davacının davalıya karşı borçlu temerrüdü hükümlerine (BK m. 106 vd.) başvurabileceği gibi geç teslimden dolayı bir zarar doğmuşsa bunun tazmini yoluna da gidilebilir.(BK m. 96) Kiralanan şeyin kiralayanın tekeffülü altındadır. Bu ayıplar, kiralananın sözleşme ile güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını veya işletilmesini imkansız kılacak, yahut da bu kullanım ve işletmeyi önemli surette azaltacak çeşitten olmalıdır. Kiracı ayıbın giderilmesi için kiralayana uygun bir mehil vermelidir. Bu mehil için de ayıp giderilmediği takdirde kiracı kira parasının indirilmesini isteyebileceği gibi sözleşmeden dönme hakkını da kullanabilir. [...]” Y. 3. HD., T. 11.05.2000, E. 2000/4180, K. 2000/4495, www.kazanci.com.tr.*

<sup>724</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 118; ÇABRİ, s. 176; Kiracının bu seçimlik hakları kullanabilmesi için kanunda öngörülen şartların mevcut olması gerekir. Buna göre kira sözleşmesi açısından kiraya verenin temerrüde düşmüş olması ve kiracının, kiraya verene uygun süre vermesi gerekir. Konumuz açısından kiracının sözleşmeden dönmek suretiyle sözleşmeyi sona erdirebilmesi için TBK m.123 uyarınca kiraya verene uygun süre verilmiş olması gerekir. Bkz. ÇABRİ, s. 176.

<sup>725</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 107; GÜMÜŞ, Borçlar, s. 261.

<sup>726</sup> CANSEL “Kiralananın kullanılması ve işletilmesiyle temin edilebilecek hasılatın nev’ini ve tahmini miktarını elde etmeye mani olan her hal” in ayıp olarak nitelendirileceğini ifade etmiştir. Bkz. CANSEL, s. 60; ARAL, Kötü İfa, s. 112; GÜMÜŞ, Kira, s. 109; GÜMÜŞ, Borçlar, s. 262; TANDOĞAN, s. 111; ÇABRİ, s. 89; ARKAN SERİM, s. 44; GÜNEL, s. 22-23; BALTALI, s. 27; KÖK, Yasin, Borçlar Kanununa ve Yeni Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007, s. 47; NUHOĞLU, s. 35; KAYA, Ümmühan, Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, Ankara, 2014, s. 51 vd.

eksikler ve bozukluklardır<sup>727</sup>. Aracın çalışır vaziyette teslim edilmemesi, kuru erzak deposunun rutubetli ve su baskınına karşı korunmasız olması gibi. Kiraya verenin *kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma ve işletilmeye elverişli durumda teslim etmek ve kira süresince de bu durumda bulundurmamak* asli borcunun gereği gibi yerine getirilmesinden söz edilebilmesi için gerekli olan ve aynı zamanda kiracının dürüstlük kuralı uyarınca kiralanda bulunmasını beklediği özelliklerin var olmaması durumunda ayıbın varlığından söz edilebilecektir<sup>728</sup>. Örneğin; Yargıtay, kaplıca olarak işletilecek kiralanda sürekli olarak meydana gelen sıcak su kesintisini kiraya verenin, kiralananı sözleşme süresince kullanma ve işletilmeye elverişli bulundurma borcunun ihlali olduğunu kabul etmiştir:

*“Hasılat kirasına ilişkin Borçlar Kanununun 270.maddesi hükmünce kiralayan mecuru akitteki gayesine uygun kullanma ve işletmeye hazır bulundurmamak zorundadır. Aksi halde bu hükmün yaptığı gönderme nedeniyle adi kira hakkındaki hükümlerin uygulanması gerekir. Somut olayda kaplıca işletmesi olarak kullanılacak kiralanan davacıya teslim edilmiş ancak, kaplıcaya sıcak su sağlayacak ünitelerde sürekli su kesintisi meydana gelmiş, bu kesintiler sebebiyle kiralanan akitteki gayesine uygun kullanılmamış, kiralayan tarafından da ortaya çıkan ayıp bertaraf edilmemiştir. Hal böyle olunca davacı kiracı, davacı kiracı kendisinin bir kusuru olmadığı anlaşıldığından Borçlar Kanununun 250/son maddesinden yararlanarak kiralayandan tazminat talep edilebilir.”<sup>729</sup>*

İkinci olarak sözleşme ile vaat edilen vasıfların mevcut olmaması durumunda ayıptan bahsedilecektir<sup>730</sup>. Kanunda açık bir hüküm olmamasına rağmen; kiraya verenin vaat ettiği niteliklerin kiralananın teslimi anında mevcut olmaması veya sonradan ortadan kalkması durumunda kiralanda bir ayıptan söz edilebileceği ve kiraya verenin bu durumda ayıp hükümlerince sorumlu tutulacağı öğretide kabul edilmektedir<sup>731</sup>. Örneğin; kiraya verenin, kiracının manzarasını kapatmayacağına ya da rekabet doğurucu faaliyetlerde bulunmayacağına ilişkin vaatlerini yerine

<sup>727</sup> ÇABRİ, s. 90; TANDOĞAN, s. 111; AKER, s. 320; KÖK, s. 47; NUHOĞLU, s. 36; GÜNEL, s. 18.

<sup>728</sup> ÇABRİ, s. 90; GÜMÜŞ, s. 102.

<sup>729</sup> Y. 14.HD., T. 28.10.2005, E. 2005/6528, K. 2005/9704, ÖZTÜRK, s. 238; Yargıtay benzer bir kararında, kaplıca ve tesislerinin işletilmesi için teslim edilen kaplıca suyunun yeterli olmaması sebebiyle, kiralananın, sözleşmedeki amaca uygun kullanma ve işletmeye uygun teslimin olmadığına karar vermiştir. Bkz. Y. 14. HD., T. 25.10.2005, E. 2005/5928, K. 2005/9553, ÖZTÜRK, s. 239.

<sup>730</sup> GÜMÜŞ, Borçlar, s. 262; AKER, s. 320; ÇABRİ, s. 90; GÜNEL, s.18; KÖK, s. 47; NUHOĞLU, s.36.

<sup>731</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 389; GÜMÜŞ, Kira, s. 109; ÇABRİ, s. 89-90; BALTALI, s. 28; ARKAN SERİM, s. 45.

getirmemesi durumunda m. 305'e göre sorumlu olacaktır<sup>732</sup>. Bu konuyla ilgili bir Yargıtay kararı<sup>733</sup> şöyledir:

*“Davacı bütün otobüs ve minibüslerin şehre giriş ve çıkışlarının yeni garajdan yapılacağına dair Belediye Encümenince karar alındığını ve bu kararın ilan yoluyla halka duyurulduğunu, bu teşvik nedeniyle dava konusu otel ve lokantayı yüksek bedelle kiraladığını fakat sonradan bu karardan geri dönülerek, vasıtaların şehir içinde kalmalarına ve yolcu almalarına müsaade edildiğini, bu sebeple yeni garaja vasıta uğramadığını, otel ve lokantanın müşterisiz kaldığını, bu şekilde zarara uğradığını iddia etmiş, kira bedelinin uygun bir sınıra indirilmesi ile tazminat istemişse de; kira sözleşmesinde ve şartnamede bu konuda bir taahhüt bulunmadığı, Belediyenin bu durumda kusuru bulunmadığı, vasıtaların şehre giriş çıkışlarına Trafik Komisyonunun karar verdiği gerekçesiyle talep reddedilmiştir.”*

Söz konusu kararda Yargıtay kiraya verenin, kiralanan taşınmaz ile ilgili herhangi bir taahhüdü yok ise, kiralananı kullanmaya elverişli bir şekilde teslim etmesiyle ve bu şekilde muhafaza etmesiyle borcundan kurtulacağı görüşündedir. Kararda adi kira mı yoksa ürün kirası mı olduğu açık olmamakla beraber adi kira olduğunu düşünürsek Yargıtay'ın verdiği karar yerinde olup kiraya verenin taahhütte bulunmadığı hususlar ile ilgili sorumluluğu söz konusu olmayacaktır. Fakat ürün kirasının söz konusu olduğunu düşündüğümüzde aynı kanaate ulaşmak mümkün değildir. Çünkü ürün kirasında kanımızca işletmenin verim kabiliyetinin mevcut olmaması önemli ayıp niteliğindedir. Ürün kirasında kiracının temel amacı kiralananı işletip ürünlerinden faydalanmak olduğu için kiraya veren taahhüt etmiş olmasa bile, kiralananı işletmeye elverişli bulundurma yükümlülüğünün bu taahhüdü içerdiğini kabul etmek gerekir<sup>734</sup>. Buna karşın öğretilerde bir görüşe göre, kiraya veren, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım ve işletme amacına uygun şekilde teslim etmekle bu borcundan kurtulmakta olup; sözleşmeye uygun işletme sonucunda kiralananın yeteri kadar ürün elde edilememesi, kiraya veren açısından kural olarak borca aykırılık teşkil etmez<sup>735</sup>; meğerki kiraya veren belirli miktarda ürün elde edileceğini taahhüt

<sup>732</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 109; Yargıtay'ın bir yapıdaki bağımsız bölümün işyeri olarak kiralınması durumunda kiraya verenin apartman yönetiminin iznini alacağı yönündeki vaadini yerine getirmemesi durumunda ayıba karşı tekeffül hükümleri uyarınca sorumlu olacağına ilişkin kararı için bkz. Y. 13. HD., 31.10.1995, 8244/9384, TUNABOYLU, s. 101.

<sup>733</sup> Y. HGK, T. 24.01.1973, E. 1969/4-1164, www.kazanci.com.tr.

<sup>734</sup> BECKER, s. 329-330; ALTAŞ, s. 104; CANSEL, s. 58; ARKAN SERİM, s. 47; Yargıtay ocağın çıkarılan mermerin kalitesinin düşük olduğu ve ocağın veriminin bulunmadığı ürün kirasında ayıbın söz konusu olduğuna dair görüşü için bkz. Y.HGK., 23.10.2013, E. 2013/14, K. 2013/1487: “...Hasılat kirasında işletmenin verim kabiliyetinin olması önemlidir. Hasılat kirasında, kiracının gayesi semere elde etmek olduğundan, bu istihsalî yapabileceğine dair kiralayan tarafından bir teminat verilmesi bile, akdın muhtevasında böyle bir teminatın var olduğu kabul edilir ve üretimdeki düşüklük kural olarak ayıp sayılır”, Legal Hukuk Dergisi, 2014/3, s. 186).

<sup>735</sup> AKER, s. 26.

etmiş olsun. Bu görüşe göre, kiralananın ürün getirip getirmeme riskine kiracı katlanmakla beraber; bu riskin, ürüne katılmalı kira sözleşmesi yapılarak kiraya veren ile paylaşılması da mümkün olabilmektedir<sup>736</sup>.

Kanun koyucu zirai ürün kirası için, olağanüstü felaket durumlarında yeterli ürün elde edilememesi riskini sadece kiracıya yüklememiş olup; kiracının bu durumda kira bedelinden indirim isteyebileceğini öngörmüştür.

Kanunda, öğretide ve mahkeme içtihatlarında ayıbın türleriyle ilgili çeşitli ayırımlar yapılmıştır. Ayıbın niteliği açısından öğretide ve mahkeme içtihatlarında yapılan ayırma göre ayıp, maddi, manevi, hukuki ve ekonomik olabilir. Kanunda böyle bir ayırım olmamasına rağmen uygulamada yerleşmiş ve kabul edilmiştir. Maddi ayıp, eşyada var olan bozukluk, eksiklik, kırık olması gibi eşyanın bizzat kendisinde bulunan ayıpları; hukuki ayıp, işletmenin yapıda bulunan bazı eksiklikler dolayısıyla ruhsatının bulunmaması, hukuktan kaynaklanan bir takım yasakları ve kısıtlamaları; ekonomik ayıp<sup>737</sup> kiralananın ekonomik olarak elde edileceği umulan karşılığın elde edilmesine engel olan eksiklikleri; manevi ayıp ise kiracının çevreden ya da komşular veya kiraya veren tarafından güdültü, taciz ve buna benzer şekillerde rahatsız edilmesi suretiyle ortaya çıkan ayıpları ifade eder<sup>738</sup>.

Kanunda söz konusu olan ayırım ise ayıbın oluşum anına göre ve ayıbın ağırlığına göre yapılmıştır. Ayıbın oluşum anına göre ayıp; kiralananın teslimi anında var olabileceği gibi, kiralananın tesliminden sonra da meydana gelebilir. Kanun koyucu ayıbın ağırlığına göre de önemli ve önemli olmayan ayıp ayırımına gitmiştir. Kanun koyucunun ayıbın var olduğu ana göre ve ayıbın ağırlığına göre yaptığı ayırım, kiracının sahip olduğu hakların tespiti bakımından önem arz etmektedir<sup>739</sup>. Çünkü iki durumda da kanun koyucunun kiracıya tanıdığı haklar farklılık göstermektedir. Bu durumda *önemli ve önemli olmayan ayıp* ile *başlangıçtaki ayıp* ve *sonradan ortaya çıkan ayıp* kavramlarının açıklanmasında yarar vardır.

TBK m. 304'de "*kiralananın önemli ayıplarda teslimi halinde..*" ve m. 305/II'de "*önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır*" düzenlenen

<sup>736</sup> AKER, s. 27, 327; BERKİ, s. 182.

<sup>737</sup> Ürün kirası sözleşmesi ile kiracı sözleşme konusu şeyi işletmek suretiyle ürünlerinden faydalanmayı amaçlar. Sözleşmenin niteliği gereği işletmenin verim kabiliyetinin olmaması ekonomik ayıp teşkil edecektir. Kiraya veren vaat etmiş olmasa dahi, ürün kirası sözleşmesinin niteliği gereği kiralananın ekonomik ayıplardan sorumlu olduğu kabul edilir. Bkz. CANSEL, s. 58; ARKAN SERİM, s. 47; BALTALI, s. 36; KAYA, s. 55.

<sup>738</sup> Ayıp kavramı ve türleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. ÇABRİ, s. 88 vd.; ARKAN SERİM, s. 45-46; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 261; KAYA, s. 52 vd.

<sup>739</sup> ÇABRİ, s. 3, 94, 110.

hükümlerin uygulanabilmesi için ayıbın *önemli* olması gerekir. Kanun koyucu m. 304/'de açıkça önemli ayıp ve önemli olmayan ayıp ayrımını yapmıştır. Fakat bu kavramlardan ne anlaşılması gerektiği kanunda düzenlenmemiştir. TBK m. 306/II' de düzenlenen “*Ayıbın kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi...*” hükmünü esas alarak önemli ayıp kavramını tanımlayacak olursak; önemli ayıp, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldıran ya da önemli ölçüde engelleyen ayıptır<sup>740</sup>. Önemli ayıp, kiralananın teslimi anından var olabileceği gibi kiralanan teslim edildikten sonra da ortaya çıkabilir. Bu bağlamda ayıp, kiralananın sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun şekilde kullanımını önemli surette azaltıyor veya imkansızlaştırıyorsa, onarım için yapılacak masraflar yüksek rakamları gerektiriyorsa veya kiracının ailesinin ve çalışanlarının sağlığını tehlikeye atıyorsa *önemli* kabul edilecektir<sup>741</sup>.

*Önemli olmayan ayıp* ise, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanımını engellemeyen fakat kiracının beklediği yararı zedeleyen ancak önemli ayıp seviyesinde de olmayan ayıbı ifade eder<sup>742</sup>. Öğretide önemli olmayan ayıplar, *hafif ayıp* ve *orta ayıp* olmak üzere ikiye ayrılarak incelenmektedir. Bu ayrıma göre *hafif ayıp*, küçük bir temizlik veya tamir ile giderilmesi mümkün olan, kiralananın sözleşmede öngörülen kullanımını etkilemeyen göz ardı edilebilecek derecede küçük eksikliklerdir<sup>743</sup>. Örneğin, kiralanan taşınmazın camının çizik olması, musluğunun akıtması, odalarının tozlu olması, ampulün patlak olması gibi ayıplar kiralananın öngörülen kullanımını etkilemeyen, temizlemekle ve tamirle giderilebilen *hafif ayıp* niteliğindedir<sup>744</sup>. *Orta ayıp* ise küçük onarım ve temizlemekle giderilemeyecek derecede olan bu sebeple kiralananın kullanımını sınırlayan fakat tamamen ortadan kaldırmayan hafif ayıptan daha ağır nitelikte olan ayıplardır<sup>745</sup>. Başka bir ifade ile ayıp kiralananın sözleşmede öngörülen kullanımını ortadan kaldıracak nitelikte değilse ve küçük bakım ve temizlikle de giderilmeyecek derecede ise orta ayıbın varlığından söz edilecektir. Örneğin, camların kırık olması, kalorifer sisteminin bozulması, parke ve

<sup>740</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 390; GÜMÜŞ, Kira, s. 113; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 419; ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 262; ÇABRİ, s. 116.

<sup>741</sup> AKER, s. 329; Kiralananın ısıtma sisteminin yetersizliği ya da hiç olmaması, su tesisatının su sızdırması, ciddi rutubetli olması, otomobilin fren sisteminin çalışmaması, binanın yapı ruhsatının olmayışı, kiralananın pek yakınında yüksek gürültünün varlığı vb. örnekler için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 390; ACAR, s. 179; ÇABRİ, s. 116-117.

<sup>742</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 390; ACAR, s. 180; GÜMÜŞ, Kira, s. 113; ÇABRİ, s. 118; NUHOĞLU, s. 55.

<sup>743</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 391; ACAR, s. 118; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 419.

<sup>744</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 391; ÇABRİ, s. 118; NUHOĞLU, s. 55.

<sup>745</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 391; ACAR, s. 180.

fayanslardan birkaçının bulunmaması gibi durumlar böyledir. Orta ayıplar kiralananın kullanımını ortadan kaldırmayan fakat basit bir tamirat ile de düzeltilemeyen ayıplar olup, bu ayıpların varlığına rağmen kiracıdan kiralananın kullanılması beklenebilmektedir<sup>746</sup>.

*Başlangıçtaki( teslim anında var olan) ayıp*, teslim anında kiralananda mevcut olan ayıp olarak nitelendirilebilir. Kiraya verenin, kiralananı kararlaştırılan tarihte sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etme borcunu yerine getirmesi için kiralananı ayıpsız bir şekilde kiracıya teslim etmesi gerekir. Kiracının, kira sözleşmesindeki kullanma amacını gerçekleştirmesine engel olan her türlü teslim ayıp olarak kabul edilir ve kiralananın bu ayıplarla teslim edilmesi veya tesliminin teklif edilmesi durumunda teslim anında var olan ayıptan söz edilir<sup>747</sup>. Teslim anında oluşmuş olanların yanında teslimden sonra oluşmakla beraber teslim anındaki sebeplere dayanan ayıplar da başlangıçtaki ayıp olarak nitelendirilebilecektir<sup>748</sup>. Başlangıçtaki ayıbın tespitinde sözleşmenin yapıldığı an değil kiralananın teslim anı dikkate alınacaktır<sup>749</sup>. Başlangıçta var olan ayıplar için TBK m. 304 uygulama alanı bulacaktır.

*Sonradan ortaya çıkan ayıp*, kiralananın tesliminden sonra kiralananda meydana gelen ayıptır. Kiraya veren kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden de sorumludur. Bu sorumluluk m. 301' de düzenlenen kiraya verenin, kira süresi boyunca kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda bulundurma asli borcunun bir sonucudur<sup>750</sup>. Sonradan ortaya çıkan ayıplar için TBK m. 305 vd hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

## **B. Ürün Kirası Sözleşmesinde Hukuki Ayıp**

Hukuki ayıp, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanma ve işletmeye uygun şekilde kullanılmasının kamusal sınırlama ve engellerle karşılaşması durumunda ortaya çıkar<sup>751</sup>. Yargıtay, kiralanandaki eksiklikler ve kusurlar dolayısıyla işyeri ruhsatının alınamamasını veya kiraya veren tarafından yapılacak tadilatlarla ilgili

<sup>746</sup> Aksi görüş için bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 118.

<sup>747</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 391-392; ÇABRİ, s. 110, BALTALI, s. 37.

<sup>748</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 392.

<sup>749</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 392; ACAR, s. 175.

<sup>750</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 392; ACAR, s. 177; ÇABRİ, s. 112.

<sup>751</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 108; İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 139; İNCEOĞLU, Ayıp, s. 56; ARKAN SERİM, s. 45; NUHOĞLU, s. 42; KAYA, s. 56.



Belediye tarafından izin verilmemesi durumlarını hukuki ayıp olarak nitelendirmektedir<sup>752</sup>.

Mevzuat gereği işletme izinlerinin bizzat kiracı tarafından alınmasının zorunlu olduğu haller dışında, kiralananın işletme izninin olmaması kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna yol açacaktır<sup>753</sup>. Ürün kirası sözleşmesi, bir bakıma işletme kirası olduğu için, kiraya verenin, kiralananı ilgili izinleri almış olarak kiracıya teslim etmesi gerekir. Bu durum, kiraya verenin, kiralananı sözleşme süresi boyunca kiralananı kullanma ve işletmeye uygun vaziyette bulundurma borcunun gereğidir. Yargıtay'ın kararına konu olan bir olay şu şekildedir:

*“Kiralanan hattın halk otobüsleri için yasaklı olması nedeniyle kiracının bu hatta çalışması mümkün bulunmadığından kiracının yapmış olduğu masraflar ve uğradığı zararın haksız zenginleşme hükümlerine göre kiralayandan alınması gerekir. Yanlar arasında düzenlenen 05.05.2003 düzenleme tarihli sözleşmenin 8.maddesine göre Belediyece davacıya teslim edilen otobüsün tamire ve bakıma muhtaç bulunduğu belirtilmekte olup, her ne kadar tamir ve bakım giderlerinin yüklenici(davacı) tarafından karşılanacağı belirtilmiş ise de, sözleşmenin başlangıcından bu yana belirlenen hattın halk otobüsü için yasaklı olduğu anlaşılmalı bu hat üzerinde davacıyı çalışmaya zorlama olanağı bulunmadığından sözleşme süresince kara geçileceği ve bakım giderleri böylece davacı tarafca peşin yapılmış tamir ve bakım giderlerinin otobüs idareye teslim edilmiş olmakla, belediyenin sebepsiz zenginleşme durumunda kaldığını gösterdiğinden tamir giderleri olan 1127.900.000TL'nin belediyeden alınarak davacıya verilmesinde hukuka aykırı bir yön görülmemiştir.”<sup>754</sup>.*

İlgili kararda, trafik ekiplerince ilgili güzergâhın halk otobüslerine kapalı olması bir hukuki ayıp niteliğinde olup, bu sebeple kiraya veren sıfatına sahip Belediyenin ayıba karşı sorumluluğu söz konusu olacaktır.

Yine Yargıtay'ın bir kararında özetle,

*“10.09.1999 gününde sözleşme ile davalıya çalışır vaziyette sucuk imalathanesi kiralanmıştır. Kiralananın niteliğine göre bu gibi yerlerde işletme faaliyetinin*

<sup>752</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 128; “[...]Kiralanda bu nitelikte bir iş yapılabilmesi için ruhsat sağlanması davalı kiralayanın az yukarıda açıklanan BK. m. 248-9/f. 1'deki asli edimi olduğunda kuşku ve duraksamaya yer olmamalıdır. Kiralananın ayıpları kiralayanın tekeffülü altındadır. Bu ayıplar, kiralananın akitten akitte güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını veya işletilmesini imkansız kılacak ya da bu kullanma ve işletmeyi önemli ölçüde azaltacak ayıplardır. Olayımızda kiralananın akitten akitte güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını engelleyen ayıp; kahvehane işi için Belediyenin kiralanan taşınmazın imar planın da yol olarak ayrılması sonucunda ruhsat verilememesi şeklinde ortaya çıkan hukuki ayıptır. [...]” Y.13.HD., T. 07.04.2010, E. 2009/14983, K. 2010/4572, RUHİ, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, I.Cilt, s. 294.

<sup>753</sup> Mevzuat gereği işletme izninin kiracı tarafından alınması gerektiği durumlarda dahi, kiralananın, izinlerin alınmasına imkan verecek fiziki ve hukuki şartlara sahip olarak teslim edilmesi gerekir. Bkz. AKER, s. 331; Kiracının, kiraladığı yer için işletme ruhsatı almasının zorunluluk olarak belirttiği Yargıtay kararı için bkz. Y. 3.HD., T. 04.03.2004, E. 2004/1470, K. 2004/1618, www.kazanci.com.tr.

<sup>754</sup> Y. 14. HD., T. 06.10.2005, E. 2005/5255, K. 2005/8724, ÖZTÜRK, s. 240.

*sürdürülmesi kuşkusuz yetkili bazı mercilerden izin alınmasını gerektirir. Alınacak bu izinler olmadan işyerindeki faaliyetin yasaya aykırı bir biçimde sürdürülmesi davalıdan beklenemez. Somut olayda, davalı kiracının yetkili yerlere başvurarak işyeri faaliyet izni talep ettiği ne var ki imar planı bulunmayan bu yer için çalışma izni verilmediği ve işyerinin de kapatıldığı, 31.01.2000 tarihinde Vergi dairesine başvuran davalının mesleki faaliyetine son verdiği anlaşılmaktadır. Kiralananın kullanılmasının mümkün olmadığı halde sorumluluğu düzenleyen BK.'nın 274. maddesi uyarınca davacı kiralayan kiralananı akit dairesinden kullanmaya hazır bulundurduğu sürece kiracıdan kira bedeli isteyebilir.” denmektedir<sup>755</sup>.*

Yargıtay'ın kararına konu olan bu olayda kanımızca sucuk imalathanesi için gerekli izinlerin olmaması hukuki ayıp niteliğinde olup, kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna yol açacaktır.

Yargıtay bir kararında, Belediye tarafından hastane olarak işletilmek üzere ihale ile kiraya verilen bir binanın eksikleri ve kusurları yüzünden hastane olarak ruhsat alınamamasını haklı olarak ayıp olarak nitelendirmiş olup; kiracının ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvurabileceğini öngörmüştür. Karar özetle;

*“Dosyada yer alan ihale şartnamesinden mülkiyeti davalı Belediye'ye ait Sümeyye Hatun Hastanesi ve Doğumevi binasının içindeki demirbaşları ile beraber ve Hastane olarak işletilmesi koşuluyla ihaleye çıkartıldığı, davacı şirketlerin bu koşula uygun işletme faaliyetinde bulunmak üzere ihaleye iştirak ederek davalı Belediye'ye ait binayı malzemeleri ile birlikte kiraladıkları anlaşılmaktadır. Hastane olarak işletilmesi gereken bir yerin işletmesinin ruhsata bağlanması zorunludur. Ne var ki, kiralanan bina projelerinin bu konuda çıkartılan yönetmeliğin 24 ve 31.maddeleri hükümlerine uygun düşmediği, bu haliyle de İl Sağlık Müdürlüğü tarafından ruhsat verilemeyeceğinin bildirildiği sabittir. Davacılar işletme ruhsatı alıp yasal olarak işletemeyecekleri binada kiracı olmaya zorlanamazlar. Gerçekten, somut uyuşmazlığa uygulanması zorunlu Borçlar Kanunu'nun 272.maddesinin yaptığı gönderme nedeniyle, anılan yasanın 249.maddesi uyarınca kiralayanın, kiralananı akitteki gayeye uygun kullanmak üzere kiracıya teslim etmesi ve kira süresinde bu halde bulundurması gerekir. Şayet, kiralayan yasadan kaynaklanan teslim ve kullanmaya elverişli bir halde bulundurma borcunu ihlal ederse yasa hükmü kiracıya ya akdin feshini veya kira ücretinden uygun bir miktarın tenzilini isteme yetkisi tanımıştır.”* şeklindedir<sup>756</sup>.

