

Ürün Kira Sözleşmesinde Kiracının Kullanma ve İşletme Yükümlülüğü*

The Lessee's Obligation to Use and Operate In Product Lease Agreements

İpek Sağlam^{**} , H. Sena Akkışla^{***} 

ÖZ

Bu çalışmada ürün kira sözleşmesinde kiracının bir edim yükümlülüğü olan işletme yükümlülüğü ele alınmıştır. Ürün kiralamasında kiracının işletme yükümlülüğü ve hukuki niteliği incelenmiştir. İşletme yükümlülüğünün ticari işletme kirası bakımından uygulamaya yansyan sorunları incelenmiştir. Kiralananın işletilmesi yükümlülüğü Türk Borçlar Kanunu m.364 ile düzenlenmiştir. Ürün kiralama temelde bir kira sözleşmesi olmasına rağmen kiraya veren kiralananın kullanım, yararlanma haklarını ve semerelerin devşirilmesi hakkını kiraciya devretmektedir. Kiracı, kiralananı amacına uygun biçimde işletmek ile yükümlüdür. Bu yükümlülük özellikle ürün kiralamalarının bir türü olan ticari işletme kirası bakımından büyük önem taşımaktadır. Kiraya veren, kiralananın kullanımına, yararlanılmasına ve semerelerin devşirilmesine kira sözleşmesi süresi boyunca uzak kalmaktadır. Kiracı kira süresi boyunca kiralananın işletilmesi yükümlülüğünü yerine getirmelidir. Ancak bu edim yükümlülüğü yerine getirilirken kiralananın özgülendiği amaca uygunluk, iyi bir işletme ve iyi muhafaza edilme şartlarına uygun davranılmalıdır.

Anahtar Kelimeler: Ürün Kira Sözleşmesi, Kullanma ve İşletme Yükümlülüğü, Ticari İşletme Kira Sözleşmesi, Edim Yükümlülüğü.

ABSTRACT

The lessee's obligation to operate, which is a performance obligation under the product lease agreement, is explored in this paper. The lessee's obligation to operate in product leasing and its legal nature have been examined. The problems of the obligation to operate in terms of the commercial enterprise leases is examined. Article 364 of the Turkish Code of Obligations governs the obligation to operate the leased property. Although product leasing is basically a lease agreement, the lessor transfers the right of use and utilization of the leased property and the right to collect the fruits to the lessee. The lessee is required to use the leased property for its intended purpose. This obligation is of great importance, especially in terms of commercial enterprise lease, which is a type of product lease. The lessor stays away from the use, utilization, and harvesting of the leased property during the term of the lease agreement. For the period of the lease, the lessee must fulfil its commitment to operate the leased property. However, while fulfilling this performance obligation, the conditions of suitability for the purpose for which the leased is assigned, a good operation a good preservation must be observed. method.

Keywords: Product Lease Agreement, Obligation to Use and Operate, Commercial Enterprise Lease Agreement, Performance Obligation.

* Bu çalışma "Kira İlişkisinden Doğan Yan Edim Yükümlülükleri ve İhlalinin Sonuçları" isimli doktora tezinden üretilmiştir.

** Prof. Dr., Marmara Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, ORCID: 0000-0002-3745-9347.

*** Doktora öğrencisi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, senaakkisla@marun.edu.tr, ORCID: 0000-0002-0478-5904.

Sorumlu Yazar/Correspondence Author: İpek Sağlam

E-posta/E-mail: ipek.saglam@marmara.edu.tr

Geliş Tarihi/Received: 27.08.2022

Kabul Tarihi/Accepted: 30.11.2022

GİRİŞ

Ürün kirası (hasılat kirası) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile düzenleme altına alınmış bir kira sözleşmesi çeşididir. 818 sayılı Borçlar Kanunu içerisinde hasılat kirası olarak BK m.270 ile devam hükümleri düzenlenmiştir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile bu önceki hükümler revize edilerek TBK m.357 ve devam hükümleri düzenlenmiştir. Temelinde bir kira sözleşmesi olması taraflarının kiraya veren ve kiracı olması ve bir kira bedeli karşısında bir kira konusunun bulunması ürün kirası için de geçerlidir. Ancak ürün kirasının kendine has özellikleri bulunmaktadır. Bu kendine has özelliklerden biri sözleşme taraflarının yükümlülükleri incelendiğinde ortaya çıkmaktadır. Bu çalışmada ürün kirası kiracısının kiralananın kullanılması ve işletilmesi yükümlülüğü ele alınmıştır. Türk Borçlar Kanunu m.364 düzenlemesi ile karşımıza çıkan kiralananın kullanılması ve işletilmesi yükümlülüğünün hukuki niteliği karşılaşmalıdır hukuk göz önüne alınarak incelenecik ve bu yükümlülüğün ihlal edilmesinin sonuçlarına degeinilecektir.

Kira sözleşmesi süresi boyunca kiraya veren, kiralananı kullandırma borcu altındadır. Ürün kirası sözleşmesi ise kiraya veren yalnızca kullanma hakkını değil bununla beraber yararlanma ve ürünlerin toplanması (semelerin devşirilmesi) hakkını da devretmektedir. Ürün kirası sözleşmesi kiracısının da bu sözleşmede bazı edim yükümlülükleri bulunmaktadır; kira bedelini ödemek, yan giderlere katlanmak, kiralananı işletmek, bakım yükümlülüğünü yerine getirmek gibi. Bu yükümlülükler içerisinde kiralananın işletilmesi, ürün kirasının kendisine özgü bir niteligidir. Bu özellik kiracı statüsüne bazı önemli özellikler yüklemektedir. Kiracı, ürün kirası ile kullanım ve yararlanma amaçlarını gerçekleştirmenin yanında semelerin devşirilmesini, kiralananın işletilmesiyle bir kazanç elde etmeyi de amaçlamaktadır. Kiralanın kullanım ve yararlanılması basit haliyle kira sözleşmesinin temelini oluşturmaktadır. Ancak kiracı, semere getiren bir kiralandan daha fazlasını elde edebilecektir. Bu durumda ise semelerin toplanması, işlenmesi veya kiralananın işletilmesi ile elde edilen bir kazanç mümkündür. Dolayısıyla kiracının ürün kiralamasını yapmasındaki amaç yalnızca kullanmak ve yararlanmak değildir. Semelerden yararlanmak, onları toplamak ve işletilmesini sağlamak ürün kirasının kiracısına diğer kira sözleşmelerindeki kiracılık statüsünden farklı bir gözle bakmayı gerektirir. Ürün kirasının kiracısı tipki kiralananın sahibi gibi hareket edecektr. Kiracı, işletme yükümlülüğü sonucunda kiralananın kazanç elde etmeyi sağlayacaktır bunun aksinde kiralanan (özellikle bir ticari işletme kirası olması durumunda) zarar edebilir.

Bu çalışmada kiracının işletme yükümlülüğünün Türk Borçlar Kanunu m.364 düzenlemesi, İsviçre Borçlar Kanunu m.275 ve Alman Medeni Kanunu m.581 ile karşılaşmalıdır olarak inceleneciktir. İşletme yükümlülüğünün önemi ve kapsamı, ürün kirası içerisindeki yeri ve önemi bakımından incelenmesi gereklidir. Bu yükümlülük, ürün kirasını diğer kira sözleşmelerinden ayıran bir konu olması dolayısıyla incelenmesi gereken meselelerdendir. Kiralanın işletilmesi yükümlülüğü, bu yükümlülüğün hukuki niteliği, ticari işletme kiralaması bakımından işletme yükümlülüğünün önemi, ticari işletme kiralaması ile ürün kiralaması arasındaki farklılıklar, işletme yükümlülüğünün ihlal edilmesi ve bunun sonuçları bu çalışmada ele alınacak başlıca konulardır.

I. ÜRÜN KİRASI SÖZLEŞMESİ

A. GENEL OLARAK

Ürün kirası sözleşmesi TBK m.357 ile düzenlenmiştir. Ürün kirası anlamına gelecek şekilde 818 sayılı Borçlar Kanununda “*hasılat kirası*” veya “*işletme kirası*” terimleri de tercih edilmektedir¹. Ürün kirası sözleşmesi, yasal düzenlemeye göre “kiraya verenin kiracıya ürün veren bir malın veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bir bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşme” şeklinde tanımlanmıştır.

Ürün kirası sözleşmesinin unsurlarından birincisi ürün veren bir kiralananın mevcut olmasıdır. Kiralanın bir hak veya bir eşya olması mümkündür ancak her ikisinin de ürün getirme kabiliyetinin bulunması şarttır². Ürünün niteliği doğal olabileceği gibi (tarım ürünleri, doğal taşlar, organik ürünler vs.) hukuki bir ürün de (kira bedeli, faiz, intifa, sükna, üst hakkı vs.) olabilir³. İkinci unsur ise sözleşme ile kullanma, yararlanma ve ürünlerin toplanması (semerelein devşirilmesi) haklarının belirli bir süreliğine kiracıya devredilmesidir⁴. Üçüncü bir unsur ise bir kira bedelinin belirlenmiş olunmasıdır⁵. Kira bedeli, kira sözleşmesinin asli bir unsurudur yani taraflar ya bir

- 1 Cansel Erol, ‘Türk Hukukunda Hasılat Kirası’, (Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi 1953) 7; Fikret Eren ve Veysel Başpinar, *Toprak Hukuku* (Savaş 2017) 207; Hüseyin Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası* (BK M.270-298), (Yetkin 2009) 73; Serim Azra Arkan, *Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları*, (Beşir 2010) 2; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (Filiz 2008) 2 vd.; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özén, *Borçlar Hukuku Dersleri*, *Özel Hükümler*, (Beta 2021) 374.; Aydın Zevkliler ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Filiz 2016) 163; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, (Yetkin 2017) 428. Halit Aker, *Ticari İşletme Kirası*, (Yetkin 2012) 21. Ürün kirası teriminin işletme kirası olarak anılmasının bir nedeni olarak ürün kira sözleşmesinin konusunun bir ticari, sınai ya da zirai işletmelerin olması dolayısıylaadır. Ekonomik hayatın bir getirisini olarak bir otel, restoran, fırın, atölye gibi işletmelerin kira sözleşmesine konu olması mümkündür ve bu kiralalar ürün kira sözleşmesi kümlesi içерisindedir.
- 2 Erol (n 1) 5; Eren (n 1) 431; Eren ve Başpinar (n 1) 178; İpek Sağlam, “Türk Borçlar Kanunun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alımı”, Prof.Dr. M İlhan Ulusana Armağan C 2 (Seçkin 2016) 461; İpek Sağlam, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler”, Prof..Dr.Mustafa Durala Armağan, (Filiz 2013) 1015; Altaş (n 1) 48.
- 3 “Ürün kirasına konu olan kiralananın taşıtmaz eşya, maden ocagi, kum ocagi, hayvan avlama, bağ ve bahçe yapma, çayır, otlak olarak kiralaması olabilir, bunun yanında ticari işletme, zirai işletme sınai işletme şeklinde de olabilmektedir”. Erol (n.1) 5; Eren ve Başpinar (n 1) 178; Eren (n 2) 431; Sağlam, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler” (n 2) 1015; Sağlam, “Türk Borçlar Kanunun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alımı” (n 2) 461; Altaş (n 1) 48; Yavuz, Acar, ve Özén (n 1) 626.
- 4 Kiraya verenin devir borcu bir asli edim yükümlülüğüdür. Tarafların karşılıkli edim yükümlülüklerini ifa edebilmesi bakımından kiraya verenin kiralananı devir etme kiracının da karşı edim olarak kira bedelini ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Kiraya veren, kiralananın kullanma, yararlanma ve semerelein devşirilmesi haklarını kiracıya devreder. Bu bakımından devir içerişine kiralananın kullanım, yararlanma ve semerelein devşirilmesi yarayan eşyaları da devretmelidir, ticari işletme ise ruhsat ve araç kirası ise plaka devrinin de yapılması gereklidir. Eren ve Başpinar (n 1) 179; Eren (n 2) 432; Altaş (n 1) 48; Erol (n 1) 7; Sağlam, “Türk Borçlar Kanunun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alımı” (n 2) 416 vd..
- 5 Peter Higi, Wilhelm Schönenberger, ve Peter Jaggi, ‘Die Miete’ iç *Ehemals Kommentar zum Schweizerischen.../ Das Obligationrecht/ Die einzelnen Vertragsverhältnisse Artikel 184-418/ Die Miete* (Editör Peter Gauch ve Jörg Schmid) (Schultess 2000) Art.275 N.50; Bernd Dahringer “Der Pachtvertrag” içinde *Management in der Hotellerie und Gastronomie* (De Gruyter 2021) 577, <https://doi.org/https://doi.org/10.1515/978.311.0684506>; Ottmar Fleischer, “Kapitel 13. Miet-und Pachtverträge” içinde *Die Immobilie im Zivil-und Steuerrecht* (Verlag Dr. Otto Schmidt 2014), 847–80; Maja Blumer, *Schweizerisches Privatrecht*, *Gebrauchüberlassungs – verträge* (Miete, Pacht), (Helbing Lichtenhahn 2012) 103; Eren (n 1) 432; Altaş (n 1) 78; Tandoğan (n 1) 14; Zevkliler ve Gökyayla (n 1) 170; Serim Arkan (n 1) 91. Ürün

bedel belirlemiş olmalılar ya da belirlenebilecek bir kira bedelinin olması şartı sağlanmalıdır. Kira bedeli olarak tercihen para ve parasal bir değeri olan kıymetli evrak şeklinde belirlenebilir ancak katılmalı ürün kira sözleşmesi yapılmış olması halinde ürünün belirli bir oranının kararlaştırılması şeklinde de belirlenebilir⁶. Son unsur ise tarafların anlaşması, iradelerinin uyuşmasıdır⁷. Ürün kira sözleşmesinde taraflar herhangi bir şeyle bağlı olmaksızın sözleşme yapabilirler⁸.

Ürün kirası sözleşmesi tam iki tarafa tam borç yükleyen, sürekli borç doğuran bir niteliğe sahip, karşılıklı (*synallagmatique*) ve rızai bir sözleşmedir⁹. Sözleşmenin taraflarını, kiraya veren ile kiracı oluşturur. Kiraya veren, kiralananın kullanım, yararlanma ve ürünlerin toplanması hakkını karşı tarafa devreder ve kiracı ise bunun karşılığı olarak kira bedelinin ödemekle yükümlüdür. Ürün kirası sözleşmesi konusunun bir eşya olması halinde bunun taşınır ya da taşınmaz olması fark etmez, ürün verebilme kabiliyetinin olması yeterlidir, nitekim tarafların iradeleri bu hususla uyuşmuş olsun¹⁰. Kiralanın ürün verebilme kabiliyeti bulunmasının şart olması, ürün kira sözleşmesini diğer kira sözleşmelerinden ayıran bir unsurdur. Ürün kirası sözleşmesinin konusu ürün getiren nitelikte bir mal ya da hak olmalıdır¹¹. Aksi durumda ürün kira sözleşmesi mevcut değildir. Ürün kira sözleşmesi

kirası sözleşmesi temelinde bir kira sözleşmesidir ve içerisinde aynı özellikler barındırır. Bunun bir sonucu olarak ürün kirası sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Kiracının karşı edim niteliğinde bir aslı edim yükümü olan kira bedeli ödeme yükümlülüğü vardır. Kiralanın kira süresi boyunca kullanım, yararlanması ve semerelerin devşirilmesi dolayısıyla bir kira bedeli ödenir. Bu miktar çoğunlukla para niteliğindedir. Ancak kira bedeli olarak taraflar kira bedelinin belli bir oranı olarak da kararlaştırılabilirler. Buna ürüne katılmalı kira sözleşmesi (ortakçılık, yarıcılık) denilmektedir. Taraflar sözleşme içerisinde oranı açıkça belirlemeli ve bunun üzerinde anlaşılmış olmalıdırlar. Türk Hukuku uygulamasında bu tip ürün kirası sözleşmesi yaygın olarak yapılmaktadır. Eren ve Başpinar (n 1) 240-241.

6 Erol (n 1) 7; Serim Arkan (n 1) 91; Altaş (n 1) 48 vd.; Şeyhmus Darcan “Ürün Kirası Sözleşmesi”, (Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi 2020) 24 vd.; Murat İnceoğlu Kira Hukuku C.1 (On İki Levha 2014) 245 vd.; Kutluhan Erkan “Ürün Kirasının Unsurları, Adı Kira ile Ayrırm ve Ürün Kirasına Uygulanacak Hükümler”, (*Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, sayı 2 2013) 173; Sağlam, “Türk Borçlar Kanunu Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı” (n 2) 461 vd.; Sağlam, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler” (n 2) 1015 vd..

7 Ürün kira sözleşmesi her sözleşmede olması gereken unsur olan tarafların iradelerinin uyuşması ve sözleşme taraflarının fil ehliyetine sahip olması gereklidir. Sözleşme niteliği gereği tam iki tarafa borç yüklediği için tarafların fil ehliyetinin tam olması gereklidir. Ayırt etme gücüne sahip olan küçük veya kısıtlılar ise bu sözleşmeyi yasal temsilcileri aracılığı ile yapabilirler. Bilge Öztan, Medeni Hukukun Temel Kavramları, (Turhan 2019) 656. Mustafa Dural ve Suat Sarı, Türk Özel Hukuku, C.I, Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri (Filiz 2011) 64 vd.. Ayrıca ürün kira sözleşmesi rızai bir sözleşme niteliğinde olduğu için sözleşme taraflarının birbiri ile uyuşması gereklidir. Ayrıca sözleşmenin kurulması için kiralananın teslim şartı bulunmamaktadır.

8 Ürün kira sözleşmesinin herhangi bir şeyle tabi olmamasına karşın kira konusunun bir taşınmaz olması durumunda ve ürün kira sözleşmesinin tapu siciline kaydı yapılacak ise yazılı bir anlaşma yapılması gereklidir. Bu yazılı şekil geçerlilik şekli değil şerh için aranan bir gereklilikti.

9 Tandoğan (n 1) 11; Mustafa Alper Gümüş, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi”, (Vedat 2012) 312; Altaş (n 1) 75; Yavuz, Acar ve Özgen (n 1) 314.

10 ibid 4.

11 Eren (n 2) 428; Serim Arkan (n 1) 2; Altaş (n 1) 51; Erol (n 1) 7; Fleischer (n 5) 847; Blumer (n 5) 104; Dahringer (n 5) 570. Aker (n 1) 25. Ürün kira sözleşmesi semere getiren hak ve malları konu edinmesiyle beraber eğer konu bir işletme ise bu işletmenin iş ilişkileri ve ticari ilişkilerinin de devredilmesi söz konusudur. Hatta kiracının özellikle kar elde etme amacı bulunduğu için bu ilişkilerin devredilmesi ve müşteri çevresinin kaybedilmemesi bakımından ekonomik bir öneme sahiptir. Ticari işletmeler bakımından yine ticaret unvanı, ticari işletmenin şöhreti ve donanımlarının tamamı ürün kira sözleşmesi ile devredilmeye konu olacaktır. Heinrich Honsell, Schweizerisches Obligationrecht, Besonderer Teil (Stämpfli 2010) 253; Eugen Bucher, Obligationenrecht Besonderer Teil. 3, (Schultess 1988) 187.

kiracıya kişisel bir alacak hakkı tanımaktadır¹². Kiralananın taşınmaz olması kiracıya bir aynı hak sağlamaz¹³. Ürün kirası sözleşmesini genel kira sözleşmesinden ayırt eden diğer unsurlar ise sözleşmenin konusu, taraflara sağlanan hak ve üstlendikleri yükümlülüklerin çeşitleri, kira bedelinin içeriğidir¹⁴.

Ürün kirası sözleşmesi genel kira sözleşmesinden ayrılan unsurlara sahip olmasına rağmen esasında bir kira sözleşmesidir. Bunun bir göstergesi de Türk Borçlar Kanunu m.358 düzenlemesidir. Buna göre ürün kirası sözleşmesi içerisinde düzenlenmiş bulunan hususlar özel nitelikli düzenlemelerdir, bu düzenlemeler içerisinde bulunmayan kira hukuku ilişkisine genel kira sözleşmesi hükümleri uygulanır. Ürün kira sözleşmesi kendi içinde alt çeşitlere ayrılır. Ürün kira sözleşmesi kapsamında ürüne katılmalı kira sözleşmesi, ticari işletme kirası sözleşmesi, tarımsal ürün kirası sözleşmesi¹⁵, hayvan kirası, gemi ve trenlerde bulunan lokanta kira sözleşmesi, işletme amacı taşıyan araç kirası sözleşmesi bulunmaktadır. Bu çeşitlilik ekonomi politikaları ve değişen ihtiyaçlar sebebiyle ortaya çıkmaktadır. Günümüzde pek çok şirket pek çok girişimci ve yatırımcı bir hakkın ya da malın mülkiyetine sahip olmanın yükümlülüklerine katlanmaktan kaçınarak sermayelerini daha kısa vadede ve daha küçük miktarda bir çaba harcayarak artırmak istemektedirler. Pratik ve daha ekonomik olan bu sözleşmenin çeşitli biçimleri ihtiyaçlara göre şekillenmiştir.

B. ÜRÜN KIRASI SÖZLEŞMESİNİN AMACI VE ÖNEMİ

Ürün kira sözleşmesi, temelinde bir kira sözleşmesi olmasına karşın kendine özgü yapısı nedeniyle ayrı değerlendirilir. Genel kira sözleşmesi bir malın kullanımını amaçlar, konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesi ise yine barınma ya da iş kurma amacıyla bir kullanımını amaçlar oysa ürün kirası esas olarak amacı ürün (semere) elde etmek ve bunların toplanmasını (devşirilmesini) sağlayarak bir kazanç elde edilmesidir¹⁶. Taraflar ürün verme kabiliyetli kiralananın üzerinden kazanç elde edeceklerdir ve

12 Sağlam, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler” (n 2) 1015 vd.; Sağlam, “Türk Borçlar Kanunun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı” (n 2) 461 vd.; Serim Arkan (n 1) 2; Altaş, (n 1) 208; Erol (n 1) 4; Zevkliler ve Gökyayla (n 1) 191; Eren (n 2, 429; Yavuz, Acar ve Özén (n 1) 376; Dahringer (n 5) 570; Fleischer (n 5) 847; Blumer (n 5) 105. Aker, (n 1), 256 vd.

