

ÜRÜN KİRASI SÖZLEŞMESİNDE KİRACININ TEMERRÜDÜ

(Default of Lessee on Usufructuary Lease Contract)

Ar. Gör. Abdülhamit YILMAZ*

ÖZET

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 2012 yılında yürürlüğe girmesi ile 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda yer alan düzenlemelerin çoğu önemli değişikliklere uğramış oldu. Bu değişiklikler borçlar hukukunun temelini oluşturan kurumların ve kavramların neredeyse hepsini etkiledi. Kira sözleşmeleri ve ürün kirası sözleşmeleri de bu değişiklikten büyük ölçüde etkilendi. Çalışmamız bu doğrultuda, tarafların borçları yanında kiracının muhtemel temerrüdü halinde ortaya çıkacak sonuçları ve bu durumda hangi hükümlerin uygulanması gerektiğini ortaya koymayı amaçlanmaktadır. Makalemizi konu itibarıyla ürün kirası sözleşmelerine hasretmeyi planlamaktayız. Yeri geldiğinde kira sözleşmeleri ile ilgili olan hükümler de etraflı bir şekilde ele alınacaktır.

Anahtar kelimeler: Türk Borçlar Kanunu, Kira sözleşmeleri, Ürün kirası sözleşmeleri, Temerrüt, Tarafların borçları

Abstract

As of the entry into force of Turkish Code of Obligations No. 6098 in 2012, most of the regulations in Code of Obligations No. 818 underwent significant changes. These changes affected almost all institutions and concepts essential for law of obligations. Lease contracts and usufructuary lease contracts got their share from this change to a large extent. In this direction, this study aims to put forth the results of a possible default of the lessee and which articles should be applied in this case well as both parties' obligations. In this article, we plan to devote our subject to usufructuary lease contracts. Whenever relevant, the provisions related to lease contracts will be considered in detail.

Keywords: Turkish Code of Obligations, Lease contracts, Usufructuary lease contracts, Default, Obligations of parties

* Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk ABD

GİRİŞ

Sosyal alan yanında ekonomik alanda da birbirleriyle etkileşim içine giren bireylerin menfaatlerinin sağlanması önem arz etmektedir. Bu menfaatler içinde karşı taraftan beklenen edimin eksiksiz yerine getirilmesi kadar, zamanında ifası da ehemmiyetli görülmektedir. Borçlu edimini yerine getirirken gecikemeyeceği gibi, alacaklı da borçlunun zamanında ifa ettiği ya da ifasını önerdiği edimini haklı bir sebep öne sürmeksizin kabulden kaçınamayacaktır. Her iki taraf için söz konusu olabilecek zamansal ötelenmeyi hukuksal sonuca bağlayan “temerrüt” kurumu, alacaklı ve borçlu açısından Türk Borçlar Kanunu’nda farklı kısımlar altında ele alınmıştır. Alacaklının temerrüdü, ikinci bölümün ilk kısmında, ‘Borçların İfası’ başlığı altında ele alınırken; borçlunun temerrüdü, aynı bölümün ikinci kısmında, ‘Borçların İfa Edilmemesinin Sonuçları’ başlığı altında genel olarak düzenlenmiştir.

‘Ürün Kirası Sözleşmesi’ semere verme kabiliyetini haiz birçok gayrimenkul ve menkul değer münferiden ya da birlikte kiraya verilmesini ve aynı zamanda işletilmesini konu edinmektedir¹. Kira sözleşmeleri (adi kira) de dâhil olmak üzere birçok sözleşmeye göre oldukça yüksek meblağları gündeme getiren ürün kirası sözleşmesinde² temerrüt kurumunun incelenmesi ve buna bağlanan sonuçların net bir şekilde ortaya konulması yararlı olacaktır. Çalışmamızda yeri geldiğinde ürün kirası sözleşmesi taraflarının hak ve borçlarına değinmekle birlikte, konumuzu ürün kirası kiracısının temerrüdüne hasretmeyi planlamaktayız.

Konunun detayına geçmeden önce ürün kirası sözleşmesinin hukuki niteliğini ortaya koymamız, çalışmamız açısından faydalı olacaktır. Ürün kirası sözleşmesi, tarafların karşılıklı iradeleriyle kurulan, ivazlı, tam iki tarafa borç yükleyen ve sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir³. Kiracının temerrüdü halinde, temerrüt hükümlerinden yararlanacak olan kiraya veren, sözleşmenin karşılıklılık niteliğine binaen seçimlik haklarını kullanabilir. Ancak ürün kirasının sürekli borç ilişkisi doğurması nedeniyle kiraya veren, seçimlik hakkı olan aynen ifadan vazgeçerek tazminat talep edemez (TBK m. 126). Kiraya veren aynı zamanda temerrüdün genel sonucu

¹ **Cansel**, Erol; İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Desen Matbaası, Ankara, 1953, s.2,4; **Arkan Serim**, Azra; Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, Beşir Kitabevi, İstanbul, 2010, s.2; **Yavuz**, Cevdet/**Acar**, Faruk/**Özen**, Burak; Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta Yayınları, Yenilenmiş 11. Baskı, İstanbul, 2012, s.313-316

² **Arkan Serim**, s.2;