Yargıtay'ın bu kararında ve diğer kararlarında olduğu gibi, işletme ruhsatının kiralandaki eksiklikler ve kusurlar yüzünden alınamaması, kiracıya kira sözleşmesinin feshi imkânını veren önemli ayıp niteliğinde kabul edilmektedir.

Yakıt pazarlama işi için kiralanan yerde, valiliğin yasaklama kararı nedeniyle ruhsat verilememesi durumu Yargıtay'ca hukuki ayıp olarak kabul edilmiş olup;

<sup>755</sup> Y. 14. HD., T. 06.10.2005, E. 2005/4574, K. 2005/8708, ÖZTÜRK, s. 241.

<sup>756</sup> Y. 14. HD., T. 06.02.2008, E. 2008/15968, K. 2008/1248, www.kazanci.com.tr.

sözleşmede, kiraya verenin hukuki ayıplardan dolayı sorumluluğunu kaldıran anlaşma hükmüne rağmen Yargıtay, kiracının sözleşmeyi feshedebileceğine karar vermiştir. Karar şu şekildedir:

*“..Kiraya veren, kira konusu şeyi, sözleşmede açıklanan biçimde kullanmaya elverişli olarak kiracıya teslim etmek ve kira süresince bu halin devamını sağlamakla yükümlüdür. Kiralananın sözleşme ile güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını ve işletilmesini olanaksız kılacak ya da kullanma veya işletmeyi önemli surette azaltacak ayıpları kiralayanın tekeffülü altındadır. Kural olarak kiralayanın ayıba karşı tekeffül borcu sözleşme ile sınırlanabilir veya kaldırılabilirse de hilesi veya ağır kusurunun varlığı halinde kiralayan bu sorumluluktan kurtulamaz. Kiracının, kira sözleşmesindeki amacı kiralanda katı yakacaklar pazarlama işi yapmaktır. Davalı kiralayanın Vilayet Makamının katı ve sıvı yakıt işi ile iştigal edilmesi yasağına ilişkin kararının varlığını araştırma ve soruşturma yapmadan taşınmazını bu amaçla kullanmak üzere kiraya çıkarması ağır kusurunu gösterir. Bu nedenle kira sözleşmesindeki “kiracı hükümet ve belediyeden izin alınması gereken meslek ve sanatlara izin verilme dahi kiracı kirayı ödemekle yükümlüdür” anlaşması hukuken geçersizdir. Bu durum karşısında davalı kiralayan, kira sözleşmesi ve yasa gereği olan kiralananı sözleşmenin amacına uygun kullanmaya elverişli halde, davacı kiracıya teslim borcunu yerine getirememiş olduğundan davacı; sözleşmenin feshine, verdiği teminat ve kira bedelleri ile menfi zararını davalıdan istemeye yetkilidir.”<sup>757</sup>.*

Bu karara konu olan olayda, kiracının, kira sözleşmesindeki amacı katı yakacak pazarlama işi yapmaktır ve bu amaç kira sözleşmesine yazılarak somutlaşmış ve netleşmiştir. Kiraya verenin, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan bu amaca uygun yani kiracının katı yakacak pazarlama işini yapabilmesi için gerekli izin ve belgeleri almış olarak, kiralananı kiracıya teslim etmesi gerekirdi. Yine sözleşmede kararlaştırılan kiraya verenin, kiralananın hukuki ayıplarından sorumlu olmayacağına dair hüküm Yargıtay tarafından kiraya verenin ağır kusuru olması sebebiyle geçersiz kabul edilmiştir. Bu gerekçelerle Yargıtay bu kararında, kiraya verenin kiralananın hukuki ayıplarından sorumlu olduğuna karar vermiştir.

Kiralanan işletmenin, kiraya verenin vergi ve benzeri yükümlülükleri ödeme borcunu yerine getirmemesinden dolayı kiralananın işletilememesi hukuki ayıp niteliğindedir.

Yargıtay, kiracının, kiralandaki hukuki ayıbı bilerek kiralananı teslim alması durumunda, kiraya verenin bu ayıptan sorumlu olmadığını kabul etmektedir. Bu durumla ilgili bir kararda Yargıtay;

<sup>757</sup> Y. 13. HD., T. 06.12.1994, E. 1994/10123, K. 1994/10964, Yargıtay Kararları Dergisi, www.yargitay.gov.tr; Benzer Yargıtay kararları için bkz. YHGK, T. 09.06.1999, E. 1999/13-495, K. 1999/491, www.kazanci.com.tr.

“Kira sözleşmesinin imzalandığı ve kiralananın kiracıya teslim edildiği tarihlerde iş merkezinin inşaat halinde olduğu, anılan evrelerde binanın yapı kullanma izin belgesinin bulunmadığının kiracı tarafından bilindiği uyumsuzluk konusu olmadığı gibi, dosyadaki kanıtlar ile de sabittir. Kiralananın bu hali ile çalışma izni alınmayacağını bilen davacı kiracının, kiralananı teslim aldığı tarihte bu hukuki ayıbı bildiğinin ve kira sözleşmesini haksız olarak feshettiği kabul edilmelidir.” şeklinde ifade ederek, kiracının başlangıçta bildiği hukuki ayıp dolayısıyla sözleşmeyi feshetmesini haksız fesih kabul etmiştir<sup>758</sup>.

Bunun yanında Yargıtay’ın kiracının bilmesi gereken durumlar için de kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu kabul etmediği kararları mevcuttur. Örneğin, Yargıtay bir kararında tacir olan kiracının, basiretli bir tacir olarak davranmak zorunluluğu gerekçesiyle kiraladığı yapının imar durumunu incelemekle yükümlü olduğunu ve kiracının bilmesi gerektiği durumların kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ortadan kaldırdığını ifade etmiştir<sup>759</sup>.

### III. KİRALANANIN AYIPLI OLMASININ ÜRÜN KİRASI SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ

#### A. Kiralananın Teslimi Anında Ayıbın Mevcut Olması

Kiralananın teslimi anında ayıplı olması söz konusu olabilir. TBK m. 304’ e göre, kiralananın *önemli ayıplarla* teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdü veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlerden dilediğine başvurabilecektir. Bu madde temerrüt ile ayıplı ifayı aynı davranış biçimine bağlamış iki eşit sonuç olarak düzenlemiş olup, bu durumda kiracı dilerse ayıplı ifayı kabul etmeyip kiraya vereni temerrüde düşürüp sözleşmeden dönebilecek, dilerse ayıplı ifayı kabul edip kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinde kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurarak sözleşmeyi feshedebilecektir<sup>760</sup>.

Kiracının temerrüt hükümlerine başvurabilmesi için kiralananı teslim almamış olması gerekir. Aksi halde sadece kiralananın sonrada ayıplı duruma gelmesine ilişkin

<sup>758</sup> Y. 11. HD., T. 17.06.2004, E. 2004/10886, K. 2004/6775, www.kazanci.com.tr; Yargıtay’ın aynı şekilde haksız fesih olarak kabul ettiği başka bir kararı için bkz. Y. 11. HD., T. 02.12.2004, E. 2004/652, K. 2004/11808; İNCEOĞLU, kiracının kira sözleşmesi süresince bu belgenin alınacağına güvenmekle haklı olduğunu ve uygulamada genellikle inşaat devam ederken kurulan kira sözleşmelerinin kiracıya, bazı inşaat faaliyetlerinde bulunabilmesi için inşaat bitmeden teslim edilmiş olmasının, kiraya verenin ruhsat alma yükümlülüğünü ortadan kaldırmadığını savunmakta ve Yargıtay’ın bu yönde verdiği kararları eleştirmektedir. Bkz. İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 141.

<sup>759</sup> Y. 13. HD., T. 09.12.1981, E. 1981/7575, K. 1981/8064, UYGUR, s. 5706-5707; GÜMÜŞ, Kira, s. 108, dn.282.

<sup>760</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 399; ACAR, s. 170.

hükümlere başvurabilecektir. Buna göre kiracı, kiraya verene uygun süre<sup>761</sup> vermek koşuluyla TBK m. 125' de düzenlenen seçimlik haklarını kullanabilecektir. Verilen uygun sürenin sonunda kiraya verenin, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde kiracıya teslim etmesi durumunda kiracının temerrüt hükümlerine bağlı olarak doğan seçimlik haklarını kullanması mümkün olmayacak, fakat gecikmiş ifaya bağlı zararın tazminini talep hakkı varlığını sürdürecektir<sup>762</sup>. Buna karşın kiraya verenin verilen süre sonunda kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişli halde teslim etmemesi durumunda, kiracı borcun ifası ile birlikte gecikme tazminatını ya da aynen ifadan vazgeçerek müspet zararın ya da sözleşmeden dönerek menfi zararın tazminini isteyebilecektir<sup>763</sup>. Kiracının aynen ifa ve gecikme tazminatını talep etmesi veya ifadan vazgeçip müspet zararının tazminini<sup>764</sup> talep etmesi durumunda kira sözleşmesi varlığını sürdürecektir olup, konumuz açısından önemli olan kira sözleşmesini sona erdiren sözleşmeden dönme seçimlik hakkının kullanılmasıdır.

### 1. Kiracının Sözleşmeden Dönme Seçimlik Hakkını Kullanması

TBK m. 304/I' de kiralananın önemli ayıp ile tesliminin teklif edilmesi halinde kiracıya doğrudan sözleşmeden dönme hakkı tanınmamış, kiracının ifa teklifini geri çevirerek borçlu temerrüdü hükümlerine başvurabileceği düzenlenmiştir. Buna göre

<sup>761</sup> Uygun süre, dürüstlük kuralı çerçevesinde kiraya verenin borcunu ifa etmesine imkan verecek bir süre olmalıdır. Sürenin uygun olmaması kiracıya TBK m. 125' deki seçimlik hakları kullanma imkanı vermeyecektir. Bkz. TANDOĞAN, Mes'uliyet, s. 495; OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, 2014, s. 519; NOMER, s. 299; KILIÇOĞLU, M. Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, 2014, s. 697; İNAN, Ali Naim, YÜCEL, Özge, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, 2014, s. 624,625; HAVUTÇU, Ayşe, Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müspet Zararın Tazmini, s. 46; Ancak öğretilerde bir görüşe göre kiracının ihtiyacının acil olması halinde uygun süreden daha kısa bir sürenin verilmesi mümkündür. Bkz. ACAR, s. 187; Uygun süre verilmesine gerek olmayan haller TBK m. 124' de düzenlenmiştir. Bu haller kira sözleşmesi için de uygulama alanı bulacak olup, bunların mevcudiyeti halinde kiracı uygun süre vermeksizin seçimlik haklarını kullanabilecektir. Bkz. NOMER, s. 30; KILIÇOĞLU, Genel Hükümler, s. 700; ARKAN SERİM, s. 58.

<sup>762</sup> Temerrüde düşen kiraya veren, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat etmedikçe bu yüzden kiracının uğradığı zararı tazmin ile yükümlüdür. Örneğin, işyeri olarak kiralanan bir taşınmazın geç teslim edilmesi sebebiyle faaliyete başlayamayan kiracı, bu yüzden uğradığı kâr kaybını tazminat olarak talep edebilir. Bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 414.

<sup>763</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 400; ACAR, s. 186; ÇABRİ, s. 180-187; EREN, Genel Hükümler, s. 1123-1124; "Borçlunun temerrüdü durumunda alacaklı, BK. 106.maddesinde düzenlenen edimin aynen yerine getirilmesi ve gecikmeden dolayı uğradığı zararın tazmini istemek, edimin aynen yerine getirilmesini reddederek uğradığı müspet zararın tazminini isteme ya da edimin aynen yerine getirilmesini reddederek sözleşmeden dönerek ve olumsuz menfi zarar için tazminat istemek seçeneklerinden birini tercih edebilir." Y. 6.HD., T. 03.06.2013, E. 2012/16504, K. 2013/9801, TOMBALOĞLU, s. 225-226; Menfi zarar kavramı ve menfi zarar kalemleri için bkz. BUZ, Vedat, Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Ankara, 2014, s. 243 vd.; EREN, Genel Hükümler, s. 1125.

<sup>764</sup> Bu durumda kira sözleşmesinin sona ermesi söz konusu olmayıp, sözleşmedeki asli edimin değişmesi, onun yerine kiracının olumlu menfaatinin tazmini söz konusu olacaktır. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 400.

kiracı, verdiği uygun sürenin sonunda kiralananın ayıpsız bir şekilde teslim edilmemesi durumunda derhal bildirimde bulunmak koşuluyla sözleşmeden dönebilir<sup>765</sup>. Kiracının bu beyanının gerçek anlamda dönme mi yoksa fesih mi olduğu öğretide tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız bir görüşe göre, ifa sürecine girilmediği için fesih değil dönme söz konusu olup sözleşme geçmişe etkili olarak ortadan kalkacaktır<sup>766</sup>. Burada dönme ve fesih ayrımında dikkate alınması gereken kıstas ifa sürecine girilip girilmediğidir. İfa sürecine girildikten sonra ayıbın teslim anında var olmasının veya sonradan ortaya çıkmasının sözleşmenin sona ermesi açısından bir farkı olmayıp, her iki durumda da sözleşmenin feshi söz konusu olacaktır<sup>767</sup>. Buna karşın GÜMÜŞ' e göre, kiralananın teslim sırasında ayıplı olması durumunda gerek borçlunun temerrüdü hükümlerine gerekse de kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesine ilişkin hükümlere başvurulabilir<sup>768</sup>. Bu görüşe göre, kiracının borçlunun temerrüdü hükümlerine göre sözleşmeyi sona erdirmesi durumunda sözleşmeden dönme; kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğa ilişkin hükümlere başvurusu halinde fesih söz konusu olacaktır<sup>769</sup>. YAVUZ/ACAR/ÖZEN' e göre TBK m. 306/II deki sözleşmenin sona erdirilebilme imkanı her ne kadar sözleşmenin sonradan ayıplı hale gelmesi başlığı altında düzenlenmiş olsa da m. 304'deki yasal atıf nedeniyle kiralananın teslimi anındaki ayıplar için de uygulama alanı bulacağı fakat teslim anından mevcut olan bir ayıp için fesih beyanının dönme niteliğinde, sonradan meydana gelen ayıplar için yapılan beyanın sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdiren teknik anlamda fesih niteliğinde olduğu kabul edilmektedir<sup>770</sup>.

<sup>765</sup> HAVUTÇU, s. 66.

<sup>766</sup> ÇABRİ, s. 185, 188; SEROZAN, s. 302; ALTINOK ORMANCI, s. 192; BELEN, Kira, s. 126; “Sürekli edimli sözleşmelerde sürekli edimin ifasına henüz başlanmadan borçlu temerrüdü gerçekleşmişse, dönme hakkının kullanılmasında herhangi bir engel yoktur; bu aşamada alacaklı sözleşmeyi geçmişe etkili şekilde ortadan kaldırıp uğradığı olumsuz zararın giderilmesini isteyebilir.” Bkz. BAYGIN, Cem, Türk Borçlar Kanunu'nun Borç İlişkisinin Hükümleri- Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XIV, S. 3-4, 2010, s. 136.

<sup>767</sup> ÇABRİ, s. 185; ALTINOK ORMANCI, s. 192; Sürekli borç ilişkisi ifa aşamasına girdikten sonra alacaklıya tanınan sözleşmeden dönme hakkı fesih hakkına dönüşür. Çünkü sözleşmenin ifa edilen kısmının geçmişe etkili olarak ortadan kaldırılmasına gerek yoktur. Borcun ifa edildiği dönemde alacaklının tatmini sağlandığı için alacaklı sadece sözleşmenin ileriye etkili olarak ortadan kalkmasını talep edebilir. Bkz. ALTINOK ORMANCI, s. 197; BUZ, Dönme, Ankara, 2014, s. 320.

<sup>768</sup> GÜMÜŞ, Borçlar, s. 266.

<sup>769</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 118.

<sup>770</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 412; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 271.

Kiracının sözleşmeden dönme seçimlik hakkını kullanmasında kiraya verenin kusurlu olup olmamasının bir önemi yoktur<sup>771</sup>. Diğer bir ifadeyle kiraya veren temerrüde düşmede kusurlu olmadığını ispat etmiş olsa bile kiracı sözleşmeden dönme seçimlik hakkını kullanabilecektir. Kusur, dönme sebebiyle kiracının uğradığı menfi zararların tazmin edilip edilmeyeceği noktasında önem arz eder<sup>772</sup>. TBK m. 125/ III' e göre kiraya veren kusuru olmadığını ispat etmedikçe dönme sebebiyle talep üzerine kiracının uğradığı menfi zararları tazmin etmekle yükümlüdür<sup>773</sup>. Menfi zarar, öğretide sözleşmenin hüküm ifade etmesine güvenmekten doğan zarar olarak tanımlanmaktadır<sup>774</sup>. Menfi zarar *fiili zarar* ve *yoksun kalınan kâr* kalemlerinden oluşmaktadır<sup>775</sup>. Kiracının, sözleşmeyi kurmak için yaptığı masraflar, sözleşmenin karşılıklı olarak ifa edileceğine güvenerek yaptığı harcamalar, kiracının sözleşmeden dönme nedeniyle üçüncü şahıslarla yaptığı sözleşmeleri ifa edememesi yüzünden ödediği tazminatlar vb. fiili zarar kalemini oluştururken; başka bir sözleşme yapma fırsatının kaçırılması, kiracının, kiralananı kiraya verene vermeseydi ondan elde edeceği yararlar vb. yoksun kalınan kâr kalemini oluşturmakta ve öğretide kiracının bu zararları kiraya verenden temerrüt hükümleri uyarınca talep edebileceği öngörülmektedir<sup>776</sup>.

TBK m.304/II' de kiralananın *önemli olmayan ayıplarla* teslimi halinde kiracının, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere başvurabileceği düzenlemiştir. Öğretide hakim görüşe göre, kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi halinde TBK m. 304/II' deki hükme göre kiracının, kiralananı teslim almak zorunda olduğu kabul edilmektedir<sup>777</sup>. Diğer bir deyişle bu görüşe göre, kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi durumunda kiracı ifayı kabul etmek zorunda olup, gerek başlangıçtaki ayıpta gerekse sonraki ayıpta sözleşmeyi sona erdirme hakkı bulunmamaktadır. Buna karşın GÜMÜŞ' e göre,

<sup>771</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 113; N. NOMER, Nami, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, 2013, s. 281; ARKAN SERİM, s. 59; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 420.

<sup>772</sup> ARAL, Kötü İfa, s. 73.

<sup>773</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 400; EREN, Genel Hükümler, s. 1123-1124; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 421; ÇABRİ, s: 185; ACAR, s. 188.

<sup>774</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 1124; BUZ, Dönme, s. 239; KILIÇOĞLU, Genel Hükümler, s. 736; N.NOMER, s. 308,309; ARAL, Kötü İfa, s. 165; TANDOĞAN, Mes'uliyet, s. 427; ŞENYÜZ, Doğan, Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, Bursa, 2013, s.184; ERGÜNE, Mehmet Serkan, Olumsuz Zarar, İstanbul, 2008, s. 40; ALTINOK ORMANCI, s. 200; ÇABRİ, s. 186.

<sup>775</sup> BUZ, Dönme, s. 243.

<sup>776</sup> BUZ, Dönme, s. 243 vd.

<sup>777</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 401; ACAR, s. 184; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 418; ÇABRİ, s. 119; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 162.

kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde dahi borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabilecektir<sup>778</sup>. Bu görüşe göre, ilgili hükümden kiracının kiralananı teslim almakla yükümlü olduğuna dair bir sonucun çıkması söz konusu değildir ve kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminin teklif edilmesi halinde dahi kiracı borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabilmelidir<sup>779</sup>. Aksi takdirde kiralananı teslim aldıktan sonra kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden dolayı sorumluluk hükümlerine gidebilecek ve bu kapsamda m. 305 de öngörülen seçimlik haklardan istediğini kullanılabilecek fakat sözleşmeyi fesih hakkı -ayıbın önemli olmamasından dolayı(m. 306/II)- söz konusu olmayacaktır<sup>780</sup>.

Sonuç olarak m. 304' de düzenlenen hükme göre; kiracı, kiralananın teslimi anında mevcut olan önemli ayıplardan dolayı kiralananı teslim almaktan kaçınacak fakat ayıbın önemli olmaması durumunda kiralananı teslim almak zorunda kalacaktır. Kiracının başlangıçtaki önemli ayıp sebebiyle temerrüt hükümlerine başvurması halinde sözleşmeden dönme söz konusu olacak ve bu hakkın kullanılmasıyla sözleşme baştan itibaren hükümsüz olacaktır. Sözleşmeden dönme hakkı hukuken bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir<sup>781</sup>. Bu hakkın kullanılmasıyla sözleşmenin kurulmasından önceki durum meydana gelmektedir<sup>782</sup>. Böylece kiracı tasfiye ilişkisi içerisinde ödediği kira bedelinin iadesini de talep edebilecektir<sup>783</sup>.

## 2. Kiracının Fesih Hakkını Kullanması

Kiralananın önemli ayıplarla tesliminde kiracı, kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinde kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilecektir. Kiracının, kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinde başvuracağı hükümler m. 305 vd. hükümlerdir. Önemli ayıp durumunda kiracının, *kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere* başvurarak, TBK m. 305' de “*Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır*” denilerek saklı tutulan ve TBK m. 306/II' de düzenlenen *fesih* hakkını kullanması sonucu sözleşme ileriye etkili olarak sona erecek ve sonradan ortaya çıkan ayıplardaki feshin tüm sonuçları bu durumda söz konusu olacaktır<sup>784</sup>. Buradaki fesih ulaşması gereken tek taraflı irade beyanı olup

<sup>778</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 118.

<sup>779</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 118-119.

<sup>780</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 119.

<sup>781</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 1120; N. NOMER, s. 304; BUZ, Dönme, s. 73.

<sup>782</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 1120; ARAL, Kötü İfa, s. 195.

<sup>783</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 119.

<sup>784</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 402; GÜMÜŞ, Kira, s. 123; GÜMÜŞ, Borçlar, s. 268.



sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdirecektir. Dönmeden farklı olarak burada sözleşmeye ileriye etkili olarak sona ermekte ve o zamana kadar yapılmış işlemler geçerliliğini korumaktadır.

Kiracının fesih seçimlik hakkını kullanabilmesi için kiralananadaki ayıbı bilmemesi veya bilecek durumda olmaması gerekir<sup>785</sup>. Kiracının ayıbı bilerek kiralananı kabul etmesi ayıplı ifaya bağlı haklarından vazgeçtiği şeklinde yorumlanabilir<sup>786</sup>. Ancak kiracının ayıbı bilmesine rağmen kiralananı ayıbın giderilmesi koşuluyla kabul etmişse ayıptan doğan haklarını kullanabilecektir<sup>787</sup>. BERKİ' ye göre, kiralananadaki ayıp, kiracının ailesinin ve çalışanlarının sağlığını tehdit eden bir ayıp ise; kiracı sözleşmenin kurulması sırasında bu ayıbı biliyor olsa dahi sözleşmeyi feshedebilir<sup>788</sup>. Bizim de katıldığımız bu görüşe göre; öğretide, kiracının sözleşmenin kurulması sırasında bildiği ayıplar sebebiyle sözleşmeyi fesih hakkının olmadığı yönündeki hakim görüşün istisnasını, bu nitelikte bir ayıp oluşturmaktadır.

## **B. Kiralananın Tesliminden Sonra Ayıbın Ortaya Çıkması**

Kira sözleşmesinin sürekli borç doğuran bir sözleşme olması sebebiyle kiraya verenin, kiralananı sözleşmeden kararlaştırılan şekilde teslim etmeyle borcu sona ermez<sup>789</sup>. Kira süresince kiraya veren, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde kullanıma ve işletilmeye elverişli şekilde bulundurmak ve bu kullanımın önündeki engelleri ve sınırlamaları kaldırmakla yükümlüdür<sup>790</sup>. Bu yükümlülük sebebiyle kira süresince ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya vereni sorumlu tutmak mümkün olabilecektir. Bu kapsamda TBK m. 305'de kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda kiracıya bir takım seçimlik haklar tanınmıştır. Bu haklardan biri de ayıbın önemli olması durumunda kira sözleşmesinin feshedilebileceğidir. Bu durum TBK m. 305/ II' de "*önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır*", TBK

<sup>785</sup> Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun söz konusu olması için kiralananadaki ayıbın gizli olması gerekir. Kanun koyucu kiracıya muayene külfete yüklenmediği için ancak kiracının sözleşmenin kurulduğu anda bildiği ya da olağan bir inceleme ile bilebileceği ayıplardan kiraya vereni sorumlu tutamayacağı kabul edilmektedir. Bkz. GÜMÜŞ, s. 109; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 393; CANSEL, s. 58; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 264; ALTAŞ, s. 59; SERİM ARKAN, s. 48.

<sup>786</sup> ARSEBÜK, s. 21; CANSEL, s. 60; TANDOĞAN, s. 124; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 394; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 264; ÇABRİ, s. 269, 270; YILMAZ, Halil, Borçların İfasında İhtirazi Kayıt(Çekince), Ankara, 2015, s. 162.

<sup>787</sup> ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 264; YILMAZ, s. 162.

<sup>788</sup> FEYZİOĞLU, s. 519; BERKİ, s. 165; AKER, s. 334.

<sup>789</sup> ARSEBÜK, s. 21.

<sup>790</sup> ARSEBÜK, s. 21; TANDOĞAN, s. 114.

m. 306/ II' de ise “ *Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi halinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir.*” şeklinde düzenlenmiş ve önemli ayıp durumunda kiracıya sözleşmeyi sona erdirebilme imkânı verilmiştir.

Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden dolayı sözleşmenin feshedilebilmesi için kiralananadaki ayıbın *önemli* olması gerekir. Kanun koyucu önemli olmayan ayıplar için sözleşmeyi sona erdirme imkânını kabul etmiş değildir. Fesih hakkının kullanılabilmesi için kiralanda yer alan ayıbın TBK m. 306/ II uyarınca *kiralanda öngörülen kullanıma elverişliliği ortadan kaldıran ya da önemli ölçüde engelleyen* nitelikte olması gerekir<sup>791</sup>. Kiracının fesih hakkı hem teslim sırasında var olan hem de teslimden sonra meydana gelen önemli ayıplar için söz konusu olacaktır<sup>792</sup>.