13 Erol (n 1) 24; Eren (n 2) 429; Serim Arkan (n 1) 22; Altaş (n 1) 73; Zevkliler ve Gökyayla (n 1) 191; Yavuz, Acar ve Özén (n 1) 375; Dahringer (n 5) 570; Fleischer (n 5) 847; Blumer (n 5) 105; Higi, Schönenberger, ve Jaggi (n 5) Art.275 N.41. Aker (n 1) 245.

14 Ürün kirası sözleşmesinde konu olan kiralanan ürün getirme özelliği taşıyan fikri hak, intifa hakkı gibi haklar veya taşınır bir eşya, bir arazi, ticari işletme olabilir. Özellikle hakların bir kira sözleşmesine konu edilmesi o sözleşmenin ürün kirası olduğunu gösterir Erol (n 1) 24; Altaş (n 1) 74. Yine ürün kirası sözleşmesinde kiralananın ticari işletme olması durumunda bunun işletilmesine yardımcı olan araçların da kiracıya devredilmesi gereklidir. “*Hasılat kirasından söz edilebilmesi için hasılat getiren bir taşınır ya da taşınmaz mal, ticari işletme ya da hakkın kira ilişkisinin konusunu oluşturmazı, burasının demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekdir. İşletme ruhsatı kiracı adına ise akit adı kira sözleşmesidir*” Yargıtay 6 HD E 2009/5978 K 2009/6086, 23.06.2009 yargitay.gov.tr Erişim T.11.02.2022 Honsell (n 11) 253; Bucher (n 11) 187.

15 İsviçre Borçlar Kanunu haricinde İsviçre Tarımsal Ürün Kira Kanunu bulunmaktadır. Tarımsal işletmelere uygulanan özel bir kanundur. Stunder-BSK OR Vorbem zum 8.Titel Art.275, N.1-N.3

16 Peter Higi, Art. 275-304 OR. Die Pacht Band V/2b – Das Obligationenrecht, (Schulthess 2000) Art.275; Honsell (11) 253; Dahringer (n 5) 571 vd.; Fleischer (n 5) N.25; Blumer (n 5) 106; Sağlam “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler” (n 2) 1015 vd..

kiracı kiralananandan kâr elde etmeyi amaçlar. Bu sebeple de risk altına girmektedir. Kiraya veren bir işletme sahibi, mülkiyet sahibi veya kira sözleşmesi yapmakla yetkili bir kişidir nitekim kiracı ise bir girişimci veya yatırımcı niteliğini taşımaktadır. Özellikle kiracı bu sözleşmeyi yaparak sermayesini genişletmeyi amaçlar ve kullanım yolu ile elindeki ürünü çoğaltmayı hedefler.

Geçmişten bugüne özellikle ekonomik menfaat gruplarının değişimi ürün kirası sözleşmesinde taraf dengeleri bakımından ürün kira sözleşmesinin önemini arttırmıştır. Artık kâr elde etmek isteyen işletmeciler ve şirketler bir hakkın ya da malın sahibi olmanın hem zahmetli hem büyük harcamalar içermesi hem de pratik olmaması sebebi ile farklı sözleşmeler yapmak zorunda kalmaktadırlar. Bu durum özellikle genç şirket gruplarının ya da küçük sermaye sahiplerinin yanında büyük ve köklü şirketlerin, girişimcilerin de tercih ettiği bir sözleşmedir. Yasal çalışmalar bakımından da İsviçre – Türk Hukuku bu ekonomik menfaatleri korumak adına ürün kira sözleşmesini düzenlemiş ve tarımsal kiralama, sinai kiralama konularını özel olarak ele almıştır. Bu hukuk anlayışı yolu ile kanun koyucu kiralananı ve kiracıyı korumayı amaçlamış, ekonomik dünyada varlıklarının sürdürülebilmesine imkân tanımıştır¹⁷. Alman Hukuku bakımından ise ürün kirası sözleşmesi öncelikle kiralananın varlığının korunmasını amaç edinmiştir. Gerek kamu gerek özel düzenlemeler ile kiralananın varlığının ve değerlerinin korunmasını, daha sonra ise sözleşme menfaatlerinin ayakta tutulmasını amaç edinmiştir¹⁸. Esasen kira sözleşmesinde kiracı bir malin mülkiyetini edinemeyecek bir ekonomik güçte veya şartlar gereği o hak ya da mala sahip olmayan kişi olarak değerlendirilmiş ve kiraya veren ise mülkiyet sahibi ve kiracuya göre de ekonomik gücü yüksek olarak değerlendirilmiştir¹⁹.

C. ÜRÜN KIRASI SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ürün kirası sözleşmesi ivazlı bir sözleşmedir ve taraflar karşılıklı bazı yükümlülükler altına girerler. Kiraya verenin yükümlülükleri TBK m.360'da düzenlendiği şekliyle öncelikle kiralananın sözleşme süresi boyunca sözleşmenin amacına uygun olarak kullanım, yararlanma ve ürünlerin toplanması/işlenmesine elverişli durumuyla kiracuya teslim etmektir ve kira süresi boyunca bu

17 Hagenguth .H, “Zum neuen Landpachtrecht”, Journal of Agricultural Economics/Agrarwirtschaft, 1, sayı 18 (1952) 234; B. Anspruchsgrundlagen , “Kapitel 5 Miete/Betriebskosten” (Verlag Dr. Otto Schmidt), <https://doi.org/https://doi.org/10.1515/978.311.2351963-048, 125>; Patrick Strub, Mietrecht: Was Mieter in der Schweiz über ihre Rechte und Pflichten wissen müssen (Beobachter 2018) 24; Otto Rabe, Die volkswirtschaftliche bedeutung der pacht (H. Beyer & Söhne in Langensalza 1890) 91.

18 Christian Lüdtke Handjery ve Jens Haarstrich, Landpachtrecht: Landwirtschaftliches Pachtrecht des BGB und Landpachtverkehrsgesetz (Beck C.H. 2022) 35; Menno Aden, “2. Kapitel. Vertragstypen des BGB-Bereitstellungverträge”, (Oldenbourg Wissenschaftsverlag 2018) 258, <https://doi.org/https://doi.org/10.1515/978.348.6814620-014>; Rudolf Lange, Hans Wulff, ve Christian Lüdtke Handjery, Landpachtrecht: landwirtschaftliches Pachtrecht des BGB und Landpachtverkehrsgesetz, Kommentar (Beck 1997) 97.

19 Rabe (n 17) 91; Hagenguth (n 17) 234; Hubert Becker, Landpachtrecht: BGB-Vertragsrecht, Landpachtverkehrsgesetz (HLBS 2017) 336; Benno Stunder ve Eduard Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (Brugg 2014) N.67.Giuliani Gianluca, “Landwirtschaftlicher Bodenmarkt und landwirtschaftliche Bodenpolitik in der Schweiz” (2002) 10, <https://doi.org/https://doi.org/10.3929/ethz-a-004483608>.

durumu muhafaza etmektir. Bu kiraya verenin asli edim yükümlülüğüdür²⁰. Kiraya veren bu elverişlilik durumunu korumak amacıyla gerekli bakım ve tamir işlemlerini yapmalıdır, nitekim bu onun ayıba karşı tekeffüllü borcunun kapsamındadır. Ayrıca kiraya verenin zapt sorumluluğu gereği üçüncü kişilerin müdahalesini engellemeli ve kiracının sözleşmeden doğan şahsi hakkını koruması gereklidir²¹. Kiraya veren, kiralananın kullanımı, işletilmesi ve ürünlerin toplanmasına yarayan araç ve gereçlerin de kiracuya temin edilmesini sağlar²². TBK m.361 düzenlemesi uyarınca kiraya veren esaslı onarımları yaparak kiralananın kullanımını, yararlanması ve ürünlerin toplanmasını hem kira sözleşmesi süresince hem de sonrasında elverişli kalabilmesini sağlamayı hedefler²³. Esaslı onarım, kira bedeli karşılığında kiralananın değerini korumaya yardımcı olan tamirat ve bakım işlemleridir²⁴.

Ürün kirası sözleşmesinin kiracı tarafının asıl yükümlülüğü ise kira bedelinin ödemektir. TBK m.362 düzenlemesi doğrultusunda kira bedeli ve yan giderleri kiracı ödeyecektir²⁵. Ürün kirası sözleşmesi içinde taraflar bir kira bedeli belirlemek zorundadır ve bu değer üzerinden belirlenen bedelin kiracı tarafından kiraya verene ödemesi gereklidir²⁶. Kiracı; kiralananın özgülendiği amaca

20 Eren (n 2) 436; Higi (n 16) Art.278 N.8.

21 Kiraya veren, kiralananı elinde bulundurması dolayısıyla kiralananın kiracı tarafından ve kira süresi boyunca kullanılmmasına, yararlanımasına ve semerelerin devşirilmesine elverişli bir ortamı sağlamalı, bu elverişli ortam için gerekli araçları temin etmeli ya da masraflarına katlanmalı ve kiracının erişimini engellemeyecek üçüncü kişilerin etkilerini uzak tutmalıdır. Aksi durumda kiracı sözleşmeden beklediği edim menfaatine ulaşamayacaktır. Honsell (n 11) 255. Bu yükümlülükle bağlantılı olan bir yükümlülük ise kiraya verenin gerekli elverişlilik durumunu koruyamamasından dolayı ayıplardan da sorumluluğu bulunmaktadır. Örneğini kiralananın hukuki olarak ürün kira sözleşmesine uygun olarak kullanılamayacak bir durumunun bilinmesine karşın ürün kira sözleşmesine konu edinmesi halinde doğan durumdan kiraya veren sorumlu olacaktır.

22 Erol (n 1) 57; Altaş (n 1) 101; Eren (n 2) 437; Serim Arkan (n 1) 36.

23 Esaslı onarımın asıl amacı kiralananın sözleşme amacına uygun kullanılabilmesi, yararlanılabilmesi ve semerelerin devşirilmesini sağlamaktır. Çünkü kullanımla birlikte kiralanan asla ilk halinde olmayacağı ve bazı eskimeler, yıpranmalar veya teknolojik olarak eskime meydana gelecektir. Bu durumda kiralananın özellikle semere elde edilmek amacıyla zamanın özelliğini kaybetmesi olasıdır ve kiraya verenin bu durumu önlemek için bakım ve onarımları yapması gereklidir. Örneğin bir zeytinlik ve ürünlerin işlenmesi için esaslı onarımlarının yapılması, işletmede yer alan makinaların tamiratı ve diğer ayıpların giderilmesi sayesinde bir kırıcının uzun süreli olarak verimli bir elverişli kalacaktır. Elbette bu hususta kiracı, kira süresince karşılaşacağı ayıpları ve esaslı onarım gereksinimlerini kiraya verene bildirmekle yükümlüdür. Hâlihazırda kiracı tarafından kullanılan ve işletilen kiralananın durumunu kiraya veren bilemez dolayısıyla kiracı gereklî bildirimleri yapmak zorundadır. Serim Arkan (n 1) 22; Erol (n 1) 25; Altaş (n 1) 73; Higi (n 16) Art. 275 N.7; Dahringer (n 5) 572.

24 Eren (n 2) 438; Erol (n 1) 6; Serim Arkan (n 1) 43; Altaş (n 1) 73; Gülay Öztürk, Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası, (Seçkin 2010) 145. Fleischer (n 5) 848; Dahringer (n 5) 572.

25 Yasal düzenleme tipki diğer kira sözleşmeleri gibi tarafların bir kira bedeli konusunda anlaşmış olmalarını arar ve bu kiracının aslı edim yükümlülüğüdür. Aynı düzenleme içerisinde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi düzenlemesindeki gibi yan gider yükümlülüklerinin kiracının sorumluluğunda olduğu görülmektedir. Yan gider yükümlülüğü, yan edim yükümlülüğü olarak kiracının sorumluluğunda düzenlenmiştir ve sonuçları bakımından da vadesi gelmiş yan gider yükümlülüğünün önememesi durumunda kiraya veren yazılı bir önel verecektir (en az 60 gün). Bunun yerine getirilmemesi durumunda fesih hakkı mevcuttur. TBK m.362/II düzenlemesi ise kira bedeli veya yan giderlerin önememesi durumuna ilişkindir.

26 Kira bedeli, parasa bir edimdir. Taraflar ürünün belli bir oranını kira bedeli olarak belirleyebilirler bu halde katılmalı ürün kirası mevcuttur. Kira bedelinin para olarak kararlaştırılması halinde ödenmenin peşin olarak yapılabileceği gibi bedelin niteliğine göre uygun olarak belli aralıklarda da yapılmaktadır. Ürün kira sözleşmesinde işletme sermayesi önemli bir yere sahip olması bakımından taraflar tercihen dönemsel olarak kira bedelinin önemmesini kararlaştırabilirler. Eren (n 2) 441; Yavuz, Acar ve Özgen (n 1) 345; Serim Arkan (n 1) 237; Erol (n 1) 7; Öztürk (n 24) 145; Altaş (n 1) 56; Sağlam "Türk Borçlar Kanunun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı" (n 2) 464; Abdülhamit

uygun biçimde işletmeli/yönetmeli ve bunu yaparken kiralananı iyi muhafaza etmelidir²⁷. TBK m.365 kiracının bakım borcunu düzenlemiştir. Buna göre kiracı, kiralananı hali hazırda dolaylı zilyedi konumundadır ve kullanımında, yararlanması ve ürünlerin toplanmasında gerekli bakım borcunu yerine getirmelidir. Bakım borcunun kapsamı, kiraya veren gibi esaslı onarımları yapmak değildir, kiralananın durumuna uygun olan özeni göstermek, küçük tamiratları yapmak, basit nitelikteki bozuk araç ve gereçleri yenilemek ve genel temizlik işlerini yapmaktadır²⁸. Kiralananda bulunan ya da oluşan ayıpları kiraya verene bildirmekle yükümlüdür. Bununla birlikte kiracı, alt kira ve kullanım hakkını devir yasağına tabidir²⁹. TBK m.366 yasal düzenlemesinde alt kira yasağı kiracı için getirilmiştir. Alt kira yasağı düzenlemiş olmasına karşın taraflar sözleşme hükmü ile aksini düzenleyebilir ve kiracı alt kira sözleşmesinden dolayı sorumlu olur³⁰. Tarafların bu yükümlülüklerine kısaca yer verdikten sonra çalışma konumuz olan kiracının kullanma ve işletme yükümlülüğü detaylı biçimde incelenecektir.

II. KIRACININ KULLANMA VE İŞLETME YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Ürün kira sözleşmesinin en önemli özelliklerinden birisi kiracının bu sözleşme ile kiralananı kullanma ve işletme hakkına sahip olmasıdır. Bu hak ayrıca kiracının bir yükümlülüğüdür. Bu özellik ürün kira sözleşmesini diğer kira sözleşmelerinden ayırt eden unsurlardan birisidir³¹. Bu özellik

Yılmaz “Ürün Kirası Sözleşmesinde Kiracının Temerrüdü”, *Cevdet Yavuz'a Armağan*, (2012) 3061.

- 27 TBK m.364/I yasal düzenlemesine göre “kiracı, kiralananı özgürlendiği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletmekle, özellikle ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlüdür”.
- 28 Kiraya verenin esaslı onarım yükümlülüğü ile kiracının bakım yükümlülüğü birbirine karıştırılmamalıdır. Kiracının bakım yükümlülüğü kiralananın kullanımı dolayısıyla oluşan kirlenme, paslanma veya bakım gerektiren diğer durumları kapsar. Kiracı kira süresi boyunca kiralananı teslim aldığı formunda muhafaza etmek durumundadır, eksiklikler ve kullanımına bağlı bozulmaları bırakmalıdır. Küçük onarımlar ve basit temizlik ile giderilebilecek işlemler kiracının yükümlülüğündedir. Kiralananın özünde bir değişiklik veya formunda yapılacak bir tamirat esaslı onarım kapsamında değerlendirilir ve kiraya verene bildirilmelidir. Tarafların bu kendilerine özgü olan yükümlülüklerinin amacı kiralananı korumak ve değer kaybını önlemektir ancak kiracının bakım yükümlüğünün bir özelliği aktif olarak kullanılan ve semereleri devşirilen kiralananın özelliklerinin teslim alındığı andaki gibi muhafaza etmesini sağlamaktır. Dahringer (n 5) 573; Higi (n 16) Art. 275 N.9; Fleischer (n 5) 848; Serim Arkan (n 1) 37. Kiracının bakım yükümlülüğü kapsamında kiralananın kullanımı, yararlanması ve semerelerin toplanması bakımından kullanılan araç ve gereçler de mevcuttur. Örneğin; tarımsal işletmenin kira sözleşmesine konu olması durumunda bu işletme için kullanılan araçların (traktör, bisikletler vs.) bakımının yapılması, motor bakımı, benzin konulması gibi işlemlerin de yapılması gereklidir. Kiracı aktif olarak kullanan olması dolayısıyla yükümlüdür. Eren (n 2) 443; Eren ve Başpinar (n 1) 89.
- 29 Alt kira yasağı kapsamında olan sözleşme de yine bir ürün kirası sözleşmesinin yapılmasıdır. Alt kira sözleşmesinin niteliği gereği kiracı, kiralananı kullanma, yararlanma haklarını kısmen veya tamamen bir başka kişiye devretme unsuru içerir, oysa ürün kira sözleşmesi bu unsuru içerisinde barındırmayan bir sözleşmedir. Ürün kirası sözleşmesinde kiracı bazi riskleri ve menfaatleri üstlendiği için bunu alt kira sözleşmesi ile bir başka kiracıyla devredilmesi mümkün değildir. Bunun aksi ancak tarafların anlaşmaları ve kiraya verenin yazılı rızası ile mümkündür. Nalan Kahveci, Alt Kira ve Kiranın Devri (Günsel Hukuk 2005) 97; Coşkun Akyol, “Türk Borçlar Kanununa Göre Alt Kira Sözleşmesinde Tarafların Yükümlülükleri” (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi 2016) 20 vd.; Ayşe Bengü Sevinç, “Alt Kira ve Kiranın Devri” (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi 2010) 30 vd.; Haluk Nomer, Borçlar Kanunu, Genel Hükümler, (Beta 2017) 112; Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, (Yetkin 2021) 143; İnceoğlu (n 6) C.1 512.
- 30 Kahveci (n 29) 97; Sevinç (n 29) 30 vd.; Akyol (n 29) 20; İnceoğlu (n 6) C.1 512; Zevkiler ve Gökyayla (n 1) 189; Higi (n 5) Art.291 N.21; Dahringer (n 5) 574; Blumer (n 5) 107.
- 31 Honsell (n 11) 253; Tandoğan (n 1) 7; Altaş (n 1) 79. Yargıtay 11 HD E 2020/5861 K 2021/4110, 27.04.2021 Corpus İçtihat Arama 07.02.2022

Türk Borçlar Kanunu m.360 ve m.364 düzenlemesinin birlikte değerlendirilmesi ile daha belirgin olmaktadır. TBK m.360'a göre kiraya verenin kullanıma, işletilmeye hazır bulundurma ve bu durumu sözleşme süresi boyunca koruması yükümü ile TBK m.364'e göre de kiracının, kiralananı kullanma ve işletme yükümlülüğü birbirini tamamlayan parçaları oluşturmaktadır.

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)". İşletme yükümlülüğü iki taraflı bir özelliğe sahiptir³². Kiraya veren sahip olduğu bir hakkın ya da malın kullanılmasının yanında işletilmesini kiraya verene devretmekle yükümlüdür bununla beraber kiralananın işletilmeye elverişliğini sözleşme süresi boyunca muhafaza etmelidir³³. Bunun karşılığında kiracı da kiralananı sözleşme süresi boyunca işletilmekle yükümlü olur ve kiralananın işletilmesi için gerekli şartları sağlamalı ve korumalıdır. Nitekim sözleşme sona erdiğinde kiralananı iade edecktir.

İşletme³⁴ yükümlülüğü; ticari, sınai veya zirai ticarethanelerin çalıştırılması ve bu çalışma sürecinde kâr elde edilmesi anlamındadır. İşletme, bir mal ya da hakkın kullanılması, çalıştırılması,

32 "Süreli kiranın konusu taksi durağı olarak işletilmek üzere kullanımı davacta bırakılan barakadır. Bu niteliği itibarıyle kira bir işletme ileşkinin bulunduğuundan, mahiyeti itibarıyle düzenlenmesi Borçlar Kanununun 270.vd maddelerinde yapılan haslat kirasıdır" Yargıtay 14 HD E 2010/10635 K 2010/11802, 01.11.2010 Ahmet Cemal Ruhi ve Canan Ruhi, Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Hukuku, (Seçkin 2016) 1531. İpek Sağlam, "Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 19, sayı 1 (2009) 146. Hermann Becker, Berner Kommentar (Verlag Stampfli & Cie 1945) 336; Higi (n 16) Art. 275 N.7; Fleischer (n 5) 848. Erol (n 1) 7; Tandoğan (n 1) 699; Altaş (n 1) 79; Yavuz, Acar ve Özén (n 1) 645. "Alacaklı tarafından sözleşmenin haslat kirası niteliğinde olduğu kabul edilerek borçluya gönderilen ödeme emrinde 60 günlük ödeme süresi tanındığı görülmektedir. Haslat kirاسını adı kıradan ayıran husus, özellikle işletme yükümlülüğüdür. Haslat getiren bir şey adı kiraya da verilebilir. Ancak, taşınmaz teçhizat ve mefruṣat ile birlikte ve işletme ruhsatı da devredilerek kiraya verilmiş ; ayrıca da, kira bedeli, kiralananın semere ve haslatının da bir kısmını oluşturmuş ise; sözü edilen unsurları taşıyan kira sözleşmesinin haslat kirası olduğunu kabulü gerekdir", Yargıtay 6 HD E 2005/7573 K 2005/9472, 17.10.2005, Öztürk (n 25) 133.