³ **Şahin**, Ayşe; Hasılat Kirası Sözleşmesinin Ayırt Edici Unsurları ve Tabi Olduğu Yasa Hükümleri, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009, c.2, s.1398; **Cansel**, s.1-2; **Altaş**, Hüseyin; Hasılat ve Şirket Kirası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009, s.75; **Arkan Serim**, s.1-5; **Eren**, Fikret; Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014, s.452-453

olan aynen ifa ve gecikme tazminatını talep edebilir. Ürün kirası sözleşmesinin sürekli borç doğurmasına bağlı diğer bir sonuç ise, eğer ki taraflar edimlerini yerine getirmeye başlamışlarsa, artık sözleşme ileriye dönük olarak (feshih) sona erdirilebilir⁴. Temerrüde bağlı olarak kiraya verenin sözleşmeye son vermesinin özel olarak düzenlendiği TBK m. 362 ve önemli nedenlerle feshin düzenlendiği TBK m. 369, ürün kirasında olağanüstü feshin örneklerini teşkil etmektedir. Kiracının borçlarında temerrüde düşmesi halinde öncelikli olarak ilgili maddeler (TBK m. 362-369) uygulanacak, temerrüde ilişkin genel hükümler ise tamamlayıcı işlev görecektir.

I. Olumlu ve Olumsuz Edimler Açısından Temerrüt

Hukuki ilişki içine giren taraflar, hukukun kendilerine çizdiği sınırlar içerisinde farklı nitelikte edimler taahhüt edebilmekte ve bu taahhütlerinin gereğini yerine getirmektedirler. Borçlar hukuku alanında bu edimler muhtelif tasniflere tabi tutulmaktadır. Bu tasniflerden biri de, edimleri konu itibarıyla farklılıklarından hareketle sınıflandıran “olumlu – olumsuz edimler” ayrımıdır⁵. Olumlu edimler açıklanırken borçlunun aktif olarak davranışta bulunma gerekliliğinden hareket edilmekte, dolayısıyla verme edimleri de bu kategoriye sokulmaktadır. Görüldüğü gibi, borçlu edimin ifası sürecine olumlu bir şekilde katılmakta ve geniş anlamda yapma borçları, verme edimlerini de kapsayacak şekilde ‘olumlu edim’ olarak nitelendirilmektedir⁶. Ürün kirası sözleşmesinde kiracının borçlarından, kiralananı işletme borcu yapma borçlarına, kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcu ve kiralananı iade borcu ise verme borçlarına örnek olarak sayılabilir. Kiracının bu borçları, bu nitelikteki diğer

⁴ **Seliçi**, Özer; Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1977, s.210, 213-214; **Oğuzman**, M.Kemal/ **Öz**, M.Turgut; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Vedat Kitapçılık, 11.Bası, İstanbul,2013, s.528; **Buz**, Vedat; Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Tıpkı Basım, Yetkin Yayınları, 2014, Ankara, s. 320; **Tekinay**, Selahattin Sulhi/ **Akman**, Sermet/ **Burcuoğlu**, Haluk/ **Altop**, Atilla; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Kitabevi, 7.Baskı, İstanbul, 1993, s.965;

⁵ **Tunçomağ**, Kenan; Borçlar Hukukunun Genel Esasları, Özel İktisadi ve Ticari İlimler Yüksek Okulu Yayınları, İstanbul, 1971, s.24; **Antalya**, Gökhan; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayınları, 2.Baskı, İstanbul, 2013, s.35-37; **Oğuzman/ Öz**, s.6-7; **Kocayusufpaşaoğlu**, Necip, (Kocayusufpaşaoğlu/ Hatemi/ Serozan/ Arpacı); Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Filiz Kitabevi, 6. Bası, İstanbul, 2014, C.1, s.35; **Eren**, Fikret; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, 16.Baskı, Ankara, 2014, s.102; Konuyu açıklayan kimi yazarlar olumlu – olumsuz edimler ayrımından ziyade, borçlunun ediminin bir şeyi yapma, bir şeyi verme ya da bir şeyi yapmama şeklinde olabileceğini belirtmektedirler. Bu yazarlar verme borçlarını, yapma borçları ile birlikte olumlu edimler içinde değil de, münferit olarak zikretmektedirler. bkz. **Feyzioğlu**, Feyzi Necmeddin; Borçlar Hukuk Genel Hükümler, Fakülteler Matbaası, Yenilenmiş 2.Bası, İstanbul, 1976, C.1, s.18; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s.9

⁶ **Feyzioğlu**, c.1, s.18; **Antalya**, s.35; **Kocayusufpaşaoğlu**, s.35; **Tunçomağ**, s.24; **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.102; **Oğuzman/Öz**, s.6; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s.9

borçları ile birlikte, kiracının yerine getirmekle yükümlü olduğu 'olumlu edimleri' meydana getirecektir⁷.