Bu hakkın kullanılması kiracının ayıbın giderilmesini talep etmesi ve verilen uygun süreye rağmen bu talebin karşılanmaması şartına bağlanmıştır<sup>793</sup>. Kiracı, kiraya verene ayıbın giderilmesi için uygun bir süre vermelidir<sup>794</sup>. Bu sürenin sonunda ayıbın giderilmemiş olması durumunda kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez<sup>795</sup>. Kiracının bu sürenin sonunda fesih beyanında bulunması gerekir. Uygun süre verilmesinin dürüstlük kuralına göre beklenemeyeceği ya da yararsız olacağı veya verilmesine gerek olmayan durumlarda kiracı uygun süre vermeden sözleşmeyi

<sup>791</sup> Yargıtay bir kararında, işletme izni alamayan bir kaplıcanın mevcut hali ile işletme olanağı bulunmadığından sözleşmenin feshinin mümkün olacağına karar vermiştir. Bu karardaki hukuki ayıp kiralananın kullanılmasını ve işletilmesini imkansızlaştıran önemli ayıp niteliğindedir ve kiracının sözleşmeyi fesih hakkı vardır. Bkz. Y. 14. HD, T. 04. 03. 2008, 2007/14809-2008/2692 sy.k., ÖZTÜRK, s. 233.

<sup>792</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 412; ÇABRİ, s. 253; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 305 vd.

<sup>793</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 412; GÜMÜŞ, Kira, s. 123; ÇABRİ, s. 261; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 188.

<sup>794</sup> Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeye feshetmeden önce kiraya verene ayıbın giderilmesi için uygun süre vermesi gerektiği hakkındaki Yargıtay kararı için bkz. Y. 13. HD, t. 25.12.2001, E. 10667, K. 12117, www.kazanci.com.tr; ARSEBÜK, s. 22; TANDOĞAN, s. 122; GÜMÜŞ, Kira, s. 124; ACAR, s. 75; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 412; GÜNEL, s. 114; Öğretideki bir görüşe göre kiralananın önemli ayıplarla tesliminde kiracının temerrüt hükümlerine başvurması halinde ayıbın giderilmesini talep etmeksizin sözleşmeden dönebileceği ifade edilmiştir. Bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 412; NUHOĞLU, s. 116; ÇABRİ' nin ifadeleriyle teslim sırasında var olan ayıplardan dolayı temerrüt hükümlerine başvurulması durumunda TBK m. 125/III kapsamında sözleşmeden dönme seçicilik hakkının kullanılabilmesi için m. 123' deki düzenlemeye göre borçluya borcun ifası için uygun bir süre verilmesi gerekir. Sözleşmeden dönmek için verilen uygun süre ile fesih hakkının kullanılabilmesi için ayıbın giderilmesi amacıyla verilen uygun süre hukuken aynı niteliktedir. Kiracının sözleşmeden dönme seçicilik hakkının kullanılabilmesi için verdiği süre borcun gereği gibi ifa edilmesi amacıyla kiraya verenin ihtiyacı olan süredir. Bu durumda teslim anında var olan ayıplardan dolayı kiracının sözleşmeden dönebilmesi için m. 123' e göre uygun süre vermesi yeterli olup ayrıca ayıbın giderilmesi için süre vermesine gerek yoktur. Bkz. ÇABRİ, s. 266, dn, 815.

<sup>795</sup> ÇABRİ, s. 273.

feshedebilecektir<sup>796</sup>(TBK m. 124). Örneğin, sonradan ortaya çıkan ayıbı kiraya veren açıkça gidermeyeceğini beyan etmişse ya da borcun belirli bir zamanda ifa edilmesinde kiracının menfaati varsa uygun süre verilmeksizin kira sözleşmesi feshedilebilecektir<sup>797</sup>.

Kiracıya tanınan bu fesih hakkı teknik anlamda fesih olup, fesih beyanının kiraya verene ulaşmasıyla sözleşme ileriye etkili olarak sona erecektir<sup>798</sup>. İleriye etkili olarak sona ermesi sonucunu doğurduğu için ödenen kira paralarının iadesi mümkün değildir<sup>799</sup>. Ancak kira parasının peşin ödendiği durumlarda sözleşme ayıp nedeniyle feshedilmişse kiraya verenin, kiracının kiralananı kullanmadığı dönemin kira parasını iade etmesi gerekir.

Kiraya verenin verilen sürede ayıbı gidermesi halinde kiracı fesih hakkını kaybedecektir. Fakat ayıbın kısmen giderilmesi, yani önemli ayıbın orta ayıp ya da hafif ayıp düzeyine getirilmesi durumunda kiracının fesih hakkının devam edip etmeyeceği öğretide tartışmalıdır. Bazı yazarlar haklı olarak, bu halde kiracının sözleşmeyi feshedebilmesi için ayıbın giderilmeyen kısmının önemli ayıp olarak nitelendirilip nitelendirilmeyeceğine bakmak gerektiğini, eğer giderilmeyen kısım hafif ayıp ya da orta ayıp şeklinde nitelendirilecek olursa artık kiracının fesih hakkının olmadığını savunmaktadır<sup>800</sup>. Aksi görüşteki yazarlar ise ayıbın kısmen giderildiği hallerde de kiracının sözleşmeyi feshedebileceğini savunmaktadır<sup>801</sup>. Bizim de katıldığımız ilk görüşe göre ayıbın giderilmeyen kısmı kiralananın kullanımını engelleyen, zorlaştıran önemli bir ayıp niteliğinde değilse kiracının sözleşmeyi fesih hakkı söz konusu olmayacaktır. Bu halde kiracı, ayıbı kiraya veren adına kendi

<sup>796</sup> GÜMÜŞ, s. 124; YAVUZ/ACAR/ ÖZEN, s. 413; GÜNEL, s. 115; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 189.

<sup>797</sup> ÇABRİ, s. 269.

<sup>798</sup> SEROZAN, Dönme, s. 115; GÜMÜŞ, s. 123; ACAR, Kötü İfa, s. 195; ÇABRİ, s. 254; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 191.

<sup>799</sup> GÜMÜŞ, s. 123; Yargıtay bir kararında; kiracının, benzin ve akaryakıt istasyonu olarak işletmek amacıyla kiraladığı bir taşımaza bu iş için gerekli ruhsatın verilmemesi durumunda kiraya verenin, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun teslim etme ve kira süresince bu durumda bulundurma borcuna aykırı hareket ettiğine ve kiracının bu sebeple sözleşmeyi feshedebileceğine ancak kiracının feshe kadar geçen sürede kiralananı tasarrufunda bulundurduğu için kira bedelinin sorumlu olduğuna hükmetmiştir. Bkz. Y. 19. HD, 04.03.2008, E. 2007/ 7102, K. 2008/ 1973, www.kazanci.com.tr.

<sup>800</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 413; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 188; Aksi görüşe göre, kiracının, ayıbın kısmen giderilmesi durumunda kiralananı kabul etmek zorunda olması orta düzeydeki ayıplara da sirayet edecek ve kiraya verenin önemli ayıbı orta ayıp derecesine getirip kiralananı teslim etmesi, kiralananın da bunu teslim almak zorunda kalması durumuna sebebiyet verebilecektir. Fakat temizlemek, kazımak gibi küçük masrafsız hafif ayıplar için kiracının temerrüt hükümlerinden faydalanması söz konusu olmayacaktır. Bkz. ACAR, s. 188; ÇABRİ, s. 276; GÜNEL, s. 120.

<sup>801</sup> ACAR, Kira, s. 306.

giderebileceği gibi kira bedelinin indirilmesi veya ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi seçimlik haklarından dilediğini kullanabilecektir<sup>802</sup>.

Kiralanda sonradan meydana gelen önemli ayıp kiracının kusurundan ileri geliyorsa bu durumda kiracının sözleşmeyi feshetme ve tazminat isteme hakkı söz konusu olmayıp, bu durumda kiraya veren kiracıdan meydana gelen zararının tazminini isteyebilecektir<sup>803</sup>.

Kiralananın tesliminden sonra meydana gelen önemli ayıp sebebiyle kiracının, kira sözleşmesine ileriye etkili olarak feshedebileceğini söylemiştik. Kiracı, bu sebeple TBK m. 308 uyarınca tazminat talep edebilecektir. Fakat TBK m. 308’da kiracının hangi zararlarının tazmin edileceği belli değildir. Bu durumda TBK m. 126’nın kıyasen uygulanması gerektiğini, söz konusu hükme göre ise sözleşmenin süresinden önce sona ermesi yüzünden uğranılan zararın giderilmesinin yani müspet zararının tazmininin talep edilebileceğini söyleyebiliriz<sup>804</sup>. Kiracının, sözleşmenin erken feshedilmesi sonucu uğradığı kâr kaybı bu kapsamda talep edilebilecektir. Yargıtay’ın bir kararında;

*“...Mahkemece hüküm altına alınan 44.584.5 Euro tazminatın nedeni dosyaya sunulan bilirkişi raporlarına bakılırsa kâr yoksunluğu(gelir kaybı) zararıdır. Başkaca bir anlatımla söylemek gerekirse, bu tür zarar, kiralayanın edimini tam olarak ifa etmesi halinde kiracının mal varlığının gelmesi gereken durum ile eylemli durumu arasındaki maddi değer farkını ifade eder. Bu zarar hiçbir zaman kiracının sözleşmenin ifası için yaptığı harcamalar değil mamelekinin gelecekte çoğalması ihtimalidir. Bunun istenebilmesi için de talep eden tarafın kusursuz olması ve feshin bu zararı isteyen tarafından yapılmamış bulunması gerekir. Kâr yoksunluğu zararı müspet zarar kapsamındadır.”*<sup>805</sup> şeklinde müspet zararın tanımı yapılmıştır.

Kararda yer verilen şartların mevcudiyeti halinde kiracının fesih sonucunda müspet zararını talep edebileceğini söyleyebiliriz. Ürün kirasının konusunu oluşturan işyeri kiralarda, sözleşmenin feshi nedeniyle istenebilecek müspet zarar, dürüstlük kuralı uyarınca kiracının aynı nitelikte bir yer bulabileceği süre ile sınırlıdır<sup>806</sup>. Yargıtay’ın konu ile ilgili vermiş olduğu bir karar şu şekildedir:

*“Borçlar Kanunu 250.maddesi uyarınca kiralayan kiralananı kira müddeti devam ettiği sürece akitte amaçlanan biçimde kullanılmak üzere hazır bulundurmakla yükümlüdür. Oysa davalıların işletme ruhsatının iptal edilmesi nedeniyle bu yükümlülüklerini yerine getirmedikleri de saptanmıştır. Bu durumda davacı, kural olarak sözleşme süresinin sonuna kadar gerçekleşmesi*

<sup>802</sup> ÇABRİ, s. 276.

<sup>803</sup> CANSSEL, s. 68; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 262-263.

<sup>804</sup> SELİÇİ, s. 125; İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 192, 214; ACAR, Kira, s. 243.

<sup>805</sup> Y. 14.HD., T. 07.06.2005, E. 2005/2012, K. 2005/5240, ÖZTÜRK, s. 247.

<sup>806</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. 1, s. 193.

*beklenen kardan yoksun kalma nedeniyle tazminat isteyebilir. Ne var ki Borçlar Kanunu'nun 98.maddesi delaletiyle aynı kanunun 44.maddesi hükmü uyarınca, aynı nitelikte yeni bir yer bulma gayreti içine girmesi ve böylece zararın artmasını önlemesi zorunludur. Bu nedenle davacı kiracının kâr yoksunluğu isteği aynı nitelikte yeni bir yer bulabileceği tarihle sınırlıdır. Öyleyse mahkemece bilirkişi aracılığı ile kiralananın işletme ruhsatının iptali tarihinden itibaren davacının aynı nitelikte yeni bir yer bulabileceği sürenin saptanması ve bu süre ile sınırlı olarak kar yoksunluğuna hükmedilmesi gerekir.”<sup>807</sup>.*

TBK m. 308’ deki düzenlemeye göre kiraya verenin, kiracının müspet zararını tazmin etmesi için kusurlu olması aranmıştır. Diğer bir deyimle, kanun koyucu, kiraya verenin sorumluluğunu kusurlu olmasına bağlamıştır. Fakat bu madde ile karine olarak kiraya veren kusurlu kabul edilmiş olup; zararın meydana gelmesinde kusurunun olmadığını ispatlamak kiraya verenin yükümlülüğü olarak düzenlenmiştir<sup>808</sup>.

## **§ 11. ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN KİRACININ KİRALANANI ÖZENLE KULLANMA VE KOMŞULARA SAYGI GÖSTERME VE İŞLETME BORCUNA AYKIRI DAVRANIŞI NEDENİYLE KİRAYA VEREN TARAFINDAN FESHİ**

### **I. GENEL OLARAK**

TBK m. 316/T’de kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu şu şekilde düzenlenmiştir:

*“Kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür.”*

Ürün kirası sözleşmesinin söz konusu olduğu durumlarda, kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenen özenle kullanma yükümlülüğü, Borçlar Kanunu’nun ürün kirasına ilişkin ayırımında düzenlenen iyi bir biçimde işletme ve kiralananı ürün vermeye kabiliyetli bir şekilde bulundurma yükümlülüğünü de beraberinde getirmektedir. Bu borç ürün kirası sözleşmesinin niteliği gereği, kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenen kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcundan ayrı olarak kanunun ürün kirasına ilişkin ayırımında özel olarak düzenlenmiştir. Fakat genel hükümlerde bu borca aykırılığın yaptırımını düzenlenmişken, iyi bir şekilde işletme borcuna aykırılığın yaptırımını düzenlenmemiştir. BK’nın yürürlükte olduğu zamanlarda kiracının kiralananı işletme ve iyi halde muhafaza borcuna aykırılık BK m. 289’da şu şekilde düzenlenmiştir:

<sup>807</sup> Y. 13. HD, T. 16.04.1998, E. 1998/2605, K. 1998/3178, www.kazanci.com.tr.

<sup>808</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 415; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 218.

*“Müstecir, mecurun işletilmesine ve muhafazasına müteallik borçlarına ehemmiyetli bir tarzda muhalefet eder ve mucirin ihtarına rağmen ve tayin ettiği münasip bir mehil zarfında borçlarını ifa etmezse mucir, başka bir muameleye hacet kalmaksızın akdi feshedebilir.”*

TBK’da bu maddeyi karşılayan bir hüküm mevcut değildir. Kiracının kiralananı kullanma ve işletme borcu TBK m. 364’de *“Kiracı kiralananı özgülediği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletmekle, özellikle ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlüdür(1).Kiracı, kiraya verenin izni olmaksızın, kiralananın işletme usulünü, kira süresinin bitiminden sonra etkisi görülebilecek şekilde değiştiremez.(2)”* şeklinde kaleme alınmıştır<sup>809</sup>. TBK’nın ürün kirasına ilişkin ayırımında kiracının işletme borcuna aykırılığın sonucunu düzenleyen bir hükmün olmaması, TBK m. 358’deki atıf uyarınca genel hükümlere gitmeyi gerektirmektedir. Kanımızca bu durumda TBK m. 316’da kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırılığı düzenleyen ve *“Kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirim ile sözleşmeyi hemen feshedebilir.”* şeklinde kaleme alınan TBK m. 316/II uygulama alanı bulacaktır. Bazı yazarlar, ürün kirası sözleşmesinde, kiracının iyi halde muhafaza ve işletme borcuna aykırı davranışı sebebiyle bu maddeye başvurulamayacağını, bu borca aykırılığın mevcudiyeti halinde sözleşmenin önemli sebeplerle feshedilebileceğini savunmaktadır<sup>810</sup>. Kanaatimizce burada uygulanması gereken hüküm BK zamanında mevcut olan hükme paralel bir hüküm olan TBK m. 316/II’dir.

TBK m. 316’da kaleme alınan hüküm kiracı lehine nispi emredicidir<sup>811</sup>. Taraflar kiracı lehine hükmü yumuşatabilir fakat kiracının durumunu ağırlaştıramazlar. Mesela özenle kullanma borcunun hafifletilmesi ya da kira sözleşmesinin feshinin şartlarının ağırlaştırılması mümkün iken; ihtar çekme veya süre verme yükümlülüğünün kaldırılması ya da özenle kullanma yükümlülüğünün kapsamının kiracı açısından hakkaniyete aykırı olacak şekilde genişletilmesi mümkün değildir<sup>812</sup>.

<sup>809</sup> Ürün kirası sözleşmesinde kiracının işletme borcu ayrıntılı olarak çalışmamızın birinci bölümünde işlenmiştir. Ayrıntılı olarak bkz. §1, V, C ve §3, II, B.

<sup>810</sup> AKER, s. 369; ARKAN SERİM, s. 118.

<sup>811</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 301, dn. 1016; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 361.

<sup>812</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 361-362.

TBK m. 316, her türlü sözleşmeye aykırılık durumları için uygulama alanı bulmayacaktır. Lafzi olarak değerlendirdiğimizde hükümde açıkça kullanımdan bahsettiği için kanımızca kiralananın kullanılma biçimi ile ilgili yükümlülük ve sınırlamalar bu kapsamda değerlendirilecektir<sup>813</sup>. İşletme borcuna aykırılık da kiralananın kullanımı ile ilgili olduğu için TBK m. 316 hükmünün de bu kapsamda uygulama alanı bulacağını söyleyebiliriz.

Kiracının TBK m. 364 kapsamında kiralananı işletme yükümlülüğü ile ilgili açıklamalara ilk bölümde<sup>814</sup> ayrıntılı yer verildiği için tekrara düşmemek açısından burada kiracının işletme yükümlülüğüne kısaca değinilecek olup; daha çok işletme borcu kapsamı dışında kalan fakat özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunun kapsamına giren durumlar üzerinde durulacaktır. Bununla birlikte kiracının işletme borcuna aykırılığın sonucu, özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırılığın sonucuyla birlikte aşağıda incelenecektir.

## **II. KİRALANANI SÖZLEŞMEYE UYGUN VE ÖZENLE KULLANMA BORCUNUN KAPSAMI**

Kiracının bu hüküm kapsamında ilk borcu, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun şekilde kullanmak ve işletmektir<sup>815</sup>. Bu kapsamda kiracının kiralananı sözleşmede öngörülen şekilde kullanma yükümlülüğü, kiralananı ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurma yükümlülüğünü(TBK m. 364) ve kiralananın işletme usulünü sözleşmenin sona ermesinden sonra etkisi görülebilecek şekilde değiştirmeme(TBK m. 364/II) yükümlülüğünü de beraberinde getirmektedir. Diğer bir deyişle, TBK m. 316’da düzenlenen kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcunun, TBK m. 364’ de düzenlenen kiracının kiralananı özgülediği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletme ve ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurma borcu ile işletme usulünü değiştirmeme borcuna karşılık geldiğini

<sup>813</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 367; DOĞAN, Sona Erme, s. 250; “[...] akde aykırılık sebebiyle sözleşmenin feshi ve tahliye istemi olup; akde aykırılık sebebiyle tahliye karar verilebilmesi için sözleşmeye aykırılık teşkil eden eylemin kiralananın bizzat kullanımına yönelik olması gerekir. Kiralanan taşınmazın bizzat kullanımıyla ilgili olmayan, sadece sözleşmedeki bazı hükümlerin ihlali olarak nitelendirilebilecek olgular akde aykırılık olarak nitelendirilemez. Bu tür davranışlar sözleşmenin haklı sebeple feshini gerektirir.” Y. 6.HD., T. 31.10.2011, E. 2011/7903, K. 2011/11943, www.kazanci.com.tr; Aynı yönde bkz. Y. 6.HD., T. 14.11.2012, E. 2012/12744, K. 2012/14746, YAVUZ, N., s. 214.

<sup>814</sup> Bkz. §1, V, C ve §3, II, B.

<sup>815</sup> TANDOĞAN, s. 141; GÜMÜŞ, Kira, s. 156, 295,296; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 362; YAVUZ, N., Kira, s. 212; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 511; ARAL/AYRANCI, s. 265-266.

söylemek kanımızca yanlış olmayacaktır<sup>816</sup>. Yargıtay da bir kararında, kuyumcu dükkanı olarak kiralanan yerin, sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına aykırı olarak konfeksiyon mağazası olarak kullanılmasını fesih sebebi kabul etmiştir<sup>817</sup>.

Kiracının, kiralananı tahsis amacına uygun kullanması yeterli olmayıp, bu kullanımın kira sözleşmesinin de niteliği göz önüne alınarak özenli bir şekilde gerçekleştirilmesi gerekir<sup>818</sup>. Adi kirada kiracı, kiralananın özüne zarar verecek davranışlardan kaçınmasıyla bu borcunu yerine getirirken<sup>819</sup>; ürün kirası sözleşmesinde bunun yanında kiralananın ekonomik verimliliğinin devamı için işletme borcunu da yerine getirmesi gerekir<sup>820</sup>. Diğer bir deyişle, ürün kirası sözleşmesi için, kiralananı özenli kullanma borcu beraberinde işletme yükümlülüğünü de getirir. İşletme yükümlülüğüne aykırı davranan kiracının, kiralananı özenle kullandığından bahsetmek mümkün olmayacaktır.

<sup>816</sup> AKER, s. 354; Kiracının, kiraya verenden izin almaksızın kiralanda kalıcı değişiklikler yapmasının özen borcuna aykırılık teşkil ettiği yönünde bkz. TANDOĞAN, s. 142; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 372.

<sup>817</sup> Y. 6.HD., T. 05.11.2009, E. 2009/5761, K. 2009/9432, www.kazanci.com.tr; Aynı yönde Yargıtay hastane olarak kullanılan yerin hukuk işleri bürosu olarak kullanılmasını sözleşmeye aykırılık olarak kabul etmiştir. Bkz. Y. HGK, T. 20.12.1961, E. 1961/6-120, K. 1961/85, TANDOĞAN, s. 144, dn. 19; Benzer örnekler için bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 511; Kiralananın tahsis yönüne aykırı kullanımı ile ilgili Yargıtay kararlarına konu olan örnekler için bkz. TANDOĞAN, s. 144; Öğretide aksi görüşte, kiralananın kullanım amacının değiştirilmesinin kiraya vereni yıpratmadığı sürece fesih sebebi oluşturmayacağı yönünde bkz. BURCUOĞLU, Tahliye, s. 181; DOĞAN, Sona Erme, s. 253.

<sup>818</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 158; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 371; AKER, s. 353; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 512.

<sup>819</sup> Olağan kullanım sonucu kiralanda meydana gelen eskimeler, kiralananın özensiz kullanıldığı anlamına gelmemektedir. Bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 159; ARKAN SERİM, s. 117; Ürün kirasından farklı olarak, adi kira sözleşmesinde, kiracının kiralananı kullanma borcu söz konusu değildir. Fakat sözleşme ile böyle bir borcun kararlaştırılmış olması durumunda ya da sözleşmenin konusunun kiralananın kullanılmasını gerektirdiği durumlarda, kiracının kiralananı kullanmaması, özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil edecektir. Bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 156-157; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 379-380.

<sup>820</sup> AKER, s. 353; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 512; “*Dava, akde muhalefetten tahliye isteminden ibarettir.[...]Davacı dava konusu akaryakıt istasyonunun kendisine ait iken bu yeri 27.04.1979 emtia ve 01.05.1979 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile davalıya kiraladığını kiracının kiralananı iyi bir halde muhafazası için gerekli şekilde hareket etmediğini kötü kullandığını bu sebeple bir-bir buçuk yıl işletmediğini ihtara rağmen verilen süre içerisinde borçlarını yerine getirmediğini ileri sürerek dava konusu yerin tahliyesini istemiştir.[...]Hasılat kirasında kiralananın tahsis olduğu dairede iyi bir suretle işletilmesi ve bilhassa hasıllata kabiliyetli bir halde bulundurulması kiracının borçları arasında sayılmıştır. Borçlar Kanunu maddesi 278 ayrıca kiralananın iyi bir halde muhafazası için lazım gelen dikkatin gösterilmesi de kiracının yükümlülüklerindedir. Öbür taraftan aynı yasanın 289’uncu maddesinde kiralananın işletilmesine ve muhafazasına mutaallik borçlarını ehemmiyetli bir tarzda yerine getirmeyen kiracı, kiralayanın ihtarına rağmen ve tayin ettiği süre içinde borçlarını ifa etmemesi halinde kiralayana başka bir işleme hacet kalmaksızın akdi fesih etme yetkisi tanınmıştır. İşletmenin bir-bir buçuk sene kadar atıl bırakıldığı ve işletmeye ara verildiği taraf delilleri ve davalının bunun tahliye sebebi olmayacağı yönündeki beyanıyla sabittir. Böyle olunca tahliye karar verilmek gerekirken başka türlü değerlendirilerek davanın reddedilmesi, yukarıda yazılan yasa kurallarına aykırıdır.” Y. 6.HD., T. 18.04.1988, E. 1988/1566, K. 1988/1100, ERDOĞAN, s. 735.*



Kiracının özen yükümlülüğü kiralananı korumasını da gerektirmektedir<sup>821</sup>. Koruma yükümlülüğü, öğretide kiralananın zarar görmesini önlemek veya zararın artmasını engellemek şeklinde ifade edilmiştir<sup>822</sup>. Örneğin, ürün kirası sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmazın, hırsızlık gibi olaylardan korunması için gerekli güvenlik önlemlerinin alınması ya da zirai ürün kirası sözleşmesinde ekilen ürünleri, ürünlere zarar verme potansiyeline sahip hayvanlardan korunmak için etrafının çevrilmesi ya da başka tedbirlerin alınması bu kapsamda değerlendirilebilir.

Kiralananın mutat bakımının yapılması, temizlenmesi; konusu hayvan kirası olan ürün kirası sözleşmesi için hayvanların beslenmesi, bakımı<sup>823</sup>; konusu zirai işletme olan ürün kirası sözleşmesi için tarlanın sulanması ve bunun için gerekli tesisatın döşenmesi vb. örnekler kiracının özen borcu kapsamında değerlendirilecektir<sup>824</sup>. Yine aynı şekilde kiralananın kötü bir üne sahip olmasını engellemek borcu da, kiralananı özenle kullanma borcuna dahildir<sup>825</sup>.

Kiracının bu hüküm kapsamında komşularına saygı gösterme borcu da söz konusudur. Kiracı, komşuların kişilik haklarını ihlal edecek davranışlardan kaçınması gerekir<sup>826</sup>. Bu kapsamda, kiracının komşularına hakaret etmesi, tehdit etmesi, fiziki saldırıda ya da komşuların malvarlığına zarar verici davranışlarda bulunması özen borcunun ihlali anlamına gelecektir. Yine kiracının, müşteri ile olan ilişkileri adi kira sözleşmesinde kiracının kendisini ilgilendiriyor olsa da, ürün kirası sözleşmesinde işletmenin verimliliğinin devamı için ve sözleşmenin sona ermesinden sonra aynı müşteri çevresi ile iş ilişkileri kurmaya devam edecek olan kiraya vereni de yakından ilgilendirmektedir. Bu bakımdan kiracının müşteri çevresi ile olan ilişkileri özen ve işletme borcu kapsamında değerlendirilecektir.