33 Higi (n 16) Art. 275 N.8; Frank Oppenlander, Die Unternehmenspacht, insbesondere das Verhältnis von Pächter und Verpächter bei der Verpachtung eines Unternehmens (1974) 25; Dahringer (n 5) 574; Sağlam, "Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması" (n 32, 146. Erol (n 1) 8; Zeynep Arslan, "Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi" (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Şehir Üniversitesi 2015) 28. "Taraflar arasındaki ilişkinin haslat kirasına konu teşkil edebilmesi için kiralananın niteliği itibarıyle ürün getiren veya ticari bir işletme konu olması ve işletme hakkı ile birlikte kiraya verilmiş olması gerekdir." Yargıtay 6 HD E 2010/8719 K 2010/12486, 11.11.2010, Ruhi ve Ruhi (n 32) 1528.

34 İşlette kavramı ticari işletme kiralamları arasında kullanılmaktadır. 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 11. maddesinin birinci fıkrası uyarınca "Ticari işletme, esnaf işletmesi için öngörülen sınırlı aşan düzeyde gelir sağlamayı hedef tutan faaliyetlerin devamlı ve bağımsız şekilde yürütüldüğü işletmedir." Bir ticari işletmenin kira sözleşmesine konu edilmesi halinde kiraya veren, kira bedeli karşılığında kullanma, yararlanma, işletmenin yönetiminin devri ile ticari işletmenin sahip olduğu müşteri çevreleri, araçları, işletme tasarruflarını kiracaya devreder. Kiracı ile devralmış olduğu ticari işletmeyi kendi adına ve hesabına işletmekle/yönetmekle yükümlüdür. Hukuk terimi olarak işletme kavramının pek çok anlamı vardır ancak borçlar hukuku-ticaret hukuku kapsamındaki anlamı, girişimci sıfatına sahip olan kişinin bir kazanç elde etmek, ekonomik menfaat elde etmek amacıyla emeğini ve sermayesini bir araya getirmesidir. Türk Ticaret Kanunu bakımından işletme daha özel nitelikli olarak düzenlenmiş bir yapıdır. Ticari işletme, ekonomik değer taşıyan bir kurum olarak kabul edilir. Ürün kira sözleşmesinde kiralananın çeşitlerinden birisini oluşturan işletmeler, ticari anlamda faaliyet gösteren, sürekliliği olan ve bir kazanç sağlanması varlığını koruyabilen yapılardır. Ürün kira sözleşmesi bir işletmenin kısmen ya da tamamen kiralamasını konu alabilir. Dolayısıyla kiracı hem taşınmazı hem

başka organizasyonlarda kullanılarak bir kazanç elde edilmesidir³⁵. Ürün kira sözleşmesinde kiralananın işletilmesi, kiralanan mal veya hakkın kullanımı ve kapsamındaki araçların çalıştırılması anlamındadır. Ürün kira sözleşmesinde kiracının kiralananı kullanma ve işletme yükümlülüğü hem bir hak hem de bir borç niteliği taşır³⁶. Kiralananı işletme kiracının yalnız sözleşmeden doğan bir hakkı değil aynı zamanda bir edim yükümlülüğüdür³⁷. Kiracı hem kullanım ve ürün elde etmek hem de kiralananın bir kazanç sağlamak için bu sözleşmeyi yapmaktadır.

İsviçre Borçlar Kanunu m.275 ile ürün kirası sözleşmesini düzenlemiştir. Bu düzenlemenin yanında özel olarak yalnızca tarımsal taşınmaz kirasını konu alan ürün kira sözleşmesi yasal düzenlemesi de mevcuttur³⁸. Federal Tarımsal Kiralama Yasası m.21a kiralananın işletilme yükümlülüğünü düzenlemiştir³⁹. Bu yasal düzenlemeye göre kiracı, kiralananı dikkatli bir şekilde işlemeli ve toprağın sürdürülebilir şekilde verimliliği sağlamakla yükümlüdür. İsviçre Hukuku bakımından ürün kirası sözleşmesi hükümleri ve tarımsal kiralama sözleşmesi hükümleri esas olarak kiralananın niteliğinin ve ürün verme kabiliyetinin korunmasını amaçlar. Kanun koyucu tarihsel süreçte ülkenin tarımsal geçim kaynaklarını korumak amacıyla ve bu alanların sürekliliğinin korunarak verimli tutulmasını amaçlayan girişimcileri denetleyebilmek için getirmiş olduğu kurallara kamu yararı ilkesini de

de onun sahip olduğu hakları, araçları ve eklentilere sahip olur. Dolayısıyla kiracı hem bu araçlara sahip olur ve kazanç sağlar hem de bu işletmeyi devam ettirme ve yönetme yükümlülüğü sağlar. Sabih Arkan, Ticari İşletme Hukuku, (Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2012) 26 vd.; Mehmet Bahtiyar, Ticari İşletme Hukuku, (Beta 2013) 17 vd.; Altaş (n 2) 142; Özтурk (n 24) 78; İpek Sağlam, "Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 19, sayı 1 (2013) 167; Sağlam, "Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması" (n 32) 133.

35 Eren (n 2) 443; Erol (n 1) 18; Altaş (n 1) 82; Higi (n 16) Art.283 N.9; Fleischer (n 5) 848; Dahringer (n 5) 575. Sağlam, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler", (n 2) 1015; Sağlam, "Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması" (n 32) 133. Aker (n 1) 353 vd..

36 Nihal Ural Çınar, Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Sonuçları (On İki Levha 2014) 15.

37 Fleischer (n 5) 849; Dahringer (n 5) 125.

38 İsviçre Hukukunda ürün kira sözleşmesi bir genel hükümler olarak İsviçre Borçlar Kanunu ile düzenlenmiş buna ek olarak tarımsal arazilerin ürün kira sözleşmesine konu edilmesi durumunda Federal Tarımsal Kiralama Kanunu (*Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)*) ile düzenlenmiştir. Tarım arazilerinin kiralamasına ilişkin hükümler, eklentileri, Alp dağları üzerinde (kamusal bir arazi olmalarına rağmen yasal düzenlemesi mevcut) bulunan ve yasal olarak yetkililer tarafından kiralana bilen arazilerin, sahaların, ormanlık alanların ve meraların kiralaması ile bunların kullanım hakları bu özel yasa ile belirlenmiştir. Bu Kanun kapsamını m.21 ve 21a ile belirlemiştir. Buna göre 15 dekar altında bulunan üzüm bağları, 25 dekar altında yapısız araziler ve tarım arazileri ile inşaat bölgesi içerisinde bulunan tarım arazileri bu yasa kapsamı dışındadır. LPG tarımsal kiralama sözleşmesi ile bir ticarethane (işletme) veya tarımsal arazinin kiracına tarımsal kullanım ve işletilmesini konu alır. https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1986/926_926_926/de Erişim Tarihi:14.02.2022

39 221.23.2 Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG), 1 Ocak 2014, Erişim: https://fedlex.data.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/1986/926_926_926/20140101/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-1986-926_926_926.201.40101-de-pdf-a.pdf; Higi (n 16) Art.275 N.9; Theo Guhl vd., Das Schweizerische Obligationenrecht (Schultess Juristische Medien 2000) 403; Claire Huguenin, Obligationenrecht (Schulthess 2014) s.82; Stunder ve Hofer (n 19) Art.275 N.3.Caspar Baader, Leo Müller, ve Joseph Schuler, Agro Recht. Ein Ratgeber für die Landwirtschaft zu allgemeinen und bäuerlichen Rechtsfragen, Lindau/Schweiz, (Agridea 2011) Art.275 9 vd.; Mairo Cebulla, Die Pacht nichtsächlicher Gegenstände – Rechtspacht und Pacht besonderer Gegenstände im Wirtschaftsleben, Reprint 20 (De Gruyter 1999) 87 vd., <https://doi.org/https://doi.org/10.1515/978.311.0895766>. https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1986/926_926_926/de Erişim Tarihi:14.02.2022

ekleyerek düzenleme yapmıştır. Bilindiği gibi İsviçre de Türkiye gibi tarımsal arazilere sahip ve bunların işletilmesi ile ekonomisine katkı yaratan bir ülkedir. Getirilen kurallar bu ekonomik katığının devamlılığını korumak amacıyla hizmet eder. Ayrıca her iki yasal düzenleme de kiracının hem kullanma ve işletme yükümlülüğünü korumaktadır hem de bunun bir hak olduğunu dikkate alır. Bu yönü ile kiracıyı da korumaktadır⁴⁰.

Alman Hukuku bağlamında ürün kira sözleşmesinin düzenlenmesi ise İsviçre-Türk Hukukundan farklıdır. Alman Medeni Kanunu (*Bürgerliches Gesetzbuch*) §581-584 hükümleri arasında genel ürün kira sözleşmesi hükümlerini ve yine Alman Medeni Kanunu (BGB) §585-597 arasında da tarımsal kira sözleşmesi hükümlerini düzenlemiştir⁴¹. Alman Medeni Kanunu bu hükümlerin yanında özel nitelikli ürün kirası sözleşmesi çeşitlerine ilişkin yasal düzenlemeler ile tarımsal taşınmaz kirası, hayvan kirası, bağ ve butik bahçe kirاسına⁴² ve ticari işletme kirasına yönelik düzenlemeler yapmıştır⁴³. Bu ürün kirası sözleşmesinin çeşitlerinin ayrı ve özel olarak düzenlenmesinin nedeni hem bu düzenlemelerde kendine özgü bazı şart ve koşulların bulunması hem de kamusal bir nitelik taşımasıdır. Nitekim kiracının kullanma ve işletme yükümlülüğü de buna uygun olarak düzenlenmiştir. Alman Hukuku işletme yükümlülüğünde her şeyden önce kiralanan arazinin ya da işletmenin mülkiyetinin varlığının korunmasını ve bunun muhafaza edilerek ikinci planda tarafların sözleşme menfaatlerini koruması mantığına dayanır⁴⁴. Alman Medeni Kanunu m.586

40 OR Art.276a ; LPG Art.11 vd.; Stunder ve Hofer (n 19) Art.276a N.3.; Baader, Müller, ve Schuler (n 39) 11 vd.; Friedrich Klein-Blenkers, Das Recht der Unternehmenspacht (Nomos 2008) 328 <https://doi.org/doi.org/10.5771/978.384.5211008>.

41 Stunder ve Hofer (n 19) N.28; Manuel Müller, Die privatrechtlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (1987) 35; Becker, Landpachtrecht (20) 23; Lange, Wulff, ve Lüdtke Handjery (n 18) 97 ; Lüdtke ve Haarstrich (n 18, 786. <https://dejure.org/gesetze/BGB/581.html> Erişim Tarihi:14.02.2022;

42 Hobi bahçesi olarak kullanılan ve kiralamaya elverişli alanlardır. Bu alanlar bir binanın ya da büyük bir arazinin içerisinde bulunan, içerisinde bahçecilik faaliyetleri için uygun araçları barındıran ve kiralanmaya elverişli demirbaşlara sahiptir. Çocukların sosyal aktivitelerini geliştirmek, turizm sektörünü canlandırmak veya yalnızca hobi bahçesi kullanımı amacıyla kira sözleşmesine konu edilebilir. Özellikle Almanya ve İsviçre topraklarında bulunan kamusal ya da özel mülklerin, saray bahçelerinin bu ürün kirاسına konu olması yaygındır. Hobi bahçesi kirası, bir kira bedeli olarak daha küçük rakamlara ve daha kısa sürelerle sahip olabilir. Ayrıca hobi bahçesi kiralama asıl mülkten ayrı olarak kira sözleşmesi konusunda olabilir. Ancak bu bazı şartlara bağlıdır. Öncelikle asıl mülkün sahibinden izin alınması gereklidir ve ayrıca bu alanlar kamusal bir nitelik taşıyor ise gerekli denetimlerin ve kamusal yükümlülüklerin yerine getirilmesi şarttır. "Miet – und Pachtschutz." no, s10, 1929, pp. 914-920. <https://doi.org/10.1515/juru.1929.1929.s10.914>, Cebulla (n 39) 96; Fleischer (n 5) 849; Lüdtke ve Haarstrich (n 18) 786; Hagenguth (n 17) 235.

43 Alman Hukuku ürün kira sözleşme çeşitlerinin özel şıkları: küçük bağ ve bahçelerin ürün kira sözleşme hükümleri Bundeskleingartengesetz (*BKleingG*), tarımsal kira sözleşmelerini düzenleyen Landpachtverkehrsgesetz (*LPachtVG*), av hayvanlarının ürün kira sözleşmesine konu edildiği düzенleme Bundesjagdgesetz, balkı avcılığının ürün kira sözleşmesine konu eden düzeneleme Landesfischereigesetze ve şirket ve ticari işletmelerin kirallanması konu edinen Aktiengesetz (*AktG*) olarak düzenlenmiştir. Bu özel yasal düzenlemeler İsviçre – Türk Hukuk anlayışı ürün kira sözleşmesi yapısından farklı nitelike sahiptir. Bu özel yasalar esas olarak mülkiyet kavramının sınırlandırılması ve işletme usullerinin düzenlenmesini konu alır.

44 Ticari meye sebze yetiştirmeye alanları için tahsis edilen araziler ve sosyal tesislerinin kiralamasında Federal Tahsis Yasası kapsamındadır. Kiracı tahsilî bahçe için ödediği kira bedeline ve özellikle toprak iyileştirmeleri, yollar, çitler ve park yerleri için yapacağı harcamalara, tahsis edilen bahçevanlar tarafından sağlanan hizmetlere katlanması yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğü aslı edim yükümlülüğü kumesine aittir. Bundeskleingartengesetz (*BKleingG*) <https://www.gesetze-im-internet.de/bkleingg/BJNR002100983.html> Erişim:11.02.2022 Bu aşamada şunun belirtilmesinde fayda bulunur Türk Hukuk düzenlemesinden farklı olarak Alman Hukuku kapsamında ormanlar, vahşi hayvanlar ve araziler ürün kira sözleşmesine konu edilebilen taşınmazlardır. Bu hukuk anlayışı farklılığı sebebiyle kısaca belirtilmesi gereken durum orman arazilerinin işletilmesi amacıyla kira sözleşmesine konu edilebileceği, nehir ve göllerdeki balıkların

düzenlemesinde kiracının kullanma ve işletme yükümlülüğü düzenlenmiştir⁴⁵. Buna göre kiracı, kiralananın niteliğine uygun bir kullanma ve işletme yükümlülüğüne katlanacaktır⁴⁶. Bu düzenleme tarımsal arazi ve bu arazilere hizmet eden işletmelerin (*Wirtschaftsgebäuden*) kiralanması kapsamındadır. Örneğin, at çiftlikleri, balık çiftlikleri, sera alanları, gıda üretimi için kullanılan bahçeler ile büyükbaş ve küçükbaş hayvancılık işletmeleri ve bunların bulundukları arazilerin kiralanması tarımsal kiralama sözleşmesi (*Landpachtvertrags*) kapsamındadır. Alman Hukuk sistemi içinde ürün kirası sözleşmesi genel olarak tarımsal araziler için uygulanmasının yanı sıra geniş orman arazileri ve işletmelerinde de uygulanmaktadır ancak bunlar daha çok kamusal nitelikli düzenlemelere konu olmaktadır. Türk Hukuku açısından durum böyle değildir. Türk Hukuku ile Alman Hukukunun kesiştiği ürün kirası sözleşmesi örnekleri daha çok tarımsal kiralama ve ticari işletmelerin kiralanması alanlarında görülmektedir.

İsviçre – Türk Hukuku ve Alman Hukuku bakımından ortak kabul edilen bir durum kiralananın verimliliğini koruması, işletmenin sürdürülebilirliğinin devamı ve tarafların sözleşme menfaatlerine erişimleri için işletilmenin gerekliliğidir. Bu zorunlu bir kural olmasa da ürün kirاسına konu olan kiralananın işletilmesi ve ürün elde edilmesi kiracının edim menfaati içerisinde yer alan bir motivasyondur. Örneğin: kira sözleşmesinin konusunu bir ticari işletme oluşturuyor ise bu işletmenin müşteri çevresini koruyabilmesi için faaliyetleri devam etmelidir. Ayrıca işletme ruhsatının alınması, müşteri kitlesinin muhafaza edilmesi ya da ciroya bağlanmış kira bedeli ödemelerinin yapılması için işletme yükümlülüğünün yerine getirilmesi gereklidir. Ürün kirası sözleşmesi, kiracı için, ürünlerin toplanması ve kiralananın işletilmesi ile kiracının kullanma, yararlanma yanında kazanç elde etmesi amacını taşır.

avlanmasında ya da benzer şekilde vahşi doğada avcılık faaliyetleri amacıyla belirli bölgelerin kira sözleşmesine konu edilebileceğidir. Ancak Türk Hukuku bakımından böyle bir konu kira sözleşmesine dahil edilememektedir. Türk hukuku bakımından ürün kira sözleşmesinin konusunu tarımsal araziler, sınai işletmeler ve semere verme niteliğine sahip olan diğer hak ve mallar oluşturmaktadır. Kamusal düzenlemelere tabi olan hak ve malların Türk Borçlar Kanunu için kira sözleşmesi konusu olamazlar.

45 Alman Hukuku ürün kira sözleşmesi ve çeşitleri bakımından yapmış olduğu düzenlemelerde kiracının kullanım ve işletme yükümlülüğünü hem kendi edim menfaatini hem de kiraya verenin edim menfaatini kapsamasına vurgu yapmıştır. Bununla birlikte uygulama ve doktrinde işletme yükümlülüğünün tek başına edim menfaatine hizmet etmediğini bu yükümlülüğün kiralananın iyi muhafaza edilmesi ve ürün verme niteliğinin sürdürülebilirliğinin de buna ek bir yükümlülük ile sağlanacağını savunmaktadır. Haklı olarak taraflar edim menfaatlerini sağlamak adına kiralananın işletilirken iyi muhafaza edilmesi ve ürün verme niteliğinin devamlığının korunması gereklidir. Bu ürün kira sözleşmesinde birinci yükümlülükler içerisindeindir. Özellikle ürün kira sözleşmesinin konusu belirli bir müşteri çevresine sahip, marka değerine sahip ve işletilmemesi durumunda sürdürülebilirliğini kaybediyor ise kiracının işletme yükümlülüğünü ihlal etmesi hem tarafların edim menfaatine zarar verecek hem de işletmenin yeniden işlevselliğini kazanması uzun vadede başka zararlara sebep olacaktır. Erol (n 1) 69; Altaş (n 1) 133 ; Serim Arkan (n 1) 89; Oppenlander (n 33) 167; Donato Del Duca, "Serviceverträge und Nebenkosten unter besonderer Berücksichtigung von Serviceverträgen für Aufzüge", ZH 1, sayı 15 (2016) 2; Werner Hinz, "Betriebskosten bei mangelhafter Mietssache – Teil 1: Mangelbedingter Wasserverlust", Zeitschrift für Miet und Raumrecht 71, sayı 8 (2018) 645, <https://doi.org/https://doi.org/10.1515/zmr-2018-710801>.

46 Baader, Müller, ve Schuler (n 39) N.14; Müller, Die privatrechtlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht; Becker, Landpachtrecht (n 32) 147; Lange, Wulff, ve Lüdtke Handjery (n 18) 98; Lüdtke Handjery ve Haarstrich (n 18) 112.

Ürün kira sözleşmesinde kiracı işletme yükümlülüğü dolayısıyla bir girişimci niteliğine sahip olur. Genel kira sözleşmesinden farklı olarak kiracı ürün kira sözleşmesinde aktif bir rol üstlenmektedir⁴⁷. Örneğin: bir at çiftliğinin kiralanması durumunda kiracı, hem çiftliğin üzerinde bulunan çiftlik evini kullanabilecek, burada hayvanları besleme ve bakımını yapabilecek, çiftlikte bulunan ahır ve benzeri tesisleri kullanabilecek hem de burayı işletecek bir kâr elde edecektir. Kiracı elindeki kiralananana ne kadar iyi bir yatırım yaparsa elde edeceği kazanç o kadar artacaktır. Ancak bu kiralamanın risklerini de üstlenmiş olacaktır. Sonuçta kiracı yalnızca kiralananı kullanmakla değil aynı zamanda onun yönetimiyle de alakalıdır ve bu amaçla sermayesini artırmak için aktif biçimde yükümlülüğünü yerine getirecektir. İşletme yükümlülüğü hem tarafların statülerinin gereği hem genel kira sözleşmelerinden ayrılmrasında hem de tarafların sözleşme menfaatlerini sağlaması bakımından önemlidir. Kiracı bu sözleşme de yalnızca kullanım değil beraberinde belki de sermayesini getirmiş olduğu bu sözleşmede onu artırmayı ve piyasada bir değer yaratmayı hedefler. Kiraya veren ise sahibi olduğu hak ya da malın belirli bir süre kullanılmasını ve işletilmesini bir başkasına devrederek onun değerinin korunması yanında bir kira bedeli de elde etmeyi amaçlar.

İşletme yükümlülüğünün hukuki niteliğinin tespit edilmesi önemlidir. İşletme yükümlülüğünün hukuki niteliği konusunda farklı değerlendirmeler yapılmıştır. Burada tespit edilmesi gereken bir husus bunun hangi yükümlülüğün karşılığı olduğunu. İşletme yükümlülüğü, kiraya verenin teslim borcu karşılığında kiracının sahip olduğu hem hak hem de yükümlülüğüdür. Kiralananın kira süresince kiracının kullanımında ve yönetiminde olacağı TBK m.357 kapsamından anlaşılmaktadır ve yine kiraya veren kiralananı teslim ederek dolaylı zilyet durumuna düşer. Kiracı bunun karşılığı olarak kiralananın kullanımını, ürünlerinin toplanmasını ve bu kapsamda yönetimini sağlamalıdır. Nitekim kiracının amacı kiralananı pasif olarak kullanmak değildir, bu kiralananın ürünlerinden bir kazanç elde etmektir.