Yukarıda bahsettiğimiz ayrımın diğer kısmını da 'olumsuz edimler' oluşturmaktadır. Sözleşmelerde kimi zaman sadece olumlu edimler yer alırken, kimi zaman da olumlu ve olumsuz edimler bir araya gelerek tarafların borçlarını meydana getirirler⁸. Nasıl ki olumlu edimlerde, borçlu tarafın bir yapma veya verme şekline bürünen aktif olma borcu mevcut ise, olumsuz edimlerde bu durumun tam tersi, yani borçlunun pasif kalarak borcunu ifa etmesi söz konusu olmaktadır. Doktrinde genel olarak olumsuz edimler de kendi içinde ikiye ayrılarak açıklanmaktadır. Borçlu, yapmama edimi ile yükümlülük altında bulunabileceği gibi, katlanma edimi de borcun konusunu oluşturabilir. Yapmama ediminde borçlu ya sözleşme gereği, dolayısıyla kendi iradesi ile bu yükümlülük altındadır; ya da kanun bu nitelikte bir edimi borçluya yüklemektedir. Katlanma ediminde ise borçlu, kendi yetki alanına yapılacak bir müdahale karşısında sessiz kalmayı, ona karşı koymamayı ve dolayısıyla bu müdahaleye katlanmayı taahhüt etmektedir⁹. Ürün kirasında kira konusu ticari işletmenin maliki (kiraya veren), sözleşmeden beklenen menfaatlerin sağlanması için kiracının aleyhine olacak faaliyetlerde bulunmamalı, dolayısıyla rekabet etmemelidir. Somut olayın özelliklerine göre, bu nitelikteki bir yapmama edimi (rekabet etmeme borcu) kiracı açısından da söz konusu olabilir¹⁰. Diğer yandan ürün kirası kiracısına kanun gereği katlanma edimi yüklenmiştir. TBK m. 358 atfıyla,¹¹ kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenen 319. maddedeki kiracının, bakım, satış ya da sonraki kiralama için kiralananın gösterilmesine katlanma edimi, ürün kiracısı için de söz konusu olacaktır¹².

Olumlu edimler açısından, temerrüt hükümlerinin uygulanması noktasında şüphe yoktur. Yapma veya verme edimlerinde gecikilmesi halinde, kural olarak temerrüt hükümleri gündeme gelebilecek ve dolayısıyla tarafların edim menfaatleri yerine getirilecektir¹³. Ancak temerrüdün sonuçlarından olan aynen ifa ve gecikme

⁷ **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.102; **Feyzioğlu**, c.1, s.18; **Antalya**, s.35; **Oğuzman/Öz**, s.6; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s.9; **Kocayusufpaşaoğlu**, s.35; **Tunçomağ**, s.24; **Arkan Serim**, s. 85, 91, 130; **Cansel**, s.93, 94

⁸ **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.105; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s.9; **Oğuzman/Öz**, s.7

⁹ **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.103-105; **Oğuzman/Öz**, s.7; **Feyzioğlu**, c.1, s.18; **Tunçomağ**, s.24; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s.9; **Kocayusufpaşaoğlu**, s.37; **Antalya**, s.35-37

¹⁰ **Arkan Serim**, s.83-84; **Altaş**, s.184-186

¹¹ **Sağlam**, İpek; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler, Prof. Dr. Mustafa DURAL'a Armağan, İstanbul, 2013, s. 1017

¹² **Arkan Serim**, s.126-127; **Antalya**, s.37; **Eren**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.382-384; **Yavuz**, Cevdet/ **Acar**, Faruk/ **Özen**, Burak, s.220-221

¹³ **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.1090-1091

tazminatı talebi, yapma borçları açısından farklılık arz etmektedir. Yapma borcunda temerrüt gündeme geldiği takdirde, alacaklının aynen ifa talebi, TBK m. 113.maddede alacaklıya bahsedilen imkân nedeniyle¹⁴, yerini ikame icra talebine bırakabilecektir. Bu noktada önemli olan, yapma veya verme borcunda meydana gelen gecikmenin imkânsızlığa yol açmamış olması gerekliliğidir. Nitekim temerrüdün şartlarından biri, aynen ifanın hala mümkün olmasıdır. Aksi takdirde, edimin ifasında söz konusu olan gecikme, imkânsızlık hükümlerinin uygulanmasını gündeme getirir¹⁵. Ürün kirası kiracısının kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcunu zamanında ifa etmemesi¹⁶, kiralananı işletme borcuna zamanında başlamaması¹⁷, kural olarak imkânsızlıktan ziyade temerrüde neden olacaktır.

Borçlunun, olumsuz edim niteliğindeki yapmama veya katlanma borçlarına aykırı davranışı, olumlu edimlere göre farklılık arz eder. Olumsuz edimlerde söz konusu borca aykırılığı müteakiben aynen ifanın alacaklı tarafında talep edilebilmesi, dolayısıyla temerrüt hükümlerinin uygulanması mümkün gözükmemektedir¹⁸. Bu durumda, söz konusu yapmama borcu açısından imkânsızlık hükümleri gündeme gelecektir. Ürün kirası kiracısının, kiraya verenin diğer ticari işletmeleri ile rekabet