Ürün kirası sözleşmesinde ufak tefek tamiratları yapma borcu da kiracıya aittir. TBK m. 365’de bu durum bakım borcu başlığı altında şu şekilde düzenlenmiştir:

*“Kiracı, kiralananın bakımını gereği gibi sağlamakla yükümlüdür.”*

<sup>821</sup> TANDOĞAN, s. 150; GÜMÜŞ, Kira, s. 160; YAVUZ, N. , Kira, s. 213.

<sup>822</sup> İNCEOĞLU, Kira, C I, s. 373.

<sup>823</sup> TBK m. 376/II: “*Kiracı, kiralanan hayvanları beslemek, onlara iyi bakmak ve kiraya verene para veya hayvanlardan elde ettiği ürünün bir payını ödemekle yükümlüdür.*”

<sup>824</sup> Benzer örnekler için bkz. TANDOĞAN, s. 150; ARKAN SERİM, s. 116.

<sup>825</sup> TANDOĞAN, s. 147; CANSEL, s. 95-96; ALTAŞ, s. 117, İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 374, AKER, s. 361; ARAL/AYRANCI, s. 267.

<sup>826</sup> TANDOĞAN, s. 149; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 383; ARAL/AYRANCI, s. 267,268.

*Kiracı, yerel adetlere uygun olarak küçük onarımları yapmak, bozulan veya kullanılmayla yok olan düşük değerli araç gereçlerin yerine yenilerini koymak zorundadır.”*

Kiracının özenle kullanma borcu, yukarıdaki hükümde düzenlendiği gibi, kiracının, küçük onarımları yapma, düşük değerli araç gereçlerin yerine yenilerini koyma yükümlülüğünü de içermektedir<sup>827</sup>.

Bunların yanında kanunda öngörülen bildirim yükümünün de özen borcu kapsamında değerlendirildiğini söylemek yanlış olmayacaktır<sup>828</sup>.

Kiracının işletme borcunun kapsamı ve sınırlarının tespitinde işletme türü esas alınacak; yani bu borcun kapsamı her somut olaya göre değerlendirilecektir<sup>829</sup>.

### **III. KİRACININ ÖZENLE KULLANMA VE KOMŞULARA SAYGI GÖSTERME BORCUNUN VEYA KİRALANANI İŞLETME YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN İHLALİ DURUMUNDA KİRAYA VERENİN FESİH HAKKI**

Ürün kirası sözleşmesinde, yukarıda değindiğimiz gibi kiracı, kiralananı tahsis amacına uygun şekilde işletmek, muhafaza etmek, özenle kullanmak ve komşularına saygı göstermek borcu altındadır. TBK m. 364’de kiracının kullanma ve işletme borcu, TBK m. 365’de bakım borcu düzenlenmiş fakat bu borçlara aykırılığın müeyyidesine yer verilmemiştir. TBK m. 358’de bu ayırımı özel hüküm bulunmayan durumlarda genel hükümlerin uygulanacağını öngören hüküm sebebiyle, TBK m. 316/II’de özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunun ihlali durumunda kiraya verenin fesih hakkını düzenleyen hüküm kanımızca burada uygulama alanı bulacaktır. BK döneminde özenle kullanma ve işletme borcuna aykırılığın sonucunu düzenleyen BK m. 289’ a paralel bir çözüm getirmek dahi TBK m. 316/II hükmünün uygulanmasını gerektirmektedir.

Öğretide bazı yazarlar<sup>830</sup>, özenle kullanma ve işletme borcuna aykırılık durumunda, önemli sebeple feshi düzenleyen TBK m. 369’un uygulama alanı bulacağı görüşündedir. Kanımızca BK döneminde “...mucirin ihtarına rağmen ve tayin ettiği münasip bir mehil zarfında..” şeklinde düzenlenen hükme paralel olarak bir çözüm getirilecekse bu TBK m. 316/II olmalıdır. TBK m. 369’da kiracı, ihtar söz konusu

<sup>827</sup> TANDOĞAN, s. 150; AKER, s. 355.

<sup>828</sup> ARAL/AYRANCI, s. 265.

<sup>829</sup> AKER, s. 356.

<sup>830</sup> AKER, s. 368-369; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 704.

olmaksızın altı aylık bildirim süresine uyarak sözleşmeyi bildirim süresinin sonunda sona erdirme imkanına sahiptir. Fakat kanımızca dürüstlük kuralına uygun olarak kiracıya durumunu düzeltmesi için ihtarda bulunulması ve buna uygun bir süre verilmesi gerekir. Ayrıca TBK m. 369'un uygulanması için gerekli olan öngörülemezlik unsurunun burada gerçekleştiğinden bahsetmek güçtür. Bunun yanında kanunda özel olarak düzenlenen olağanüstü fesih sebeplerinin varlığı durumunda, TBK m. 369 yerine kanunda özel olarak düzenlenen hükümlerin öncelikli olarak uygulama alanı bulacağından bahsetmiştik. Bu kapsamda TBK m. 316'nın da sözleşmeyi olağanüstü fesih yoluyla sona erdiren bir hüküm olduğunu söyleyebiliriz<sup>831</sup>. Bundan dolayı öncelikli olarak uygulanması gereken hüküm TBK m. 316/II olmalıdır.

TBK m. 316'da diğer kira sözleşmeleri için kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebileceği düzenlenmiştir. Konut ve çatılı iş yeri kiralardan farklı olarak diğer kira sözleşmeleri için kiraya verene derhal fesih hakkı tanınmıştır. Fakat öğretilerde bizim de katıldığımız görüşe göre süre vermeye gerek olmaksızın fakat ihtar sonrası bu hakkın kullanılması gerekir<sup>832</sup>. Sözleşmenin sona erdirilmesi gibi ağır sonuç doğuran hakkın kullanılmasından önce, muhataba bu durumu düzeltmesi için bir şans verilmesi, sürekli borç doğuran ilişkilerin niteliğine de uygundur<sup>833</sup>.

## **§ 12. ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN KİRALANANIN ERKEN İADESİ SEBEBİYLE SONA ERMESİ**

### **I. GENEL OLARAK**

TBK m. 325' de kiralananın erken iade edilmesi durumu şu şekilde düzenlenmiştir:

*“Kiracı, sözleşme süresince veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer.*

*Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür.”<sup>834</sup>*

<sup>831</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 295.

<sup>832</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 297; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 413.

<sup>833</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 517.

<sup>834</sup> Hükümün gerekçesi şöyledir: *“Maddenin birinci fıkrasında, kiracının, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri vermesi halinde, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için sorumlu tutulabileceği; hatta, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bularak, kira sözleşmesinden doğan borçlarından*

Kira sözleşmesinin genel hükümlerinde yer alan bu hükmün, ürün kirası sözleşmesinde kiralananın erken iadesi durumunda uygulama alanı bulacağını söyleyebiliriz<sup>835</sup> (TBK m. 357)<sup>836</sup>. Bu hüküm kiracı lehine nispi emredici niteliktedir.<sup>837</sup> Buna göre, kiralananın erken iadesinin sözleşme ile yasaklanması veya güçleştirilmesi söz konusu olmayacak; fakat hükmün kiraya verene tanıdığı haklardan, kiraya verenin vazgeçmesi mümkün olabilecektir<sup>838</sup>.

Bu hüküm ile kiralananın erken iadesi durumunda, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçlarının makul bir süre için devam edeceği düzenlenmiştir<sup>839</sup>. Yani kiracı, bir süre daha kira bedeli ödemekle yükümlüdür. Bu yükümlülük, erken iade sebebiyle

---

*kurtulabileceği kabul edilmiştir. Böylece, bir yandan, kendisine teslim edilmiş kiralananı kullanmayan ve ondan yararlanmayan kiracının sorumluluğunun devam edeceği öngörülmüş; diğer yandan, kiracıya, kiralananı geri vermek suretiyle, sözleşmeden doğan sorumluluğunu makul bir süre ile sınırlama olanağı sağlanmıştır. Bu düzenlemeyle, kiracının korunması gereği ilkesi terk edilmemekle birlikte, kiraya verenin menfaatleri de korunmuştur. Nitekim, Tasarının 52 nci maddesinin birinci fıkrasında, zarar görenin zararın artmasında birlikte kusurunun bulunması halinde, hakime tazminatı indirme yetkisi verildiği gibi, Yargıtay'ın yerleşmiş içtihadında da, kiraya verenin, bu durumda, bilirkişi mütalaası göz önünde tutularak belirlenecek olan, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için, kiracıdan tazminat isteyebileceği kabul edilmektedir.*

*Maddenin ikinci fıkrasında, 818 sayılı Borçlar Kanununun 252 nci maddesinin ikinci fıkrasında olduğu gibi, "Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka bir biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür." Şeklinde, denkleştirme(mahsup) ilkesine uygun bir düzenleme yapılmıştır.*

*Maddenin düzenlemesinde, konuya ilişkin öğretiyi ve uygulama ile kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 264 üncü maddesinin birinci fıkrası göz önünde tutulmuştur."*

<sup>835</sup> Hükmün tüm kira sözleşmelerine uygulanabilirliği yönünde bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 474; GÜMÜŞ, Kira, s. 194; PETEK, s. 145, dn. 7; ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Verilmesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2013, C. 9, S. 103-104, s. 136; YAVUZ, N., Kira, s. 277; ÇINAR, s. 217.

<sup>836</sup> Bu düzenlemenin kaynağını İBK m. 264 oluşturmaktadır. Düzenlemenin kaynak İsviçre Kanunu'ndan farkları ile ilgili ayrıntılı açıklamalar için bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 194-195; YAVUZ, N., Kira, s. 277-278; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 638.

<sup>837</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 473; GÜMÜŞ, Kira, s. 194; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 625; PETEK, s. 145, dn. 7; ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi, s. 136; YAVUZ, N., Kira, s. 277; ÇINAR, s. 217.

<sup>838</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 473-474; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 625; Bu kapsamda, kiracının kiralananı erken iade etmesi durumunda cezai şart ödeyeceğini öngören sözleşme hükümleri kesin olarak hükümsüzdür. Bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 194, dn. 562; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 625; 818 sayılı kanun zamanında sözleşmede kiralananın erken iadesi durumunda kiracının tazminat ödeyeceğine ilişkin ve benzeri kayıtlar geçerli kabul edilmekteydi. Örnek Yargıtay kararları için bkz. Y. HGK., T. 19.02.2003, E. 2003/13-99, K. 2003/87, www.kazanci.com.tr; Y. 6.HD., T. 11.07.2012, E. 2012/5538, K. 2012/10456, www.kazanci.com.tr; Y. HGK., T. 22.03.2006, E. 2006/6-89, K. 2006/89, www.kazanci.com.tr.

<sup>839</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 320; ÇINAR, s. 221 vd.; Öğretide kiracının makul süre ile borçlarının devam edeceğinin düzenlenmesi eleştirilmektedir. Bir görüşe göre bu düzenleme; kiracının sözleşmeden doğan borçlarının sözleşme süresinin sonuna kadar devam etmesi gerektiği; bu şekilde hareket eden kiracının korunmaya layık olmadığı, Borçlar Kanundaki kiracıyı mutlak surette koruyan düzenlemelerin böyle hakkaniyete uygun olmayan sonuçlara yol açtığı gerekçesiyle eleştirilmektedir. Bkz. KUNTALP/BARLAS/AYANOĞLU MOROĞLU, s. 176-177.

kiraya verenin uğrayacağı zararların telafi edilmesi amacına hizmet eder<sup>840</sup>. Bu sürenin kanunda makul bir süre olarak devam edeceğinin hüküm altına alınması öğretide ve uygulamada zarara uğrayanın zararını arttırmama veya zarar verenin durumunu ağırlaştırmama yükümlülüğü ile açıklanmaktadır<sup>841</sup>. Ahde vefa ilkesi gereği kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesine kadar kira bedellerini ödeme yükümü altındadır. Fakat kiralananın erken iadesi durumunda, kira sözleşmesinin sonuna kadar kiracıyı, kira bedeli ile yükümlü tutmak kiracı için hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurmakta ve beraberinde kiralananın sözleşme süresinin bitiminden önce yararlanma imkanını elde eden kiraya verenin hareketsiz kalma ihtimalini getirmektedir<sup>842</sup>. Bundan dolayı

<sup>840</sup> PETEK, s. 154; Fakat kiraya verenin isteği üzerine kiralananın erken iade edilmesi durumunda kiracının sorumluluğu söz konusu olmayacaktır. Konu ile ilgili Yargıtay kararı için bkz. “*Dava konusu kiralananın, kiracı tarafından dava sırasında davacının isteği ile boşaltılarak teslim edilmekle kira sözleşmesinin sona erdiğini kabul edilmelidir. Kiracı kiralananı davacının isteği üzerine boşaltarak teslim ettiğine göre, sözleşmenin bitiminden önce kiralananın boşaltılması, sözleşmenin ihlali olarak da nitelendirilemez. Taraflar arasında akdedilmiş bulunan kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünün 5. maddesinde aylık kiranın zamanında ödenmemesi halinde diğer ayların kira paralarının da muaccel hale geleceği kararlaştırılmıştır. Kira borcu taşınmazın kullanılması karşılığı ödenmesi gereken bir borçtur. Kiralananın tesliminden sonra sona eren kira sözleşmesine dayanılarak kira parası istenemez.*” Y. 3.HD., T. 14.10.1999, E. 1999/10453, K. 1999/12599, www.kazanci.com.tr.

<sup>841</sup> BURCUOĞLU, Haluk, Kiracının Kiralananı Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İrdelenmesi, Prof. Dr. Zahit İmre’ye Armağan, s. 140; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 321; ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi, s. 132; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 637; “[...] davalı tahliye tarihine kadar kira parasından sorumlu olacağı gibi, tahliyeden sonraki dönemde kira akdinin bitiminden önce haksız olarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesine sebebiyet verdiği için kural olarak akdin bitim tarihine kadar olan kira parasından da sorumludur. Ne var ki; Borçlar Kanununun 98/2.maddesi delaletiyle aynı kanunun 44.maddesi hükmü uyarınca kiralayan da, kiralananın tahliyesinden sonra, aynı koşullarla kiralananın kiraya verilebilmesi için kendisinden beklenen çabayı sarf etmesi ve böylece davalı kiracının zararının artmasına neden olmaması gerekir. Bu durumda, kiracı bu halde kiralananın tahliyesinden sonra, bu yerin normal şartlarda ve önceki kira sözleşmesi koşulları ile ne kadar süre içerisinde kiraya verilebilecek idiyse, o süre için kira parasından sorumlu tutulabilir.” Y. 13.HD., T. 27.01.2000, E. 1999/10103, K. 2000/275, www.kazanci.com.tr; “Kira sözleşmeleri davalı tarafından haksız şekilde feshedildiğine göre kural olarak kiracı, kira dönemi sonuna kadarki kira parasından sorumludur. Ancak kiralayanın da zararın artmasına neden olmaması gerekir. Davalı kiracının sorumluluğu kiralananın kira sözleşmesindeki bedel ve koşullarda yeniden kiraya verilebileceği süre kadardır. Kira sözleşmesine konu aracın yeniden kiraya verilip verilmediği üzerinde durularak ve kiralanan aracın aynı şartlarla ne kadar süre içinde kiraya verilebileceği gerektiğinde uzman bilirkişi aracılığıyla tespit edilerek, tespit edilecek bu makul süre kadar kira parasından davalının sorumlu tutulması gerekir[...].” Y. 6.HD., T. 24.06.2013, E. 2012/18502, K. 2013/10972, www.kazanci.com.tr; “Taraflar arasında kurulduğu anlaşılan 1.11.1999 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesinin, davacı tarafından tek taraflı ve haksız olarak feshedildiği uyuşmazlık konusu değildir. Bu durumda kural olarak kiracı, kira süresinin sonuna kadar gerçekleşecek kira parasından sorumludur. Ne var ki davalı kiralayanın da, kiralananı yeniden kiraya verebilme gayreti içine girmesi ve böylece zararın artmasını önlemesi BK. 98. maddesi delaletiyle aynı Kanunun 44. maddesi hükmü gereğidir.” Y. 13.HD., T. 23.09.2004, E. 2004/3374, K. 2004/12599, www.kazanci.com.tr; Y. 3.HD., T. 06.12.2005, E. 2005/12655, K. 2005/13311, www.kazanci.com.tr.

<sup>842</sup> BURCUOĞLU, Erken Tahliye, s. 142; ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi, s. 133; AYDEMİR, s. 137; “Taraflara arasındaki sözleşmeye göre ruhsat alma işlerinin yapımı davalı olan kiracıya aittir. Davalı sözleşme ile öngörülen yükümünü yerine getirmediğinden kiralanan kapatılmıştır.

kiraya verenin ve kiracının birbiri ile zıt menfaatlerini dengelemek için kiracının borçlarının sözleşme süresinin veya fesih döneminin sonuna kadar değil makul bir süre devam edeceği öngörülmüştür<sup>843</sup>. Yine aynı maddede kiracının borçlarından kurtulması için bir imkan öngörülmüştür. Buna göre, kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde kiracının, kira sözleşmesinden doğan borçları sona erecektir. Fakat kanımızca ürün kirası sözleşmesi açısından kiracının kişiliği önem arz ettiği için kiraya verenin, kiracının bulunduğu ikame kiracıyı kabul yükümlülüğü söz konusu olamaz.

Bu hükmün yürürlüğü kiracının tacir ya da tüzel kişi olduğu kira sözleşmelerinde sekiz yıl süre ile ertelenmiştir<sup>844</sup>. Bu bakımdan ertelemenin kapsamına giren durumlarda, kiracı aleyhine erken iade edilmesi durumuna bağlı olarak sözleşmeye

---

*Bu duruma davalı kendi davranışıyla yol açtığından dönem sonuna kadar kira paralarını ödemekle ne kadar sürede yeniden kiralanabileceği bilirkişi marifetiyle tespit ettirilmeli, belirlenen tarihten sonraki dönem için kira paralarına ilişkin dava sonuna kadar kira paralarını davalıdan alabileceği düşüncesiyle üçüncü kişilere kiralamaması davalının durumunu ağırlaştırmama sonucunu doğurur.” Y. HGK., T. 27.05.1985, E. 1984/6-190, K. 1985/761, www.kazanci.com.tr.*

<sup>843</sup> Makul süre her somut olaya göre değerlendirilecektir. Konu ile ilgili Yargıtay kararı için bkz. “[...]kiracı anahtar teslim tarihine kadar kira bedelinden. TBK.un 325. maddesine göre de anahtar teslim tarihinden itibaren kiralananın aynı şartlarda yeniden kiraya verileceği makul süre kira bedeliyle sorumludur. Mahkemece yapılan keşif sonucu alınan bilirkişi raporunda taşınmazın yeniden kiraya verilmesi için makul sürenin 3 ay olduğu belirtilmiştir.” Y. 6.HD., T. 23.12.2014, E. 2014/10805, K. 2014/14344, www.kazanci.com.tr; Kiracının sorumluluğunun makul bir süre devam edeceğine ilişkin Yargıtay kararı için bkz. [...]Anahtar teslim tarihinden sonraki süreçte ise davalının sorumluluğu taşınmazın olağan şartlarda yeniden kiraya verilebileceği tarihe kadar olan süre ile sınırlıdır. Konu, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı TBK.nun 325.maddesinde düzenlenmiş olup, buna göre kiracı sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarda gerekli çaba gösterilerek kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. O nedenle mahkemece, mahallinde keşif yapılarak kabul edilen teslim tarihinden itibaren kiralanan taşınmazın aynı koşul ve şartlarda ne kadar sürede kiraya verilebileceği ile tadilat süresi tespit edilerek, belirlenecek makul süre ve tadilat süresi kira bedeline hükmedilmesi gerekirken, keşif yapılmadan düzenlenen bilirkişi raporu dikkate alınarak yazılı şekilde eksik inceleme ile karar verilmesi doğru değildir[...]” Y. 6.HD., T. 31.03.2014, E. 2013/9792, K. 2014/4045, www.kazanci.com.tr; Benzer kararlar için bkz. 13. HD., T. 15.07.2010, E. 2010/6479, K. 2010/10631, www.kazanci.com.tr; Y. 14.HD., T. 06.02.2008, E. 2007/15967, K. 2008/1169, www.kazanci.com.tr.

<sup>844</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 625; ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi, s. 137; 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun (RG. 12.7.2012, S.28351) 53. maddesine göre, “Kiracının Türk Ticaret Kanunu’nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu iş yeri kiralalarında, 11/01/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.”.

konulan kayıtlar 2020 yılına kadar Yargıtay'ın BK dönemindeki uygulamasıyla paralel olarak geçerli kabul edilecektir<sup>845</sup>.

Bu madde ile kiracıya, kiralananı erken iade etmek suretiyle sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı verilmiştir<sup>846</sup>. Bu imkan sadece kiracıya tanınmış olup; kiraya verenin kiralananın erken iadesini istemesi hatta kiracıya ikame bir yer bulması durumunda dahi bu madde uygulama alanı bulmayacaktır<sup>847</sup>. Fakat kiracının bu teklifi kabul etmesi mümkündür. Bu durumda yeni bir kira sözleşmesinin kurulduğu kabul edilmelidir<sup>848</sup>.

Öğretide bu sona erme sebebi *fesih bildirim benzeri* sona erme sebebi olarak kabul edilmektedir<sup>849</sup>. Bu bakımdan öğretilde bağımsız bir sona erme halinin düzenlendiği kabul edilmektedir<sup>850</sup>.

Hükümün uygulama alanı bulabilmesi için kanımızca kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması gerekir. Sözleşmenin yapılmasından sonra kiracının teslim teklifini reddetmesi durumu TBK m. 106 uyarınca alacaklının temerrüdü hükümlerinin uygulama alanını oluşturacaktır<sup>851</sup>.

---

<sup>845</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 474; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 625-626; “*Dava, itirazın kaldırılması istemine ilişkindir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa göre, kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyecek olup, özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceği veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir. Bununla birlikte 6217 sayılı Yasanın geçici 2. maddesinde değişiklik yapan 6353 sayılı Yasanın 53. maddesinde, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında 6098 sayılı TBK'nın 323, 325, 331, 340, 343, 344, 346, 354. maddelerinin 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanamayacağı, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin tatbik olunacağı öngörülmüştür. Taraflar arasında düzenlenen sözleşmede muacceliyet koşuluna yer verilmiş ise de, kiracının tacir olup olmadığı araştırılarak, tacir olması halinde 8 yıllık süre göz önünde bulundurularak sözleşme serbestisi uygulanmalı, tacir olmaması halinde yeni yasal düzenleme karşısında bu koşulun davalı kiracı yönünden geçersiz hale geldiği kabul edilerek değerlendirilmelidir.[...]*” Y. 6.HD., T. 06.03.20113, E. 2013/663, K. 2013/3867, www.kazanci.com.tr.

<sup>846</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 474.

<sup>847</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 474.

<sup>848</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 474, dn. 202.

<sup>849</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 195; PETEK, s. 155; ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi, s. 145; Olağanüstü fesih sebebi olduğu yönünde bkz. İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 624; Diğer sona erme sebeplerinden bağımsız, feshe benzer bir sona erme sebebi olduğu yönünde bkz. PETEK, s. 144.

<sup>850</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 195; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 635; PETEK, s. 155; ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi, s. 145; GÜNEL, s. 257.

<sup>851</sup> Kiracının, sözleşmeye uygun olarak teslim edilen kiralananı kabul etmemesi durumunda TBK m. 325'in kıyasen uygulanabileceği yönünde bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 475; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 634; PETEK, s. 151.

## II. HÜKMÜN UYGULANABİLİRLİĞİNİN BİR ŞARTI OLARAK KİRALANANIN SÖZLEŞME SÜRESİNE VEYA FESİH DÖNEMİNE UYMAKSIZIN GERİ VERİLMESİ

TBK m. 325’ de düzenlenen hüküm “*kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde*” ibaresi ile başlamaktadır. Buna göre hükmün uygulanabilirliğinin şartı olarak kiracının, kiralananı sözleşme süresinden önce (belirli süreli ürün kirası sözleşmesinde) veya fesih dönemine uymaksızın (belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesinde) geri vermesi gerekir<sup>852</sup>.

Kiracının, kiralananı gerçekten iade etmiş olması gerekmekte olup; kiracının kiralananı hiç kullanmaması veya iade edeceğini bildirmesi yeterli değildir<sup>853</sup>. Diğer bir deyişle, kira süresinin bitiminden önce kiraya verenin, kiralananın fiili hakimiyetini elde etmesi gerekir<sup>854</sup>. Ayrıca bu hükmün uygulanabilmesi için öğretide kiralananın tamamen geri verilmiş olması gerekmekte olup; kiralananın bir kısmının iade edilmesi TBK m. 325 kapsamında iade olarak kabul edilmemektedir<sup>855</sup>. Fakat edimin bütünlük arz eden bir edim olmaması durumunda kısmi geri verme mümkün olabilir<sup>856</sup>. Bu durumun tespitinde tarafların iradesi dikkate alınacaktır<sup>857</sup>.

Mesela ürün kirası sözleşmesinin konusunu bir taşınmazın oluşturması durumunda, iadenin gerçekleşmesinden bahsedebilmek için öğretide, Yargıtay ile paralel olarak kiralananın boşaltılması yeterli görülmemekte; bunun yanında anahtar teslimi de aranmaktadır<sup>858</sup>. Buna göre ürün kirası sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmazın anahtarları kiraya verene teslim edilmediği sürece kiralananın iadesinden

<sup>852</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 629 vd; PETEK, s. 147 vd.; ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi, s. 138; Kiralananın kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kullanılamaması durumu bu hükmün uygulama alanının kapsamına girmemekte olup; kiracı bu durumda kira bedelini ödemekle yükümlüdür.(TBK m. 324).

<sup>853</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 475; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 629; Kiracının kiralananı terk etmesi, durumu bildirmesi veya kiraya verenin bu durumu bir şekilde öğrenmesi durumunda makul sürenin dürüstlük kuralına uygun olarak başlayacağı yönünde bkz. PETEK, s. 151.

<sup>854</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 475; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 629, 632.

<sup>855</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 320; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 630; ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi, s. 140; PETEK, s. 151.

<sup>856</sup> ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi, s. 140.

<sup>857</sup> ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi, s. 140.

