

Dr. Gözdenur GÜLLÜ İMAMOĞLU
Ondokuz Mayıs Üniversitesi AFB Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

ÜRÜN KİRASİ

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	VII
KISALTMALAR.....	XVII
GİRİŞ.....	1
I. Konunun Takdimi ve Önemi.....	1
II. Terminoloji Sorunu	4
III. Konunun Sınırlandırılması.....	5

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL OLARAK ÜRÜN KİRASİ

§ 1. Ürün Kirasının Tanımı, Dogmatik Temelleri, Karşılaştırmalı Hukukta ve Türk Hukukunda Düzenleniş Biçimi	9
I. Tanım	9
II. Dogmatik Temelleri	11
III. Karşılaştırmalı Hukukta Düzenleniş.....	16
A. Roma Hukukunda	16
B. İslam Hukukunda.....	20
C. Alman Hukukunda	21
D. İsviçre Hukukunda	23
E. Fransız Hukukunda	25
IV. Türk Hukukunda Düzenleniş.....	26
§ 2. Ürün Kirasının Hukuki Niteliği ve Unsurları	30
I. Hukuki Niteliği.....	30
A. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşme Olması.....	30
B. Rızai Olması.....	30
C. İvazlı Olması	30

D. Sürekli Borç İlişkisi Doğurması.....	31
II. Unsurları.....	32
A. Genel Olarak.....	32
B. Ürün Getiren Bir Şey veya Hakkın Bulunması	32
1. Genel Olarak Ürün Kavramı.....	32
2. Doğal Ürün.....	34
3. Hukuki Ürün.....	37
4. Enerjinin Ürün Kavramı Çerçevesinde Değerlendirilmesi	38
C. Kullanma ve İşletmenin Kiracıya Bırakılması	40
D. Kira Bedeli	41
1. Genel Olarak.....	41
2. Ürüne Katılmalı Kira.....	42
E. Tarafların Anlaşması.....	43
§3. Benzer Kurumlarla Karşılaştırılması	44
I. Diğer Kira Türleri- Ürün Kirası.....	44
A. Adi Kira-Ürün Kirası	44
B. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası-Ürün Kirası.....	46
C. Finansal Kiralama- Ürün Kirası.....	53
II. Satış Sözleşmesi- Ürün Kirası.....	55
A. Genel Olarak.....	55
B. Ürün Kirasının İlerde Çıkarılacak veya Yetiyecek Ürün Satışından Ayrılması.....	55
III. Kullanım Öduncü- Ürün Kirası	57
IV. Adi Ortaklık- Ürün Kirası.....	58
V. Hizmet Sözleşmesi- Ürün Kirası.....	59
VI. İntifa Hakkı- Ürün Kirası.....	62
VII. Lisans Sözleşmesi- Ürün Kirası.....	63
VIII. Franchise Sözleşmesi- Ürün Kirası.....	66
IX. Know How Sözleşmesi- Ürün Kirası.....	67
X. Yap İşlet Devret Sözleşmesi- Ürün Kirası.....	68

XI. İşletme Hakkının Devri Sözleşmesi- Ürün Kirası	69
§4. Ürün Getiren Şey Kavramı Çerçevesinde Ürün Kirasının Uygulama Alanı	70
I. Genel Olarak.....	70
II. Tarımsal Taşınmaz Kirası	71
A. Genel Olarak.....	71
B. Tarımsal Arazi ve Tarımsal İşletme Kavramları	74
C. 5403 Sayılı Kanun Uyarınca Tarım Arazilerinin Kiralanması.....	77
III. Hayvan Kirası.....	80
A. Konusu.....	80
B. Sorumluluk.....	82
C. Sona Erme	83
IV. İşletme Kirası	84
A. İşletme Kavramı	84
B. İşletme Ruhsatının Devredilmesinin Gerekliği Sorunu	86
V. Hak Kirası.....	91
A. Fikri Haklar	94
B. Rödovans Sözleşmesi/ Maden İşletme Ruhsatı Kiralama Sözleşmesi.....	96
C. Plaka Kirası.....	98
D. Avlanma Hakkı	99
VI. Dijital Varlıkların Ürün Getiren Şey Kavramı Çerçevesinde Değerlendirilmesi	101

İKİNCİ BÖLÜM

ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN

HÜKÜMLERİ

§ 1. Sözleşmenin Tarafları, Şekli ve Sözleşmeye Uygulanacak Hükümler	105
I. Tarafları	105
A. Kiraya Veren	105