¹⁴ TBK m.113/1: “Yapma borcu, borçlu tarafından ifa edilmediği takdirde alacaklı, masrafi borçluya ait olmak üzere edimin kendisi veya başkası tarafından ifasına izin verilmesini isteyebilir; her türlü giderim isteme hakkı saklıdır”. Bu hüküm, kesin vadeli işlemler kategorisinde değerlendirilen, dolayısıyla yerine getirilmemesi nedeniyle artık telafisi mümkün olmayan yapma edimlerinde uygulanamayacaktır. Bu durumda alacaklının zararının imkânsızlık hükümleri çerçevesinde tazmini gerekmektedir. Bkz. **Serozan**, Rona, (Kocayusufoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı); Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, 6. Bası, İstanbul, 2014, C.3, s.223; **Tunçomağ**, s.361; Diğer yandan alacaklının hareket kabiliyetinin TBK 113/1 ile sınırlandırılmaması gerektiği, işin başka biri tarafından görülebileceği durumlarda bile, sübjektif imkansızlık hükümlerine gidilerek doğrudan müspet zararın tazmin edilmesi gerektiği yönünde, bkz. **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s.923

¹⁵ **Tunçomağ**, s.361; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s.912; **Oğuzhan/Öz**, s.479-480; **Barlas**, Namiş Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1992, s.16-17; **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.1090,1092; **Serozan**; İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, s.216; **Feyzioglu**, Feyzi Necmeddin; Borçlar Hukuku Umumi Hükümler, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1969, C.2, s.201-202

¹⁶ Kiracının, kira bedeli ve yan giderleri ödeme borcunda gecikmesi, imkansızlığa neden olmaz. Günümüz şartlarında paranın tedavül ve tedarik edilebilme kabiliyeti göz önüne alındığında, kural olarak para borçlarında imkansızlık söz konusu olamayacaktır. Borçlunun mali gücündeki yetersizlik nedeniyle borcunu ifa edemeyecek olması, imkansızlık olarak değerlendirilmemesi yönünde bkz. **Barlas**, s.18-20; **Oğuzman/Öz**, s.386-387

¹⁷ İlgili bölüme bkz. (IV.2. İşletme borcu açısından temerrüt)

¹⁸ TBK 113/3'te, yapmama borcu alacaklısına, borca aykırı durumun ortadan kaldırılmasını veya bu konuda masrafi borçluya ait olmak üzere kendisinin yetkili kılınmasını isteyebilme imkanı verilmiştir. Bu hüküm, TBK 113/1'de yer alan aynen ifa imkanının yapmama borçlarındaki görünümünü teşkil ettiği düşünülebilir. Ancak buradaki durum, yapmama borcuna riayet edilmemesi nedeniyle, ortaya çıkan durumun bertaraf edilmesinden ibarettir; dolayısıyla aynen ifa niteliğini kabul etmek mümkün gözükmemektedir. bkz. **Oğuzman/Öz**, s.390-391

etmeme borcuna¹⁹ aykırı davranması halinde, “aynen ifa” ancak tarafların iradesi o yönde olursa, sözleşmenin kalan kısmı için bakidir. Geride bırakılan zaman dilimi için artık borca aykırılığın sonuçlarının ortadan kaldırılabilmesi “aynen ifa” kapsamında mümkün olmayacaktır. Dolayısıyla kiracının yapmamakla yükümlü olduğu bir şeyi yapması, imkânsızlığı gündeme getirecektir²⁰. Aynı şekilde ticari işletme kirası söz konusu olduğunda, sözleşmenin niteliği gereği, kiracının kiraya verene ait sırları ifşa etmemesi gerekir. Kiracının bu yapmama borcuna aykırı davranışı, hem sözleşmenin geriye kalan kısmı için hem de geçmişte kalan kısmı için “aynen ifa” imkânını ortadan kaldırmaktadır. Görüldüğü üzere kiracının, kiraya verene ait sırları ifşa etmeme borcuna aykırı davranması halinde de, zararın imkânsızlık hükümlerine göre tazmini gerekmektedir²¹.

II. Yükümlülükler Açısından Temerrüt

Sözleşme ilişkisi içine giren tarafların yerine getirmek zorunda oldukları muhtelif yükümlülükler mevcuttur. Bu yükümlülükler açıklanırken doktrinde farklı tasnifler benimsenmektedir. Yükümlülükler açısından temerrüde değinmeyi amaçladığımız bu bölümde, “edim yükümlülükleri ve yan yükümlülükler” ayrımını benimsemeyi konumuz açısından uygun görmekteyiz²².

Tarafların edim yükümlülükleri, asli edim yükümlülüğü ve yan edim yükümlülüğü şeklinde bir ayrıma tabi tutulmaktadır. Bir edim yükümlülüğünün asli mi yan mı olduğunu belirlemenin pratik faydası, ait oldukları sözleşmenin türünü, niteliğini, tipini; daha doğrusu omurgasını belirlememize yardımcı olmasıdır. Asli edim yükümlülükleri, ait olduğu sözleşmeye karakterini veren, onun tipini belirleyen edim yükümlülükleridir. Yan edim yükümlülüklerinden ve yan yükümlülüklerden

¹⁹ **Altaş**, s.202-203; **Arkan Serim**, s.129-130;