<sup>858</sup> FEYZİOĞLU, s. 597; GÜMÜŞ, Kira, s. 198-199; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 475; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 630-631; Y.6.HD., T. 12.04.2012, E. 2012/2359, 2012/5896, YAVUZ, N., Kira, s. 282; Yargıtay uygulaması için bkz. Y. 6. HD., T. 17.01.2011, E. 2011/8929, K. 2011/134, www.kazanci.com.tr; Y. 6.HD., T. 05.03.2012, E. 2012/15289, K. 2012/3446, www.kazanci.com.tr; Y. 13.HD., T. 08.02.2005, E. 2005/14282, K. 2005/1809, www.kazanci.com.tr; Aksi görüş için bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 630, dn. 558; Y13. HD., T. 07.05.2001, E. 2001/4133, K. 2001/4926, www.kazanci.com.tr.



bahsedilmeyecektir<sup>859</sup>. Kiraya verenin, kiralananı teslimden kaçınması halinde iadenin gerçekleşmiş kabul edilmesi için kiracının anahtarı mahkemece gösterilen yere veya notere<sup>860</sup> tevdi etmesi gerekir. Yargıtay'ın konu ilgili bir kararı şu şekildedir:

*“Davalı anahtarı ne şekilde teslim aldı ise o şekilde yasal olarak kiralayanın kendisine veya yasal temsilcisine teslim etmek zorundadır. Davacının anahtarı teslim almaktan kaçınması halinde ilgili mahkemeden tevdi mahalli tayin ettirip anahtarları tevdi mahalline teslimi gerekir.”<sup>861</sup>*

Kiracının, kiralananı kendisinden kaynaklanmayan objektif bir sebepten dolayı kullanmaması durumunda, sözleşmenin TBK m. 136'ya göre objektif imkansızlık sebebiyle sona erdiği kabul edilecek ve kiracının sözleşmenin imkansızlık sebebiyle sona ermesinden dolayı sorumluluğu söz konusu olmayacaktır<sup>862</sup>. Bu bakımdan TBK m. 325'in sübjektif sebeplerde iade edilmesi durumunda uygulama alanı bulacağını söylemek yanlış olmayacaktır<sup>863</sup>. Örneğin kiralanan taşınmazın su baskını sebebiyle kullanılamaz hale gelmesi durumu buna örnek gösterilebilir. Kira ilişkisinin kiracı açısından önemli sebeplerden dolayı çekilmez hale gelmesi sebebiyle, kiracının fesih bildirim sürelerine uymaksızın kiralananı iade edilmesi durumunda yine TBK m. 325 uygulama alanı bulacaktır<sup>864</sup>.

Kira miktarı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 288. maddesinde öngörülen kanuni sınırı aşıyorsa, iade işleminin senet veya kesin delillerle ispatlanması gerekir<sup>865</sup>. Yargıtay da teslimin senet ve kesin deliller ile ispatlanması gerektiği görüşündedir:

*“Anahtar teslimi hukuki işlem olup tanıkla ispat edilemez. Mahkemece değinilen bu yön gözetilerek anahtarı hangi tarihte teslim ettiğine ilişkin davacıdan yemin dahil olmak üzere tüm yasal delilleri sorulup hasil olacak sonuca göre karar*

<sup>859</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 630-631; Bu durumda kiralananın iadesinden bahsedilmeyeceği için kiracının kira bedeli ödeme borcu da devam etmektedir. Bkz. PETEK, s. 149; ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi, s. 139; “Kural olarak anahtar teslim edilmediği sürece kiralananın kiracının kullanımında olduğu kabul edilir.” Y. 6.HD., T. 02.03.2011, E. 2010/12070, K. 2011/2305, www.kazanci.com.tr; Yargıtay'ın kiralananın iade edilmiş kabul edilmesi için anahtarlarının teslim edilmiş olmasını aradığı benzer kararları için bkz. Y. 6.HD., T. 05.03.2012, E. 2011/15289, K. 2012/3446, www.kazanci.com.tr, Y. 6.HD., T. 02.03.2011, E. 2010/12070, K. 2011/2305, www.kazanci.com.tr, Y. 3.HD.,T. 08.12.2005, E. 2005/12937, K. 2005/13464, www.kazanci.com.tr.

<sup>860</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 631; Y. 6.HD., T. 15.03.2011, E. 2011/12730, K. 2011/3054, www.kazanci.com.tr.

<sup>861</sup> Y. 6.HD., T. 17.01.2011, E. 2011/8929, K. 2011/134, www.kazanci.com.tr.

<sup>862</sup> TANDOĞAN, s. 190; BECKER, s. 263; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 628, 630; PETEK, s. 151.

<sup>863</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 628.

<sup>864</sup> PETEK, s. 153; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 627.

<sup>865</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 199; PETEK, s. 150; ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi, s. 139.

verilmesi gerekirken değinilen bu yönler gözetilmeden yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir.”<sup>866</sup>

### III. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİNİN SONUÇLARI

#### A. Kiracının Borçlarının Makul Bir Süre Devam Etmesi

Yukarıda da söylediğimiz gibi TBK m. 325’II de kiralananın erken iadesi durumunda, kiracının sözleşme süresinin veya fesih bildirim süresinin sonuna kadar değil, her somut olaya göre değişen makul sürenin sonuna kadar sorumlu olacağı düzenlenmiştir. Makul sürenin tespitinde esas alınacak kıstas kanundaki düzenlemeye göre kiraya verenin kiralananı benzer koşullarla kiraya verebileceği süre ile sınırlıdır<sup>867</sup>. Kiracı bilirkişi vasıtasıyla tespit edilen makul sürenin sonuna kadar kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Maddenin ikinci fıkrasında yer alan “Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka bir biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür” hükmü uyarınca kiraya veren yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananandan elde

<sup>866</sup> Y. 13.HD., T. 22.05.2002, E. 2002/4969, K. 2002/5996, www.kazanci.com.tr; Öğretide kiralananın iadesi durumunun tanıkla da ispat edilmesinin mümkün olması gerektiği yönünde bkz. İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 632; Aynı yönde bkz. Y. 13.HD., T. 04.07.2003, 2003/5249, K. 2003/9236, www.kazanci.com.tr.

<sup>867</sup> BURCUOĞLU, Erken Tahliye, s. 146; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 641; ÇINAR, s. 226; “Mahkemece bilirkişi raporuna dayanılarak tahliye gününden, kira sözleşmesinin bitim günü arasındaki devrede davacının kiralananadan yararlanamayacağı kabul edilerek, 1 yıllık kira parasının indirimsiz ödetilmesine karar verilmiştir. Bu konuda alınmış olan bilirkişi raporunda tahliyeden sonra 2 aylık tamirat süresi de göz önünde tutularak, 1.12.1982’den sözleşmenin bitim tarihine kadar olan sürenin kısalığı ve turizm açısından ölü devre olması nedeni ile motel olarak kiralanasının mümkün olmadığı görüşüne yer verilmiştir. Taraflar arasındaki sözleşmeye göre burası kolej olarak kirallanmış ve kullanılmıştır. BK.nun 98/2 ve 44. maddeleri gereğince sözleşmeye aykırılık halinde alacaklı zararın artmasını önlemek için gerekli çabayı göstermekle yükümlüdür. Aksi takdirde kiracının durumunu ağırlaştırmış olur ve tazminattan indirim yapılması gerekir. O halde burada önemli olan davacının tahliyeden sonra iki aylık tamirat süresi de eklenirse 1.12.1982’den itibaren kiralananı yalnız motel olarak değil aykırı davranılan sözleşmedeki benzer koşullarla ne kadar zaman zarfında üçüncü kişiye yeniden kiraya verebileceğidir. Böylece davalının kiradan sorumluluğu yeniden kiraya verme süresine göre belirlenmelidir. O halde bilirkişinin tesislerin motel olarak kiralanasının mümkün olmadığından ve devrenin kısalığından söz ederek bildirdiği görüş karara dayanak yapılamaz. Mahkemece yukarıda açıklandığı gibi, yeniden seçilecek bilirkişi kurulu aracılığı ile kiralananın benzer koşullarla 1.12.1982 tarihinden itibaren ne kadar süre içinde yeniden üçüncü kişiye kiraya verilebileceğinin saptanması ve tespit edilecek, bu süre içinde davacı kiralananadan yararlanmamış olacağından, 1.6.1983 tarihine kadar değil, bilirkişilerce bulunacak yeniden kiraya verme süresinin sonuna kadar kira bedelinin ödetilmesine karar verilmesi gerekir, yazılı şekilde yeterli olmayan bilirkişi raporu esas alınarak kira süresinin sonunu teşkil eden 1.6.1983 tarihine kadar kira parasına hükmedilmesi kanuna aykırıdır ve bozma nedenidir.” Y. 13.HD., T. 15.11.1984, E. 1984/6309, K. 1984/7229, www.kazanci.com.tr; “Dairemizin sapma göstermeyen ve kararlılık kazanan uygulamaları doğrultusunda, mahkemece yapılacak iş; taşınmazın anahtarının notere teslim edildiğine ilişkin tutanak, davalıya tebliğ edilmiş ise, bu tarihten, tebliğ edilmemiş ise 11.12.2001 tarihinden itibaren mecurun, taraflar arasındaki kira sözleşmesindeki koşullarla ne kadar süre içerisinde kiraya verilebileceği bu konuda uzman bilirkişi marifetiyle öncelikle saptanmalı ve saptanacak bu kira bedelinden, davacı kiracının sorumlu olduğu kabul edilerek, fazla ödenen kira bedeli varsa, istirdadına karar verilmelidir.” Y. 13.HD., T. 23.09.2004, E. 2004/3374, K. 2004/12599, www.kazanci.com.tr.

ettiği yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür<sup>868</sup>. Yine bu hüküm uyarınca burada götürü tazminattan<sup>869</sup> bahsedilmesi mümkün değildir<sup>870</sup>. Çünkü bu indirim makul sürenin sonuna kadar kiracının ödemekle yükümlü olduğu kira bedellerinden yapılacaktır<sup>871</sup>. Kiraya veren makul sürenin sona ermesinden önce yeni bir kiracı bulmuşsa, kiralananı erken iade eden kiracıdan sadece o vakte kadar işlemiş kira bedellerini talep edebilecektir<sup>872</sup>. Yargıtay'ın konu ile ilgili bir kararı şöyledir: *“Davacının taşınmazı 23.03.2007 tarihinde yeniden kiraya verdiği anlaşıldığına göre, mahkemece; 23.03.2007 tarihini geçmemek kaydıyla davalının sorumlu olduğu kira parasının araştırılarak belirlenecek miktara hükmetmek gerekirken yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.”*<sup>873</sup>

Yargıtay, kiralananın sözleşmenin feshedilerek kiraya verene iade etmesi durumu ile sözleşmeyi feshetmeden vermesi durumu arasında bir ayırım yapmamış; her iki durumda da kiracının makul sürenin sonuna kadar kira bedellerinden sorumlu olduğuna hükmetmiştir<sup>874</sup>.

Makul süreyi hâkim her somut olaya göre takdir edecektir<sup>875</sup>. Hâkim makul süreyi tespit ederken, kiralananın yeniden kiraya verilebilmesi için gerekli olan muhtemel süreyi, kiralananın iade edildiği tarihteki piyasa koşullarını, kiralananın bulunduğu yeri, kiralananın özellikleri ve buna benzer kriterleri göz önüne alacaktır<sup>876</sup>. Kiralananın iade tarihinden itibaren kiraya verenin yeni bir kiracı bulması mümkün değilse, kiracı azami olarak kira sözleşmesinin belirli süreli olması durumunda sözleşme süresinin sonuna kadar işleyecek olan kira bedelini veya belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesinin söz konusu olması durumunda ise TBK m. 368'de yer alan altı aylık fesih bildirim süresince işleyecek olan kira bedelini ödemekle yükümlüdür<sup>877</sup>.

<sup>868</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 199; YAVUZ, N., Kira, s. 280.

<sup>869</sup> Götürü tazminat ile ilgili ayrıntılı açıklamalar için bkz. ERDEM, Mehmet, Tazminatın Götürü Olarak Belirlenmesi, Sorumluluk ve Tazminat Hukuku Sempozyumu, 2009, s. 97-124; KAPANCI, K. Berk, Götürü Tazminat Anlaşması ve Bununun Ceza Koşulundan Ayırt Edilmesi, Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, İstanbul, 2013, s. 656 vd.

<sup>870</sup> ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi, s. 146; Aksi görüş için bkz. PETEK, s. 154.

<sup>871</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 322; ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi, s. 146.

<sup>872</sup> PETEK, s. 154; İNCEOĞLU'na göre burada ödenmesi gereken bedel kira bedelidir. Bkz. İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 639.

<sup>873</sup> Y. 3.HD., T. 16.12.2008, E. 2008/18503, K. 2008/2150, RUHİ, s. 608-609.

<sup>874</sup> Konu ile ilgili Yargıtay kararları için bkz. Y. 6.HD., 11.10.2010, E. 2010/1590, K. 2010/10580, RUHİ, s. 604-605; Y. 6.HD., T. 02.02.2010, E. 2009/12362, K. 2010/827, RUHİ, s. 607-608.

<sup>875</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 475; ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi, s. 143; PETEK, s. 155-156; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 642; ÇINAR, s. 228.

<sup>876</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 642; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 321; ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi s. 143; PETEK, s. 106; AYDEMİR, s. 138.

<sup>877</sup> PETEK, s. 156.

Kanununda böyle bir düzenlemenin getirilmiş olması yukarıda da söylediğimiz gibi kiraya verenin uğrayacağı zararları telafi etmek amacıyla açıklanabilir<sup>878</sup>.

Kiracının kira bedelini ödeme borcu makul bir süre devam ederken, kiraya verenin borçları iade ile birlikte sona erer. Diğer bir deyişle, kiralananı iade eden kiracının, kiraya verenden, kiraya verenin kiralananın kullanıma elverişli durumda teslim ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma borcuna dayanarak bir talepte bulunması mümkün değildir<sup>879</sup>.

Kanun koyucu kiracıya makul süre için dahi borcundan kurtulma imkanı tanımıştır. Buna göre, kiracı, kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip başka bir kiracı bulması durumunda makul sürenin dolmasını beklemeden kira sözleşmesinden kaynaklanan borçlarından kurtulacaktır<sup>880</sup>.

## **B. Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi**

Kiralananın erken iadesi durumunun, çalışma konumuz açısından bizi ilgilendiren sonucu ürün kirası sözleşmesinin sona ermesine imkan vermesidir. Yukarıda da ifade ettiğimiz gibi, bu sona erme sebebi öğretide bağımsız bir sona erme sebebi olarak kabul edilmektedir<sup>881</sup>. Fakat öğretide, kanunun açık lafzına rağmen kira sözleşmesinin kiralananın iade edildiği tarihte mi yoksa makul sürenin sonunda mı sona erdiği konusunda fikir birliği yoktur. Öğretide bizim de katıldığımız görüşe göre, kanundaki "...makul bir süre için devam eder." düzenlemeye paralel olarak ürün kirası sözleşmesi makul sürenin bitmesi ile kendiliğinden sona erecektir<sup>882</sup>. Belirlenen makul sürenin sonuna kadar kiracının kira bedeli ve yan giderleri<sup>883</sup> ödeme borcu devam etmekte fakat kiracının kiralananı sözleşme süresi bitmeden evvel iade etmesi sebebiyle, kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kullanıma ve işletmeye uygun halde bulundurma borcu ve bu borcundan kaynaklanan diğer borçları kiralananın iadesi ile birlikte sona ermektedir. Buna karşın diğer görüşe göre ise kira sözleşmesi kiralananın iade edildiği tarihte sona ermekte fakat bu davranışın etkisini doğurduğu

<sup>878</sup> PETEK, s. 154; ÇINAR, s. 226.

<sup>879</sup> PETEK, s. 157.

<sup>880</sup> Ayrıntılı açıklamalar için bkz. İNCEOĞLU, Kira, c. I, s. 645 vd.; ÖKTEM ÇEVİK, Önce Verilmesi, s. 146 vd.

<sup>881</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 195; PETEK, s. 144; GÜNEL, s. 257.

<sup>882</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 195; PETEK, s. 155; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 321; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 635, ÇINAR, s. 228.

<sup>883</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 640; Yargıtay bir kararında yan giderleri de buna dahil edilmiştir. Bkz. "[...]ortak giderler de erken tahliye nedeniyle oluşan zarar kapsamında değerlendirilmelidir[...]" Y. 6.HD., T. 24.05.2012, E. 2012/3821, K. 2012/7338, www.kazanci.com.tr.

anın makul sürenin sonu olarak kabul edilmesinin yerinde olduğu ifade edilmektedir<sup>884</sup>.

Öğretideki bir diğer görüşe göre ise kira sözleşmesi kiralananın erken iade edildiği tarihte kiracı tarafından haksız olarak feshedildiği kabul edilmelidir<sup>885</sup>. Bu görüşe göre, ürün kirası sözleşme iade ile sona ermektedir. Kiracının kira bedeli ödeme borcu da sözleşmenin sona ermesiyle birlikte sona ermekte fakat kiracı haksız fesih sebebiyle kiraya verenin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlü olmalıdır. Diğer bir deyişle, bu görüşe göre, kiracı, kiralananın erken iadesi sebebiyle kira bedellerinden değil, kiraya verenin haksız fesih sebebiyle uğradığı zararların tazmininden sorumlu olacaktır<sup>886</sup>. Yine bu görüşe göre, burada tespit edilecek zarar müspet zarar olup; bu zararın hesaplanmasında kira sözleşmesi süresince ödenen kira bedelinin esas alınacağı muhakkaktır<sup>887</sup>. Yargıtay'ın kararlarında yer alan ve öğretide hakim görüşün kabul ettiği kiraya verenin kiracının durumunu ağırlaştırmama yükümlülüğü kiracının tazminat sorumluluğunun bir kanıtı olarak kabul edilmekte ve bu görüşün dayanaklarından birisini oluşturmaktadır<sup>888</sup>. Kanımızca kanunda açık olarak iadede sonra kira sözleşmesinin makul bir süre devam edeceğinin belirtilmesine rağmen, iade ile sona erdiğinin kabul edilmesi kanundaki düzenlemeye uygun bir yorum olmaktan uzaktır. Sonuç olarak yukarıda ifade ettiğimiz gibi ürün kirası sözleşmesi kiralananın erken iadesi durumunda, bilirkişi aracılığıyla belirlenen makul sürenin sonunda kendiliğinden sona erecektir.

---

<sup>884</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 476.

<sup>885</sup> BURCUOĞLU, Erken Tahliye, s. 157; İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 635; ÇINAR, s. 222.

<sup>886</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 635; BK döneminde aynı görüş için bkz. GÜNEL, s. 257; Erken iadeyi haksız fesih olarak kabul etmesine rağmen, tarafların makul süredeki taleplerinin haksız fesih nedeniyle tazminata değil, kira sözleşmesinden kaynaklanan borçlara ilişkin olacağı yönünde bkz. ÇINAR, s. 222.

<sup>887</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 636.

<sup>888</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 637.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KİRALANANIN İADESİ

#### § 13. ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNİN BİR SONUCU OLARAK KİRALANANIN İADESİ

##### I. GENEL OLARAK

Ürün kirası sözleşmesinin ikinci bölümde ayrıntılı anlatılan sebeplerle sona ermesi sonucunda kiracının kiralananı iade borcu, kiraya verenin de kiralananı talep hakkı doğacaktır<sup>889</sup>. Bu durum TBK m. 372’de *geri verme* başlığı altında şu şekilde düzenlenmiştir:

*“Kira süresinin bitiminde kiracı, kiralananı, tutanağa geçirilmiş olan bütün eşyalarla birlikte ve buldukları durumda geri vermekle yükümlüdür.(1)Kiracı, iyi işletilme durumunda kaçınılabilecek olan değer eksiklikleri için tazminat ödemekle yükümlüdür.(2) Kiracı, kiralananı göstermekle yükümlü olduğu özen çerçevesinde meydana gelen değer artışları için tazminat isteyemez.(3)”*

Kiracının kiralananı iade borcu sözleşmenin sona ermesiyle doğan bir borç olup; ürün kirası sözleşmesinin geçici kullanım ve yararlanma hakkı vermesinin bir sonucudur<sup>890</sup>. Sözleşmede bu durumun açıkça kararlaştırılmış olması gerekmez. Çünkü sözleşmenin niteliği gereği kiracı, sözleşmenin sona ermesiyle kiralananı iade etmesi gerektiği bilir. Bu kira sözleşmesinin niteliği gereğidir. Sözleşme ile kiracının iade borcunun ortadan kaldırılması durumunda, o sözleşmenin kira sözleşmesi olarak nitelendirilmesine imkan yoktur<sup>891</sup>.

Kiracının kiralananı iade borcu, taraflarca aksi kararlaştırılmadığı takdirde sözleşmenin sona erdiği tarihte muaccel olur<sup>892</sup>. Dolayısıyla kiraya verenin kiralananın iadesini talep hakkı da bu tarihte doğacaktır. Kiraya veren, kiralananın sözleşmeden kaynaklanan kişisel hakkına dayanarak iadesini isteyebileceği gibi istihkak talebi ile

<sup>889</sup> CANSEL, s. 150; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 517; AKER, s. 429; ARKAN SERİM, s. 130 vd. İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 490 vd.; GÜNEL, s. 130; ŞAFAK, s. 53; Y. 3.HD., T. 02.05.2006, E. 2006/4549, K. 2006/5413, www.kazanci.com.tr.

<sup>890</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 234; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 517; ÇINAR, s. 367.

<sup>891</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 235; DOĞAN, Murat, Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu, AÜEHFD, 2004, C. 8, S. 1-2, s. 444-445.

<sup>892</sup> EREN, s. 471; DOĞAN, Geri Verme, s. 461; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 492; ÇINAR, s. 371.

de istemesi mümkündür<sup>893</sup>. Sözleşmenin hangi sebeple sona erdiğinin hükmün uygulanabilirliği açısından bir önemi yoktur<sup>894</sup>.

TBK m. 360' a göre kiraya veren, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun biçimde kullanılmaya ve işletilmeye elverişli bir durumda teslim borcu altındadır. Ürün kirası sözleşmesi ile kiralananı geçici bir süreyle kullanma ve yararlanma hakkı kiracıya devredilmektedir. Bu sözleşmenin sona ermesiyle aslında kiraya verenin kiralananı kullanmaya ve işletilmeye elverişli durumda bulundurma, kiracının da kira bedeli ve kiralananı işletme asli edim yükümlülüklerini ifa borçları da sona ermektedir. Bunun tabii sonucu olarak da, kiracı sözleşmenin sona ermesinden sonra kiralananı bulunduğu durumda teslim etmekle<sup>895</sup>, kiraya veren ise varsa aldığı teminatları kiracıya iade etmekle yükümlüdür.

Adi kira ile ürün kirası sözleşmesi, kira sözleşmesinin sona ermesinde tarafların hak ve yükümlülükleri bakımından da birbirinden ayrılmaktadır. Adi kirada kiracı, kiralananı ne durumda teslim almışsa o durumda geri vermekle yükümlüyken<sup>896</sup>; ürün kirasında kiracı, sözleşmenin sonunda kiralananı bulunduğu halde teslim etmekle yükümlüdür<sup>897</sup>.

Kiracı, kiralananı sözleşme süresi sonunda *bulunduğu halde teslim* ile borcundan kurtulamaz. Sözleşme sonunda kiralananın bulunduğu hal, kiracının sözleşme süresi boyunca onu nasıl kullandığının ve işlettiğinin yani borçlarını nasıl ifa ettiğinin aslında bir göstergesidir<sup>898</sup>. Bundan dolayı kanun koyucu salt kiralananı bulunduğu halde iade ile kiracının borcundan kurtulmasına müsaade etmemiş; kiralananın iade anında bulunduğu duruma da kiracı açısından sonuç bağlamıştır. TBK m. 372/II' ye göre, “*Kiracı, iyi işletilme durumunda kaçınılabilecek olan değer eksiklikleri için tazminat ödemekle yükümlüdür.*” Maddede geçen iyi işletme yükümlülüğü; TBK m. 364'de düzenlenen “kiralananı özgülendiği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletmek” yükümlülüğüne tekabül etmektedir. Görüldüğü üzere kiracının bu yükümlülüğüne

<sup>893</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 235; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s.491.

<sup>894</sup> TANDOĞAN, s. 191.

<sup>895</sup> Olgaç, s. 337; TUNÇOMAĞ, s. 756; CANSEL, s. 150; EREN, s. 471; ALTAŞ, s. 316; AKER, s. 430; ARKAN SERİM, s. 130.

<sup>896</sup> TBK m. 334/I c.1: “*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür.*”; TANDOĞAN, s. 185, 188; DOĞAN, Geri Verme, s. 444.

<sup>897</sup> SELİÇİ, s. 121; FEYZİOĞLU, s. 595; ÖZTÜRK, s. 221; TANDOĞAN, s. 188 vd.; ARKAN SERİM, s. 130; GÜNEL, s. 132.

<sup>898</sup> “*Bununla beraber, kiralanan, kira akdinin devamınca kiracı tarafından istimal edilmiştir; kullanma ve işletmenin muhtelif dereceleri vardır: Yıpratılarak kullanma; şeyin aynını mümkün olduğu kadar muhafaza ederek kullanma ve islah edici kullanma.*” CANSEL, s. 150.

aykırı hareket etmesi kiraya verenin sözleşmeyi süresinden önce sona erdirmesine imkan verdiği gibi; sözleşmenin normal olarak sona ermesi durumunda dahi kiracının tazminat borcunu doğuracaktır. Kiracı, iyi bir surette kullanmadığı ve işletmediği kiralanan için, iade zamanında *bulunduğu durumda* iade ettiği iddiasında bulunamayacaktır.

Öğretide hakim görüş uyarınca kiracının, kiralananı iade zamanından bulunduğu durumda teslim etmesi ile anlaşılması gerekenin, kiracının kiralananı teslim aldığı andaki durumuna yakın bir durum olduğu kabul edilmektedir<sup>899</sup>. Fakat kanımızca hem kanununun lafzından böyle bir yorum çıkarmak mümkün değildir hem de TBK m. 372/II’de kiracının iyi işletme durumunda kaçınılabilecek değer eksikleri için tazminat ödeme borcu öngörülmesinden dolayı öğretideki bu yoruma katılmak güçtür. Diğer bir deyişle, bulunduğu hal kavramından, kiracının kiralananı teslim aldığı andaki duruma yakın bir durumun anlaşılması gerektiğini kabul etmek kanımızca mümkün değildir. Ürün kirası sözleşmesinde kiralananın iade borcunun adi kira sözleşmesindeki iade borcundan farklı olarak düzenlenmiş olması da bunu gerektirir. Aksi takdirde bulunduğu halde teslimden kiracının, kiralananı teslim aldığı duruma yakın bir durumun anlaşıldığını kabul edecek olursak; kiracının kiralananı teslim aldığı durumda iade ile yükümlü olduğunu öngören adi kira sözleşmesi ile kiracının, kiralananı iadenin muaccel olduğu tarihte bulunduğu hal üzere iade ile yükümlü olduğunu öngören ürün kirası sözleşmesinin bu konuda farkını ortaya koymak mümkün olmayacaktır. Diğer bir deyişle, adi kiradan farklı olarak ürün kirası sözleşmesinde kiracı, kiralananı iade anındaki hali ile teslim etmekle yükümlüdür. Bu durum kiralananın kötü bir durumda teslimini mümkün kıldığı gibi, kiralananın kiracının teslim aldığı durumdan daha iyi durumda teslimini de mümkün kılmaktadır.