Özellikle ürün kira sözleşmesi çeşitlerinden olan ticari işletmelerin kiralanması halinde bu ticarethanenin yönetimi ve ürünlerinin toplanması kiraciya devredilmiştir. Kiralananın ayakta kalabilmesi, kiracının kazanç elde edebilmesi ve üstlendiği riskleri azaltması bakımından bu yükümlülüğünün kiraya verenin teslim etme yükümlülüğünün karşılığı olduğu söylenebilir⁴⁸. İşletme yükümlülüğü kiralananın ekonomik olarak yararlanmayı amaçlar bu yüzden işletme sorumluluğu önemlidir. Ekonomik hayatı var olabilmek, kiralananın piyasa değerinin korunmasını sağlamak ve ürünlerin kazanca dönüştürülmesi kiracının bu sözleşmeyi yapmasındaki motivasyonu oluşturur.

Kullanım ve işletme yükümlülüğü, ürün kirası sözleşmesinin en önemli unsurdur. Ürün kirası sözleşmesi temelinde kullandırmayı amaçlayan bir sözleşmedir ancak kiracı ürün verebilmeye kabiliyeti olan bir kiralananı kazanç elde etmek ve ürünlerinden yararlanmak amacıyla hareket eder. Bu amaçla üstlendiği yükümlülüklerden biri de kiralananı işletmektir. Kiracı semerelerin devşirilmesi

47 Sağlam, "Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması" (n 32) 134 vd.; Sağlam, "Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi" (n 34) 133; Lüdtke Handjery ve Haastricht, Landpachtrecht: Landwirtschaftliches Pachtrecht des BGB und Landpachtverkehrsgesetz; Klein-Blenkers (n 40) 36; Oppenlander (n 33) 68; Higi (n 16) Art.280 N.8.

48 Altaş (n 1) 78; Öztürk (n 24) 62; Erol (n 1) 26 ; Sağlam "Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması" (n 32) 147; Aker (n 1) 428.

bakımından kiralanınan kullanmak ve işletmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün dâhil olduğu alan her şeyden önce sözleşmeden doğan birincil yükümlülükleridir. Birincil yükümlülükler içerisinde edim ve diğer davranış (özen) yükümlülüklerini barındıran, sözleşmeye karakteristik özelliklerini veren yükümlülüklerdir⁴⁹. Sözleşmeye özelliğini veren ve tarafların o sözleşmeyi yapmalarında olmazsa olmaz nitelik olan taşıyan yükümlülükler birincil yükümlülük içerisindeki edim yükümlülükleridir. Edim yükümlülükleri, tarafların edim menfaatlerine hizmet ederler⁵⁰. Tarafların o sözleşmeyi yapmalarındaki asıl amacı taşıyan yükümlülükler edim yükümlülüklerini oluşturur⁵¹. Bu bakımından işletme yükümlülüğünün de bu alan içerisinde değerlendirilmesi söz konusudur. Edim yükümlülüğü kendi içinde aslı edim yükü ve yan edim yükü olarak ayrılmaktadır⁵². Bununla birlikte birincil yükümlülüklerin içerisinde diğer davranış yükümlülükleri (özen yükümlülüğü, yan yükümlülük) bulunur⁵³. Diğer davranış yükümlülüğü amacı bakımından bir edim menfaati taşımaz yalnızca edim menfaatinin yerine gelmesinde yardımcı ya da onu koruyucu amaç taşırlar⁵⁴. Diğer davranış yükümlülükleri, edim yükümlülüklerine hukuki olarak bağımlıdır ve tek başlarına bir anlam ifade etmezler. Diğer davranış yükümlülükleri kendi içinde ikiye ayrılmaktadır: koruyucu diğer davranış yükümlülükleri ile yardımcı diğer davranış yükümlülükleri. Bunların islevi yalnızca tarafların

49 Franziska Ritter, *Vertragliche Nebenpflichten beim Vertragsmanagement*, (Peter Lang GmbH 2016) 15; Susanne Hahncen, *Obligationen und Nebenpflichten*, (Mahr Siebeck, 2010) 56, <https://doi.org/http://d-nb.info/988158922>; I. Regelungsgehalt, “§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags”, içinde *Mietrecht* (Verlag Dr. Otto Schmidt 2020) 78, <https://doi.org/https://doi.org/10.9785/978.350.4386733-005>; Dieter Medicus ve Stephan Lorenz, *Schuldrecht I Allgemeiner Teil*, (C.H. Beck 2021) 132; Stephan Lorenz ve Thomas Riehm, “Lehrbuch zum neuen Schuldrecht” (C.H. Beck 2002) 191; Reiner Schulze ve Hans Schulte Nölke, *Die Schuldrechtsreform vor dem Hintergrund des Gemeinschaftsrechts* (Mohr Siebeck GmbH & Co. KG 2001) 35; Wolfgang Fikentscher ve Andreas Heinemann, *Schuldrecht Allgemeiner und Besonderer Teil* (CH Beck, 2017) 153; Özge Erbek Odabaşı, “Borç İlişkisinden Doğan Yan Yükümlülerin Edim Yükümleriyle Karşılaştırılması”, *İzmir Barosu Dergisi*, C.85, sayı 3 (2020) 420; Eren (n 1) 22; Abdülkerim Yıldırım, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Adalet 2017) 32; Gümüş (n 29) 44; Necip Kocayusufpaşaoglu vd., *Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme C.1* (Filiz 2017) 33.

50 Regelungsgehalt (n 49) 78; Peter Higi, *Zürcher Kommentar zum schweizerischen Obligationenrecht* (Leihe-Darlehen 2003) 350; Andreas Von Tuhr ve Hans Peter, *Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts*, (Schulthess Polygraphischer 1984) 35; Karl Larenz, *Lehrbuch des Schuldrechts Band I, Allegemeiner Teil*, (C.H. Beck Verlag 1987) 42; Necip Kocayusufpaşaoglu vd. (n 49) 33; Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Vedat 2018) 23; Eren (n 1) 65; Osman Gökhān Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.I*, (Legal 2015) 14. Gümüş (n 29) 45; Odabaşı (n 49) 62.

51 Higi, *Zürcher Kommentar* (n 50) 325; Guhl vd. (n 39) 135; Alfred Koller, *Schweizerischer Obligationenrecht*, *Allgemeiner Teil*, (Stämpfli 2017) 95. Huguenin (n 39) 89; Kocayusufpaşaoglu vd. (n 49) 20; Eren (1) 141; Gümüş (n 29) 54; Tekinay vd., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Filiz 2017) 56; Yıldırım (n 49) 72. Yargıtay HGK E 2015/2872 K 2019/545, 09.05.2019 yargitay.gov.tr Erişim Tarihi 02.02.2022

52 Eren *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* 141vd.; Gümüş (n 30) 54; Kocayusufpaşaoglu vd. (n 49) 15; Higi *Zürcher Kommentar* (n 50) 325; Larenz (n 50) 45; Rolf Schmidt, *Schuldrecht Allgemeiner Teil, Schuldverhältnisse, Leistungsstörungsrecht, Verbraucherschutzrecht* (Neuauflage 2016) 26; Frank Weiler, *Schuldrecht Allgemeiner Teil* (Nomos 2014); Medicus ve Lorenz (n 49) 31.

53 Bu çalışma altında terim karmaşasının yaşanmaması adına diğer davranış yükümlülükleri kullanılması tercih edilmiştir. Doktrinde özen yükümlülüğü ya da yan yükümlülük olarak da isimlendirilen diğer davranış yükümlülükleri, esas olarak tarafların hareketleri ve eylemlerinin koruyucu ya da yardımcı bir nitelik taşımaması bakımından diğer davranış yükümlülüğü olarak kabul edilir.

54 Hahncen (n 49) 57; Frank Bauer, *Anspruch auf Erfüllung vertraglicher Nebenpflichten?*, Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, 2013 63; Medicus ve Lorenz (n 49) 132; Hans Möller, *Lehrbuch des Schuldrechts* (1950) 56; Claus W Canaris ve Manfred Wolf, ‘*Schuldrechtsmodernisierung – Erfahrungen seit dem 1. Januar 2002*’ iç *Karlsruher Forum 2002 – Schuldrechtsmodernisierung Mit Vorträgen von Claus-Wilhelm Canaris und Manfred Wolf* (Editör Egon Lorenz) (VVW GmbH 2017) 28; Yıldırım (n 50) 72 ; Gümüş (n 29) 54 Eren (n 1) 435; Kocayusufpaşaoglu vd. (n 49) 21.

edim yükümlülüklerini yerine getirirken yardımcı olmak ya da koruyucu nitelikteki davranışlarda bulunmaktadır.

Kiraya verenin, kiralananı kiracının kullanımına, yararlanması ve ürünlerinin toplanmasına uygun olarak teslim etmesi ve kira süresi boyunca bu durumu muhafaza etmesi TBK m.360'da edim yükümlülüğü olarak düzenlenmiştir⁵⁵. Kiracı, bunun karşılığı olarak TBK m.364 uyarınca kiralananı kullanır ve onu işletir. Bu hem bir hak hem de bir borç olarak kiracının tasarrufundadır. Kiracının işletme yükümlülüğü ile ilgili doktrinde üç farklı görüş bulunmaktadır. Bir görüşe göre, kiracının işletme yükümlülüğünün hukuki niteliği aslı edim yükümdür⁵⁶. Buna gerekçe olarak TBK m.306 düzenlemesi ile TBK m.364 düzenlemesinin birlikte değerlendirilmesi ve kiraya verenin teslim yükümlülüğünün bir aslı edim yükümlülüğü olması ile kiracının kullanım ve işletme yükümlülüğünün karşı edimi niteliğinde olması gösterilir⁵⁷. Kiralanın kullanımını ve işletilmesi yükümlülüğü hukuki niteliği itibarıyle ürün kirasına karakteristik bir özellik yükler⁵⁸. Ticari işletme kirası bakımından kullanma ve işletme yükümlülüğünün hukuki niteliğinin anlaşılmasında daha belirgin bir bağlantı kurulur⁵⁹. Ticari işletme kirasında kiracı, kazanç elde etmek amacıyla taşır ve dolayısıyla buna ulaşmak için bir girişimci ya da bir tacir gibi hareket ederek aslı edim menfaatine ulaşmak ister. Eğer böyle bir amacı olmasaydı ürün kira sözleşmesi yapmaz, kiralananın risklerini üstlenmez ve genel kira sözleşmesini yaparak pasif kiracı statüsünde kalırı. Ancak bir işletmenin yönetimi ve bunun kâr edebilmesini sağlamak ve kazanç elde etmek isteyen kiracı ürün kirası sözleşmesi ile kiralananı işletmekle yükümlüdür.

Kiralananın kullanılması ve işletilmesi, hem hak hem borç olarak kabul edildiği için taraflar açısından aslı edim amacını taşır⁶⁰. Kiraya veren, kiralananı devrederken yalnızca taşınmazı değil bununla beraber kiralananın bir parçası olan maddi ve manevi araçların devrini de gerçekleştirir. Örnek olarak işletme ruhsatı, müsteri portföyü, içerisindeki hayvan ve bitkiler, marka değeri, teknolojik alt yapısı gibi unsurları sayılabilir. Bunların devredilmesi ile kiracı hem kiralananın kullanımında için hem de ürünlerin elde edilmesinde bir yönetim yetkisinin sahibi olmuştur. Dolayısıyla işletmeyi gerçekleştirmekle sorumlu kabul edilir. Taraflar arasındaki sözleşmenin varoluş sebebi her iki

55 Darcan (n 6) 39.

56 Becker, Berner Kommentar (n 19) 335; Aker (n 1) 352 vd.; Klein-Blenkers (n 40) 239; Altaş (n 1) 115; Serim Arkan (n 1) 85; Erol (n 1) 95; Higi (n 16) Art.275 N.110; Oppenlander (n 33) 286; Blumer (n 5) 87.

57 Aker (n 1) 353; Serim Arkan (n 1) 85; Altaş (n 1) 82; Murat İnceoğlu, Kira Hukuku C.2 (On İki Levha 2014) 52; Sağlam, "Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi" (n 34) 133 ; Higi (n 16) 155; Fleischer (n 5) 849; Dahringer (n 5) 576.

58 Aker (n 1) 353; Serim Arkan (n 1) 85; Öztürk (n 24) 195; Altaş (n 1) 79; Sağlam, "Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması" (n 32) 147; Sağlam, "Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi", (n 34) 167.

59 Sağlam, "Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi" (n 34) 169; Sağlam, "Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması" (n 32) 147; Aker (n 1) 353; Bahtiyar (n 34) 121; Lothar Strobel, Die Unternehmenspacht Im Deutschen, Französischen und Italienischen Recht, (1972) 60; Klein-Blenkers (n 40) 240; Anspruchsgrundlagen (n 17) 276. Yargıtay 22 HD E 2017/21364 K 2019/7435, 03.04.2019 yargıtay.gov.tr Erişim Tarihi 02.02.2022

60 Aker (n 1) 318; Serim Arkan (n 1) 43; Abdulkadir Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması (Temel 2002) 168; Eren ve Başpinar (n 1) 216; Gümüş (n 9) 105. Yargıtay HGK E 2013/13-66 K 2013/1417, 02.10.2013, (Erişim: kazancı.com.tr – 12.02.2022)

tarafın da kazanç elde etmek istemesidir, yani taraflardan her ikisi de aktif katılımcı bir statüdedir. Kiracının bu aslı edim yükümlülüğünü yerine getirmemesi hali hem sözleşmenin varlığını tehlkiye atmaktadır hem de tarafların ve kiralananın zarara uğramasına neden olur. Kiralananın müsteri çevresini kaybetmesi, uzun vadeli olarak ürünlerinin verimsizleşmesi ya da kaybolması durumunda meydana gelecek zararlardan kiracı sorumludur. TBK m.372 düzenlemesi ile kiracının geri verme anında oluşan zararlardan sorumlu olduğu düzenlenmiştir. Dolayısıyla kiracının kullanma ve işletme yükümlülüğünün aslı edim yükümlülüğü olduğu çünkü kiracının aslı edim menfaatinin kazanç elde etmek ve kiralananın yönetim işlerini yapmak olduğu kabul edilir⁶¹.

İşletme yükümlülüğünün hukuki niteliğine yönelik olarak bir diğer görüş onun yan edim yükümlülüğü olduğunu ileri súrer⁶². Buna göre kiracının işletme yükümlülüğü mutlak bir kural olmamalıdır⁶³. Çünkü eğer kiraya veren veya kiralanan zarar görmeyecek ise kiracı bu yükümlülüğe mecbur kalmamalıdır. Bu görüşe göre taraflar ürüne katılmalı kira sözleşmesi için anlaşmışlarsa kiralananın işletilmemesi sözleşmeye aykırılık olarak değerlendirilir⁶⁴. Üründe katılmalı kira sözleşmesinde kira bedeli, elde edilen ürün üzerinden bir pay/oranın belirlenmesi ve kiraya verene ödenmesi olduğu için bu sözleşmenin aslı edim yükümlülüğüdür. Kiracı bu yükümlülüğü yerine getirmek ve sözleşmeye aykırılık oluşturmamak için kiralananı işletmek zorundadır. Kiralananın işletilmesi bu görüş uyarınca aslı bir edim değildir, hukuki niteliği bakımından yan edim yükümlülüğü olarak kabul edilir⁶⁵.

Ürün kirası sözleşmesi temelinde bir kira sözleşmesi olduğu için tarafların bir malın kllandırılması hususunda aslı edim menfaatleri bulunmaktadır. Kiralananın yönetilmesi ve beraberindeki araçların

61 Erol (n 1) 193; Serim Arkan (n 1) 87; Higi (n 16) Art.275 N.6; Fleischer (n 5) 849. Yargıtay 6 HD E 2010/5140 K 2010/6524, 01.06.2010; "Kiracı, adı kirada kiralananı kullanmak hakkına sahiptir. Hasılat kirasında ise kullanmanın yanında kiralananı işletmek ve ondan semere almak yetkisi vardır. Adı kiradan farklı olarak kullanmak ve işletme yetkisi kiracı için aynı zamanda onur borcudur. Bu konudaki BK. m. 278 f. 1 hükmü "kiracı kiralananı tahsis olunduğu dairede iyi bir surette işletme bilhassa hasılata kabiliyetli bir halde bulundurmaya mecburdur" şeklindeidir. 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 kiralananın uğrayacağı zarar kiracınınkinden çok daha fazladır. Özellikle hasılattan bir miktarın kira bedeli olarak ödemesi modeliyle kiraya verilen şirketlerde (işletmelerde) şirketin (işletmenin) faaliyetleri ve elde ettiği gelir ya da emtia kiralayani da kira gelirleri açısından yakından ilgilendirir. Bu nedenle kiralayan şirket faaliyetlerinin (işletmenin) kiracı tarafından doğru ve maksimum gelir getirecek nitelikte yapılip yapılmadığıyla yakından ilgili ve onu kontrol etme hakkına sahiptir. Bütün bunlardan anlaşılacağı üzere şirket (islet) kiralarda hasılata kiracısı "basiretli bir tacir" gibi davranışlı işletme verim kabiliyetine zarar vermeme için bütün gayreti göstermelidir. Kuşkusuz kiracının kiralananı iyi bir surette işletme, bilhassa hasılata kabiliyetli bir halde bulundurma borcunu ihlal etmesi sözleşmeye aykırılık teşkil eder." Yargıtay 14 HD E 2010/10574 K 2010/12098, 04.11.2010, Ruhi ve Ruhi, (n 32), 1530.

62 Arpacı (n 60) 175; Strobel (n 59), 27.

63 ibid 175.

64 Arpacı (n 60) 175. Strobel (n 59) 27; Becker Berner Kommentar (n 19) 336; Serim Arkan (n 1) 86; Kenan Tunçomağ, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sermet 1977) 740.

65 Üründe katılmalı kira sözleşmesinde kiracının kira bedelini kiralananı işletme yoluyla ürün ile yerine getirmemesi durumunda oluşan borca aykırılığın zararı ciroya katılım ile kararlaştırılabilir. "Bu zarar kiralanan işyerinden tespit edilemiyorsa, bu durumda aynı özelliklere sahip benzer işletmelerin gelir-gider durumlarının vergi dairesi, esnaf odası, ticaret odası ve benzeri resmi kurumlardan araştırıltır, benzer işyerlerinin muhtemel cirosu, kár oranı, işletme giderlerinin ciroya oranına dair ayrıntılı bilgiler toplandıktan sonra bilirkişi marifeti ile bu veriler değerlendirilerek muhtemel aylık kárı tespit edilmeli..." Yargıtay 3 HD E 2017/1621 K 2017/2598, 7.3.2017 kazancı. com, Erişim Tarihi: 18.02.2022, Darcan, (n 6), 41.

kullanılması ise bu uğurda ikinci planda kalan bir edim menfaati içermektedir. Bu bakımından kiracının zarar verme olasılığı olmadığı hallerde kiralananın işletilmesi zorunlu bir unsur olarak değerlendirilmemelidir⁶⁶. Bu görüşün belirgin örneği cevher sahibi olan kiralananları konu edinen kira sözleşmeleridir. Maden, taş ocağı, kömür ocağı işletmelerinin kiralanması ya da petrol yataklarının bulunduğu arazilerin kiralanmasına karşın işletilmemesi ve ürünlerin bu süre boyunca yerinde kalması halinde yalnızca muhafaza edilmiş olacak ve bir zarar olmadığı kabul edilir⁶⁷. Bu görüşe bir eleştiri olarak denilebilir ki işletilmemesi ürünlerin azalmamasını ve muhafaza edilmesini sağlayabilir fakat işletmenin ekonomik değerini, müşteri çevresini ve o dönem için elde edeceği kazancı mahrum bırakacaktır. Esasen kiracı ürünleri yalnızca muhafaza etmekle yükümlü değildir, bu ürünleri işletmelidir. Ürün kirası sözleşmesinin yapılmama amacının gerçekleşebilmesi için bazı rizikoların alınması gereklidir. Kiracı işletme yükümlülüğünü yerine getirirken doğan zararlardan sorumlu olacaktır, bunlardan kaçınmak için işletmemeye yoluna başvurmamalıdır. Ancak kira süresince kullanımından dolayı kiralananda eksilme ve yıpranmalar olursa bu kiracının sorumluluğunda değildir⁶⁸. Kiraya veren bu sözleşmeyi yapmakla kiralananın maddi bir değer elde etmektedir buna karşın olarak da kiralananın zarara uğraması riskine katlanır⁶⁹. Kiracının işletim yükümlülüğünün sonucunda kiralananın verimliliğinin azalması ya da zarar görmesi haline kömür ocağı, maden işletmeleri veya taş ocaklarının işletilmesinin konu edilmesi örneği üzerinden bir değerlendirme yapılrsa burada işletilmeme sonucunda kiralananın bir parçasının eksilmesi dolayısıyla da işletme yükümlülüğünün bir aslı edim değil yan edim yükümlülüğü olduğu ileri sürülmektedir⁷⁰. Bu görüşe göre kiralananın kullanım ve işletilmesi yükümlülüğü kiracıya mutlak bir borç olarak kabul ettirilmemelidir çünkü taş ocağı, kömür ocağı, maden ocağı gibi işletmelerin işletilmeden kira süresi boyunca kiracı da kalması durumunda kiralanan bir zarar görmeyecektir ve kiraya verenin de mülkiyetinde bulunan kiralanan teslim edildiği haliyle iade edilecektir⁷¹. Kralananın yönetilmesi ve işletilmesi bu riskler bakımından asıl edim menfaatini oluşturmaması kiralananın kullanılmak üzere sözleşme yapılması görüşün bir diğer değerlendirmesidir. Buna karşın ürün kira sözleşmesi yapısı gereği taraflarının ekonomik kaygılarla yaptığı ve piyasa değerinin korunması gereklili olan kiralananın konu edildiği bir sözleşmedir⁷².