²⁰ **Oğuzman/Öz**, s.479, 390-391; **Tandoğan**, Haluk; Türk Mesuliyet Hukuku, Ankara Hukuk Fakültesi Yayınları, 1961, Ankara, s.470; **Serozan**; İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, s.222; Yapmama borçlarına aykırılık durumunda temerrüdün uygulanmayacağı yönünde bkz. **Önen**, Turgut; Karşılıklı Borç Doğuran Sözleşmelerde Borçlunun Temerrüdüyle İlgili Genel Mahiyetteki Hükümler, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, 1975, s. 35; Yapmama borçlarında temerrüt hükümlerinin uygulanabileceği görüşü için. bkz. **Tekinay/Akman/ Burcuoğlu/ Altop**, s.924; **Tunçomağ**, s.362;

²¹ **Oğuzman/Öz**, s. 479; Her ne kadar yapmama borçlarına riayet edilmediğinde, TBK 113/3 gereği masrafi borçluya ait olmak üzere alacaklıya borca aykırı durumun ortadan kaldırılması imkanı tanınmış olsa da, bu hüküm yapmama borçlarının tümüne hitap etmemektedir. Rekabet etmeme borcuna aykırı davranıldığında, TBK 113/3 gereği mahkeme kararı alınarak rekabet edilen işletmenin kapatılması sağlanabilir. Ancak, sır ifşa etmeme borcuna aykırı davranıldığında, TBK 113/3 gereği ifşa edilen sırların tekrar geri alınması, eski halin sağlanması mümkün değildir. Ancak sırları ifşa edilen taraf, TBK 113/2 gereği zararının tazminini talep edebilir. **Oğuzman/Öz**, s.390-391; **Serozan**, Rona; İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, s.13

²² **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.31-39; **Antalya**, s. 11-14; **Buz**, s.112

bağımsız bir şekilde aynen ifası talep ve dava edilebilmektedir²³. Ürün kirası kiracısının asli edim yükümlülüklerini, kiralananı işletme borcu ile kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcu oluşturmaktadır. Kiraya verenin asli edim yükümlülüğü ise, “kiralananı sözleşmenin amacına uygun biçimde kullanılmaya ve işletilmeye elverişli bir durumda kiracıya teslim etme ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma yükümlülüğü” olarak karşımıza çıkmaktadır²⁴. Ürün kirası sözleşmesi iki tarafa tam borç yükleyen bir sözleşme niteliğini haiz olduğundan, kiracının ve kiralayanın bu asli edim yükümlülükleri, karşılıklılık ilişkisi içindedirler²⁵.

Asli edim yükümlülüklerinin bu derecede önemli ve sözleşmenin karakterinde belirleyici olması, başka edim yükümlülüklerinin sözleşmelerde bulunamayacağı anlamına gelmez. Taraflar açısından asıl öneme sahip bu edim yükümlülükleri yanında, tali önemi haiz edim yükümlülükleri de sözleşmede yer alabilir. Yan edim yükümlülükleri olarak adlandırdığımız bu edim yükümlülükleri, kanundan veya dürüstlük kuralından kaynaklanabileceği gibi, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde taraflarca da kararlaştırılabilir. Bu edim yükümlülükleri, asli edim yükümlülüklerinin yerine getirilmesine, dolayısıyla tarafların ifa menfaatlerinin sağlanmasına hizmet ederler. Bir sözleşmede asli edim yükümlülüğü öngörülmezsizin yan edim yükümlülüğünün mevcudiyetinden bahsedilemez; dolayısıyla yan edim yükümlülüğü asli edim yükümlülüğüne bağlı ve ona göre tali niteliktedir. Ancak, yan edim yükümlüsünün muhatabı olan alacaklının, bu edimin yerine getirilmesinde asli edimden bağımsız olarak çıkarı vardır. Bu nedenle alacaklı, asli edimden bağımsız olarak yan edimin aynen ifasını talep ve dava edebilecektir²⁶. Kanun gereği (TBK m. 365) ürün kiracısına yüklenen bakım borcu, yan edim yükümlülüğüne örnektir²⁷. Diğer bir örnek, TBK m. 358’de belirtilen atıf gereği ürün kirası sözleşmelerinde de cari olan komşulara saygı gösterme yükümlülüğüdür (TBK m. 316/I). Bu yükümlülük de ürün kirası kiracısının yan edim yükümlülüğü niteliğindedir²⁸. Ürün kirasında her iki taraf için de söz konusu olabilecek rekabet etmeme borcu, yan edim yükümlülüğünün olumsuz edim niteliğinde olabileceğine örnek teşkil etmektedir²⁹.

²³ **Antalya**, s.11; **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.31-32; **Buz**, s.113

²⁴ **Eren**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.451, 457; “Asli edim yükümlülükleri, tipik sözleşmelerde o hukuki ilişkiyi düzenleyen özellikte tanım niteliğindeki hukuk kuralı içinde yer alır.” bkz. **Antalya**, s.11. Dolayısıyla ürün kirası sözleşmesinin tanımı gereği (TBK m.357), tarafların asli edimlerinin yukarıda açıklanan doğrultuda olması gerekmektedir.