Kiralananın normal kullanımı sonucunda bir takım eksilmelerin meydana gelmesi normal olup; kiracı tarafından TBK m. 365<sup>900</sup> düzenlenen yükümlülüklerin yerine getirilmesine rağmen meydana gelen bu eksilmeler kiracının tazminat borcunu

<sup>899</sup> CANSEL, s. 151; GÜNEL, s. 132; AKER, s. 431, dn. 184; BECKER, s. 358; Yargıtay’ın bir kararında hatalı olarak, kiralananın iyi halde teslim edileceğini ifade ettiği kararı için bkz. “*Hasılat kira ilişkisinde kiracının borçlarını düzenleyen Borçlar Kanununun 278. maddesince kiracının kiralananı iyi bir suretle işletmesi, kendisine teslim edilenleri iyi bir halde muhafaza etmesi, aktin bitiminde de iyi bir halde kiralayana teslim etmesi gerekir.*” Y. 14.HD., T. 08.12.2005, E. 2005/9208, K. 2005/11037, www.kazanci.com.tr.

<sup>900</sup> TBK m. 365: “*Kiracı, kiralananın bakımını gereği gibi sağlamakla yükümlüdür.(1) Kiracı, yerel adete uygun olarak küçük onarımları yapmak, bozulan veya kullanılmayla yok olan düşük değerli araç ve gereçlerin yerine yenilerini koymak zorundadır.(2)*”.



doğurmayacaktır<sup>901</sup>. Bu eksilmelerin sınırı belirlenirken dikkate alınacak kıstas, işletmenin kiraya veren tarafından bizzat işletilmesi durumunda yine de meydana gelmesi kaçınılmaz olan noksanlardır. Diğer bir deyişle, kanun koyucu kiralananın, kiracının ihmali ve kusuruyla meydana gelen eksilmeler ve değer azalması ile teslimini, bulunduğu durumda teslim kapsamında değerlendirmemekte; kiralananın iade anında bulunduğu durumu kiralananın iyi bir surette kullanılması ve işletilmesi halinde bulunması gereken durum olarak kabul etmektedir.

Kiralananın iadesini talep hakkı kiraya verene aittir. Diğer bir deyişle, kiracı iade borcunu kiraya verene ifa etmekle yükümlüdür<sup>902</sup>. Kiracının bu borca aykırı davranması sonucunda, kiraya veren, ürün kirası sözleşmesine dayalı kişisel nitelikteki hakkına dayanarak bunu talep edebileceği gibi, kiraya verenin aynı zamanda malik olması durumunda mülkiyet hakkının verdiği aynı talep hakkına dayanarak talep etmesi de mümkündür<sup>903</sup>. Malik sıfatına sahip kiraya verenin sahip olduğu bu iki imkanın birbiri ile yarıştığı kabul edilmektedir<sup>904</sup>. Kiralanan üzerinde üçüncü bir kişinin malik olduğunu iddia etmesi durumunda, kiracının kiralananı kime iade etmesi gerektiğine ilişkin kanundan bir düzenleme mevcut değildir. Öğretide bu durumda, TBK m. 568<sup>905</sup>'in ürün kirası sözleşme için de kıyasen uygulama alanı bulacağı kabul edilmektedir<sup>906</sup>. Buna göre, malik olduğunu iddia eden kişinin kiralayan hakkında ihtiyati tedbir kararı aldırmadığı ya da istihkak davası açmadığı sürece, kiracı kiralananı kiraya verene iade ile yükümlüdür<sup>907</sup>.

<sup>901</sup> CANSEL, s. 151; AKER, s. 435; ARKAN SERİM, s. 134; Kiracının normal kullanım neticesinde meydana gelen eksilmelerden sorumlu tutulmaması, bunların kira ücretiyle karşılandığı ayrıca bir tazminata gerek olmadığı düşüncesine dayanır. DOĞAN, Geri Verme, s. 455.

<sup>902</sup> İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 493-494; Kiraya verenin iflası durumunda, kiracının bu yükümlülüğü iflas masasına; ölümü durumunda mirasçılara karşı yerine getireceğine şüphe yoktur. Bkz. AKER, s. 434; Tarafların anlaşmaları durumunda, kiracının iade borcunu yeni kiracı durumunda bir üçüncü kişiye devretmesi ile yerine getirmesi de mümkündür. AKER, s. 435.

<sup>903</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 519; ZEVKLİLER/ERTAŞ/HAVUTCU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 508; TANDOĞAN, s. 183; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 29; ARKAN SERİM, s. 141; DOĞAN, Geri Verme, s. 445; ÇINAR, s. 371; Kiraya verenin, kiralananı kiracıya rızası ile teslim etmiş olmasından mütevellit zilyetliği koruyan hükümlere başvurması mümkün değildir. Bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 519; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 491.

<sup>904</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 519; TANDOĞAN, s. 183; ARKAN SERİM, s. 141, DOĞAN, Geri Verme, s. 445.

<sup>905</sup> TBK m. 568/I: “Bir üçüncü kişi saklanan üzerinde aynı hak iddiasında bulunsa bile, saklanan haczedilmedikçe veya saklayana karşı istihkak davası açılmadıkça saklayan, onu saklatana geri vermekle yükümlüdür.”.

<sup>906</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 520; TANDOĞAN, s. 183; ARSEBÜK, s. 38; GÜMÜŞ, Kira, s. 235; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 302, dn. 346; ARKAN SERİM, s. 141-143; DOĞAN, Geri Verme, s. 446; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 495; ÇINAR, s. 372.

<sup>907</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 520; TANDOĞAN, s. 183; ARKAN SERİM, s. 141-142.

## II. İADE BORCUNUN KAPSAMI

### A. Genel Olarak

İade borcunun kapsamını kanunda ikili bir ayrıma tabi tutularak düzenlenmiştir. Buna göre tutanağa geçirilmiş fakat değer biçilmemiş eşyalar için iade borcunun kapsamı TBK m. 372/I'e, tutanağa geçirilmiş ve değer biçilmiş eşyalar için iade borcunun kapsamı TBK m. 373/I'e göre belirlenecektir. Fakat tutanağa geçirilmemiş, haliyle değer de biçilmemiş eşyalar için iade borcunun kapsamını açıkça düzenleyen bir hüküm kanunda mevcut değildir. Bu durumda TBK m. 372 kanımızca tutanağa geçirilmemiş olan eşyalar için genişletici yorum ile uygulama alanı bulacaktır.

TBK m. 372/I' e göre kiracı, kira süresinin bitiminde kiralananı, tutanağa geçirilmiş olan bütün eşyalarla birlikte ve buldukları durumda geri vermekle yükümlüdür. Bu hüküm emredici değildir<sup>908</sup>. Dolayısıyla, tarafların iade borcunun kapsamını sözleşme ile tayin etmeleri mümkündür. Bu sebeple, iade zamanında kiracının iade borcunun kapsamının tespitinde ilk olarak taraflar arasındaki sözleşme, sözleşmede boşluk olması durumunda varsa yerel adet esas alınacaktır<sup>909</sup>.

Kiracı, sözleşmenin sona ermesi üzerine kiralananı ve kiralanan ile birlikte kendisine teslim edilmiş olan diğer şeyleri teslim etmekle yükümlüdür<sup>910</sup>. Bu kapsamda kiraya verenin başlangıçta kiracıya kiralanan şeyle birlikte teslim ettiği ham ya da mamul ürünlerin sözleşme sonunda iadesi gerekir. Diğer bir deyişle, kiralanda nicelik ya da nitelik bakımından bir azalma meydana gelmişse kiracının bunları gidermesi gerekli olmakla beraber; kira konusuna dahil olan ve iade zamanında mevcut olmayan şeylerin yerine aynı neviden şeylerin ikame edilmesi ya da tarafların anlaşmasına göre bunların değerinin tespit edilip verilmesi gerekir<sup>911</sup>. Tarafların bunun aksini kararlaştırmalarında bir engel yoktur.

Konusu ticari işletme olan ürün kirası sözleşmesinin sona ermesi durumunda kiracı, işletmenin maddi ve gayri maddi unsurlarını bir bütün olarak kiraya verene iade etmekle yükümlüdür<sup>912</sup>. Bunun yanında, nasıl ki kiraya veren işletmeyi kiracıya ürün kirası sözleşmesi kapsamında devrederken, kiracıyı işletmenin iş ilişkilerinin bulunduğu kişilerle tanıştırmayı, onu bu ilişkileri sokması gerekiyorsa; aynı şekilde kiracının da kiralananı iade ederken bu yükümlülüğü vardır. Diğer bir deyişle,

<sup>908</sup> AKER, s. 430.

<sup>909</sup> AKER, s. 430; ÖZTÜRK, s. 222.

<sup>910</sup> ÖZTÜRK, s. 221.

<sup>911</sup> AKER, s. 431.

<sup>912</sup> AKER, s. 430 vd.

kiracının, işletme ile ilgili bilgileri vermesi, kiraya vereni müşteri çevresi ile ve iş ilişkilerinin bulunduğu çevrelerle tanıştırmaması yani kiracının, kiraya verenin kendisinden sonra işletmeyi tek başına işletir ve ürün elde edebilir hale getirmesi iade borcunun kapsamına dahildir<sup>913</sup>. Bu bakımdan ticari işletme ile birlikte devredilen raflardaki veya depolardaki malların, iade tarihindeki mevcut depo ve raflardaki mallar ve demirbaşları ile iade edilmesi gerekir<sup>914</sup>. Kiraya veren tarafından ticari işletmenin devri ile birlikte kiracıya satılmış olan eşyalar varsa kiracı bunları iade etmek zorunda değildir fakat dilerse bedelli ya da bedelsiz olarak sözleşmenin sonunda kiraya verene iade etmesi mümkündür<sup>915</sup>.

TBK m. 359 uyarınca tarafların düzenlemekle yükümlü oldukları tutanağın içeriği, iade borcunun kapsamının tayininde önemli rol oynamaktadır. Tarafların tutanağa geçirdikleri eşyaların değerini takdir etmiş olmaları durumunda, kiracının iade tarihinde bunları özdeş tür ve değerinde iade etmesi gerekir<sup>916</sup>. Bu durum TBK m. 373/I' de şu şekilde düzenlenmiştir: *“Kiralanan teslim edilirken tutanağa geçirilmiş olan eşyalara değer biçilmişse kiracı, kira sözleşmesi sona erince, bunları özdeş tür ve değerinde olmak üzere geri vermekle veya değer eksikliklerini gidermekle yükümlüdür.”* Bu maddenin uygulama alanı bulması için tarafların tutanak düzenleme yükümlülüklerini yerine getirmiş olmaları ve aynı zamanda taraflarca tutanağa geçirilen malların kıymetinin takdir edilmiş olması gerekir<sup>917</sup>. Tutanak, sadece kiracıya teslim edilen malların isimlerinin yazılması suretiyle düzenlenmişse, karine olarak yazılan malların kiracıya iyi surette teslim edildiği kabul edilir<sup>918</sup>. Tarafların tutanak düzenlemesindeki amacı kiralananı iade zamanında iade kapsamına neyin girdiğinin ispatını sağlamak olabileceği gibi hasarın kiracıya yüklenmesi de olabilir. Bu durum tarafların iradelerinin ne yönde olduğuna bakılarak tayin edilir. Sözleşmede bu hususla ilgili bir açıklık olmaması durumunda TBK m. 373/I uyarınca hasara kiracının katlanacağı kabul edilir<sup>919</sup>.

Tarafların iradesinden veya iradelerinin ne yönde olduğunun tespiti mümkün değilse TBK m. 373/I' deki karineden yola çıkarak hasarın kiracıya ait olduğu tespit ediliyorsa, kiracı, tutanağa geçirilen eşyaları aynen veya kıymetleri takdir edilmişse

<sup>913</sup> BECKER, s. 356; TANDOĞAN, s. 189; AKER, s. 434; ÖZTÜRK, s. 222.

<sup>914</sup> AKER, s. 431.

<sup>915</sup> ALTAŞ, s. 318; ÖZTÜRK, s. 222; AKER, s. 431.

<sup>916</sup> AKER, s. 432; BECKER, s. 357.

<sup>917</sup> AKER, s. 432.

<sup>918</sup> ÖZTÜRK, s. 224; BECKER, s. 358.

<sup>919</sup> ÖZTÜRK, s. 224; ARKAN SERİM, s. 41.

bu kıymette teslim etmek veya kıymetlerinde bir eksilme azalma olmuşsa bunları da gidermek borcu altındadır<sup>920</sup>. Hasara kiracının katlanacağı kabul edildiğinde, kiracı malların değerindeki eksilmelerden sorumlu olmadığını ispatlasa dahi sorumluluktan kurtulamayacaktır<sup>921</sup>. Diğer bir deyişle, fevkalade halden de sorumlu olacaktır<sup>922</sup>. Bu durumun istisnasını deprem, sel gibi mücbir sebep ve kiraya verenin kusuru durumları oluşturur<sup>923</sup>. Yine tarafların tutanak düzenlerken kiracının hafif kusuru ve ihmalden sorumlu olacağını kararlaştırmaları mümkündür<sup>924</sup>.

Tutanağa geçirilmemiş ve haliyle değer de biçilmemiş eşyalar için de yukarıda bahsettiğimiz gibi TBK m. 372 hükmü genişletici yorumla burada uygulama alanı bulacaktır. Fakat bu durumda ispat sorunu söz konusu olacaktır. CANSSEL'e göre tutanağa geçirilmeyen eşyalar için ispat külfeti taraflarca paylaşılır<sup>925</sup>.

## B. Sözleşme Sonunda Ürünlerin Durumu

Zirai ürün kirası sözleşmesinde, sözleşme sonunda toplanmamış ürünlerin durumu TBK m. 374/I' de şu şekilde düzenlenmiştir: *“Tarımsal bir taşınmazın kiracısı, kira sözleşmesinin sona erdiği anda henüz devşirilmemiş ürünler üzerinde bir hak ileri süremez.(1)*

Bu hükme göre, kiracı sözleşme sonunda toplanmamış ürünler üzerinde bir hak iddia edemez<sup>926</sup>. Bu hüküm, sözleşmenin herhangi bir nedenle süresinden önce sona

<sup>920</sup> ÖZTÜRK, s. 224; “Kira sözleşmesi kiralanan ile birlikte BK'nın 293. maddesine uygun olarak kiracıya teslim edilen ve defteri tutulan eşyaların sözleşme sonunda kiralayana teslimi ve kiracının kusuru dışında kıymet noksanına uğradığı ispatlanamadığı takdirde bu nedenle uğranan zararın kiracı tarafından ödenmesi gerekir.” Bkz. Y. 14.HD., T. 30.12.2005, E. 2005/10815, K. 2005/1251, ÖZTÜRK, s. 289.

<sup>921</sup> ÖZTÜRK, s. 224.

<sup>922</sup> ARKAN SERİM, s. 135.

<sup>923</sup> TANDOĞAN, Mes'uliyet, s. 462; CANSSEL, s. 152; ÖZTÜRK, s. 224.

<sup>924</sup> ÖZTÜRK, s. 224.

<sup>925</sup> CANSSEL, s. 152.

<sup>926</sup> TUNÇOMAĞ, s. 757; FEYZİOĞLU, s. 596; TANDOĞAN, s. 191; EREN, s. 473; ALTAŞ, s. 274; BERKİ, s. 185; Ürün kirası sözleşmesinin sonunda henüz toplanmamış ürünler üzerinde kiracının bir hak iddia edemeyeceğine ilişkin Yargıtay'ın bir kararı şöyledir: *“Olayda uygulanması gereken BK'nun 294. maddesi hükmü gereğince, zirai bir gayrimenkulün kiracısı akdin feshi zamanında henüz devşirilmemiş, semereler üzerinde bir hak iddia edemez. Şu kadar ki kiracı, ziraat masrafını hakimin tayin ettiği miktarda olarak kiralayana tazmin ettirebilir ve tazminat işlemekte olan kiralara mahsup edilir. Taraflar arasındaki ürün kirası son bulunduğu tarihte kiralanda davacının ekmiş olduğu soğan ve ispanak henüz ürün verecek durumda bulunmamaktadır. Yasa gereği davacının bu ürün üzerinde bir hakkı kalmamıştır. Ancak davacı kiracı, bu ürünlerin yetiştirilmesi için yapmış olduğu zirai giderlerinin tazminini davalı kiralayandan isteyebilir. Öte yandan davalının sözleşme gereği davacıdan geri aldığı kiralanda ekili soğan ve ispanak ürününden yararlanmamış olması ve tarlayı buğday ekimi için sürdürmesi olayı bu davanın sonucuna etkili görülmemiştir. Mahkemece burada yapılacak iş, bilirkişi aracılığıyla yukarıda açıklanan esaslara göre, davacının yapmış olduğu zirai giderler tutarı tespit edilerek bu miktarın davalıdan alınmasına karar vermektir.”* Y. 13.HD., T. 21.01.1987, E. 1986/6234, K. 1987/149, www.kazanci.com.tr.

ermesi nedeniyle yetiştirilen ürünlerin toplanamaması veya süresinde sona ermesine rağmen henüz toplanmamış ürünlerin var olması durumunda uygulama alanı bulacaktır<sup>927</sup>. Sözleşme sonunda henüz toplanmamış ürünlerin kiraya verene ait olacağını düzenleyen bu madde ile TMK m. 684 ve 685 uyum içindedir. TMK m. 684/I' e göre; “*Bir şeye malik olan kimse o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur*” ve TMK m. 685/I' e göre “*Bir şeyin maliki onun ürünlerinin de malikidir.*” ve TMK m. 685/III' e göre “*Doğal ürünler asıl şeyden ayrıluncaya kadar onun bütünleyici parçasıdır.*” Bu maddeler uyarınca henüz toplanmamış ürünler asıl şeyin bütünleyici parçasıdır ve *bir şeyin maliki onun ürünlerinin de malikidir* kuralı uyarınca toplanmamış bu ürünler dolayısıyla kiraya verene ait olacaktır.

Kanun koyucu kiracı açısından bu düzenlemenin meydana getirebileceği muhtemel zararları önlemek için ikinci fıkrada başka bir hüküm ihdas etmiştir. Buna göre, “*Ancak kiracı, ürünün yetişmesi için yapmış olduğu tarım giderlerinin hakim tarafından belirlenecek miktarını, kiraya verenden tazminat olarak isteyebilir ve bu tazminat işlemiş olan kiralardan indirilir.*” Bu hükme göre kiracı sözleşmenin sona ermesi sebebiyle toplayamadığı ürünler için yaptığı masrafları kiraya verenden isteyebilecektir<sup>928</sup>. Sözleşmenin sona ermesine rağmen ödenmemiş olan kira bedeli varsa kiracının talep edeceği bu masraflar, miktarınca kira bedelinden mahsup edilecektir. Kiracının yapmış olduğu bu giderlerin mahsubu yalnızca ürün kira bedelinden olur<sup>929</sup>. Diğer bir deyişle, kiracının başka bir hukuki ilişkiye dayanan borcundan bunu mahsup etmesi mümkün değildir. Kira bedelinin peşin ödenmiş olması durumunda ise kiracı bu hakkını mahsup dışında bağımsız olarak da talep edebilir<sup>930</sup>.

<sup>927</sup> ARKAN SERİM, s. 225.

<sup>928</sup> FEYZİOĞLU, s. 596; CANSEL, s. 153,154; TANDOĞAN, s. 191.

<sup>929</sup> “*Kiracı, tarım giderleri için tazminat alacağını haksız iktisap ilkelerine dayanarak ancak işlemekte olan kira bedeline mahsup suretiyle isteyebileceği gibi, bu hakkı mahsup dışında bağımsız olarak da ileri sürebilir. Kira parası peşin alınmış ise mahsup olanağı kalmaz. Ürün giderlerinin mahsubu yalnız ürün kira bedellerinden olur.*” Bkz. Y. 13. HD., T. 15.11.1993, E. 1993/6810, K. 1993/8806, www.kazanci.com.tr; Yargıtay, kiracının yapmış olduğu giderlerin haksız iktisap ilkelerine dayanarak kira bedelinden indirilmesi gerektiğine karar vermiştir. Fakat burada sebepsiz zenginleşme söz konusu olmadığı için, kiracının yaptığı giderlerin kira bedelinden indirilmesi hususunda haksız iktisap ilkelerine dayanılması hatalıdır. Burada tazminattan da bahsedemeyiz. Çünkü zararın tazmini olur. Kanımızca burada değer artış payı alacağı vardır. GÜMÜŞ, Kira, s. 248 vd.; Karş. İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 483 vd.

<sup>930</sup> “[...] *Kiracının tarım giderleri için tazminat alacağını haksız iktisap ilkelerine dayanarak işlemekte olan kira bedeline mahsup suretiyle ileri sürebileceği gibi, bu hakkı mahsup dışında bağımsız olarak da dermeyan edebilir. Gerçekten; örneğin kira parası ödenmiş bulunuyorsa mahsuba imkan kalmayacağı çok açıktır. [...] O nedenle davada bu hakkın bağımsız olarak istenmesinde bir usulsüzlük görülmemiştir.*” Bkz. Y. 13. HD., T. 15.11.1993, E. 1993/6810, K. 1993/8806, www.kazanci.com.tr.

Sözleşmenin sona erme tarihinden önce ürünlerin toplanmış olması durumunda TBK m. 374 uygulama alanı bulmayacaktır. Çünkü toplanan ürünlerin maliki kiracıdır ve kiraya veren toplanmış ürünler üzerinde bir hak iddia edemez<sup>931</sup>.

Buna göre, ürün kirası sözleşmenin sona ermesi halinde, sona ermeden sonra ortaya çıkan değer atışları için kiracının bir hak iddia etmesi söz konusu değildir<sup>932</sup>. ALTAŞ, bunun belirli süreli ürün kirası sözleşmesi için uygulanması gerektiği; belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesinde veya belirli süreli ürün kirası sözleşmesinin süresinden önce sona ermesi durumunda, kiracının sözleşmenin en az belli bir süre devam edeceğine güvenerek yaptığı yatırımların, masrafların sonuçsuz kalmasına sebep olma ihtimalinden dolayı hakkaniyete uygun olmadığını düşünmektedir<sup>933</sup>. Bu görüşe göre, kiracı, belli bir süre kullanacağı inancıyla yaptığı masrafların, yatırımların karşılığını alamadan sözleşmenin sona ermesi durumunda, bunun tazmin edilmesini kiraya verenden talep edebilecektir.

### C. Saman, Gübre ve Benzerlerini İade Borcu

TBK m. 375, ürün kirası sözleşmesinin sona ermesi durumunda, saman gübre gibi şeylerin de kiracının iade borcu kapsamında olacağını öngörmüştür. Madde şu şekilde kaleme alınmıştır:

*“Kiralananı geri veren kiracı, düzenli bir işletmenin gerektirdiği oranda, son yılın samanlarını, hayvan yataklarını kuru ot ve gübrelerini kiralanda bırakmakla yükümlüdür.(1)Kiracı, almış olduğundan daha fazlasını bırakıyorsa, bıraktığı fazlalık için tazminat isteme hakkına sahiptir; aldığından daha az bırakıyorsa, eksikleri tamamlamak veya değer eksikliğini gidermekle yükümlüdür.(2)”*

Bu hükme göre, kiracı, düzgün bir işletmede bulunması gereken miktarda maddede sayılan türden şeyleri kiralanan ile birlikte kiraya verene iade edecektir.<sup>934</sup> Kiralananın bu halde teslimi, kiracının onu işletmeye elverişli bir halde bulundurma borcunun bir sonucudur<sup>935</sup>. Ayrıca işletmenin devamının kesintiye uğramaması, kiraya verenin, kiracının bıraktığı yerden işletmeye devam edebilmesi veya tekrar kiraya verebilmesi için, düzgün bir işletmede bulunması gereken miktarda ürünün iadesinin öngörülmesi kanımızca bu açıdan yerindedir.

Kiracının bu madde kapsamında borcunu yerine getirdiğinin kabulü için, kiralanan ile birlikte iade edilmesi gereken saman, gübre ve benzeri şeylerin hangi

<sup>931</sup> TANDOĞAN, s. 191-192; ARKAN SERİM, s. 139.

<sup>932</sup> TANDOĞAN, s. 191; ALTAŞ, s. 274.

<sup>933</sup> ALTAŞ, s. 274.

<sup>934</sup> OLGAÇ, s. 340; TANDOĞAN, s. 193; ARKAN SERİM, s. 140; SAATÇIOĞLU, s. 234.

<sup>935</sup> CANSEL, s. 153; ÖZTÜRK, s. 226.

miktarlarda olacağı, işletmenin türü, sözleşmenin sona erdiği tarih, o yıl için kiralananndan elde edilen ürün miktarı gibi hususlar dikkate alınarak tespit edilecektir<sup>936</sup>.

Öğretide, kanunda bu hükmün zirai işletmeler için öngörölmüş olmasına rağmen, diğer ürün kirası sözleşmeleri için de kıyasen uygulama alanı bulacağı kabul edilmektedir<sup>937</sup>. Bu görüşe göre, mesela bir hastanenin ürün kirası sözleşmesine konu olması örneğinde, hastanenin sözleşme sonunda iade edilirken yeterli ilaç stokunu içermesi gerektiği düşünölmektedir<sup>938</sup>. Fakat kanunda bunun kıyasen uygulanacağını öngören bir düzenleme mevcut değildir. Bu örnek üzerinden yola çıkacak olursak, ilaç stoku tutanağa geçirilmemişse ve bunlar iade zamanında tükenmişse bunların iade edilmesi söz konusu olmayacaktır. Fakat iade anında mevcut olan ilaç stoklarının yukarıda da açıkladığımız gibi bulunduğu hal üzere teslim edilmesi gerekecektir.

Maddenin ikinci fıkrasında düzenlenen hükme göre; kiracı teslim aldığından daha fazla stoku iade etmişse, iade ettiği fazlalık kısım için tazminat isteyebilecektir<sup>939</sup>. Aynı şekilde eğer iade ettiği stok, teslim aldığı stoktan daha az ise bu eksikliği gidermek borcu altındadır<sup>940</sup>.

### **III. TARAFLARIN BORÇLARI**

#### **A. Kiracının Borçları**

##### **1. Kiracının Tazminat Borcu**

TBK m. 372/II' de düzenlenen "*Kiracı, iyi işletme durumunda kaçınılabilecek olan değer eksiklikleri için tazminat ödemekle yükümlüdür.*" hüküm uyarınca kiracı normal kullanımın sebep olduğu değer eksiklikleri dışında meydana gelen eksiklikleri tazmin etmekle yükümlüdür. Diğer bir deyişle, kiraya verenin, kiracının kiralananı iyi bir surette işletme borcuna aykırı davranması sonucunda kiralanannda meydana gelen değer eksilmeleri için tazminat talep hakkı vardır<sup>941</sup>. Bu eksilmeler kiracının normal önlemlerini alması ve iyi işletmesi sonucu meydana gelmeyecek olan eksilmelerdir. Mesela kiracının kira konusu şirketin günün şartlarına uygun modernizasyonunu yapmadığı için meydana gelen zararı tazmin yükümlülüğü vardır<sup>942</sup>. Bu kiracının

<sup>936</sup> ÖZTÜRK, s. 226.