66 Manfred Rehninder, Der Kantinenpachtvertrag im Blickfeld der Rechtstatsachenforschung, 1972, [67 Becker, Berner Kommentar \(n 19\) 336; Strobel \(n 59\) 65; Arpacı \(n 60\) 175; Serim Arkan \(n 1\) 193; Tunçomağ \(n 64\) 15.](https://doi.org/https://doi.org/10.1515/978.311.2316382, 78; Cebulla (n 39) 87; Strobel (n 59) 65; Del Duca (n 45) 3; Oppenlander (n 33) 56.</p>
</div>
<div data-bbox=)

68 Becker, Berner Kommentar (n 19) 336; Tunçomağ (n 64) 740; Arpacı (n 60) 175; Serim Arkan (n 1) 86. Strobel (n 59) 27.

69 Strobel (n 59) 27; Arpacı (n 60) 175 vd.; Becker, Berner Kommentar (n 19) 336. Serim Arkan (n 1) 86. Oysa bu görüşün belli kira konusu üzerinden değerlendirme yapması geniş bakıldığından bazı sorunları gündeme getirmektedir. Bir cevhre sahip bulunan işletmenin işletilmesi ve semere elde edilmesinin yanında bu işletmenin ticari değeri, markası, müşteri çevresi ve ekonomik hayatı varoluş yer bakımından zararlara neden olacaktır. Yine kiracının ürün kira sözleşmesine konu etmiş olduğu bu işletmeleri işleterek semere elde etmek istemesi, kar elde etmek istemesi onun bu sözleşme için temel motivasyonunu oluşturmaktadır. Kiracı diğer kira sözleşmelerini yapmak yerine ürün kira sözleşmesini yaparak aslında bir girişimci olmayı hedefler ve bu amaçla kar elde etmek istemektedir. Bunu kira bedelini ödemis olduğu kiralananın işletilmesi ve semerelerinin devşirilmesi ile sağlayacaktır.

70 Strobel (n 59) 28; Arpacı (n 60) 175 vd.; Becker, Berner Kommentar (n 19) 336. Serim Arkan (n 1) 86.

71 Strobel (n 59) 29; Arpacı (n 60) 175 vd.; Becker, Berner Kommentar (n 19) 336. Serim Arkan (n 1) 86.

72 Aker (n 1) 427; Altaş (n 1) 113; Klein-Blenkers (n 42) 65; Anspruchsgrundlagen (n 17) 86; Strobel (n 59) 28; Rehninder (n 66) 77; Cebulla (n 39) 45; Stunder ve Hofer (n 19) 65; Fleischer (n 5) 849.

Kiralananın işletilmesi yükümlülüğünün hukuki niteliğine ilişkin olan bir diğer görüş ise; diğer davranış yükümlülüğü (özen yükümlülüğü) olduğunu⁷³. Bu son yıllarda oluşmuş bir değerlendirmedir. Gerekçe olarak ise TBK m.364 düzenlemesinde yer alan ama uygun ve iyi işletme şartları dâhilinde bir işletme yükümlülüğünün gerçekleştirilmesi ileri sürülmüştür⁷⁴. Kiracı her kullanım sözleşmesinde aranan şart olarak kullanım yükümlülüğünü özenli biçimde yapmalıdır. Nitekim bu genel kira sözleşmesi bakımından da ayrıca düzenlenmiştir. Ancak ürün kirası sözleşmesinde kiralananın kullanımını ve işletilmesinde özenli olmanın ayrıca bir önemi bulunmaktadır. Nitekim kiracı bu sözleşme ile aktif bir yetkilendirmeye sahip olmuştur ve bundan dolayı göstereceği özen basit olarak değerlendirilemez.

Kiracının işletme yükümlülüğünün ürün kira sözleşmesinde onun karakteristik bir özelliği olduğunu savunan ve bu yükümlülüğü aslı edim olarak değerlendiren görüşe⁷⁵ karşın aksi bir görüş bulunmaktadır. Buna göre bu unsurun tek başına ürün kira sözleşmesini tanımlamada yeterli olmadığını savunan görüş işletme yükümlülüğünün, iyi muhafaza etme yükümü ile birlikte değerlendirilmesinin daha doğru olacağını kabul eder⁷⁶. İyi muhafaza yükümü, kiracının TBK m.364 düzenlemesi ile işletme yükümlülüğünün önemli bir parçasını oluşturmaktadır. Çünkü kiralananın iyi muhafaza edilmemesi halinde kiralanan ürün verme verimliliğini ya da ürünlerini kaybedecektir. Bu durumda kiralananın yeniden ürün kirası sözleşmesine konu olması mümkün olmayabilir ve uzun vadeli olarak kiraya veren zarara uğrayacaktır. Dolayısıyla genel kira sözleşmesindeki özenden

73 Kiracının kullanma ve işletme yükümlülüğünün hukuki niteliğini diğer davranış yükümlülüğü kapsamında kabul eden görüşün temelinde kiracının özen yükümlülüğünün bulunduğu ileri sürülmektedir. Kiracının işletme yükümlülüğünün zorunlu bir kural olmamasının bir sebebi olarak kiralananın bu işletilmemeden dolayı zarar görmeyip olması ileri sürülmektedir. Darcan, (n 6), 49. Bu görüş değerlendirildiğinde öncelikle diğer özen yükümlülüğü, birincil yükümlülükler kapsamında diğer davranış yükümlülükleri olarak kabul edilir. Yan yüküm, özen yükümü ve diğer davranış yükümü olarak doktrinle farklı isimlere sahiptir ancak bu çalışma içinde karışıklık olmaması adına diğer davranış yükümlülüğü olarak kullanılacaktır. Diğer davranış yükümlülüğü içerisinde edim menfaati bulunmaz. Niteliği gereği koruyucu ve yardımcı yükümlülükleri konu edinir ve edim yükümlülüklerine bağımlıdır, tek başına talep ve dava edilemez. TBK m.364 düzenlemesi işletme yükümlülüğünü kiracının ya da kiraya verenin diğer davranış yükümlülüğü olarak düzenlememiştir. Doğrudan içinde bir edim menfaati barındırarak işletme, semere elde edilmesi ve risk unsurlarının sorumluluğuna katlanması gerekmektedir. Ürün kirası sözleşmesinin kiracısının edim menfaati ise kiralananı kullanmak, yararlanmak ve semerelerini devşirmektir. Bu amaçlarla sözleşmeyi yapmaktadır, dolayısıyla kiracının amacı kiralananandan ürün elde etmek ve işletme hakkına kullanmaktadır. Dolayısıyla kullanma ve işletme yükümlülüğü diğer davranış yükümlülüğü olarak değerlendirilmemelidir.

74 Kiralananın kullanım ve işletilmesi yükümlülüğünü düzenleyen TBK m.364 düzenlemesi ile TBK m.372/2 düzenlemesinin beraber değerlendirilmesi sonucu ortaya çıkan ve görüşe göre: kiralananın işletilmesinin onu muhafaza etmek ve özen göstermek kapsamında olduğu, böylece kiralananın değerinin korunması sağlanmıştır. Kiracı aslı edim olarak kira bedelini öder ve bunun karşılığında kiralananı kullanma ve işletme yükümlülüğü kiracının yalnızca kendi menfaatini değil aynı zamanda kiralananın da değerini koruma menfaatini barındırır. Bu sebeple kiracı kira bedeli karşılığında elde ettiği kullanım ve işletme hakkına sahip olduğu kiralananın verimliliğinin ve değerinin korunmasını sağlamalıdır. Bu durumdan dolayı işletme yükümlülüğü bir diğer davranış yükümlülüğü olarak değerlendirilmelidir. Darcan, (n 6), 418 vd.

75 Ruhî ve Ruhî, (n 32), 1528; Öztürk, (n 24), 133; Ayşe Şahin, "Hasılât Kirası Sözleşmesinin Ayırt Edici Unsurları Ve Tabi Olduğu Yasa Hükümleri", Prof.Dr Hüseyin Hatemi'ye Armağan 2, sayı Armağan (2009), s.1416.

76 Sağlam, "Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması", (n 32), 148 vd..

daha büyük bir ağırlığa sahiptir. Bu görüşe göre TBK m.364 hukuki niteliği gereği diğer davranış yükümlülüğü olarak kabul edilmeli ve kiracının özenli davranışına bulunmasına hizmet etmelidir⁷⁷.

D. KIRALANANIN İŞLETİLMESİ YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN ŞARTLARI

Kiracının kullanma ve işletme yükümlülüğünü düzenleyen TBK m.364 kapsamında işletme ve kullanmaya ilişkin iki unsur bulunmaktadır. Bunun bir nedeni kiracının sözleşmeye uygun davranışması; diğer nedeni ise TBK m.372 doğrultusunda geri verilmesi esnasında kiralananın durumunun değerlendirilmesidir. Kiracı hem sözleşme süresi boyunca hem de kiralananı iade ederken kiralananın durumunu iyi biçimde muhafaza etmiş olmalı hem de ürün verme kabiliyetini korumuş olmalıdır⁷⁸. TBK m.364 düzenlemesi ile kiracının işletme yükümlülüğünün belirli unsurlar çerçevesinde gerçekleştirileceği düzenlenmiştir. Bunlar kiralananın “özgülendiği amaca uygun” ve “iyi bir şekilde” işletilmesidir. Ayrıca kiralanan iade edilirken kiralananın yönetimi, işletme yöntemi, araçları ve kiralananın formu olağan biçiminde muhafaza edilmiş olmalıdır. Kanun koyucunun belirlediği bu unsurların amacı kiracının kendi mülkiyetinde olmayan bir kiralananın özünün geçici bir süre içerisinde bozulmasını önlemek ve işletme yükümlülüğü yerine getirilirken kiraya verenin de mülkiyetinde bulunan kiralananın korunmasını sağlamaktır. Nitekim kiraya veren dolaylı zilyedi olduğu kiralananı koruyabilecek durumda değildir; bu sebeple kanun, kiralananın dolaysız zilyedi olan kiracının işletme yükümlülüğünü ifa ederken belirli şartlara uygun davranışını öngörür.

I.Kiralananın Özgülendiği Amaca Uygunluk

Özgülenen amaca uygun olarak kiralananın kullanılması; kiraya verenin sözleşmede kiraciya tahsis ettiği amaç doğrultusunda kullanılmıştır⁷⁹. Ürün kirası bakımından bu kullanımın ek olarak

77 Darcan, (n 6), 65; Erkan, (n 6), 98; Arslan, (n 33), 23. Ruhi ve Ruhi, (n 32), 1115.

78 TBK m.334 yasal düzenlemesinde genel kira sözleşmesi için getirilen kiralananın iadesi hususu düzenlenmiştir. Bu madde ile kiracı, kiralananı sözleşme süresi bitiminde iade edeceğini zaman kiralananın olağan kullanımından dolayı gerçekleştirmeye ve eksilmelerden sorumlu olmamaktadır. Hayatın olağan akışı içerisinde bir malin kullanılması dolayısıyla olağan bazı aşınma, eskime ve yıpranmaların olacağını açıktır. Bu eksiklik ve bozukluklar kiracının kullanım hakkını gerçekleştirirken yaşanabilecek olası sonuçlardandır ve kiraya veren kira sözleşmesini yaparken bu ihtimalleri göz önünde bulundurmakta ve kabul etmektedir. Buna karşın ürün kira sözleşmesinde özellikle kiralananın semere vermesi özelliğinin olması, kiracının teslim zamanındaki yükümlülüğünü artırıcı niteliktir. Çünkü semere veren bir malin kullanılmasının yanında işletme usullerinin doğru biçimde yapılması ve bunun bir süreklilik içinde olması kiralananın belirli bir süre değil uzun vadede korunmasını gerektirmektedir. Genel kira sözleşmesi bakımından TBK m.334 düzenlemesine aykırı davranışın bir kiracı oluşan zararları tazmin etmekle yükümlü tutulmuştur. Oysa ürün kira sözleşmesinde kiralananın verimliliğinin azaltılması/yok edilmesi ya da işletme usulünün değiştirilerek semerelerin tamamen kaybedilmesine ve kiralananın niteliğinin yok olmasına yol açılması gibi durumlarda kiracının uzun vadeli olarak ve belki geri dönüsü bulunmayacak biçimde kiralana zararı olduğu kabul edilmelidir. Erol (n 1) 93; Serim Arkan (n 1) 85; Altaş (n 1) 113; Arslan (n 33) 42; Yılmaz (n 26) 3073.

79 Klein-Blenkers (n 40) 65; Altaş (n 1) 113; Arslan (n 33) 70; Stunder ve Hofer (n 19) 95. Nevran Suiçmez, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri”, (Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan 19, sayı Özel 2017) 1607. Neşe Özkanoğlu, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi”, (Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Üniversitesi 2019) 42. Cramer Claus, “Horror Infernal–Die Wartung von Rauchwarnmeldern im Mietrecht” (Zeitschrift für Miet- und Raumrecht C.69, S.7 2016) 505. Möller Cosima, “Die Rechtsstellung des Mieters

kiralananın niteliğinin değiştirilmeden ve kiralananın işletilmesi yükümlülüğünün yerine getirilirken kiralananın yapısına, çalışma usulüne aykırılık olmadan işletme yükümlülüğü kabul edilir⁸⁰. Özgülenen amaca uygun biçimde muhafaza etme unsuru konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi için de geçerlidir. Konut sıfatı ve yapısı ile kiralanan yalnızca bu amaca uygun kullanılır ve bu formu ile muhafaza edilir, bir depoya ya da ticarethaneye dönüştürülerek kullanılamaz. Bir işyeri statüsü ile kiralanan taşınmaz da aynı şekilde ve amaçla kullanılmalıdır, konaklama yeri ya da depo olarak kullanılamaz. Bu unsur kullanma ve işletme yükümlülüğü bakımından daha önemlidir. Çünkü ürün kira sözleşmesinde tesislerin, arazilerin veya taşocağı gibi madenlerin ve özellikle ticari işletmelerin amaçları bellidir. Bunlar ekonomik değerlere sahiptir ve bunların özgülendikleri amaçlar dışında kullanımları söylemeye aykırılık teşkil etmesi yanında, kiralananın niteliğinin bozulmasına da yol açar. Kısacası kiralananın ürün verme kabiliyeti ortadan kalkarsa ya da azalırsa taraflar edim menfaatlerini de kaybederler. Örneğin: Türkiye'nin Çukurova bölgesinde pamuk ekimi ve üretimi yapılmak amacıyla içerisinde fabrikaların, makinaların ve arazilerin kirallanması halinde kiracı burada patates, büğday ya da gül ekimi ve üretimi yapamaz, benzer şekilde tesislerin ve araçların kullanımı pamuk işlenmesine özgülendiği için bunun dışında tekstil ürünü işleyemez. Aksi takdirde bu hem kiralananın özüne uygun olmayan bir kullanım oluşturur hem de kiralananın işletilme usulleri bakımından borca aykırılık teşkil eder⁸¹. Türk Borçlar Kanunu m.364/I kiracının kullanma ve işletme yükümlülüğünde bu unsuru düzenlemiştir. Buna göre kiracı; kullanma, yararlanma ve ürünlerin toplanması için gerçekleştireceği yönetim işleri bakımından kiralananın özgülendiği amaca uygun kullanma borcuna katlanacaktır⁸².

Kiracı, kira süresince kiralananın özgülendiği amaca uygun kullanılması için gerekli tedbirleri alır, araçları temin eder, bakım ve onarımlarını yapar ve ilgili teknolojik yenilikleri de yerine getirir⁸³. Bu kiralananın kullanım elverişliliğini de kolaylaştmakla beraber özgülenen amacın yerine getirilmesi ile herhangi bir zararın doğması önlenmiş olur, muhtemel riskler azaltılır. Örneğin: bir taş kömürü ocağı işletilmesinde kiracı gerekli madenin çıkartılması aşamasında madenin giriş ve çıkış yollarını güçlendirmeli, patlama ya da işlemler sonucu oluşabilecek çökmelere karşı maden içindeki cevher ocaklarının sağlamlığını artırmalıdır.

Özgülenen amaca uygunluk unsuru, aslında kiralananın uygun bir disiplin içerisinde yönetilmesini ve gerekli araçların teminini de gerektirir⁸⁴. Özgülenen amaca uygun işletme usulü, ekonomik anlamda

in Rom und Karlsruhe" (Archiv für die civilistische Praxis 197.H. 6, 1997) 537 vd.; Babel Mathias, "Nutzungsrechte, Rechnungsabgrenzungsposten, schwebende Geschäfte ein "magisches Dreieck der Bilanzierung" (Steuerbelastung Steuerwirkung Deutscher Universitätsverlag Wiesbaden 2007) 12 vd..

80 Klein-Blenkers (n 40) 65; Altaş (n 1) 113; Arslan (n 33) 70; Stunder ve Hofer (n 19) 95. Suiçmez (n 79) s.1607.Özkanoğlu (n 79) 42. Cramer (n 79) 505. Möller (n 79) 537. Babel (n 79) 30.

81 Tamer İnal, Borca Aykırılık ve Sonuçları, (Papatya 2015) 343; Tunçomağ (n 64) 144.

82 Becker, Berner Kommentar (n 19) 336; Higi (n 16) Art. 277 N.2; Fleischer (n 5) 849; Serim Arkan (n 1) 86; Altaş (n 1) 78.

83 Eren ve Başpinar (n 1) 221; Eren (n 2) 464; Altaş (n 3) 210; Hinz (n 45) 646; Klein-Blenkers (n 40) 89; Strobel (n 59) 29. "İşletme kiralardan hasılat kiracısı "basiretli bir tacir" gibi davranışlı işletmenin verim kabiliyetine zarar vermemek için bütün gayreti göstermelidir. Kuşkusuz kiracının kiralananı iyi bir surette işletme, bilhassa hasılata kabiliyetli bir halde bulundurma borcunu ihlal etmesi söylemeye aykırılık teşkil eder." Yargıtay 14 HD E 2010/10574 K 2010/12098, 04.11.2010 Ruhi ve Ruhi (n 32) 1529.

84 Altaş (n 1) 113; Şahin (n 75) 125; Arslan (n 33) 116; Stunder ve Hofer (n 19) 137; Müller (n 41) 95.

önemli bir disiplin ölçütüdür ve ticari değerleri korumak, ürünlerin devamlılığını koruyabilmek amacıyla yönetimin aksatılmaması, işletmenin niteliğine uygun biçimde takibinin yapılması ve belirlenen amaca uygun biçimde davranışılması gereklidir. Örneğin: yarış atlarının barındığı çiftlik ve tesisin arazisi ile birlikte kullanılmak ve işletilmek amacı ile kiralanması söz konusu olduğunda, bu işletmenin özünde yarış atlarının günlük bakım ve beslenmelerinin yapılması, antrenmanlarının takibinin yapılması, işletme içerisindeki atların ve çiftliğin geri kalanının sağlık ve temizlik hizmetlerinin rutin biçimde işletilmesi, hem ekonomik bir değer olarak kiralananın sürekliliğini sağlamak amacını taşır; hem de kiracının kiralananı kiralama amacına uygun olarak kullanma ve işletmesi sonucunda semerelerin devşirilmesi ve kâr elde edilmesini sağlar.

Kiralananın özgülendiği amaca uygun kullanılmaması ve işletilmemesi uygulamada yargı kararlarına konu olmuştur⁸⁵. Kiracı, kullanma ve işletme yükümlülüğünü yerine getirirken özgülenen amaca uygun hareket etmemesinden dolayı oluşan zararlardan sorumlu tutulur. TBK m.372/II'ye göre "*kiracı kiralananada oluşan değer kayıplarını tazmin etmelidir*". Yargıtay kararlarına konu olan bir olayda, bir petrol ofisi işletmesinin ürün kirası sözleşmesine konu olmasına karşın kiracının işletme usulü bakımından kiralananın özgülendiği amaca uygun hareket etmemesi borca aykırılık hali biçiminde ele alınmıştır⁸⁶. Bunun sonucunda kiralananın ürün verme niteliği büyük ölçüde kaybolmuştur. Kiracının kiralananı belirlenen yöntemler dışında işletmesi, yönetim mekanizmalarının aktif çalışmaması ve gerekli kontrollerin yapılmaması sonucu oluşan zararlar ve göze alınan risklerin gerçekleşmesi durumunda sözleşmeye aykırılık meydana gelir.

2. Kiralananın İyi İşletilmesi

Kiralananın kullanılması ve işletilmesi yükümlülüğü kapsamında "*iyi bir biçimde işletme*" şartı bulunmaktadır. Bu şart işletme yükümlülüğün bir gereği olarak kiracının özenli davranışını sembolize eder. Kiracı işletme yükümlülüğünü yerine getirirken bu şekilde davranışmalıdır. Bunun genel kira düzenlemeleri içerisinde özenli kullanım borçuna karşılık geldiği kabul edilmelidir ancak ürün kira sözleşmesinde işletme yükümlülüğünün bir parçası olması dolayısıyla yerine getirilmesi yalın bir özenli davranışmaktan çok daha kapsamlı ve önemli olarak ele alınacaktır. Kiralananın ve ürünlerinin korunması gerekdir, kiracı sözleşme boyunca işletme yükümlülüğünü yerine getirirken bir zarara yol açmamalıdır. Kiralananın ürün verebilme kabiliyeti sonuna dek mevcut olmalıdır. Bunun yanında TBK m.316 için özenli kullanım, bir diğer davranış yükümü şeklinde düzenlenmiştir oysa TBK m.364 içerisindeki "*iyi bir biçimde işletme*" yükümü işletme yükümünün yerine getirilmesi de bir şart olarak düzenlenmiştir.