²⁵ **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 32; **Eren**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.451; **Antalya**, s.11

²⁶ **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.32-37; **Antalya**, s.12; **Buz**, s.113

²⁷ **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.35

²⁸ **Sağlam**, s.1017; **Arkan Serim**, s. 121-122; **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.35; **Antalya**, s.12

²⁹ **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.35

Tarafların edim yükümlülüklerinde aynen ifa talebine sahip olmaları nedeniyle, her iki edim yükümlülüğü açısından temerrüt söz konusu olur. Asli edim yükümlülüğünü yerine getirmeyen borçluya karşı alacaklı, TBK m. 125'te öngörülen seçimlik haklarını ve bilhassa sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir. Yan edim yükümlülüğünde de bağımsız olarak aynen ifa talep edilebildiği için temerrüt gündeme gelebilir³⁰. Ancak bilindiği gibi, TBK m. 125'te alacaklıya ek olarak tanınan seçimlik hakların kullanılabilmesi için borçlunun geciktiği edim yükümlülüğünün, sözleşmenin karşılıklılık (synallagma) ilişkisi içinde yer alması gerekmektedir. Sözleşmedeki karşılıklılık ilişkisini ortaya koyan asli edim yükümlülükleri açısından bir problem yoktur. Yan edim yükümlülüklerinde ise hukuki durum farklılık arz etmektedir. Borçlunun ifasında temerrüde düştüğü yan edim yükümlülüğü, eğer ki sözleşmenin karşılıklılık (synallagma) ilişkisi içinde değerlendirilebiliyorsa, alacaklı TBK m. 125'te öngörülen ek seçimlik haklarını kullanabilecek, dilerse sözleşmeden dönebilecektir. Aksi takdirde, yan edim yükümlülüğünün yerine getirilmemesi, temerrüde vücut vermeye beraber sonuçları açısından alacaklı aynen ifa ve gecikme tazminatı talebi ile yetinmek zorunda kalacaktır. Yan edim yükümlülüğünün sözleşmenin karşılıklılık ilişkisi içinde olup olmadığı ise tarafların iradelerine göre veya somut olayın özelliklerine göre belirlenmelidir. Yapılacak değerlendirme sonucunda, yan edim yükümlülüğü asli edime göre ikincil nitelikte olmayıp ona sıkı sıkıya bağlı ise; yan edim yükümlülüğünün yerine getirilmemesi asli edimin ifasını imkânsız kılıyor veya ondan beklenen menfaati ortadan kaldırıyorsa, bu durumda söz konusu yan edim yükümlülüğü, sözleşmenin karşılıklılık ilişkisi içerisinde kabul edilir³¹. Ürün kirası kiracısının teslim alma borcu, sözleşmenin karşılıklılık ilişkisi içinde nitelendirilebilecek³² bir yan edim yükümlülüğüdür. Ürün kirası kiracısının sözleşmeye karakterini veren asli edimi, kiralananın işletilmesidir. İşletme borcunun yerine getirilebilmesi için olmazsa olmaz husus, kiralananın fiili hâkimiyetinin kiracıda olmasıdır. Dolayısıyla, kiracının işletme borcu ile sıkı sıkıya temas içinde olan teslim alma borcu, alelade bir yan edim yükümlülüğü olmayıp, ürün kirası sözleşmesinin karşılıklılık ilişkisi içinde değerlendirilmesi gereken bir yan edim yükümlülüğüdür. Kiracının teslim alma borcunda temerrüde düşmesi halinde kiraya veren, TBK m. 125 gereği kendisine bahşedilen aynen ifadan vazgeçip müspet zararın tazmini ya da sözleşmeden dönme ve menfi zararın tazmini seçimlik haklarını kullanabilmelidir.

Yükümlülükler açısından kabul ettiğimiz ayrımın diğer tarafında yan yükümlülükler bulunmaktadır. Borç ilişkisinde yer alan edim yükümlülükleri dışında kalan yükümlülükler, yan yükümlülükler olarak karşımıza çıkmaktadır. Yan yükümlülük-

³⁰ Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.32, 34; Buz, s.114

³¹ Buz, s. 114-115; Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.34; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s.962

³² Arkan Serim, s. 84

ler de kendi içerisinde ‘ifaya yardımcı yan yükümlülükler’ ve ‘koruma yükümlülükleri’ olarak ikiye ayrılmaktadır. Yan yükümlülükler kanun tarafından öngörülebileceği gibi, dürüstlük kuralından veya tarafların iradelerinden kaynaklanabilir. Bunlar edim yükümlülüklerin ifasına hizmet etmekle beraber, asli edime bağımlı nitelik taşırlar. Dolayısıyla asli edim yükümlülüklerinden bağımsız olarak aynen ifası mümkün değildir³³. Yan yükümlülüğüne aykırı davranan taraf, karşı tarafın zararını karşılamak zorundadır. Yan yükümlülüğün muhatabı olan taraf da aynen ifayı talep edemeyecek ve aykırılık sonucunda oluşan zararın tazmini ile yetinecektir. Dolayısıyla aynen ifa niteliğini haiz olmayan yan yükümlülüklerinde temerrütten bahsetmek mümkün gözükmemektedir. Nitekim temerrüdün olmazsa olmaz şartlarından biri, aynen ifanın hala mümkün olmasıdır³⁴.