B. Kiracı	107
II. Sözleşmenin Şekli	108
III. Uygulanacak Hükümler.....	110
A. Genel Hükümlerin Uygulanması.....	110
B. Konut ve Çatılı İşyeri Kirasına İlişkin Hükümlerin Uygulanabilirliği.....	111
§2. Ürün Kirasında Tarafların Borçları.....	116
I. Genel Olarak.....	116
II. Kiraya Veren Borçları.....	117
A. Kiralananı Teslim Borcu	117
1. Genel Olarak.....	117
2. Taşınırları Teslim Borcu.....	121
3. Maddi Olmayan Şeyleri Teslim Borcu.....	122
4. Sözleşme Süresince Amaca Uygun Şekilde Bulundurma Borcu	123
B. Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğu.....	125
1. Genel Olarak.....	125
2. Şartları	126
a. Kiralanda Bir Ayıbın Bulunması	126
b. Sorumsuzluk Anlaşması Yapılmamış Olması	133
c. Kiracının Ayıba Kendi Kusuruyla Sebebiyet Vermemiş Olması.....	135
d. Kiracının Gözden Geçirme ve Bildirim Külfetlerini Yerine Getirmiş Olması	136
3. Ürün Kirasında Ayıbın Hükümleri.....	140
a. Kiralananın Teslimi Sırasındaki Ayıplar	140
i. Önemli Ayıp Halinde Borçlunun Temerrüdüne Başvurma Hakkı.....	140
ii. Kiracıya Tanınan Haklar	143
4. Kiralandaki Ayıbın Giderilmesini Talep Hakkı	144
5. Kiralananın Ayıpsız Bir Benzeriyle Değiştirilmesini Talep Hakkı	150

6. Kira Bedelinin Ayıpla Orantılı Olarak İndirilmesini Talep Hakkı	151
7. Fesih Hakkı	156
8. Tazminat Talebi	158
i. Kiraya Verene Tanınan Haklar	159
a. Sonradan Ortaya Çıkan Ayıplar	161
i. Önemli Olmayan Ayıplar	161
ii. Önemli Ayıplar/ Kiraya Verenin Esaslı Onarımları Yapma Borcu	162
C. Üçüncü Kişinin İleri Sürdüğü Haklar Sebebiyle Sorumluluk	165
1. Zapttan Sorumluluk	165
a. Genel Olarak	165
b. Şartları	168
c. Hükümleri	171
2. Üçüncü Kişinin Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Üstün Hak Sahibi Olması	172
D. Vergi ve Benzeri Giderleri Ödeme Borcu	174
III. Kiracının Borçları	177
A. Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödeme Borcu	177
1. Genel Olarak	177
2. Kira Bedelinin Belirlenmesi	182
3. Tarımsal Taşınmaz Kirasında Kira Bedelinin Uyarlanması	187
a. Genel Olarak	187
b. Kira Bedelinin Uyarlanmasının Tarımsal Taşınmazlar Dışında Uygulanabilirliği	191
4. Kiraya Verenin Hapis Hakkı	193
B. Kiralananı Kullanma ve İşletme Borcu	195
1. Hukuki Niteliği	195
2. Özgüldüğü Amaca Uygun ve İyi Bir Biçimde İşletme. 200	
3. Komşulara Saygı Gösterme Borcu	203

C. Bakım Borcu	203
D. Kiralananı Üçüncü Kişiyeye Devretme Yasası	206
1. Alt Kiraya Verme ve Kullanım Hakkını Devretme Yasası	206
2. Kira İlişkisinin Devri Yasası	209
IV. Her İki Tarafın Borçları	210
A. Tutanak Düzenleme Borcu	210
B. Rekabet Etmeme Borcu	212
1. Kiraya Veren Bakımından	213
2. Kiracı Bakımından	218

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ÜRÜN KİRASININ SONA ERMESİ VE SONA ERMENİN SONUÇLARI

§ 1. Ürün Kirasının Sona Ermesi	219
I. Genel Olarak	219
II. Belirli Süreli Ürün Kirasının Sona Ermesi	222
A. Ürün Kirasının Belirli Süreli Olması	222
B. Sürenin Bitiminde Kendiliğinden Sona Erme	224
C. Sözleşmenin Yenilenmesi	226
III. Belirsiz Süreli Ürün Kirasının Sona Ermesi	233
A. Fesih Bildirim Süresi ve Fesih Bildirimi	233
B. Fesih Dönemi	236
IV. Olağanüstü Fesih	239
A. Genel Olarak	239
B. Önemli Sebeplerin Varlığı Halinde Fesih	241
1. Şartları	241
2. Mali Sonuçları	248
C. Kiracının İflası	249
D. Kiracının Ölümü	256

E. Borca Aykırılık Nedeniyle Sona Erme.....	262
1. Kira Bedeli veya Yan Giderlerin İfa Edilmemesi Nedeniyle Fesih.....	262
a. Genel Olarak.....	262
b. Şartları.....	264
c. Fesih.....	267
2. Özenle Kullanma Borcuna Aykırılık Nedeniyle Fesih...	270
§2. Sona Ermenin Sonuçları.....	273
I. Kiralananın ve Tutanağa Geçirilmiş Eşyanın İadesi.....	273
A. Genel Olarak.....	273
B. İade Borcunun Kapsamı.....	276
1. Kiralanan Şey veya Hak	276
2. Tutanağa Geçirilmiş Eşya.....	283
C. Kiralananın Gözden Geçirilmesi ve Ayıpların Kiracıya Bildirilmesi	286
II. Tarımsal Taşınmaz Kirasına Özgü Hükümler	290
A. Ürün ve Yetiştirme Giderleri	290
B. Saman, Gübre ve Benzerleri.....	293
§3. Ürün Kirasında Yargılamaya İlişkin Hususlar.....	296
I. Görevli Mahkeme	296
II. Yetkili Mahkeme	298
III. Dava Şartı Arabuluculuk.....	298
§4. Türk Hukukundaki Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerin De Lege Lata ve De Lege Ferenda Bakımından Değerlendirilmesi	299
SONUÇ	303
KAYNAKLAR	313