85 Öztürk (n 24) 137. Yargıtay 3 HD E 2019/364 K 2019/6745, 17.09.2019 yargitay.gov.tr 17.02.2022; "Kiracı, ya muacel olan kira parasını ödemede temerrüde düşmüştür (BK. m.288) veya kiralananı tam bir özenle ve tahsis amacına uygun kullanmamaktadır (BK. m.289)." Yargıtay 14 HD E 2009/11379 K 2010/619, 26.01.2010; Yargıtay 10 HD E 2015/19229 K 2017/6480, 09.10.2017 Corpus İctihat Arama 18.02.2022

86 Yargıtay 6 HD E 1988/1566 K 1988/6163, 18.04.1988, (Erişim: kazanci.com – 13.02.2022); Yargıtay 14 HD E 2010/9168 K 2010/10791, 18.10.2010; Yargıtay 3 HD E 2019/2519 K 2019/10687, 26.12.2019 Corpus İctihat Arama 17.02.2022

İsviçre Borçlar Kanunu m.283 düzenlemesinde bu şart “*iyi yönetim/ işletme*” (*sorgfältig bewirtschaften*) olarak düzenlenmiştir⁸⁷. Bu şartın amacı çiftliklerin, tarım arazilerinin varlığının korunması ve sürdürilebilirliğinin sağlanmasıdır. Kanun koyucunun işlenebilir toprakları korumak ve ekonomik bir değer taşıyan çiftlik ve buna benzer yapıların mülkiyetinin korunmasının yanında bu alanların kiralanması ile varlıklarının son bulmaması adına getirmiş oldukları bir şarttır⁸⁸. Bu koşul sermayesi az olan fakat yetenekli ve girişimci ruha sahip bir kiracının ürün kira sözleşmesi ile kiralamış olduğu tarım işletmelerini ya da arazileri iyi yöneterek bağımsız olarak geliştirip kar elde etmeleri amacını taşımaktadır. Buna ek olarak iyi yönetim günümüzde de kiralananın işletme/yönetim kültürünü ve gelişimini ilerletmektedir, bir kiralananın varlığını ve sürekliliğini koruyarak uzun süreler boyunca değişik kiracıların ellerinde varlığını devam ettirmektir⁸⁹. Alman Medeni Kanun m.586 ise “*düzenli yönetim/ işletme*” (*ordnungsmäßigen Bewirtschaftung*) kavramının kullanımını tercih etmiştir⁹⁰. Bir tesis ya da ticarethane ya da zirai alanın kiralaması bakım, özen ve düzenlilik içeren yönetim sistemine dayandırılır. Kiracının aldığı risklerin sorumluluğunun bilincinde olması düzenli yönetim şartını karşılamaktadır⁹¹.

Kiralananın işletilmesinin doğru ve iyi bir biçimde gerçekleştirilmesinin önemli olduğu bir nokta ise kiralananın niteliğidir. Kiracı, kiralananın mevcut varlıklarını yani müşteri çevresi, marka değeri, sahip olduğu teknoloji ve patentleri ile makineleri, araçları ve diğer unsurlarını muhafaza etmelidir. Bunlar kira sözleşmesi ile kendisine teslim edilmiş olan kiralananın parçalarını oluşturur. Yine bu parçalar da kiracının muhafaza etmesi gerekliliği olan parçalardır ve yönetim süresince varlıkları korunmalıdır. Kiracı kiralananı iyi işletme riskini üstlenmektedir ve iyi bir biçimde işletme eyleminin gerçekleştirilemesini sağlamalıdır. Ayrıca ürün kirası sözleşmesinde kiracı aktif bir rol oynamaktadır ve kira süresi içinde riskleri azaltmak kazançları artttırmak için eyleme geçecektir⁹². Bu eylemler iki biçimde olur: kiralananın cevherinin korunması ve kirananda yenilik ve değişiklik yapılmasıdır.

87 Stunder ve Hofer (n 19) Art.283 N.1; Higi (n 16) Art.283 N.2; Guhl vd. (n 39) 405; Huguenin (n 39) 83. Serim Arkan (n 1) 89.

88 Rabe (n 17) 45; Hagenguth (n 17) 236. Gianluca (n 19) 12; Sonja Imoberdorf “Wie die Hilfe zum Bauer kommt” (2014) 36.

89 Rabe (n 17) 45; Hagenguth (n 17) 236; Imoberdorf (n 88) 32; Gianluca (n 19) 36.

90 Lüdtke Hanjery ve Haarstrich (n 18) Art.586 N.1; Lange, Wulff, ve Lüdtke Handjery (n 18) 98; Fikentscher ve Heinemann (n 49) 112; Strobel (n 59) Art.586 N.2; Klein-Blenkers (n 40) 311; Serim Arkan (n 1) 89. “*Borçlar Kanununun hasılat kirasma ilişkin hükümlerine göre, hasılat kirasında kiralayanın, birlikte kiralanmış menkul şeyler varsa bunlar dahi dâhil olduğu halde kiralanan sözleşmenin öngördüğü şekilde kullanma ve işletmeye elverişli durumda teslim etmekle yükümlüdür.*” Yargıtay 13 HD E 2011/6416 K 2011/9205, 13.07.2011 Corpus İctihat Bankası 05.02.2022

91 Klaus Lützenkirchen ve Dickersbach Marc, Mietrecht, Kommentar zum Mietrecht (Verlag Dr. Otto Schmidt 2021) 25, <https://doi.org/https://doi.org/10.9785/ovs.978.350.4380359>; Serim Arkan (n 1) 80; Aker (n 1) 425. Lange, Wulff, ve Lüdtke Handjery (n 18) 93; Stunder ve Hofer (n 19) 18; Gianluca (n 19) 36; Strobel (n 59) 36. Yargıtay 6 HD E 2011/8621 K 2011/10000, 29.09.2011 Corpus İctihat Bankası 05.02.2022

92 Genel kira sözleşme ve diğer kira sözleşmelerinin kiracı tarafı yükümlülükleri bakımından daha pasif konumdadırlar. Kiralanarı kullanırken olumsuz eylemlerden kaçınmakla yükümlüdürler ve kullanımlarının niteliğinin olağan olması halinde kiralanan bir zarara uğramazken ürün kira sözleşmesinin konusu bakımından kiracı aktif bir yükümlülük içerisindeidir. Burada kiracı yalnızca olumsuz eylemlerden kaçınamaz aynı zamanda olumlu biçimde davranışarak kiralananın değer kaybetmesini de önlemelidir. Yükümlülüklerini yerine getirirken kiralananın zarar göreceği her türlü eylemi engellemeli ve özellikle bu ugurda işletme yükümlülüğünü iyi biçimde yerine getirmelidir. Sağlam, “*Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması*” (n 32) 149; Aker (n 1) 428; Sağlam “*Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları*

a. Kiralananın İşletilmesi Süresi Boyunca Cevherinin Korunması

Ürün kirası sözleşmesine konu olan hak ve malların hepsinin ürün verebilme kabiliyetlerinin mevcut olması gereklidir. Bazı kiralananlar ise bir cevhre sahiptir. Bunlar maden oacakları, taş oacakları, petrol kuyuları gibi belirli bir süre içerisinde oluşmuş bulunan ve zamanla tükenebilecek nitelikte yerlerdir. Cevher, kiralananın özünü oluşturan maddedir ve bunun kaybolması o kiralananın da hukuki niteliğinde değişime yol açar⁹³. Örneğin: taş kömürü ocağının zamanla maden ürünü verebilme niteliğini kaybetmesi halinde burası artık kömür ocağı olarak kiralananamaz, ancak satış sözleşmesine konu olabilir.

Kiralananın özünün korunması özellikle ürün kira sözleşmesi bakımından önemlidir. Kiracının edim menfaatine ulaşabilmesi için bu öz korumalıdır. Kiralananın işletilmesi süresi boyunca dolayısız zilyet olan kiracı bu yetkinin kendisine sağladığı olanaklardan faydalananırken aynı zamanda bunun muhafazası için de elindeki araçları kullanır⁹⁴. Özellikle ticari işletme kiralamalarında kiralananın ticari değerinin korunması için de kiracı elindeki sermaye ve cevheri yönetirken iyi muhafaza etmelidir. Kiracı gerek kira sözleşmesi içerisinde gerekse daha sonra (dürüstlük kuralı gereği) kiralananın semere verme niteliğini kötü yönetim ya da olumsuz başka etkiler ile azaltmamakla yükümlüdür. Örneğin: bir maden işletmesinin kirallanması durumunda kiracı bu maden işletmesinin yönetimini kötüleştirir, kiralananın özünü (cevherini) kalıcı olarak kaybetmesine yol açar ise temerrüde düşmüş kabul edilir. Kiracı bundan doğan zararları karşılamakla sorumlu olacaktır.

Ürün kirası sözleşmesi konusunun özünün korunması pratik hayat için önemlidir ve kiralananın değeri yalnızca sözleşme hükümleri bakımından değil finansal sektör için de önemlidir⁹⁵. Ekonomik bir değeri olan ve işletilebilen bir kiralananın cevherinin kaybı hem taraflara hem de ülke ekonomisine zarar verecektir. Özellikle günümüzde şirketlerin ve girişimcilerin doğal kaynak alanlarına rağbet ettiği ve ülkelerin ekonomilerine belirli oranlarda katkı sağlayan bu cevher alanlarının korunması o toplumun da menfaatinedir. Günümüzde altın yataklarının, kömür madenlerinin ya da doğalgaz havzalarının korunması önemlidir. Ancak bu alanlar iyi ve mantıklı bir yönetimle daha kazançlı sermaye alanlarına dönüştürülebilir. Bu hem tarafların hem de ülkenin ve şirketlerin finansal

Üzerindeki Etkisi” (n 34) 183. Örneğin, bir maden işletmesinin kira sözleşmesine konu edilmesi durumunda kiracı bu işletmenin iyi yapılması ile yükümlüdür. Çünkü hem madenin semere verme niteliği kaybetmemesi, hem de uzun vadede kiralananın korunması kiralananın teslim edileceği zamana kadar korunmasını sağlamak ile yükümlüdür. İşletme yükümlülüğünün iyi biçimde yerine getirilmesi için kiracı maden işletmesinin gerekli bakımını yaptmak, koruyucu önlemleri almak, makine teçhizatını en uygun teknoloji ile kullanmak ve işletmenin işletim usulünün düzenli takibini yapmak zorundadır. Bu davranışlar kiracının, ürün kirası sözleşmesi kiracısı olma statüsünün bir gereğidir. Kiracı aktif olarak rol oynadığı, risklerini üstlendiği bir sözleşme yapmıştır. Yargıtay 10 HD E 2015/19228 K 2017/6485, 09.10.2017 Corpus İctihat Arama 25.02.2022

93 Gümüş (n 9) 174; Yavuz, Acar ve Özén (n 1) 240; Roger Weber, Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, OR I (Basel-Genf-München: Helbing&Lichtenhahn, 2015) 243. Yılmaz (n 26) 3072.

94 Erol (n 1) 94; Altaş (n 1) 113; Serim Arkan (n 1) 85; Tandoğan (n 1) 141 vd.; Zevkliler ve Gökyayla (n 1) 191 vd. Yargıtay 13 HD E 2009/11379 K 2010/619, 26/01/2010 Corpus İctihat Bankası 22.02.2022

95 Sağlam “Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi” (n 34) 181; Sağlam “Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması” (n 32) 150 vd.; Burak Özén, Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, (Vedat 2008) 14 vd.; Klein-Blenkers (n 40) 107; Gianluca (n 19) 21; Hagenguth (n 17) 236; Rosemarie Kay vd., “Unternehmensnachfolgen in Deutschland 2018 bis 2022” (Institut für Mittelstandsforchung, sayı 18 2018) 36, <http://hdl.handle.net/10419/175370>.

sektördeki yerlerini olumlu anlamda etkileyecektir. Buna ek olarak bu doğal kaynakların ve bir cevhere sahip olan kiralananların zamanla tüketebilir kaynaklar olması bunların yönetiminin iyi yapılmasını, basiretli davranışmasını ve piyasa değerinin korunmasını daha da önemli kılmaktadır.

b. Kiralananın İşletilmesi Süresi Boyunca Kiralananda Yapılan Değişiklik ve Yenilikler

Türk Borçlar Kanunu m.320-321 ile genel kira sözleşmesi hükümleri içerisinde yenilik ve değişiklik yapılması düzenlenmiştir. Kiralananın değerinin korunması amacıyla yapılanlar yenilik, onun değerinin arttırılmasına yönelik eylemler ise değişiklik olarak kabul edilmektedir⁹⁶. Yenilik ve değişiklik kiracı tarafından yapılıyor ise kiraya verenin iznine bağlanmıştır⁹⁷. Kira süresi boyunca kiralananada bazı yenilik ve değişiklikler yapmak zaruri olabilir. Kiracı kiralananada yenilik ve değişiklik yaptığı zaman kiralananın özü değişmektektir. Örneğin: kiralanan yapının içindeki duvarların kırılarak odaların birleştirilmesi, zemin parkelerinin değişimi, içerisinde demirbaş olan eşyaların değiştirilmesi, balkon veya verandanın kapatılması ya da bahçe düzenlemesinin değiştirilerek çim alanın asfalt ile kaplanması. Kiracının bazı eylem ve davranışları ise kiralananın özünü etkilemez bu değişiklik ve yeniliklere örnek olarak; elektrik kablolarının düzenlenmesi, duvar boyasının yenilenmesi, demirbaş eşyalarının teknolojik araçlar eklenerek geliştirilmesi ya da dış cepheye güvenlik kamerası vs. takılması, çit çekilmesi verilebilir⁹⁸.

Kiracı mevcut durumu iyileştirmek için ya da kazancının arttırmak amacıyla kiralananada bazı yenilik ve değişiklikleri onun özüne zarar vermeden gerçekleştirebilir⁹⁹. Buna karşın kiralananın özünü etkileyebilecek nitelikteki yenilik ve değişiklikler için kiraya verenin onayını alması gereklidir. TBK m.364/II düzenlenmesinde kiraya verenin izninin alınması gerektiği açıkça belirtilmiştir. Kiralananın özünün ve kiraya verenin menfaatinin korunması için kiracı fiziki, yapısal ya da işletme usullerinde yenilik ve değişiklikleri yalnızca kendi tasarrufu ile gerçekleştiremez. Aksi halde oluşan zararlardan dolayı sorumlu olacaktır. Yapılması planlanan yenilik ve değişiklikler için kiraya verenin izninin alınmasında herhangi bir şekil belirlenmemiştir. İsviçre Hukuku için bu izin yazılı alınmalıdır şeklinde düzenleme yapmıştır¹⁰⁰.

96 İlker Öztaş, Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (Yetkin 2016) 28; Altaş (n 1) 83; Darcan (n 6) 81; Sağlam “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler” (n 2) 1018; İnceoğlu (n 6) C.1, 146 vd.; Erkan (n 6) 174; Gümüş (n 9) 85 vd..

97 Kiralananın yenilik ve değişikliğe uğraması kavramsal bakımdan belirgin bir sınırlamaya tabi tutulamaz. Kimi zaman kiralananada yapılacak bir yenilik onun aynı zamanda değişikliğine yol açması dolayısıyla belirgin bir ayrımla yapılması mümkün kılmaz. Richard Permann, Mietrecht Kommentar mit Einschlagigen Bundesrechtlichen und Kantonalen Vorschriften (2007) Art.260 N.2; Higi (n 50) Art.260 N.13. Yavuz, Acar ve Özén (n 1) 240 vd.

98 Yargıtay 6 HD E 2014/3243 K 2014/13973, 16.12.2014; Yargıtay 6 HD E 2014/6153 K 2014/9790, 16/09/2014, (Erişim: corpus.com.tr 10.06.2022); Yargıtay 3 HD E 2021/3570 K 2021/6656 , 16.06.2021; Yargıtay 3 HD E 2019/5313 K 2020/708 , 04.02.2020 (Erişim Yargıtay.gov.tr)

99 Higi (n 50) Art.260 N.12; Gümüş (n 9) 174; İnceoğlu (n 6) C.1 156; Öztaş (n 96) 146 vd. ; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Yetkin 2020) 258.

100 OR Art. 260 – 260a; İsviçre Borçlar Kanunu düzenlenmesinde yenilikler ve değişiklikler için kiracı kiraya verenden yazılı muvafakatını almalıdır. Yazılı onay verilmemiş ise kiracı, kira süresi sonunda kiralananı eski halinde iade etmelidir. Bir zarar doğmuş ise bu zararı tazmin etmelidir. Yazılı onay olmadan yapılan değişiklik ve yenilikler sözleşmeye aykırılık oluşturur. Fleischer (n 5) 850; Higi (n 8) Art. 275 N.8; Şahin (n 78) 123 vd..

İşletme yükümlülüğüne katlanan kiracı, işletilme usulünü, kiralananın varlıklarını geliştirmek, iyileştirmek ve kazancını artırmak yönünde kullanacaktır. Bu hem basiretli bir iş insanı olarak davranışmasını hem de elindeki sermayenin artırılmasını sağlar. Ancak olağan durum haricinde yönetim metotlarında değişiklik ya da yenilik yapılması kazancın azalması rizikosuna yol açabilir. Bu durumun önlenmesi için kiraya verenden izin almalı ve bu yönde olumlu değişiklik ve yenilikler yaparak yeni işletme usulü uygulamalıdır. Çünkü kiralananda uzun vadeli olarak etkili olacak ve kiralananın ürün verme kabiliyetini etkileyeyecek işletme usullerini kiracı tek başına belirleyemez veya değiştiremez. Bu hem kiraya verenin mülkiyet hakkını korumak hem de kiralananın niteliğini ve değerini korunmak amacıyla yapılmalıdır¹⁰¹.

Kiracı ürün kira sözleşmesinde kiralananandan kazanç elde etmek ve onu daha verimli yapmak amacıyla bazı yenilik ve değişiklikler yapabilir. Örneğin: kiralananın teknolojik gelişmelere uyumlu kılmak için yeni sürüm programları yüklemek, ek güvenlik donanımları eklemek, çiftlik hayvanları ve bitkileri için hijyen tedbirleri almak ve modern ekonomik politikaları geliştirmek gibi. Ancak bu yenilik ve değişikliklerden kiralananın özünü ya da işletme usulünü değiştirmeye yönelik olanlar için kiraya verenden izin alınması şarttır. Kiralanın özünün değiştirilmeden muhafaza edilmesi ve işletme yöntemlerinin kiraya verenin belirlediği formlara göre yönetilmesi asıl unsur olmakla birlikte ekonomik hayatın dengelerine uyum göstermek ve kazanç elde etmeyi artırabilmek adına kiralananın özü korunarak geliştirmeler yapılabılır¹⁰². Bu uğurda alınan riskler kiracının sorumluluğundadır. Bu noktada kiracı basiretli iş insanı gibi hareket etmeli ve üstlendiği sorumlulukların sonucuna katlanmalıdır¹⁰³.

III. KIRALANANIN İŞLETİLMESİ YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN İHLALİNİN SONUÇLARI

Kiralananın kullanılma ve işletme yükümlülüğünün yerine getirilmemesi, geciktirilmesi hallerine bağlanan sonuç bu yükümlülüğün hukuki niteliği ile bağlantılı sonuçlara yol açar. Daha önce de ele aldığımız şekilde işletme yükümlülüğünün aslı edim yükümlülüğü olarak kabul edilmesi ve bu haliyle kiracının temerrüde düşmesi durumu bu başlık altında ele alacağımız bir konudur. Ürün kirası sözleşmesinin yalnızca kiralananın kullanılması amacıyla yapılmadığı bunun yanında ürün verme kabiliyeti olan kiralananın kullanılması ve işletilmesi gerektiği açıklar¹⁰⁴. Bu durum yalnızca tarafların yapmış oldukları sözleşme gereği değil kiralananın niteliği dolayısıyla TMK m.2 dürüstlük kuralının da bir gereğidir. Kiracının işletme borcunu yerine getirmemesi kiralananın ürünlerinin işlenmemesi, tesislerinin yönetilmemesi dolayısıyla oluşan zararlara yol açabilir. Ayrıca

101 Dahringer (n 5) 576; Stunder ve Hofer (n 19) 22; Gianluca (n 19) 24; Klein-Blenkers (n 40) 107; Anspruchsgrundlagen (n 17) 85; Altaş (n 1) 85 vd.; Öztaş (n 96) 141; Öztürk (n 24) 146; Serim Arkan (n 1) 457.

102 Altaş (n 1) 210; Eren ve Başpinar (n 1) 221.

103 Bahtiyar (n 34) 45; Serim Arkan (n 1) 36 vd.; Aker (n 1) 458; Sağlam “Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması” (n 32) 156 vd..

104 Altaş (n 1) 73 vd.; Erol (n 1) 31; Serim Arkan (n 1) 85; Zevkliler ve Gökyayla (n 1) 191. Bir sözleşmenin karakteristik özelliğini taşıyan yükümlülükler onun aslı edim yükümlülükleridir. Aslı edim yükümlülüğü tarafların asıl amacını oluşturmaktadır ve diğer sözleşmelerden ayrılmamasını sağlamaktadır. Kiralanın işletme yükümlülüğü de bir aslı edim yükümlülüğü olarak kabul edilir Higi (n 50) 267; Peter Gauch vd. (n 7) 356; Wolfgang Wiegand “OR Basler Kommentar zum Obligationenrecht I” (2011) 125 vd.; Kocayusufpaşaoglu vd. (n 49) 25 vd..

kiralananın işletilmemesi onun ürün verebilme kabiliyetini sona erdirir veya tehlikeye düşürür ise kiracı bundan sorumludur¹⁰⁵. Kiracının işletme yükümlülüğünü yerine getirmemesi ya da bunu kira süresi içerisinde geciktirmesi durumunda, kiralananın cevherine zarar verme veya kiralananın iadesi zamanında kiraya verenin menfaatine halel getirme ve nihayetinde temerrüde düşme sonucu gerçekleşecektir¹⁰⁶.

Kiralananın kullanılması ve işletilmesi yükümlülüğünün özgülendiği amaca uygun ve iyi gerçekleştirilmemesinin sonuçları TBK m.364 de düzenlenmemiştir. Bu durumda borçlunun temerrüdünün sonuçları için TBK m.358 düzenlemesi ile genel kira hükümlerine başvurulur. Öncelikle sözleşmenin ürün kirası sözleşmesi olması dolayısıyla kiraya verenin edim menfaatinin kiralanan iade edildiği zamanda iyi muhafaza edilme ve işletilip ürün verebilme özelliğine hala sahip olmasında yattığı kabul edilir¹⁰⁷. Kiralanan, kira süresi boyunca iyi işletilmemiş olmaktan dolayı cevherini önemli ölçüde kaybetmiş olabilir, kiralananın semerelerinin kalitesi düşmüş olabilir veya işletme usulü değiştirilmesi sebebiyle zarar olmuş olabilir. Bu ihlal halinde sözleşmeye uygulanacak hükümlerin neler olduğunu tespiti önemlidir. Çünkü kiraya veren kira bedelini eksiksiz alıyor olsa bile, kiralananın işletilmemesi dolayısıyla kiralanan uzun vadeli olarak işlevsellliğini kaybetme riskiyle karşılaşırsa ya da kiralananın özüne bu işletmemeye dolayısıyla zarar verecek olursa, kiraya veren işletmenin gereğine uygun yürütülmESİ için bir süre vermelidir. Bu edimin yerine getirilmesi için¹⁰⁸ verilen bu süre sonunda yine de işletme yükümlülüğü ihlal ediliyorsa sözleşme feshedilmelidir¹⁰⁹.