<sup>937</sup> ALTAŞ, s. 275; ÖZTÜRK, s. 226.

<sup>938</sup> ALTAŞ, s. 275; ÖZTÜRK, s. 226.

<sup>939</sup> TANDOĞAN, s. 193; EREN, s. 473; ALTAŞ, s. 275; ÖZTÜRK, s. 226.

<sup>940</sup> TANDOĞAN, s. 193; EREN, s. 473; ALTAŞ, s. 275; ÖZTÜRK, s. 226.

<sup>941</sup> TUNÇOMAĞ, s. 756; AKER, s. 435; ALTAŞ, s. 275; ÖZTÜRK, s. 226; Kiraya veren tarafından tazmini istenen zarar müspet zarardır. Bkz. GÜMÜŞ, s. 236.

<sup>942</sup> ALTAŞ, s. 276; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 514-515.

kiralananı iyi bir surette işletme yükümlülüğünün bir gereğidir. Fakat taraflarca hasar ve yararın kiraya verende olmasının kararlaştırılmış olması durumunda ya da kiralananındaki eksilmenin mücbir sebeple veya kiraya verenden kaynaklanan bir sebeple meydana gelmesi durumunda kiracının tazminat borcu söz konusu olmayacaktır<sup>943</sup>. Bu durum kıyasen uygulanan TBK m. 373/II’ de şu şekilde düzenlenmiştir: “*Kiracı, kiraya verenin kusurunu ya da mücbir sebebin varlığını ispat ederek geri vermekten veya tazminat ödemekten kurtulabilir.*” Bu durumu kiracının ispatlaması gerekir<sup>944</sup>. Kiracının gerekli önlemleri almasına rağmen meydana gelen eksilmenin önlemeyeceğini ispat yükümlülüğü vardır<sup>945</sup>.

TBK m. 372/II’nin uygulaması bakımından tutanağa geçirilmiş veya geçirilmemiş eşya ayrımı yapılmayacaktır. Diğer bir deyişle TBK m. 372/II’de kiracı iyi işletme durumunda kaçınılabilecek değer eksiklikleri için tazminat ödemekle yükümlü olacaktır.

Kiracı kiralananın iyi işletilmesi için üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmişse kiraya verenin bu durumda tazminat talep hakkı olmayacaktır<sup>946</sup>.

Kiracın iade de gecikmesi durumunda, bu süre zarfında meydana gelen her türlü değer eksilmeleri için kiraya verenin tazminat talep hakkı söz konusu olacaktır<sup>947</sup>. Bunun yanında kiralananın geç iadesi sebebiyle kiraya verenin kaçırdığı fırsatlar için de, mesela yeni bir kira sözleşmesi kurma fırsatını kaçırmış olması durumunda meydana gelen kazanç kaybı da kiracıdan talep edilebilecektir<sup>948</sup>.

## **2. Rekabet Etmeme Borcu**

Borçlar Kanunu’nun kira sözleşmesine ilişkin ayrımında kiracının rekabet etmeme borcuna ilişkin bir düzenleme mevcut değildir. Fakat TMK m. 2’ de yer alan dürüstlük kuralı gereği öğretide, özellikle şirket ve işletme kiralalarında kiracının, ürün kirasının devamı sürecinde kiraya verenin işletmeyi yeniden işletmeye başlamasını engelleyecek veya güçleştirecek davranışlardan kaçınma yani rekabet etmeme borcu altında olduğu kabul edilir<sup>949</sup>. Kiracının kiralananı, kiraya verenin kendisinden sonra işletebilecek durumda iade yükümlülüğü de bu borcun varlığını kabul etmemizi

<sup>943</sup> CANSEL, s. 151; ALTAŞ, s. 275; ÖZTÜRK, s. 226.

<sup>944</sup> CANSEL, s. 152; ALTAŞ, s. 276.

<sup>945</sup> ALTAŞ, s. 276; ÖZTÜRK, s. 226.

<sup>946</sup> ARKAN SERİM, s. 117; ÖZTÜRK, s. 276; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 509.

<sup>947</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 521; ALTAŞ, s. 319; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 492, 500; GÜNEL, s. 130.

<sup>948</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 522; TANDOĞAN, s. 184; GÜMÜŞ, Kira, s. 237; ALTAŞ, s. 320.

<sup>949</sup> AKER, s. 444-445; ARKAN SERİM, s. 129; ALTAŞ, s. 202-203.



gerektirir. Mesela bu kapsamda, ürün kirası sözleşmesi bittikten sonra kiracının, yakın çevrede aynı konu ile iştirak eden bir işletmeyi kendi ad ve hesabına işletmekten kaçınması gerekir<sup>950</sup>. Aksi durumun kiraya verenin işletmesi açısından olumsuz sonuçlar doğuracağı açıktır. İsviçre Federal mahkemesi bir kararında, kiralananın iade işlemleri sırasında kiraya verenin müşteri çevresi ile tanıştırılması sırasında kiracının aynı faaliyetlere bundan sonra kendi işletmesinde devam edeceğini söylemesini rekabet yasağına aykırı bulmuştur<sup>951</sup>. Öğretide rekabet yasağının coğrafi olarak sınırlandırıldığı ve müşteri çevresinin yoğun olduğu bölge ile sınırlı olduğu kabul edilmektedir<sup>952</sup>. Bu kapsamda kiracının başka bir şehirde aynı konu ile iştirak etmesi rekabet yasağına aykırılık oluşturmayacaktır.

## **B. Kiraya Veren Borçları**

### **1. Kiraya Veren Tazminat Borcu**

TBK m. 372/III’ de düzenlenen “*Kiracı, kiralananı göstermekle yükümlü olduğu özen çerçevesinde meydana gelen değer artışları için tazminat isteyemez*” hükmü uyarınca kiracının iyi bir surette işletme yükümlülüğünü yerine getirmesi sebebiyle kiralananın meydana gelen değer artışları için tazminat talep etmesi mümkün değildir. Diğer bir deyişle kiraya veren, iyi bir surette işlettiği için meydana gelen değer artışları sebebiyle kiracıya tazminat ödemek zorunda değildir<sup>953</sup>. Çünkü kiralananın iyi bir surette işletilmesi ve kira konusu şeyin aynen muhafazası için gereken özenin gösterilmesi, gerekli masrafları ve iyileştirmelerin yapılması TBK m. 364 gereği kiracının borcu altındadır. Haliyle kiracı zaten yapmakla mükellef olduğu şeyler için tazminat isteyemeyecektir.

Fakat TBK m. 373/III’ de düzenlenen “*Kiracı, kendisinin yaptığı masrafları veya emeğinden doğan değer artışı için tazminat isteyebilir*” hükmü uyarınca kiracı normal kullanım ve işletme sonucunda meydana gelen değer artışlarını değil; iyi işletme yükümlülüğünün gerektirdiği özeni aşan ve yükümlü olmadığı halde kiralanan

<sup>950</sup> AKER, s. 445.

<sup>951</sup> AKER, s. 445, dn. 255.

<sup>952</sup> AKER, s. 445.

<sup>953</sup> AKER, s. 436; “*Davacı, kiralanan tarla için yaptığı giderlerin türünü belirtip, kiralananın paylılığının giderilmesi davası sonucu satılması nedeniyle giderler toplamının ödettirilmesini istemiştir. Bilirkişi, yapıla işlerin ve giderlerin türünü ve tutarını belirlemiş ve mahkeme de bu doğrultuda 37.128 liranın ödettirilmesine karar vermiştir. Oysa, davacının ileri sürdüğü giderlerin, kiralananın ürün sağlanması için yapılan gider niteliğinde bulunduğu dosya içeriğinden de açıkça anlaşılmaktadır. O nedenle, kiralamanın amacını sağlamaya yönelik gider yapma, davacının çıkarına olan bir harcamadır. Şu durum karşısında davacı, açıklanan nitelikteki giderlerden ötürü davalılara bir nispet ileri süremez.*” Y. 13.HD., T. 29.09.1981, E. 1981/5254, K. 1981/6103, TÜREL, s. 397-398.

için yaptığı giderler ve hizmet neticesinde kiralanda meydana gelen değer artışı sebebiyle kiraya verenden tazminat talep edebilir<sup>954</sup>. Kiracının normal kullanımı sonucunda meydana gelen değer artışları bu kapsamda değerlendirilmeyecektir. Normal kullanım neticesinde meydana gelen değer eksilmelerine kiraya veren katlandığı için aynı şekilde normal kullanım neticesinde meydana gelen değer artışları da ona ait olacaktır<sup>955</sup>. Ancak kiracı, kiralanan için TBK’ da düzenlenen yükümlülüklerini aşan faaliyetleri sonucu yani yapması gerekenden daha fazlasını yapması neticesinde kiralanda meydana gelen değer artışları için tazminat isteyebilecektir<sup>956</sup>. Kiracının tazminat talep edebilmesi için, kiralanda meydana gelen artışın, yapması gerekenden daha fazla masraf neticesinde veya kendi emeği ile olduğunu ispat etmesi gerekir<sup>957</sup>. AKER, bunun için masrafları kendisine ait olmak üzere kiracının, değer artışının olup olmadığına ve bunun kaynağının ortaya çıkartılmasına imkan veren, böylece tarafların sözleşmenin başlangıcında tuttukları tutanak ile mukayese edilmesini mümkün kılan ve kiralananın teslim zamanı ile iade zamanındaki farkını ortaya koyan bir bilanço düzenlemesini tavsiye etmektedir<sup>958</sup>. Yapılan masrafların ve iyileştirmelerin sözleşmenin sona ermesinden sonra etkisini göstermesi veya sözleşmenin vaktinden önce sona ermesi durumlarında kiracının her halükarda tazminat talep hakkı söz konusu olacaktır<sup>959</sup>. Yargıtay’ın kararına konu olan bir olayda bu durum Yargıtay’ca şöyle ifade edilmiştir:

*“[...] Bu hükme göre kiralananı zorunlu olduğu özenle işletmesinden doğmuş değer fazlasının ödetilmesini değil; fakat yükümlü olmadığı halde kendi giderlerinin, hizmeti ve çalışmasının sonucu sayılan kiralananın artmış değerinin karşılığını isteyebilir. Tazminat için öngörülen eksilen nesnelere yerine konulanlardan, bunların onarımından, genel bir fiyat artışından dolayı olanlar olmayıp, kiracının belirtilenlerin sınırını aşan kendi harcaması ve çalışması ile kiralananı yaptıkları eklemeler neticesinde hizmeti ve çalışmasının*

<sup>954</sup> EREN/BAŞPINAR, s. 232; AKER, s. 436; “Eğer müstecir yeni mecralar kurmuşsa bunlar da teşebbüsün mülkü olur ve icar münasebetinin hitamında müstecir bunlar için münasip bir tazminat talep edebilir[...]”, TANDOĞAN, Haluk, Türk Hukukunda Mecralar, AÜHF, 1953, C. 10, s. 150; ÖZTÜRK, s. 228, 230; “[...]Yapılan tahkikattan ve toplanan delillerden dava konusu arazinin işlenmemiş bir şekilde davacıya kiraya verildiği ve davacının çalışarak ve masraf yaparak arazili bahçe haline getirdiği ve borçla döşeme, ev ahır gibi tesisat da yaptığı anlaşılmaktadır. Kiracı olan davacı, BK.293.maddesinin son fıkrasında gösterildiği gibi masraflarından ve çalışmalarından meydana gelen ziyade kıymet için tazminat isteyebilir.[...]”Bkz. Y. 6.HD., T. 16.04.1968, E. 1968/105, K. 1968/2017, ERDOĞAN, S. 720-721.

<sup>955</sup> ALTAŞ, s. 278; ARKAN SERİM, s. 131.

<sup>956</sup> Bu değer artışının enflasyondan kaynaklanmayıp gerçek olması gerekir. Bkz. TANDOĞAN, s. 191; AKER, s. 436; BECKER, s. 359.

<sup>957</sup> ALTAŞ, s. 278.

<sup>958</sup> AKER, s. 436-437.

<sup>959</sup> AKER, s. 437; ALTAŞ, s. 321.

*sonucu sayılan kiralananın artmış değerinin karşılığını isteyebilir. Ürün kirasının sona erdiği tarihte geçerli olan fiyatlara göre tayin ve tespit olunması gereken bu fazlalığın karşılığı parayı kiralayanın kiracıya ödemesi gerekir. Aksi takdirde kiralayanın malvarlığı kiracı yararına zenginleşmiş olur.”<sup>960</sup>*

Kiracının yükümlülüğü dışında yapmış olduğu her masraf kanaatimizce kiraya verenin tazminat borcunun doğumuna sebebiyet vermeyecektir<sup>961</sup>. Kiracının kiraya verenden izin almadan yaptığı lüks harcamalara kiraya verenin katlanmasını beklemek hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuracaktır. Çünkü kiraya veren, kiralanan için faydalı olsa dahi böyle bir masrafın altına girmek istemeyebilir. Kiracı tarafından yetkisiz şekilde yapılan lüks masrafların sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde çözümlenmesi gerekir<sup>962</sup>.

TBK m. 374’de ürün kirası sözleşmesi sonunda kiracının devşirilmemiş ürünler üzerinde bir hak iddia edemeyeceği düzenlenmiş olup; maddenin ikinci fıkrasında kiracın uğraması muhtemel zararını tazmin amaçlı bir hüküm getirilmiştir. Buna göre; *“Ancak kiracı, ürünün yetişmesi için yapmış olduğu tarım giderlerinin hakim tarafından belirlenecek miktarını, kiraya verenden tazminat olarak isteyebilir ve bu tazminat işlemiş kiralardan indirilir.”* Bu tazminat, kiraya verenin salt sözleşmenin sona ermesi sebebiyle emek ve masraf sarf etmeden elde ettiği ürünlerin, kiracının ise yetiştirdiği fakat sözleşmenin sona ermesi dolayısıyla üzerinde bir hak iddia edemediği ürünlerin karşılığını oluşturmaktadır. Bu madde, kiraya verenin karşılıksız olarak ürünleri elde etmesini engellemesi ve kiracının ise emeğinin karşılığını almasına olanak tanınması bakımından yerinde bir düzenleme olmuştur. Böylece her iki tarafın sözleşmenin hitamında ne fakirleşmesi ne de zenginleşmesi söz konusu olacaktır.

Kiraya veren sözleşmeyi vaktinden önce veya fesih bildirim sürelerine uymadan sona erdirmişse kiracının bu sebeple kiracının uğradığı zararları tazmin etmekle yükümlüdür.

## **2. Kiraya Veren Diğer Borçları**

Kiracının sözleşmenin sona ermesi ile muaccel olan kiralananı iade borcuna mukabil kiraya verenin de iadeyi kabul yani kiralananı teslim alma borcu vardır<sup>963</sup>. Kiraya verenin bulunduğu hal ile teslim edilen kiralananı teslim almaktan kaçınması durumunda temerrüde düşmesi söz konusu olacaktır<sup>964</sup>. Kiralananın, kiracıya teslim

<sup>960</sup> Y. 13. HD., T. 03.11.1984, E. 1984/6715, K. 1984/6902, YKD., 1985, S. 6, s. 851, [www.yargitay.gov.tr](http://www.yargitay.gov.tr).

<sup>961</sup> Aynı yönde bkz. ARKAN SERİM, s. 131.

<sup>962</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. ARKAN SERİM, s. 131-132; AKER, s. 437; BECKER, s. 356.

<sup>963</sup> ALTAŞ, s. 280; ÖZTÜRK, s. 229; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 495, 513.

<sup>964</sup> AKER, s. 439; ALTAŞ, s. 280; ÖZTÜRK, s. 229; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 513.

edildiği halde iade edilmemesi durumunda kiraya veren yine de teslim almak zorunda olup; kiralananı teslim edildiği şekilde iade edilmemesi kiraya verenin sadece tazminat talep hakkını doğurur ve kiraya veren bu sebeple iade edilen kiralananı teslim almaktan kaçınmaz.

Kiralananın usulüne uygun olarak iade edilmesi durumunda kiraya verenin bunu almaktan kaçınmasının en önemli sonucu, kiracının kiralananı iadeye arz ettiği andan itibaren meydana gelecek her türlü zarardan artık kiraya verenin sorumlu olacak olmasıdır<sup>965</sup>. Bunun yanında kiraya verenin, kiracının kiralananın muhafazası için yaptığı masrafları da tazmin etmesi gerekir<sup>966</sup>.

Kiraya veren, kiralananı iade sırasında gözden geçirmek ve kiralananındaki ayıpları ve eksiklikleri kiracıya bildirmekle yükümlüdür. Bu yükümlülük, kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenmiş olup TBK m. 358 uyarınca ürün kirası için de uygulama alanı bulacaktır. TBK m. 335’de düzenlenen bu hüküm şöyledir:

*“Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı halinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.”*

Kiraya verenin kiralananı gözden geçirdikten sonra bildirimini derhal yapmalıdır<sup>967</sup>. Kiracının bu bildirimini yapmaması onun kiralananı iade edildiği hali ile kabul ettiği ve mevcut olan eksiklikler ve ayıplar için tazminat isteme hakkından feragat ettiği anlamına gelir<sup>968</sup>. İade anında olağan inceleme neticesinde fark edilemeyen ayıplar ve eksiklikler için kiracının sorumluluğu devam eder<sup>969</sup>. Örneğin, ticari işletme kirasının sona ermesinde, işletmenin kiracıya teslimi sırasında var olan müşteri çevresinin iade anında ne durumda olduğunun kiraya veren tarafından incelenmesi mümkün olmayıp; iade tarihinden sonraki zamanlarda anlaşılabilir<sup>970</sup>. Fakat kanun koyucu iade sırasında görülebilecek aşikar ayıplar için bildirimini derhal

<sup>965</sup> ALTAŞ, s. 281.

<sup>966</sup> ALTAŞ, s. 281.

<sup>967</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 242; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 526; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 517; DOĞAN, Geri Verme, s. 465; ÇINAR, s. 380; UYUMAZ, Alper/ AKÇAAL, Mehmet, Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 21, S. 1, 2013, s. 309.

<sup>968</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 536; GÜMÜŞ, Kira, s. 241-242; AKER, s. 441; ÖZTÜRK, s. 229; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 522.

<sup>969</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 242.

<sup>970</sup> AKER, s. 442.

yapılmasını aramıştır<sup>971</sup>. Aksi takdirde kiraya verenin tazminat talep hakkı ortadan kalkar<sup>972</sup>.

Kiracının muayene ve ihbar yükümlülüğünü yerine getirmesi bazı durumlarda kiracının yardımını gerektirebilir. Örneğin uzun zamandır kiracının yönetiminde olan ticari işletme ile ilgili kiracının, kiraya verene işletme ile ilgili bilgiler vermesi açıklamalarda bulunması icap eder<sup>973</sup>. Kiracının bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi kiraya verenin tazminat taleplerinin sürmesine imkan verecektir<sup>974</sup>.

Sözleşmenin sona ermesi ile kiraya veren varsa aldığı teminatları kiracıya vermek zorundadır<sup>975</sup>. Bu borca aykırılık sonucunda kiraya verenin sorumluluğu borçlunun temerrüdü hükümlerine göre tayin edilecektir. Ayrıca ödenmemiş kira bedeli varsa, kiracının verdiği teminat kendisine iade edilen kadar kira bedelini ödemekten ödemezlik defii hükümleri uyarınca kaçınabilmesi mümkündür<sup>976</sup>.

---

<sup>971</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 242.

<sup>972</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 242.

<sup>973</sup> TUNÇOMAĞ, s. 756; AKER, s. 442.

<sup>974</sup> AKER, s. 442.

<sup>975</sup> AKER, s. 435; ALTAŞ, s. 282.

<sup>976</sup> ALTAŞ, s. 282.

## SONUÇ

“Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi” başlıklı tezimizin ilk bölümünde ürün kirası sözleşmesi ile ilgili genel bilgiler verilmiş ve bu kapsamda ürün kirası sözleşmesinin tanımı, niteliği, diğer sözleşmelerden farkı, tarafların hakları ve borçları ve özellikle kiracının işletme borcu ile ilgili açıklamalara yer verilmiştir.

İkinci bölümde ise ürün kirası sözleşmesini sona erdiren sebepler üzerinde durulmuştur. Bu kapsamda ilk olarak TBK’da ürün kirası sözleşmesinin sona ermesine ilişkin olarak düzenlenen özel sona erme sebeplerine; ikinci olarak kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenen, ürün kirası sözleşmesi için de uygulama alanı bulan diğer sona erme sebeplerine yer verilmiştir.

İlk olarak Borçlar Kanunu’nun kira sözleşmesinin ürün kirasına ilişkin ayırımında özel olarak düzenlenen sona erme sebepleri üzerine çalışılmıştır. Bu kapsamda ilk olarak TBK m. 367’de düzenlenen belirli süreli ürün kirası sözleşmesinde, sözleşme süresinin sona ermesi üzerinde durulmuştur. Bununla ilgili belirli süreli ürün kirası sözleşmesinde sürenin belirlenme biçimlerine ve sözleşmenin süre sonunda nihayete ereceğine ilişkin ayrıntılı açıklamalara yer verilmiştir.

Kanunda düzenlenen ikinci sona erme sebebi fesih bildirimini ile sona ermedir. Bu düzenleme, belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesinde her iki tarafın bildirim sürelerine uymak koşuluyla sözleşmeyi istedikleri zaman sona erdirmesine imkan tanıyan bir düzenlemedir. Kanun koyucu adi kira sözleşmesinden farklı olarak, ürün kirası sözleşmesinin fesih bildirimini ile sona erdirilmesinde sadece fesih bildirim süresi öngörmüş olup; fesih dönemlerine yer vermemiştir. Tarımsal taşınmazlar için ilkbahar ve sonbahar mevsimlerinin dikkate alınmak suretiyle bu hakkın kullanılacağına düzenlemesi, bu hükmün istisnasını oluşturmaktadır. Üçüncü olarak olağanüstü fesih sebebi incelenmiş ve bu başlık altında önemli sebeple fesih, kiracının ölümü ve kiracının iflası halinde fesih sebeplerine yer verilmiştir. Kira ilişkisinin devamını taraflar için çekilmez hale getiren sebepler önemli sebep kabul edilmekte ve her iki tarafa da sözleşmeyi bu sebebe dayanarak sona erdirme imkanı tanınmaktadır. Konu işlenirken önemli sebep kavramı çekilmezlik unsuru üzerinden açıklanmaya çalışılmış

ve bu konuda örnek Yargıtay kararlarına yer verilmiştir. Tarafların önemli sebebe dayanarak sözleşmeyi sona erdirmeleri kanunda öngörülen fesih bildirim sürelerine uymaları durumunda mümkün olacaktır. Bu zorunluluk tarafların önemli sebeplerin varlığına rağmen bildirim süresinin sonuna kadar sözleşmeye katlanmalarını gerektirecek olup; bu durum öğretide, hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuracağı gerekçesiyle eleştirilmekte ve önemli sebeplerin varlığı halinde taraflara derhal fesih imkanının verilmesi gerektiği savunulmaktadır. Öğretide haklı olarak bu durum eleştirilmiş, kendisi için sözleşmenin devamı çekilmez hale gelen tarafı sözleşme ile altı ay daha bağlı tutmak hakkaniyete aykırı görülmüştür. Kanımızca bu durumun, işletilmesi kiraya veren açısından hayati önem taşıyan kiralananın durumunu kötüleştirme ihtimali de vardır. Bu sebeple kanunda öngörülen fesih bildirim süresinin yeniden düzenlenip, tarafları da zor duruma sokmayacak şekilde kısaltılması hakkaniyete daha uygun olacaktır.

Önemli sebeple fesih konusu ayrıntılı açıklandıktan sonra kiracının ölümü(TBK m. 371)ve kiracının iflası(TBK m. 370) durumlarının sözleşmenin sona ermesine etkisi incelenmiştir. Adi kiradan farklı olarak kiracının iflası durumunda, kiraya verene sözleşmeyi fesih hakkı verilmemiş, sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği ancak teminat verilmesi durumunda süre sonuna kadar kiraya verenin sözleşme ilişkisine devam etmekle yükümlü olacağı hüküm altına alınmıştır. Adi kiradan farklı olarak kiracının iflasının sözleşmeyi kendiliğinden sona erdirmesi ürün kirası sözleşmesinin niteliği ile izah edilmiştir.

TBK'nın ürün kirasına ilişkin ayrımında özel olarak düzenlenen fesih sebepleri ayrıntılı açıklandıktan sonra kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenen ürün kirası için de uygulama bulan fesih sebeplerine yer verilmiştir. Bunlardan biri kiracının kiralananı önemli ayıp durumunda fesih hakkıdır. Ürün kirası sözleşmesinde uygulamada en sık karşılaşılan ayıp türü olan hukuki ayıp bu konu kapsamında ayrıntılı incelenmiş ve sözleşmeyi sona erdiren önemli ayıp kavramı Yargıtay kararlarına konu olan olaylar üzerinden ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır.

Kira sözleşmesinin genel hükümlerine dayalı olarak, kiracının kira bedelini ödemekte temerrüde düşmesi nedeniyle kiraya verenin fesih hakkı da çalışmamız kapsamında incelediğimiz sona erme sebeplerinden bir diğeridir. Bu konu TBK'nın ürün kirasına ilişkin ayrımında özel olarak düzenlenmiş olmasına rağmen kiracıya gönderilecek ihtarın süresinin ne zaman başlayacağı konusundaki boşluk kira

sözleşmesinin genel hükümlerindeki düzenleme ile doldurulmuştur. Bu sebeple konu incelenirken gerektiği yerlerde genel hükümlerdeki açıklamalardan faydalanılmıştır.

818 sayılı mülga Borçlar Kanununda kiracının işletme borcuna aykırı davranması durumunda kiraya verene sözleşmeyi sona erdirme imkanı tanıyan bir düzenleme mevcuttu. TBK’ da kiracının işletme borcuna aykırılığın müeyyidesine yer verilmemiştir. Bu sebeple kiracının işletme borcuna aykırı davranması durumunda sözleşmenin hangi hükme dayanılarak feshedileceği konusu öğretilerde tartışmalıdır. Bazı yazarlar kiracının işletme borcuna aykırı davranması durumunun, kiraya veren açısından önemli sebep teşkil edeceği ve sözleşmenin TBK m. 369’a dayanarak önemli sebeple feshedilmesinin mümkün olması gerektiği görüşündedir. Buna karşın bizim de katıldığımız diğer görüşe göre TBK’da düzenlenmeyen bu hüküm yerine TBK m. 358 uyarınca genel hükümlerdeki TBK m. 316 uygulama alanı bulacaktır. Bu hükümde diğer kira sözleşmeleri için ihtarsız fesih hakkı öngörülmüştür. Kanımızca sözleşmenin sona ermesine imkan veren fesih hakkının kullanılmasından önce, ihtarda bulunmak suretiyle kiracıya son bir şans verilmesi sürekli borç doğuran sözleşmelerin niteliğine daha uygundur. Bu sebeple kanımızca kiraya veren, işletme borcuna aykırılık sebebiyle önce kiracıya durumunu düzeltmesi için ihtarda bulunmalı, kiracının bu borca aykırılığı ihtara rağmen devam ediyorsa fesih hakkını kullanmalıdır. Kiracının işletme borcuna aykırı davranması sebebiyle sözleşmenin kiraya veren tarafından feshi TBK m. 316 hükmü kapsamında açıklanmış ve öğretilerdeki diğer görüşlere de yer verilmiştir.