III. Ürün Kirası Kiracısının Borçları Açısından Temerrüt

1. Teslim Alma Borcu Açısından Temerrüt

Ürün kirası sözleşmesinde kiralananın teslimi borcu kiraya veren tarafa yüklenmiş iken, kiralananın kiracı tarafından teslim alınmasının bir borç olup olmadığı hususu düzenlenmemiştir³⁵. Bu konunun açıklığa kavuşturulmasındaki pratik fayda, kiracının kiralananı teslim alma filinden imtina etmesine bağlanan hukuki sonuçlar noktasında ortaya çıkmaktadır. Nitekim kiracının böyle bir borç altında olduğunun kabul edilmesi kiraya verene, alacaklı temerrüdü yanında borçlu temerrüdü hükümlerini işletme imkânı sağlayacaktır.

Alacaklının temerrüdü, Türk Borçlar Kanunu’nun 106 -110. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Borçlu, taahhüt ettiği edimi yerine getirmeye hazır olmasına rağmen, alacaklı haklı bir sebep olmaksızın ifayı kabulden kaçınmakta ya da edimin ifası için üzerine düşen hazırlıkları yapmamaktadır³⁶. Borçlunun temerrüdünde olduğu gibi alacaklının temerrüdünde de edimin ifası gecikmekte; ancak söz konusu gecikmeye borçlu değil, alacaklı sebep olmaktadır. Bu noktada önemli olan, borçlunun ifasını tamamlayabilmesi için alacaklının ifaya katılmasının gerekliliğidir. Eğer ki alacaklının ifaya katılması bir hak ya da külfet derecesinde kalıyorsa, dolayısıyla alacaklıya yüklenebilecek bir borç niteliği taşıyorsa, söz konusu gecikme alacaklının

³³ **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.37-39; **Antalya**, s.12-13; **Buz**, s.113

³⁴ **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.37; **Buz**, s.115;

³⁵ **Arkan Serim**, s. 84

³⁶ **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop**, s.837; **Serozan**; İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, s.143; **Tunçomağ**, s.311; **Koç**, Nevzat; İsviçre-Türk Hukukunda Alacaklının Temerrüdü, DEÜ-HF Döner Sermaye İşletmesi Yayınları, Ankara, 1992, s.6; **Feyzioğlu**, c.2, s.118; **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.1010; **Oğuzman/Öz**, s.361-362; **Üçer**, Mehmet; Roma Hukukunda ve Karşılaştırmalı Hukukta Alacaklının Temerrüdü (Mora Creditoris), Doktora Tezi, Ankara, 2006, s. 15

temerrüdüne yol açacaktır³⁷. Nitekim kural olarak alacaklı, kendisinden beklenen yükümlülükleri karşı tarafın menfaatine uygun bir şekilde yerine getirdiği takdirde, borçlunun edimini kabul etmek zorunda bırakılmamalıdır. Ancak, alacaklıya bu özgürlük sağlanmakla birlikte menfaatler dengesinin temini açısından, borçlunun da yükümlülüklerinin hafifletilmesi gerekmektedir. Çünkü borçlunun kendi rızasına aykırı olarak söz konusu borç ilişkisi ile bağlı tutulması, söz konusu menfaatler dengesine aykırılık teşkil eder. Bu dengenin sağlanması noktasında borçluya, alacaklı temerrüdü hükümlerini işletme imkânı verilmiştir. Sözleşmenin niteliğine göre borçlu, sözleşme konusu şeyi tevdi hakkını, satma hakkını veya sözleşmeden dönme hakkını kullanabilecektir³⁸. Dolayısıyla alacaklı temerrüdü sayesinde borçlu, tamamlanması gereken ifa sürecinde alacaklının keyfi tutumundan kurtarılmakta ve kanun tarafından sağlanan imkânlar ile sorumluluğu hafifletilmektedir.

Yapma ve verme (olumlu edimler) borçlarında kural olarak ifa süreci, edimin alacaklı tarafından kabul edilmesi ile tamamlanır. Ancak, yapmama borçlarında (olumsuz edimler) ifa sürecinin tamamlanmasında alacaklının borçluya işbirliği yapması, ifaya katılması söz konusu değildir. Borçlunun yükümlü olduğu yapmama borcunun gereklerini yerine getirmesi ile ifa süreci tamamlanır. Dolayısıyla, yapmama borçlarında alacaklının temerrüdü söz konusu olmamaktadır³⁹.

Alacaklının ifaya katılması hususu, her daim bir hak veya külfet olarak nitelendirilmeyebilir. Kanun gereği⁴⁰ ya da sözleşmenin içerdiği edimler ve dürüstlük kuralı çerçevesinde bu edimlerden beklenen menfaat gereği,⁴¹ alacaklının ifaya katılması bir borç olarak karşımıza çıkabilir. Böylesi bir borç altında olan alacaklının kendisine yöneltilen edimi kabulde gecikmesi, yalnızca alacaklı temerrüdüne değil borçlu temerrüdüne de yol açmalıdır⁴². Her ne kadar kanunda, ürün kirası kiracısı-

³⁷ **Serozan**, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, s. 145-146; **Tunçomağ**, s.311; **Tandoğan**, Türk Mesuliyet Hukuku, s.521-522; **FeYZioğlu**, c.2, s.118-119; Alacaklının ifaya katılma hareketlerinin külfet olduğu yönünde bkz. **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.45,1012; **Koç**, s.60, 62; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s.31-32, 837; **Serozan**, Rona; Borçlar Hukuku Özel Bölüm, 2.nci Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2006, s.168