105 Erol (n 1) 94; Altaş (n 1) 86; Serim Arkan (n 1) 85. “...kiraya veren sözleşme süresince kiralananın kullanmaya elverişli halde bulunması için gerekli önlemleri almak durumundadır. Kiralananın sözleşme amacına uygun kullanılamayacak olması ya da kiralananın yararlanmanın önemli surette azalması halinde, kiracı kira sözleşmesini feshedebileceğİ gibi, kira bedelinde uygun bir indirim yapılmasını da isteyebilir.” Yargıtay 6 HD E 2014/8704 K 2014/12604, 18.11.2014, Corpus İçtihat Bankası 22.02.2022

106 Aker (n 1) 83 vd.; İnceoğlu (n 57) C.2, 126 vd.; Arslan (n 33) 85 vd.; Yılmaz (n 26) 3064; Ayşe Havutçu, Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müsbet Zararın Tazmini, (Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Döner Sermaye İşletmesi 1995) 13 vd.; Altaş (n 1) 313 vd.; Serim Arkan (n 1) 85; Erol (n 1) 91 vd.

107 Ürün kirası sözleşmesinde hem tarafların edim menfaatlerine hizmet için hem de kiralananın değerinin korunması için işletme yükümlülüğünün yerine getirilmesi sözleşmenin aslı unsurlarından birisidir. Kiraya veren, kira sözleşmesi süresi boyunca kullanmadığı ve işletemediği kiralananın işletilmemesi dolayısıyla uğrayacağı zarara karşın borçluya temerrüde düşürebilme hakkına sahip olmalıdır. Özén (n 95) 14; Altaş (n 1) 80; Serim Arkan (n 1) 22; Erol (n 1) 39; Ahmet Türkmen “Kiracı tarafindan kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması (TBK m. 321)” (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 62, sayı 1 2013) 219; Tandoğan (n 1) 141; Zevkliler ve Gökyayla (n 1) 191; Yılmaz (n 26) 3074; Ercan Akyigit, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, (Seçkin 2012) 336. Aksi görüşe göre ise ürün kirası sözleşmesinin aslı edim yükümlülüklerinin yerine getirilmesi geciktiriliyor ise temerrüt tazminatı ödenir. Buna ek olarak kiraya veren sözleşmeyi sona erdirebilir. İşletme yükümlülüğünün geciktirilmesi bir yan edim yükümlülüğü olarak kabul edilmesi durumunda borcum müspet ihlali günleme gelecektir. Bu halde yine kiracının tazminat ödeme borcu bulunur ancak borçlunun temerrüde düşmesi gündeme gelmeyecektir. Rona Serozan, “Yeni Alman İfa Engelleri Hukuku” (İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası LVIII., sayı 1-2 2000) 243-244.

108 Bir edim yükümlülüğünün yerine getirilmesi durumunda menfaati olan taraf işin uygunluğuna göre karşı tarafa yerine getirme için bir süre tayin edebilir. Türk Borçlar Kanunu m.124 borçluya süre verilmesi gerekmeyen halleri düzenlemiştir. Ancak bu genel hüküm düzenlemesinin ürün kiralama sözleşmesinde hem kiralananın niteliği hem de işletme yükümlülüğünün kapsamı bakımından uygun bir süre verilmesine gerek görmeyebilir. Ancak çoğu ürün kira sözleşmesi içerisinde kiralananın işletilmesi uzun vadeye yayılmış ve süreklilik isteyen bir yükümlülük olduğu için TBK m.368 düzenlemesine göre en az altı aylık bir süre verilmesi uygun olacaktır.

109 Erol (n 1) 40; Altaş (n 1) 82; Serim Arkan (n 1) 85; Tandoğan (n 1) 141; “Ürün kirası sözleşmesinde, kiracının işletme yükümlülüğü mutlak anlamda kabul edilen bir edim yükümlülüğüdür ve bunu yerine getirmeyen kiracı borçlunun temerrüdüne düşecektir. Kiracıyla yüklenebilecek bir işletme yükümlülüğü yoksa ortada ürün kirasının varlığından söz

Ürüne katılmalı kiralama sözleşmelerinde kiracının işletme yükümlülüğünü yerine getirmemesi durumu da bu çalışmada ele alınmalıdır. Ürüne katılmalı kira sözleşmelerinde işletme borcunun yerine getirilmemesi, kira bedeli ve yan giderleri doğrudan etkilemektedir. Bu tip ürün kirası sözleşmesinde kiracı temerrüde düşünce kiraya verenin seçimlik haklarını kullanması mümkündür. Bununla birlikte kiraya veren kiracının borcunu yerine getirmesi için uygun bir süre verdiye TBK m.362/II düzenlemesi uygulama bulur¹¹⁰. Buna göre “*kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemezse kiraya veren, kiracıyla yazılı olarak en az altmış günlük bir önel verir. Bu süre içerisinde ödenmemesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.*”

Borçlunun işletme yükümlülüğünün ihlal edilmesinin sonucu olarak bir görüşe göre TBK m.316 düzenlemesinin uygulanması gereklidir¹¹¹. Buna göre “*kiraya veren, borca aykırılık sebebiyle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için 30 gün süre verilerek bir ihtarda bulunur ancak diğer kira sözleşmelerinde süre verilmeksızın fesih hakkını kullanabilecektir*”. Ancak TBK m.316 düzenlemesi konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi hükümlerine uygulanan bir yasal düzenlenmedir ve ürün kirası sözleşmesinde işletme yükümlülüğünün ihlali için tam kapsamıyla uygulanabilir değildir¹¹². TBK m.316 düzenlemesi ancak işletme yükümlülüğünün şartlarının gerçekleştirilmemesi durumunda gündeme gelebilecek bir diğer davranış yükümlülüğünün ihlali halinde uygulama alanı bulmalıdır¹¹³. Kiracının işletme yükümlülüğünü düzenleyen TBK m.364 düzenlemesinde borçlunun temerrüde düşmesi halinde kiraya veren sözleşmenin feshedilmesi hakkını kullanmalıdır¹¹⁴. Nitekim İsviçre Hukukundaki düzenleme bakımından da Federal Tarımsal Kiralama Yasası m.22b ile kiracının kullanma ve işletme yükümlülüğünü ihlali durumu düzenleme altına almıştır. Bu yasal düzenlenmeye göre kiracı işletme

edilemez. Şahin (n 77) 1423. Türkmen (n 107) 129; Yılmaz (n 26) 3074.

110 Erol (n 1) 106; Altas (n 1) 205; Serim Arkan (n 1) 112; “*Ürüne katılmalı kira sözleşmesinde, kiracının işletme borcunu yerine getirmemesi kira bedelini ve yan giderleri ödeyemeyeceğine karine oluşturmaktadır. Dolayısıyla ürüne katılmalı kira sözleşmesinde kiraya verenin, kira bedeli ve yan giderleri muaccel olduğu durumda süre verilmeksızın TBK m.123 ve TBK m.362 gereği sözleşmeyi feshedilebilmesi gerektir*” Yılmaz (n 26) 3074. aksi görüş için bkz. Aker (n 1) 382.

111 Bu görüşe göre TBK m.316 düzenlemesi kiyasen ürün kirası sözleşmesine uygulanmalıdır. Çünkü olağanüstü feshi düzenleyen TBK m.369 düzenlemesinin kapsamı işlem temelinin çökmesine neden olan önemli bir sebebin varlığıdır. Oysa irade veya kusur sebebiyle oluşan borca aykırı eylemlerin sonuçları için TBK m.316 düzenlemesi uygulama alanı bulmaktadır. Arslan, (n 33), 225; Darcan, (n 6), 188. Yargıtay 6 HD E 2016/8493 K 2016/6719, 16.11.2016, (Erişim: kazancı.com – Erişim Tarihi:21.02.2022)

112 TBK m.316 düzenlemesinin ürün kira sözleşmesine uygulanması halinde fesih hakkının kiraya verene tanınması, işletme kirası sözleşmesi bakımından sözleşmenin hukuki niteliğine ve sözleşme yapısına aykırı olacaktır. Bu sebeple konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için düzenlenen madde ürün kira sözleşmesi için uygulama alanı bulmamalıdır. Çünkü ürün kirası sözleşmesi içerisinde işletme kiralaması ve semere veren kiralana yönelik hizmetler ve iş ilişkileri mevcuttur, bu niteliklerin tasfiye edilmesi için farklı bir usul uygulanmalıdır. Yavuz, Acar ve Özén (n 2) 711; Aker (n 2) 368. Yargıtay 6 HD E 2013/6657 K 2013/10632, 18/06/2013, Corpus İctihat Bankası 11.02/2022

113 “*Türk Borçlar Kanunu’nun 316.maddesi hükmü uyarınca kiracı kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygı göstermekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışları durumunda sözleşmeye aykırılık nedeniyle tahliyesine karar verilebilmesi için kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıyla en az otuz gün süre vererek aykırılığın giderilmesini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini yazılı olarak bildirmesi ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılığın giderilmemiş olması gerekdir. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıyla önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir*” Yargıtay 6 HD E 2015/8992 K 2016/308, 25.01.2016, Corpus İctihat Bankası 11.02.2022

114 Yavuz, Acar ve Özén (n 1) 712; Aker (n 1) 83; Darcan (n 6) 369.

yükümlülüğünü yerine getirmez ise (m.22b/a) bildirim yapılması ve altı ay sonunda sözleşmenin yazılı olarak feshedilmesi mümkün olacaktır¹¹⁵.

İşletme yükümlülüğünü düzenleyen TBK m.364 düzenlenmesinde kiracı iki biçimde zarar verebilir. Bunlardan birincisi daha önce ele aldığımız borçlunun temerrüdünü de oluşturan aslı edim menfaatine zarar veren kiralananın işletme borcunu yerine getirmemesidir. İkincisi ise diğer davranış yükümlülüğü olarak kiralananın işletilirken özgülendiği amaca uygun olmayan ya da iyi biçimde olmayan nitelikte yönetilmesidir. TBK m.364 düzenlenmesinin bu diğer davranış yükümlülüğünü oluşturan kısmının yerine getirilmemesi durumunda kıyasen genel kira sözleşmesi düzenlemeleri içerisindeki TBK m.316 yanı özenle kullanım yükümlülüğünün ihlal edilmesi uygulanmalıdır¹¹⁶. Kisaca TBK m.364'ün ihlal halleri iki alan içerisinde ele alınırsa, ilki doğrudan işletme yükümlülüğünün yapılmaması ya da aslı edim yükümlülüğünün geciktirilmesi biçiminde ihlalidir ve bu durumda borçlunun temerrüdü hükümleri uygulama bulur. İkincisi ise kiracının diğer davranış yükümlülüklerinin ihlal etmesidir ve bu ihlal hallerinde TBK m.316/II maddesi uygulanır¹¹⁷. Bu düzenleme nispi emredici niteliktedir ve kiracı lehine olması dolayısıyla kiracının durumunu ağırlaştıramaz¹¹⁸. Ancak TBK m.316/II düzenlenmesinin uygulanması bakımından sınırlı bir alan vardır¹¹⁹. Bu alan kiracının diğer davranış yükümlülüğü bakımından uygulama alanı bulur ancak işletme yükümlülüğünün ihlal edilmesi bakımından TBK m.316 yeterli çözüm getirmemektedir.

Kiracının TBK m.364 düzenlenmesi içerisindeki diğer davranış yükümlülüğünün ihlali sonucunda TBK m.316/II değil TBK m.369 maddesi ile önemli sebeple sözleşmenin feshedilmesi gerekliliğini savunan bir görüş bulunmaktadır¹²⁰. TBK m.369 düzenlenmesinin uygulanması halinde kiracıya ihtar yapılmadan altı aylık bildirim süresine uygun biçimde davranışlarak sözleşmeyi sona erdirme imkânı mevcuttur¹²¹. Bu özel bir fesih yöntemidir. Kiracının, kira sözleşmesinde kiralananı işletmemesi aslı edim yükümlülüğü olması sebebiyle taraflar edim menfaatini taşımakla birlikte, kiralananın niteliğine uygun bir kullanımını teşkil etmektedir dolayısıyla işletme yükümlülüğüne

115 Stunder ve Hofer (n 19) 37; Dahringer (n 5) 576; Blumer (n 5) 89.

116 TBK m.316/I düzenlenmesine göre, "Kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür." Görüleceği gibi bu düzenlenmede kiracının özenli kullanımı ile ilgili bir düzenleme bulunmaktadır. Konumuz itibarıyle ele alınan kullanma ve işletme yükümlülüğünün, uygun kullanımı ve iyi işletilmesi TBK m.316 düzenlenmesi ile beraber ele alınırsa kiralananın iyi işletilmemesi, kullanma yükümlülüğünün özenli yapılmaması bakımından uygulama alanı bulacaktır. Arslan (n 33) 162. İnceoğlu (n 6) C.1 218.

117 TBK m.316/II düzenlenmesine göre ise "Kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışları 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."

118 Gümüş (n 9) 301; "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." İnceoğlu (n 6) C.1 361.

119 İnceoğlu (n 6) C.1 367; Murat Doğan, "6098 Sayılı TBK'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümleri Değerlendirilmesi" (Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, sayı Özel Sayı, Prof.Dr.Cevdet Yavuz'a Armağan 2011) 501; Nihat Yavuz, Kira Sözleşmesinin Feshi, Bedelin Belirlenmesi, Alacağı ve Tazminat Davaları (Adalet 2013) 214. Yargıtay 6 HD E 2012/12744 K 2012/14746, 14.11.2012

120 Aker (n 1) 369; Serim Arkan (n 1) 118; Altaş (n 1) 78; Erol (n 1) 106.

121 Higi (n 16) Art.295 N.9; Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 704; Aker (n 1) 368.

aykırı davranışması kira ilişkisini çekilmez bir duruma dönüştürebilir. Kiralanan, kira süresi boyunca işletilmeden muhafaza edilmesi durumunda hem kiracının edim menfaati tehlkeye girer, hem de kiralananın işletilmemesi sebebiyle kiracı temerrüde düşer ve sonuca kiraya veren sözleşmeyi önemli sebeple feshedilebilir.

E. KIRALANANIN İŞLETİLMESİ KAPSAMINDA KIRALANANDA YAPILAN YENİLİK VE DEĞİŞİKLİKLERİN SONUÇLARI

İşletme yükümlülüğü yerine getirilirken kiraya verenin izni olmaksızın işletme usulü değiştirilemez ve kiralananda iade sonrasında etkisi görülebilecek yenilik ve değişiklik yapılamaz. Bu TBK m.364/II düzenlemesi kiracının yükümlülüğündür. Kiracı, kiralananın özünü ve işletme usulünü sözleşme süresi boyunca iyi biçimde muhafaza etmelidir. Bu hem dürüstlük kuralı gereği hem de sözleşmeden kaynaklan bir yükümlülüktür. Kiraya verenin izninin alınmasını gerektiren durumlar esasen kiralananın cevherini korumak amacını taşır. Kiralanan uzun vade içerisinde kiraya verenin tasarrufu altında olacağından dolayı onun korunması esastır. Kiracının bu yükümlülüğü de onun aslı edim menfaatinin korunmasına ve yerine getirilmesine yardımcı nitelikte olduğu için diğer davranış yükümlülüğü kapsamındadır¹²². Kiracı özenli davranışmak ve gerekli araçların kullanımını zamanında yapmak zorundadır. Örneğin: bir at çiftliğinde kullanılan temizlik araçlarının değiştirilmemesi, çiftlikte bulunan ahır odalarının kırılıp birleştirilmemesi ve taşıyıcı kolonlara zarar verilmemesi gereklidir. Bunlar bu ticari işletmenin özüne yönelik yenilik ve değişikliklerdir. Dolayısıyla kiraya verenin izni gereklidir. Ancak çitlerin yenilenmesi, güvenlik sistemi kurulumu ve döşenmesi, ahırın temizlik saatlerinin değiştirilmesi ya da çiftliğin boyanması onun özü ile ilgili bir yenilik ve değişiklik oluşturmaz.

İşletme yükümlülüğü yerine getirilirken kiraya verenin izni olmaksızın kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması borca aykırılık oluşturur¹²³. Çünkü TBK m.334 düzenlemesi doğrultusunda kiracının iade borcu kiralananın teslim alındığı haliyle gerçeklestirmesi gereklidir aksi durumda sözleşmeye uygun kullanım borcunun ihlal edildiği kabul edilir. Yine işletme yükümlülüğü yerine getirilirken izin alınmaksızın yapılan yenilik ve değişiklik yalnızca kiralananı yıpratması halinde borca aykırılık oluşturacaktır¹²⁴. Buna göre kiralananda yapılan yenilik ve değişiklik, kiraya verenin

122 Ürün kira sözleşmesi konusu olan bir at çiftliğinin kiralanması durumunda kiracı bu çiftliğin üçüncü kişilere karşı korunmasını sağlamalıdır. Bunun için güvenlik sistemi kurabilir, güvenlik sistemi kurulu ise bakımını yapabilir, atların beslenmesi için gerekli olan gidaların denetiminin yapılması, çiftlikte tamiratı gereklî olan ve tamiratı yapılmaz ise daha fazla zarara neden olacak işleri yaptırmalıdır. Bu eylemler kiracının diğer davranış yükümlülüğünün kapsamındadır. Kiracı edim yükümlülüğünü ifa ederken bunun iyi biçimde muhafaza edilmesi ve niteliğine uygun yapılması adına gereklî yenilik ve değişiklikleri yapabilir. İnceoğlu (n 6) C.1 373; Yavuz (n 119) 213; Serim Arkan (n 1) 116; Tandoğan (n 1) 150.

123 Murat Aydoğu ve Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri 511; Tandoğan (n 1) 144.Higi, (n 50) Art.260a N.27; Haluk Burcuoğlu, Yargıtay Kararları İşğında 6570 sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi (Filiz 1993) 174.

124 Tekinay vd. (n 50) 23.Burcuoğlu (n 123) 181; Doğan (n 119) 253.Türkmen (n 107) 234. Higi (n 50) Art.260a N.27.

izni olmaksızın yapılmış olsa bile, kiralananı daha iyi ve daha gelişmiş bir niteliğe çıkarmış ise borca aykırılık olarak kabul edilmemelidir¹²⁵.

Kiracı ürün kirası ile aktif bir rol üstlendiği için kazanç elde edebilme ya da kazancını artırmak için işletme yükümlülüğünü şartlarına uygun olarak yerine getirir¹²⁶. Kiralananın işletme süresi boyunca içindeki araçların, makinaların, teknik cihazların ve donanımların ve hayvan ile bitkilerin korunması, ürün verebilme kabiliyetlerinin sürdürülebilirliği sağlanmalı ve cevherler iyi muhafaza edilmelidir¹²⁷. Bu ekonomik hayatın içinde var olabilmek adına gelişmeler karşısında öngörülebilir riskler ortadan kaldırılmalıdır. Kiracı işletmenin değerini koruyabilmek adına yenilik ve değişiklikler yapabilir ancak bunlar işletme usulü ve kiralananın özünü riske atacak ise kiraya verenin iznin alınması gereklidir. Kiracının kullanım ve işletme yükümlülüğünü yerine getirirken meydana gelen olagın yıpramlar ve eksilmeler borca aykırılık teşkil etmez¹²⁸.

Kıralananda kiraya verenin izni olmaksızın yapılan yenilik ve değişikliklerin yaptırımı bakımından TBK m.316/II düzenlemesi değerlendirilir ve TBK m.358 hükmü gereğince ürün kira sözleşmesinde huküm bulunmayan hallerde genel hükümler uygulama alanı bulur. Buna göre eğer sözleşme konut veya çatılı işyeri kirası olsaydı kiraya veren otuz günlük bir bildirim süresi sonunda borca aykırılığın giderilmesini isteyebilecekti ürün kirası sözleşmesinde süre verilmeksızın yazılı bir bildirim ile sözleşme hemen feshedilebilmektedir¹²⁹. Kiraya veren sözleşmeyi feshetmeden önce ihtarname gönderebilir. Bu ihtarmanın niteliği kiralananın zarar görmesini önleyicidir ve ihtarname kiracının uyarılması amacını taşır. Ancak bu ihtarname gönderilmesi zamanı kiracının yenilik ve değişiklik yapmasından önce öğrenilmesi şartına bağlıdır¹³⁰. Benzer biçimde kiraya veren yenilik ve değişikliğin yapılması süresinde öğrenmiş ise bunun durdurulması için bir ihtarname gönderebilir, yapılanların eski haline getirilmesini kiracından talep edebilir ve bir zarar doğmuş ise bunların karşılanması isteyebilir¹³¹. Yargıtay kararları da işletme yükümlülüğünün yerine getirilmesi süresi boyunca kiraya verenin izni olmaksızın yapılan yenilik ve değişikliklerin fesih sebebi olduğunu kabul eder¹³².

125 Burcuoğlu (n 123) 181; Türkmen (n 107) 235; Doğan (n 119) 253; Gülsah Sinem Aydin, Kira Sözleşmesini Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333) (On İki Levha 2013) 234 vd.. Ayrıca kiraya verenin izni olmadan yapılan yenilik ve değişiklik nedeniyle kiralanan bir değer artışı meydana gelmişse, kiracı bundan dolayı herhangi bir hak talep edemez. Buna karşılık yapılan yenilik ve değişiklik nedeniyle, kiralanada bir değer azalması meydana gelmişse, kiracı bunu tazmin etmek zorundadır Higi (n 50) Art.260a N.40; Rolf H. Weber, Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Obligationenrecht, Band VI, 1. Abteilung, Allgemeine Bestimmungen, 5. Teilband, Die Folgen der Nichterfüllung, Art. 97 – 109, 2000, Art.260 N.1; Türkmen (n 107) 236.