Kira sözleşmesinin genel hükümlerine dayalı olarak tüm kira sözleşmeleri için uygulama alanı bulan, kiralananın süresinden önce geri verilmesi(TBK m. 325) suretiyle ürün kirası sözleşmesinin sona erdirilmesi konusu incelenmiştir. Bu kapsamda kiralananı erken iade eden kiracının, borçlarının makul bir süre devam edeceği öngörülmüştür.

Çalışmamızın ikinci bölümünde yer alan sona erme sebepleri hem kiraya veren hem kiracı açısından incelenmiştir. Sözleşmenin sona ermesine imkan veren önemli sebeple fesih hakkı her iki tarafa da tanınmıştır. Aynı şekilde sözleşmenin fesih bildirimini ile sona erdirilmesi sözleşme ile daha fazla bağlı kalmak istemeyen taraflardan her ikisinin de kullanılabileceği bir imkan olarak karşımıza çıkmaktadır.

Çalışmamızın üçüncü ve son bölümünü ürün kirası sözleşmesinin sona ermesiyle muaccel olan kiralananın iadesi oluşturmaktadır. Kanunda, kiracının kiralananı sözleşme sona erdikten sonra *bulunduğu hal* üzere iade etmekle yükümlü



olduğu düzenlenmiştir. (TBK m. 372) *Bulunduğu hal üzere* teslim ile kiracının borcundan kurtulması her zaman mümkün olmamaktadır. Öğretide bulunduğu hal üzere teslim ile kiralananın teslim edildiği iyi haline yakın bir durum kastedilmiş olup; kiralananın kötü bir durumda teslimi bulunduğu hal üzere teslim kapsamında değerlendirilmemiştir. Kanımızca ğretideki bu hakim görüşe katılmak mümkün değildir. Kanunda açıkça bulunduğu hal üzere teslimden bahsedildiği için, iade anında ne durumda ise o durumda teslim edilecektir.

Kiracının, kiralananın iyi işletilmesi durumunda kaçınılabilecek değer eksikleri için kiraya verene tazminat ödemekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. (TBK m. 372/2) Kiracı, iyi bir surette işletme borcunu yerine getirmesi sebebiyle kiralanda meydana gelen değer artışları için kiraya verenden tazminat talep edemeyecek fakat iyi işletme borcunun sınırlarını aşan faaliyetler ve masraflar sonucu kiralanda meydana gelen artışa göre tazminat talep edebilecektir. nc bölümde tarafların sözleşmenin sona ermesiyle sahip olduğu haklar ve borçlar kısaca açıklanmıştır.

## KAYNAKÇA

ACAR, Faruk. *Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-312)*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2015.

AKÇAAL, Mehmet, ve Alper UYUMAZ. «Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi.» *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 21, no. 1 (2013): 297-325.

AKER, Halit. *Ticari İşletme Kirası*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2012.

AKİPEK, Jale G. *Türk Eşya Hukuku*. Ankara: Sevinç Matbaası, 1972.

AKKANAT, Halil. *Ölümün Özel Hukuk İlişkilerine Etkisi*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2004.

AKYOL, Şener. *Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasası*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2006.

AKYOL, Şener. *Sözleşmenin Yorumu*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010.

ALPAGUT, Gülsevil. «Hizmet Sözleşmesinin Bozucu Şarta Bağlanması.» *Prof. Dr. Turhan Esener'e Armağan* içinde, 413-426. Ankara, 2000.

ALTAŞ, Hüseyin. *Hasılat ve Şirket Kirası*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2009.

ALTAŞ, Hüseyin. «Kira Parası Artışlarının Sınırlandırılması.» *AÜHFD* 49, no. 1-4 (2000): 97-116.

ALTINOK ORMANCI, Pınar. *Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2011.

ALTOP, Atilla. «Finansal Kiralama Sözleşmesi'nin Şekline ve Tesciline-veya Şerhine İlişkin Olarak Kanunda Öngörülüş Düzenleme ve Yarattığı Sorunlar.» *Leasing Dünyası Bülteni* 6 (2003).

ANIL, Yaşar Şahin. *Kira Tahliye Davaları*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2007.

ANTALYA, Gökhan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Beta, 2013.

ARAL, Fahrettin. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2010.

ARAL, Fahrettin. *Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2011.(Kötü İfa)

ARAL, Fahrettin, ve Hasan AYRANCI. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2014.

ARAT, Ayşe. *Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması*. İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2006.

ARIK, K.Fikret. «Kronik Mahkeme Kararları Arasında.» *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* 10, no. 1 (1955): 343-373.

ARPACI, Abdülkadir. *Kira Hukuku ve Uygulaması*. İstanbul: Temel Yayınları, 2002.

ARSEBÜK, Esat. «Hususi Akit Tipleri Etrafında İncelemeler.» *AÜHFD*, no. 1 (1949): 3-69.

ASLAN, Kudret. *Hacizde İstihkak Davası*. Ankara: Yayımlanmamış Doktora Tezi, 2005.

AYDEMİR, Efrail. *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2014.

AYDIN, Gülşah Sinem. «6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Karşılaştırmalı Olarak Hasılat(Ürün) Kirasının Sona Ermesi.» *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 18, no. 1 (2013): 431-466.(Hasılat Kirası)

AYDIN, Gülşah Sinem. *Kira Sözleşmelerinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2013.

AYDOĞDU, Murat, ve Nalan KAHVECİ. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2014.

AYHAN, Rıza, Mehmet ÖZDAMAR, ve Hayrettin ÇAĞLAR. *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2014.

BALTALI, Gülşen. «Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları.» İstanbul: Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2010.

BAŞLAR, Yusuf. «Marka Lisansı Sözleşmesinin Konusu, Özellikleri ve Benzer Sözleşmelerle Karşılaştırılması.» *Yargıtay Dergisi* 38, no. 4 (2012): 129-152.

BAŞOĞLU, Başak. *Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukukta Aynen İfa Talebi*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2012.

BAŞPINAR, Veysel. *Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı*. Ankara : Adalet Matbaacılık, 1998.

BAYGIN, Cem. «Türk Borçlar Kanunu'nun Borç İlişkisinin Hükümleri-Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler.» *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* XIV, no. 3-4 (2010): 119-144.

BAYSAL, Başak. *Sözleşmenin Uyarlanması*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2009.

BECKER, Herman. *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi Çeşitli Sözleşme İlişkileri m. 184-551*. Ankara: Yargıtay Yayınları, 1993.

BELEN, Herdem. *6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler (Kısa Şerh)*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2014.

BELEN, Herdem. «Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler.» *İstanbul Barosu Dergisi*, 2013: 106-137.(Kira)

BERKİ, Şakir. «Borçlar Hukukunda İcar.» *AÜHFD*, 1955: 163-186.

BİLGİLİ, Fatih, ve Ertan DEMİRKAPI. *Ticari İşletme Hukuku*. Bursa: Dora Yayıncılık, 2013.

BOZKURT GÜMRÜKÇÜOĞLU, Yeliz. *Türk Hukuku'nda Belirli Süreli İş Sözleşmesi*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.

BURCUOĞLU, Haluk. «Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler.» *Prof. Dr. Turgut Akıntürk' e Armağan*, 2008: 17-46.

BURCUOĞLU, Haluk. *Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarılma*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1995.

BURCUOĞLU, Haluk. «Kiracının Kiralananı Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İrdelenmesi.» *Prof. Dr. Zahit İmre'ye Armağan* (Der Yayınları), 2009: 139-159.(Erken Tahliye)

BURCUOĞLU, Haluk. *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*. İstanbul : Filiz Kitabevi, 1993.(Tahliye)

BUZ, Vedat. *Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2014.(Dönme)

BUZ, Vedat. *Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2005.(Yenilik Doğuran Haklar)

CANSEL, Erol. *Türk Hukukunda Hasılat Kirası*. Ankara: Desen Matbaası, 1953.

CERAN, Mithat. «6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Uygulayıcı Gözüyle Kira Sözleşmesi.» *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu*. Ankara, 2011. 139-154.

CERAN, Mithat. *Kira Sözleşmeleri Tahliye ve tespit Davaları*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2015.

CİHAN, A. Hulki. *Kullandırma Sözleşmelerinde Hasar*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2015.

ÇABRİ, Sezer. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğu*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.

ÇAMOĞLU, Ersin. *Kollektif Ortaklığın Haklı Sebepçe Feshi ve Ortağın Haklı Sebepçe Çıkarılması*. İstanbul, 2008.

ÇEBİ, Hakan. *İşletme Sözleşmeleri*. Kocaeli: Adalet Yayınevi, 2014.

ÇINAR, Nihal Ural. *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2014.

DEMİREL, Duygu. «6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Ürün Kirası ve Diğer Kira Sözleşmelerinin Karşılaştırılması.» *Legal Hukuk Dergisi* 11, no. 129 (2013): 43-84.

DEVELİOĞLU, Hüseyin Murat. «Hasılat Kirası Sözleşmesinden Doğan Uyuşmazlıklara Uygulanacak Hükümler.» *Erdoğan Teziç'e Armağan*, 2007: 931-848.

DOĞAN, Murat. «6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi.» *Prof. Dr. Cevdet Yavuz' a Armağan, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı*, 2011.

DOĞAN, Murat. «Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu.» *AÜEHFD* 8, no. 1-2 (2004): 443-476. (Geri Verme)

DOĞAN, Murat. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2011. (Sona Erme)

Doğan, ŞENYÜZ. *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler*. Bursa: Ekin Yayıncılık, 2013.

DURAL, Mustafa, ve Tufan ÖĞÜZ. *Kişiler Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2014.

DURAL, Mustafa, ve Turgut ÖZ. *Miras Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2015.

DURSUN, Sanem AKSOY. *Borçlar Hukukunda Hakimin Sözleşmeyi Tamamlaması*. İstanbul: On iki Levha Yayınları, 2008.

Erbay, İsmail. *Know-How Sözleşmesi*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2002.

ERDEM, Mehmet. «Tazminatın Götürü Olarak Belirlenmesi.» *Sorumluluk ve Tazminat Hukuku Sempozyumu*. Ankara, 2009. 97-124.

ERDOĞAN, Celal. *Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2000.

ERDOĞAN, Hasan. *Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2010. (ERDOĞAN, H.)

EREN, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2014.(Genel Hükümler)

EREN, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2014.

EREN, Fikret. «Marmara Bölgesinde Gayrimenkul Hasılat Kirasına İlişkin Yarıcılık Müessesesinde Örf ve Adetler.» *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi* 19, no. 1 (1962): 496-498.

EREN, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2014.(Mülkiyet)

EREN, Fikret, ve Veysel BAŞPINAR. *Toprak Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2005.

Ergüne, MEHMET SERKAN. *Olumsuz Zarar*. Ankara: Beta Yayınevi, 2008.

ERMAN, Hasan. «Borçlar Hukukunda Akit Serbestisi ve Genel Olarak Sınırlamaları.» *İÜHF*, 1973: 601-619.

ERMAN, Hasan. *İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller*. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1979.

ERTAŞ, Şeref. «Bir Sözleşmenin Haklı ve Haksız Feshinin Hukuki Sonuçları.» *Prof. Dr. Bilge Özatan'a Armağan*, 2008.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan. *Sözleşmeler Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2013.(Sözleşmeler Hukuku)

ERZURUMLUOĞLU, Erzan. *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*. Ankara, 1973.(Adi Kira)

ESENER, Turhan. «Akitlerde Esaslı Noktalar ile İkinci Derecedeki Noktaların Tefriki Meselesi.» *AÜHFD* 16, no. 1-4 (1959): 267-276.

ESENER, Turhan. *Borçlar Hukuku I Akitlerin Kuruluşu ve Geçerliliği*. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1969.

ESENER, Turhan, ve Kudret GÜVEN. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2012.

FEYZİOĞLU, Feyzi Necmettin. *Borçlar Hukuku, Akdin Muhtelif Nevileri*. İstanbul, 1980.

G. AKİPEK, Jale, Turgut AKINTÜRK, ve Derya ATEŞ KARAMAN. *Kişiler Hukuku*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2014.

GÖKYAYLA, Emre. «Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı.» *Yaşar Üniversitesi E-Dergisi*, 2013: 1203-1251.

GRASSINGER, Gülçin Elçin. «Türk Borçlar Kanunu'ndaki Kira Hükümlerinde Yapılan Önemli Değişiklikler.» *Türkiye-İsviçre Karşılaştırmalı Hukuk Sempozyumu I*, 2015: 65-71.

GÜMÜŞ, M. Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013.(Borçlar)

GÜMÜŞ, M.Alper. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.(Kira)

GÜMÜŞ, Mustafa Alper. «6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler.» *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi* C. 9, no. 103-104 (2013): 7-17.(Yan Giderler)

GÜNAY, Cevdet İlhan. *Türk Borçlar Kanunu Şerhi*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2015.

GÜNEL, Mustafa Cahit. «Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk.» *İÜHFM*, 2014: 831-850.

GÜNEL, Mustafa Cahit. «Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi.» *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*. İstanbul: Yayınlanmamış Doktora Tezi, 2010.

GÜRSOY, Kemal Tahir. *Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibu*. Ankara, 1950.

GÜRSOY, Kemal Tahir. *Türk Eşya Hukuku*. Ankara: Ankara Üniversitesi Basım Evi, 1984.

HATEMİ, Hüseyin, Rona SEROZAN, ve Abdülkadir ARPACI. *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992.

HATEMİ, Hüseyin. *Miras Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014.

HATEMİ, Hüseyin, ve Oğuztürk KALKAN. *Kişiler Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014.

HATEMİ/GÖKYAYLA. *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2015.

HAVUTÇU, Ayşe. *Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müspet Zararın Tazmini*. İzmir, 1995.

İMRE, Zahit, ve Hasan ERMAN. *Miras Hukuku*. İstanbul: Der Yayınları, 2015.

İNAL, H. Tamer. *Borca Aykırılık Dönme ve Fesih*. İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2015.(Fesih)

İNAL, H. Tamer. *İflas ile Ipso Jure Son Bulmayan Sözleşmeler*. İstanbul, 1994.

İNAL, H. Tamer. *Ticari İşletme Hukuku*. İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2015.

İNAN, Ali Naim, ve Özge YÜCEL. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Beta Yayıncılık, 2014.

İNCEOĞLU, M. Murat. «Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu.» *BÜHFKD* 9, no. 103-104 (2013): 52-88.(Ayıp)

İNCEOĞLU, M. Murat. *Kira Hukuku*. Cilt I. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2014. (Kira, C.I)

İNCEOĞLU, M. Murat. *Kira Hukuku*. Cilt II. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2014. (Kira, C.II)

İNCEOĞLU, Murat. «Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler.» *Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu*, 2013: 173-212.

KAHVECİ, Nalan. *Alt Kira ve Kiranın Devri*. İzmir: Yetkin Yayıncılık, 2005.

KANETİ, Selim. *Hukuki İşlemlerin Çevrilmesi*. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1972.

KAPANCI, K. Berk. «Götürü Tazminat Anlaşması ve Bunun Ceza Koşulundan Ayırt Edilmesi.» *Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan*, 2013: 655-683.

KAPLAN, İbrahim. *Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi*. İstanbul: Yetkin Yayıncılık, 2013.

KARABİDEK, Yasemin. *Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler*. Konya: Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2011.

KARABULUT, Güzin PEKGÜÇLÜ. *Türk Özel Hukukunda Yap-İşlet-Devret (YİD) Sözleşmesi*. Ankara: Sözkese Matbaacılık, 2007.

KARAHAN, Sami. *Ticari İşletme Hukuku*. Konya: Mimoza Yayıncılık, 2014.

KARAHASAN, Mustafa Reşit. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Cilt IV. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2004.

KAŞAK, Fahri Erdem. «İsviçre Federal Mahkemesi'nin Kira Bedelinin Kararlaştırılmaması Halinde Kira Sözleşmesinin Kurulmadığına İlişkin 15.09.1993 (BGE 119 II 347) Kararı.» *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi XVII*, no. 4 (2013): 307-308.

KAYA, Arslan. «Adi ve Ticari İşlerde Faiz.» *İÜHF* 54, no. 1-4 (1994): 347-366.

KAYA, Ümmühan. *Türk Hukukunda Kiraya Veren Sorumluluğu*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2014.

KELLER, Bertram. «Favor Contractus Reading the CISG in Favor of The Contract.» *Sharing International Commercial Law across National Boundaries* içinde, yazar Camilla B.Andersan ve Ulrich G. Schroeter, 247-266. United Kingdom: Wildy, Simmons& Hill Publishing, 2008.



- KIRKBEŞOĞLU, Nagehan. *Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2011.
- KOCAAĞA, Köksal. *Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama Sözleşmesi*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 1999.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Seçkin Yayıncılık, 2014.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPACI. *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*. Cilt 3. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2014.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPACI. *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*. Cilt 1. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2014.
- KOÇ, Nevzat. «6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirilmesi.» *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2014: 33-34.
- KOYUNCUOĞLU, Tennur. *Türk ve İsviçre Hukukunda Borcun Yenilenmesi (NOVATIO)*. İstanbul: Fakültele Matbaası, 1972.
- KÖK, Yasin. «Borçlar Kanununa ve Yeni Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Göre Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Borcu.» İstanbul: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2007.
- KUNTALP, Erden. *Finansal Kiralama Kanunu'na Göre Finansal Kiralama(Leasing) Tanımı ve Hükümleri*. Ankara: Olgaç Matbaası, 1988.
- KUNTALP, Erden, Nami BARLAS, ve Ahu AYANOĞLU MORALI. *Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler*. İstanbul, 2005.
- M. KILIÇOĞLU, AHMET. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2014. (Genel Hükümler)
- M.KILIÇOĞLU, Ahmet. *Miras Hukuku*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2013.
- NOMER, Haluk N. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2013.
- NUHOĞLU, Beyza. *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*. İstanbul: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2013.
- OĞUZMAN, M. Kemal, Özer SELİÇİ, ve Saibe OKTAY-ÖZDEMİR. *Kişiler Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2014.
- OĞUZMAN, M. Kemal, ve M. Turgut ÖZ. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2015.
- OĞUZMAN, M.Kemal. *Türk Borçlar Kanunu ve İş Mevzuatına Göre Hizmet "İş" Akdinin Feshi*. İstanbul, 1955.

OĞUZMAN, M.Kemal, Özer SELİÇİ, ve Saibe OKTAY ÖZDEMİR. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2014.

OKTAY, Saibe. «Uzun Süreli Sözleşmelerin Geçerliliği ve Sona Erme Düzeni.» *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* (İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C.LV, S.3), 1997: 209-235.

OLGAÇ, Senai. *Borçlar Hukuku, Akdin Muhtelif Nevileri, Kira*. İstanbul, 1966.

ONGAN, Burak. *Sınai Haklara İlişkin Lisans Sözleşmelerinde Tarafların Hukuki Durumu*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2007.

OY, Osman, ve Gerçek Onur OY. *Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2015.

ÖĞÜZ, Tufan. *Know-How Sözleşmesi*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2001.

ÖKTEM ÇEVİK, Seda. «6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi.» *BATIDER* 28, no. 2 (2012): 203-227.

ÖKTEM ÇEVİK, Seda. «Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Verilmesi(TBK m. 325).» *Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi* 9, no. 103-104 (2013): 132-162.(Önce Verilmesi)

ÖNCÜ, Özge. «6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi.» *İzmir Barosu Dergisi*, no. 2 (2012): 300-348.

ÖZEL, Çağlar. *Marka Lisansı Sözleşmesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2002.

ÖZEN, Burak. *İntifa Hakkı*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008.

ÖZER, Seliçi. *Borçlar Kanuna Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi*. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1976.

ÖZER, Tülay. «6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği.» *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 8, no. 2 (2011): 1013-1033.

ÖZSOY, Saadet Hande. *Türk Hukukunda Patent Lisansı Sözleşmesi*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2011.

ÖZTÜRK, Gülay. *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2010.

ÖZYEŞİL, Bengü. *Marka Lisans Sözleşmesi*. İstanbul: Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2010.

- PETEK, Hasan. «Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi.» *İzmir Barosu Dergisi*, no. 2 (2012): 143-171.
- PULAŞLI, Hasan. *Şarta Bağlı İşlemler ve Hukuki Sonuçları*. Ankara: Kadioğlu Matbaası, 1989.
- REİSOĞLU, Safa. *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Beta, 2014.
- RUHİ, Ahmet Cemal. *Kira Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2011.
- SAATÇIOĞLU, Fuat. «Hasılat Kirası.» *Adalet Dergisi*, no. 43 (2012): 220-239.
- SAĞLAM, İpek. «6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler.» *Prof. Dr. Mustafa Dural' a Armağan*, 2013: 1015-1025.
- SAĞLAM, İpek. «Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler ile Karşılaştırılması.» *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, no. 1 (tarih yok): 131-166.
- SAĞLAM, İpek. «Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi.» *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, no. 1 (tarih yok): 167-202.
- SERİM, Azra Arkan. *Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları*. İstanbul: Beşir Yayınları, 2010.
- SEROZAN, Rona. *Eşya Hukuku I*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2014. (Eşya)
- SEROZAN, Rona. *Kişiler Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014. (Kişiler Hukuku)
- SEROZAN, Rona. *Sözleşmeden Dönme*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2007. (Dönme)
- SEROZAN, Rona, ve Baki İlkay ENGİN. *Miras Hukuku*. İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2014.
- SEVER, Rabia. «Anonim Ortaklıklarda Haklı Sebep Fesih.» *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi* 8, no. 89-90 (2012).
- SİRMEN, A.Lale. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2014. (Eşya)
- SİRMEN, A.Lale. *Türk Özel Hukukunda Şart*. Ankara: Ayyıldız Matbaası, 1992.(Şart)
- SÜTKEN, Elvan. «Medeni Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi ilkesinin Taşınmaz Mülkiyetinin Kısıtlamaları ile İlgili Olarak Uygulandığı Bazı Durumlar.» *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi*, 2009: 109-131.

- ŞAFAK, Esmâ Elif. *Kira Sözleşmesinin Kiracının sözleşmeye Aykırı Davranışı Sebepiyle Feshedilmesi*. İstanbul: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2013.
- ŞAHİN, Ayşe. «Hasılat Kirası Sözleşmesinin Ayırt Edici Unsurları ve Tabii Olduğu Yasa Hükümleri.» *Hüseyin Hatemi'ye Armağan*, tarih yok: 1398-1446.
- ŞENGÜL, Mehmet. «Türk Borçlar Kanunu ve İş Hukuku Mevzuatı Çerçevesinde Belirli Süreli İş /Hizmet Sözleşmesi.» *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi*, 2012: 185-225.
- TANDOĞAN, Haluk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri 1/2*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008.
- TANDOĞAN, Haluk. «Türk hukukunda Mecralar.» *AÜHF* 10 (1953): 135-165.
- TANDOĞAN, Haluk. *Türk Mes'uliyet Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010. (Mes'uliyet)
- TEKİNALP, Ünal. *Fikri Mülkiyet Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi, Sermet AKMAN, Haluk BURCUOĞLU, ve Atilla ALTOP . *Eşya Hukuku*. İstanbul : Filiz Kitabevi, 1989.
- TERCAN, Erdal. *İflasın Sözleşmelere Etkisi*. Ankara: Adil Yayınevi, 1996.
- TEZCAN, Mehmet. *Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması*. Ankara: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2004.
- TOMBALOĞLU, M.Lütfi. *Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2015.
- TOPUZ, Seçkin, ve Ferhat CANPOLAT. *Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi*. 1 cilt. Ankara: Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, 2011.
- TUNABOYLU, Müslim. *Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2013.
- TUNÇOMAĞ, Kenan. *Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*. Cilt 2. İstanbul, 1977.
- TÜREL, Erol. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*. İstanbul: Legal, 2015.
- TÜYSÜZ, Mustafa. *Fikri Haklar Üzerindeki Sözleşmeler*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2007.
- ULUSAN, İlhan. *Fedakarlığın Dekleştirlmesi İlkesi ve Uygulama Alanı*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.

UYAR, Talih. «Kiralanan Taşınmazın Temerrüt Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi.» *Ankara Barosu Dergisi*, no. 1 (2009): 75-106.

UYGUR, Turgut. *Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2003.

ÜLGEN, Hüseyin, Mehmet HELVACI, Abuzer KENDİGELEN , Arslan KAYA, ve Füsün NOMER ERTAN. *Ticari İşletme Hukuku*. İstanbul: On İki Levha, 2015.

ÜNAL, Mücahit. *Marka Tescilinden Doğan Haklarla İlgili Hukuki İşlemler*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2007.

VOİRİN, M. Pierre. «Hasılat Kirasının Ölçüsü ve Muhtariyetinin Esası Olarak Kabul Edilen Bir İşletmeden İstifade.» *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 3, no. 11 (1954): 231-265.

YASAMAN, Hamdi. *Marka Hukuku*. Cilt II. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2004.

YAVUZ, Cevdet, Faruk ACAR, ve Burak ÖZEN. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2014.

YAVUZ, Nihat. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi*. Cilt I. Ankara: Adalet Yayınevi, 2015.

YAVUZ, Nihat. «Kira Hukukunun Nedensiz Zenginleşme ve Vekaletsiz İşgöme Davaları ile İlgili Kimi Sorunları.» *YKD* 22, no. 1-2 (1996): 58-67.

YAVUZ, Nihat. «Kira Sözleşmesinde Kiralayanın, Kiralananın Bozukluklarından Dolay Sorumluluğu.» *Yargıtay Dergisi* 8, no. 1-2 (1982): 187-205.

YAVUZ, Nihat. *Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Sözleşmesinin Feshi, Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2015.

YAVUZ/ACAR/ÖZEN. *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2014.

YERLİKAYA, Gökhan Kürşat. *Yap-İşlet-Devret Modeli Hukuki Mahiyeti ve Vergilendirme*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2002.

YILDIRIM, Başak ÖZKÖK. «6098 Sayılı Türk Borçlar Kanuna Göre Kiracının Kira Bedelini Ödemekte Temerrüdü Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi.» *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 8, no. 1 (2013).

YILMAZ, Halil. *Borçların İfasında İhtirazi Kayıt*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2015.

ZEVKLİLER Aydın, GÖKYAYLA K.Emre. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2014.

ZEVKLİLER, Aydın, Şeref ERTAŞ, Ayşe HAVUTCU, Murat AYDOĞDU, ve Emre CUMALIOĞLU. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri*. İzmir: Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 2013.

Elektronik Kaynaklar:

[www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr)

[www.yargitay.gov.tr](http://www.yargitay.gov.tr)

[www.fider.org.tr](http://www.fider.org.tr)

[www.ankarabarsu.org](http://www.ankarabarsu.org)