126 Gümüş (n 9) 158; İnceoğlu (n 6) C.1 371; Aker (n 1) 353; Aydoğu ve Kahveci (n 123) 512.Serim Arkan (n 1) 117.

127 Aker (n 1) 353; İnceoğlu (n 57) C.2 379; Aydoğu ve Kahveci (n 123) 512; Arslan (n 33) 164.

128 İnceoğlu (n 6) C.1 379; Gümüş (n 9) 156; Aker (n 1) 353; Aydoğu ve Kahveci (n 123) 512.

129 Yavuz (n 119) 125 vd. ; Yılmaz (n 26) 3074; Türkmen (n 107) 78 vd.; Öztaş (n 96) 45 vd.; Sağlam, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler” (n 2) 1021 vd..

130 Higi (n 50) Art.260a N.30; Permann (n 97) Art.260a N.4; Türkmen (n 107) 235; Öztaş (n 96) 38 vd..

131 Öztaş (n 96) 35 vd.; Türkmen (n 107) 235; Higi (n 50) Art.260a N.30 ; Eren (n 2) 445 vd.; Darcan (n 6) 131 vd.; İnceoğlu (n 57) C.2 372 vd..

132 Yargıtay 6 HD E 2009/5761 K 2009/9432, 05.11.2009; Yargıtay HGK, E. 1961/6-120, K. 1961/85, 20.12.1961. (kazancı. com 22.02.2022)

SONUÇ

Ürün kirası sözleşmesi geçmişten günümüze değeri artan sözleşme tiplerindendir. Güncel araştırmalara bakılacak olursa ekonomik açıdan sermaye artırımını sağlamak ve bunu daha küçük miktarlarla başlayarak gerçekleştirmek noktasında bu sözleşme önemlidir. Bugün pek çok şirket ve girişimci herhangi bir mal ya da hakkın mülkiyetinin getirdiği ağır masraflardan kaçınmak amacıyla ürün kirası sözleşmesi yapmaktadır. Böylece kiralanan mal veya hakların belirli bir süre kullanımını ve işletilmesini sağlayarak ekonomik menfaatlerini gerçekleştirmeyi amaçlamaktadır. Özellikle son on yıllık süreçte finansal sektörde yaşanan dalgalanmalar ve krizler bunların yanında teknolojik ilerlemeler ve son yıllarda yaşanan ekonomik dengelerin değişmesi şirket ve girişimcileri daha kısa ve daha az sermaye ile daha çok kazanç elde etmeye itmiştir. Ürün kirası sözleşmesi hem bireysel kazançlara hizmet etmekte hem de işletilecek alanların sürdürülebilirliğinin korunması bakımından ülke ekonomisine hizmet etmektedir.

Ürün kirası sözleşmesinin karakteristik unsurlarından biri kiralananın işletilmesidir. İşletme hem bir hak hem de bir yükümlülük olarak kiracıya devredilmektedir. Ayırt edici bir yükümlülük olan işletme, kiralananın kira süresi boyunca yönetim işlerinin yapılmasını, ürünlerin toplanmasını ve taraflara kazanç getirmesini kapsar. Hukuki niteliği bakımından tartışmalı olan TBK m.364 düzenlemesi, kiracının kullanma ve işletme yükümlülüğünü hukum altına almıştır. Tarafların sözleşmeyi yapmalarındaki asıl amacı taşıması bakımından işletme yükümlülüğü aslı bir edim yükümlülüğü olarak kabul edilir. Aslı edim yükümlülüğü sözleşmeye karakteristik unsurunu vermektedir ve edim menfaatini taşımaktadır. Kiracı bu yükümlülüğü üstlenmesinin karşılığında kazanç elde edecek ve finansal olarak sermayesini artıracaktır.

Kiracının kullanma ve işletme yükümlülüğünün bir aslı edim yükümlülüğü olmasının sonucu olarak kiracının bunu ihlal etmesi halinde, kiraya verenin bazı talep ve dava hakları bulunmaktadır. Aslı edim yükümlülüğü sözleşmenin olmazsa olmaz unsurunu taşımaktadır ve taraflar bu amaçları gerçekleştirmek için çeşitli yükümlülüklerle katlanırlar. Ancak bunun ihlal edilmesi borca aykırılık anlamına gelir. Çünkü kiraya veren, kiralananı ve ürünlerini işletilmesi amacıyla da kiracıya devretmiştir. Kiracının bunu işletmemesi hem işletmenin devamlılığının kaybolması, hem ürünlerin zarar görmesi hem de kiraya verenin mülkiyetindeki bir mal ya da hakkın uzun vadeli olarak zarar altında kalması anlamına gelir. Kiracı işletme yükümlülüğünü yerine getirmez ise, TBK m.369 düzenlemesinden önce genel düzenleme içerisinde bulunan borçlunun temerrüdü hükümleri uygulanmalıdır. Bu halde TBK m.368 düzenlemesindeki bildirim süresine bağlı olarak kiraya veren önce borcun yerine getirilmesini ve bu yapılmaz ise sözleşmenin feshini gerçekleştirmelidir. Ancak kiralananın niteliği gereği ve son seçenek olarak TBK m.369 uygulanmalıdır. Buna göre aslı edim yükümlülüğünü yerine getirmemiş ve temerrüde düşmüş olan kiracının sözleşmesi önemli sebebin varlığı gereçesiyle kiraya veren tarafından feshedilir.

Bu çalışma ile vurgulanmaya çalışılan bir diğer nokta ise kiralananın kullanılması ve işletilmesi süresince zorunlu olan şartlara uyulmasıdır. Kiracı işletme yükümlülüğünü yerine getirirken kiralananı özgürlendiği amaca uygun kullanmalı ve iyi biçimde işletmelidir. Bu şartlar aslında

kiralananın iyi muhafaza edilmesi amacına hizmet eder. Bu çalışmada işletme yükümlülüğünün şartlarını oluşturan unsurların aslında kiracının özenli davranışması ile paralel olduğu ve birincil yükümlülükler içerisindeki diğer davranış yükümlülükleri içinde yer aldığı ele alınmıştır. Kiracının kiralananı iyi muhafaza etme borcunun diğer davranış yükümlülüğü olarak TBK m.364 ve m.316 yasal düzenlemeleri ile birlikte değerlendirilmesi gereklidir. Bu yükümlülüğün amacı işletme yükümlülüğünün yerine getirilmesine yardımcı olmak ve onun korunmasını sağlamaktır. Çünkü bilindiği gibi diğer davranış yükümlülüğü içinde bir edim menfaati barındırmaz, bundan dolayı edim yükümlülüğüne bağımlı bir yapıdadır. Diğer davranış yükümlülüğünün amacı edim yükümlülüğünün yerine getirilmesine yardım etmek ve onun korunmasını sağlamaktır. Diğer davranış yükümlülüklerinin ihlal edilmesinin yaptırımları edim yükümlülüklerinin talep ve dava edilmesiyle birlikte gerçekleşir. Kiracı kiralananın özgülendiği amaca uygun hareket etmemesinin veya iyi işletilmemesinin sorumluluğunu üstlenmektedir. Eğer bunlardan doğan bir zarar varsa bunun tazmin edilmesini sağlar. Ayrıca önceki BK m.256 düzenlemesinin revizyonu sonucu TBK m.316 düzenlemesi ikinci fikrasında özenle kullanımın ihlal edilmesinin yaptırımını düzenlemiştir. Bu düzenlemeye göre kiraya verenin son çare olarak fesih hakkını kullanabileceği kabul edilir.

KAYNAKÇA

- Acar F, *Kira Hukuku Şerhi* (TBK m.299-321) (Beta 2015).
- Aden M, ‘2. Kapitel. Vertragstypen des BGB-Bereitstellungsverträge’ in BGB – Leicht: Einführung in das Recht des Bürgerlichen Gesetzbuches (Oldenbourg Wissenschaftsverlag 2018) 258–272. <https://doi.org/https://doi.org/10.1515/978.348.6814620-014>.
- Aker H, *Ticari İşletme Kirası* (Yetkin 2012).
- Akyigit E, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi* (Seçkin 2012).
- Akyol C, ‘Türk Borçlar Kanunu Göre Alt Kira Sözleşmesinde Tarafların Yükümlülükleri’ (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi 2016).
- Altaş H, *Hasılat ve Şirket Kirası* (BK M.270-298) (Yetkin 2009).
- Anspruchsgrundlagen B, ‘Kapitel 5 Miete/Betriebskosten’ in Das Mietrechtsgesetz (Verlag Dr. Otto Schmidt 1963) <https://doi.org/10.1515/978.311.2351963-048>.
- Antalya OG, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.I* (Legal 2015).
- Aral F ve Ayrancı H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Yetkin 2020).
- Arkan S, *Ticari İşletme Hukuku* (Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 2012).
- Arkan SA, *Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları* (Beşir 2010).
- Arpacı A, *Kira Hukuku ve Uygulaması* (Temel 2002).
- Arslan Z, ‘Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi’ (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Şehir Üniversitesi 2015).
- Aydın GS, *Kira Sözleşmesini Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi* (TBK m.327-333) (On İki Levha 2013).
- Aydoğdu M ve Kahveci N, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Adalet 2014).
- Baader C, Müller L ve Schuler J, *Agro Recht. Ein Ratgeber für die Landwirtschaft zu allgemeinen und bäuerlichen Rechtsfragen* (Agridea 2011).
- Bahtiyar M, *Ticari İşletme Hukuku* (Beta 2013).

- Bauer F, *Anspruch auf Erfüllung vertraglicher Nebenpflichten?* (Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG 2013).
- Becker H, *Berner Kommentar* (Verlag Stampfli & Cie 1945).
- Becker H, *Landpachtrecht: BGB-Vertragsrecht, Landpachtverkehrsgesetz* (HLBS 2017).
- Blumer M, *Schweizerisches Privatrecht, Gebrauchüberlassungs – verträge (Miete, Pacht)* (Helbing Lichtenhahn 2012).
- Bucher E, *Obligationenrecht Besonderer Teil.* 3 (Schulthess 1988).
- Burcuoğlu H, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi* (Filiz 1993).
- Canaris CW ve Wolf M, 'Schuldrechtsmodernisierung – Erfahrungen seit dem 1. Januar 2002' iç *Karlsruher Forum 2002 – Schuldrechtsmodernisierung Mit Vorträgen von Claus-Wilhelm Canaris und Manfred Wolf* (Editör Egon Lorenz) (VVW GmbH 2017).
- Cebulla M, *Die Pacht nichtsächlicher Gegenstände – Rechtspacht und Pacht besonderer Gegenstände im Wirtschaftsleben* (De Gruyter 1999) <https://doi.org/10.1515/978.311.0895766>.
- Dahringer B, 'Der Pachtvertrag' in *Management in der Hotellerie und Gastronomie* (De Gruyter 2021) <https://doi.org/10.1515/978.311.0684506>.
- Darcan Ş, 'Ürün Kirası Sözleşmesi' (Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi 2020).
- Doğan M, '6098 Sayılı TBK'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümleri Değerlendirilmesi' (2011) (Özel Sayı) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi (Prof.Dr.Cevdet Yavuz'a Armağan) 501.
- Del Duca D, 'Serviceverträge und Nebenkosten unter besonderer Berücksichtigung von Serviceverträgen für Aufzüge' (2016) 1 (15) ZH 1–16.
- Dural M ve Sarı S, *Türk Özel Hukuku, C.I, Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri* (Filiz 2011).
- Erbek Odabaşı Ö, 'Borç İlişkisinden Doğan Yan Yükümlülerin Edim Yükümleriyle Karşılaştırılması' (2020) 85 (3) İzmir Barosu Dergisi 61–155.
- Eren F ve Başpnar V, *Toprak Hukuku* (Savaş 2017).
- Eren F, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Yetkin 2017).
- Eren, F, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Yetkin 2017).
- Erkan K, 'Ürün Kirasının Unsurları, Adı Kira ile Ayrım ve Ürün Kirasına Uygulanacak Hükümler' (2013) 2 Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 173–185.
- Erol C, *Türk Hukukunda Hasılat Kirası* (Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi 1953).
- Fikentscher W ve Heinemann A, *Schuldrecht Allgemeiner und Besonderer Teil* (2017).
- Fleischer O, 'Kapitel 13. Miet- und Pachtverträge' in *Die Immobilie im Zivil- und Steuerrecht* (Verlag Dr. Otto Schmidt 2014) 847–880.
- Gauch P, Walter R, Schluep J, Schmid H ve Emmenegger S, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil* (Schulthess 2008).
- Gianluca G, 'Landwirtschaftlicher Bodenmarkt und landwirtschaftliche Bodenpolitik in der Schweiz' (2002) / <https://doi.org/10.3929/ethz-a-004483608>.
- Guhl T, Koller A, Druey J ve Schnyder A, *Das Schweizerische Obligationenrecht* (Schulthess Juristische Medien 2000).
- Gümüş MA, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri* (Yetkin 2021).
- Gümüş MA, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (Vedat 2012).
- Hagenguth H, 'Zum neuen Landpachtrecht' (1952) 1 (18) Journal of Agricultural Economics/Agrarwirtschaft 234–238.

- Hahnchen S, *Obligationen und Nebenpflichten* (Mahr Siebeck 2010) <http://d-nb.info/988158922>.
- Havutçu A, *Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müsbet Zararın Tazmini* (Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Döner Sermaye İşletmesi 1995).
- Higi P, Schönenberger W ve Jaggi P, 'Die Miete' iç *Ehemals Kommentar zum Schweizerischen.../ Das Obligationrecht/ Die einzelnen Vertragsverhaltnisse Artikel 184-418/ Die Miete* (Editörler Peter Gauch ve Jörg Schmid) (Schulthess 2000).
- Higi P, *Art. 275-304 OR. Die Pacht Band V/2b – Das Obligationenrecht* (Schulthess 2000).
- Higi P, *Zürcher Kommentar zum schweizerischen Obligationrecht* (Leihe-Darlehen 2003).
- Higi P, Bühlmann A ve Wildsen Christoph W, *Zürer Kommentar zum schweizerischen Obligationrecht, Art.253-274g (Miete)* (Schulthess 2019).
- Hinz W, 'Betriebskosten bei mangelhafter Mietsache – Teil 1: Mangelbedingter Wasserverlust' (2018) 71 (8) Zeitschrift für Miet und Raumrecht 645–654 <https://doi.org/10.1515/zmr-2018-710801>.
- Honsell H, *Schweizerisches Obligationrecht, Besonderer Teil* (Stämpfli 2010).
- Huguenin C, *Obligationenrecht* (Schulthess 2014).
- Imoberdorf S, "Wie die Hilfe zum Bauer kommt" Master of Science in Sozialer Arbeit der Fachhochschulen Bern, (St. Gallen und Zürich 2014).
- İnal T, *Borca Aykırılık ve Sonuçları* (Papatya 2009).
- İnceoğlu M, *Kira Hukuku C.1* (On İki Levha 2014).
- İnceoğlu M, *Kira Hukuku C.2* (On İki Levha 2014).
- Kahveci N, *Alt Kira ve Kiranın Devri* (Güncel Hukuk 2005).
- Kay R, Suprinovic O, Schlömer Laufen N ve Rauch A, 'Unternehmensnachfolgen in Deutschland 2018 bis 2022' (2018) 18 Institut für Mittelstandsforschung <http://hdl.handle.net/10419/175370>.
- Klein Blenkins F, *Das Recht der Unternehmenspacht* (Nomos 2008). <https://doi.org/doi.org/10.5771/978.384.5211008>.
- Kocayusufpaşaoglu N, Hatemi H, Serozan R ve Arpacı A, *Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme C.1 (Filiz 2017)*.
- Koller A, *Schweizerisch Obligationenrecht, Allgemeiner Teil* (Stämpfli 2017).
- Lange R, Wulff H ve Lüdtke Handjery C, *Landpachtrecht: landwirtschaftliches Pachtrecht des BGB und Landpachtverkehrsgesetz : Kommentar* (Beck 1997).
- Larenz K, *Lehrbuch des Schuldrechts Band I, Allegemeiner Teil* (C.H. Beck 1987).
- Lorenz S ve Riehm T, 'Lehrbuch zum neuen Schuldrecht' (CH Beck 2002).
- Lüdtke Handjery C ve Haarstrich J, *Landpachtrecht: Landwirtschaftliches Pachtrecht des BGB und Landpachtverkehrsgesetz* (Beck C.H. 2022).
- Lützenkirchen K ve Dickersbach M, *Mietrecht, Kommentar zum Mietrecht* (Verlag Dr. Otto Schmidt 2021) <https://doi.org/10.9785/ovs.978.350.4380359>.
- Medicus D ve Lorenz S, *Schuldrecht I Allgemeiner Teil* (CH Beck 2021).
- Möller H, *Lehrbuch des Schuldrechts* (1950).
- Müller M, *Die privatrechtlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht* (1987).
- Nomer H, *Borçlar Kanunu, Genel Hükümler* (Beta 2017).
- Öğuzman K ve Öz T, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Vedat 2018).
- Oppenlander F, *Die Unternehmenspacht, insbesondere das Verhältnis von Pächter und Verpächter bei der Verpachtung eines Unternehmens* (1974).

- Özen B, *Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı* (Vedat 2008).
- Özkanoğlu N, '6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi' (Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Üniversitesi 2019).
- Öztan B, *Medeni Hukukun Temel Kavramları* (Turhan 2019).
- Öztaş İ, *Kıralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması* (Yetkin 2016).
- Öztürk G, *Teoride ve Uygulamada Haslat Kirası* (Seçkin 2010).
- Permann R, *Mietrecht Kommentar mit Einschlagigen Bundesrechtlichen und Kantonalen Vorschriften* (2007).
- Rabe O, *Die volkswirtschaftliche bedeutung der pacht.* (H. Beyer & Söhne in Langensalza 1890).
- Regelungsgehalt I, '§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags' in den *Mietrecht*, 50–200 (Verlag Dr. Otto Schmidt 2020) <https://doi.org/10.9785/978.350.4386733-005>.
- Rehninder M, *Der Katinenpachtvertrag im Blickfeld der Rechtstatsachenforschung* (1972). <https://doi.org/10.1515/978.311.2316382>.
- Ritter F, *Vertragliche Nebenpflichten beim Vertragsmanagement* (Peter Lang GmbH 2016).
- Ruhi AC ve Ruhi C, *Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Hukuku* (Seçkin 2016).
- Sağlam İ, '6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler' (2013) (*Prof.Dr.Mustafa DURAL'a Armağan*) 1015–1025.
- Sağlam İ, 'Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması' (2009) 19 (1) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 131–163.
- Sağlam İ, 'Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi' (2013) 19 (1) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 167–202.
- Sağlam İ, 'Türk Borçlar Kanunun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı' (2016) Cilt 2 (*Prof.Dr. M.İlhan ULUSAN'a Armağan*) 461–481.
- Şahin A, 'Hasılat Kirası Sözleşmesinin Ayırt Edici Unsurları Ve Tabi Olduğu Yasa Hükümleri' (2009) 2 (*Prof.D.r Hüseyin HATEMİ'ye Armağan*) 1395–1446.
- Schmidt R, *Schuldrecht Allgemeiner Teil, Schuldverhältnisse, Leistungsstörungsrecht, Verbraucherschutzrecht* (Neuausgabe 2016).
- Schulze R ve Schulte Nölke H, *Die Schuldrechtsreform vor dem Hintergrund des Gemeinschaftsrechts* (Mohr Siebeck GmbH & Co. KG 2001).
- Serozan R, 'Yeni Alman İfa Engelleri Hukuku' (2000) LVIII (1-2) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 231–248.
- Sevinç AB, 'Alt Kira ve Kiranın Devri' (Yüksek Lisans, İstanbul Üniversitesi 2010).
- Strobel L, *Die Unternehmenspacht Im Deutschen, Französischen Und Italienischen Recht* (1972).
- Strub P, *Mietrecht: Was Mieter in der Schweiz über ihre Rechte und Pflichten wissen müssen* (Beobachter 2018).
- Stunder B ve Hoffer E, *Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985* (Brugg 2014).
- Suçmez N, '6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri' (2017) 19 (özel sayı) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (*Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan*) 1597–1622.
- Tandoğan H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Filiz 2008).
- Tekinay S, Akman S Burcuoğlu H ve Altop A, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Filiz 2017)
- Tunçomağ K, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Sermet 1977).
- Türkmen A, 'Kiracı Tarafından Kıralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK m. 321)' (2013) 62 (1) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 219–252.

- Ural Çınar N, *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Sonuçları* (On İki Levha 2014).
- Weber R, *Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, OR I* (Helbing&Lichtenhahn 2015).
- Weber RH, *Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Obligationenrecht, Band VI, 1. Abteilung, Allgemeine Bestimmungen, 5. Teilband, Die Folgen der Nichterfüllung, Art. 97 – 109* (2000).
- Weiler F, *Schuldrecht Allgemeiner Teil* (Nomos 2014).
- Wiegand W, *OR Basler Kommentar zum Obligationenrecht I* (2011).
- Von Tuhr A ve Peter H, *Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts* (Schulthess Polygraphischer 1984).
- Yavuz C, Acar F ve Özén B, *Borçlar Hukuku Dersleri, Özel Hükümler* (Beta 2021).
- Yavuz K, *Kira Sözleşmesinin Feshi, Bedelin Belirlenmesi, Alacağı ve Tazminat Davaları* (Adalet 2013).
- Yıldırım A, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Adalet 2017).
- Yılmaz A, ‘Ürün Kirası Sözleşmesinde Kiracının Temerrüdü’ (2012) (*Cevdet Yavuz'a Armağan*) 3061–3080.
- Zevkliler A ve Gökyayla E, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Filiz 2016).