³⁸ **Tunçomağ**, s.311; **Serozan**, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, s.146; **Üçer**, s.57-58, 73

³⁹ **Koç**, s.42, 93; **FeYZioğlu**, c.2, s.119; **Oğuzman/Öz**, s.361-362; **Tunçomağ**, s.311; **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.1011; **Üçer**, s.10, 66; **Serozan**, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, s.142

⁴⁰ TBK 232.md gereği, satış sözleşmesinde alıcının kendisine sunulan satılanı kabzetmekle yükümlü tutulması; TBK 389.md gereği, ivazlı karz akterinde ödünç alana yüklenen tesellüm etme yükümlülüğü; TBK 475 ve 486.md gereği, eser sözleşmesinde iş sahibinin eseri kabul etme ile yükümlü tutulmuş olması bkz. **Koç**, s.62-66; **Üçer**, s.34-39;

⁴¹ "Alacaklının ifayı kabul etme ödevi (obliegenheit), alacaklıya bir yükümlülük yüklemmez. Ödevin bir yükümlülük doğurması ve böylece edimin bir unsuru haline gelmesi, sadece iki şekilde mümkün olabilir: tarafların iradesi ve dürüstlük kuralı" için bkz. **Üçer**, s.73; **Oğuzman/Öz**, s.363, dnt.367

⁴² **Oğuzman/Öz**, s.362; **Koç**, s.62, 76; **FeYZioğlu**, c.2, s.118-119, dipnot.141; **Tekinay/Akman/**

nın kiralananı teslim alma borcundan bahsedilmemiş olsa da, böyle bir yükümlülük altında olduğunun kabulü gerekir. Nitekim ürün kirası kiracısının teslim alma fiili, ürün kirası sözleşmesinin niteliği gereği bir borç olarak karşımıza çıkmaktadır. Kira sözleşmesindeki kiracı, kira bedelini ödemediği takdirde, kiralananın teslim alınmasında kiraya verenin özel bir menfaati yoksa kiralananı teslim alma borcu altında değildir. İfaya katılmama kiracı açısından bir kabul yükümlülüğünün yerine getirilmemesi değil, bir hakkın kullanılmamasını gündeme getirir. Nitekim kural olarak, kira bedeli ödenmesi kaydıyla, kiralananın dolaysız zilyetliğinin kiracıya sağlanmasında kiraya verenin menfaati gözükmemektedir⁴³. Ancak ürün kirası sözleşmesinde kiraya verenin menfaati, kira sözleşmesindeki kiraya verene nazaran farklılık arz etmektedir. Onun menfaati sadece kira bedeline yönelik değil, aynı zamanda kiralananın işletilmesine ve verimliliğinin sağlanmasına yöneliktir. Kiracıya yüklenen kiralananın işletilmesi borcunun yerine getirilmesi için ister istemez kiralananın fiili hâkimiyetinin kiracıya intikali gerekmektedir. Kiraya veren tarafından kendisine yöneltilen bu edimin ifasını, kiracı kabul etmekle yükümlüdür. Ürün kirası kiracısının teslim alma fiili, artık bir hak ya da külfet olmaktan çıkmakta, bir borç niteliğine bürünmektedir. Kiralananın ürün kirası kiracısı tarafından teslim alınmasında, kiraya verenin açık bir menfaati vardır. Nitekim bu menfaat, ürün kirasını kanunda düzenlenen diğer kira sözleşmelerinden ayırt etmektedir.

Kira sözleşmesinden farklı olarak ürün kirası kiracısının ifaya katılması, artık bir hak ya da külfet değil, kendisine yüklenen bir borç niteliğindedir. Bu durumda doktrinde benimsediğimiz görüşe göre⁴⁴, ürün kirası kiracısının kiralananı teslim alma borcunda temerrüde düşmesi halinde, hem alacaklı temerrüdünün hem de borçlu temerrüdünün oluştuğunu kabul etmekteyiz. Sonuç olarak kiraya veren, teslim alma borcu açısından alacaklı temerrüdü yanında borçlu temerrüdü hükümlerini ürün kirası kiracısı aleyhinde işletebilecektir. Ürün kirası kiracısının teslim alma borcunun, sözleşmenin niteliği gereği karşılıklılık ilişkisi içerisinde yer alan bir yan edim yükümlülüğü olması,⁴⁵ TBK m. 125'te belirtilen seçimlik hakların kapısını kiraya

Burcuoğlu/Altop, s.837; **Üçer**, s.42; **Serozan**, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, s.146; alacaklıya yüklenen kabul yükümlülüğünün aslında onun alacaklı sıfatından değil, karşılıklı sözleşmelerde aynı zamanda borçlu sıfatını haiz olmasından kaynakladığı ve karşılıklı sözleşmelerin tümünde alacaklının ifaya katılmamasının hem alacaklı temerrüdü hem de borçlu temerrüdünü oluşturabileceği yönünde bkz. **Üçer**, s.39-43; **Serozan**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, s.169

⁴³ **Arkan Serim**, s.84; **Üçer**, s.41; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s.837; Kiracının, kiralananı gününde yerleşmemesi, geçmiş günler açısından kiralananı yararlanma olanağının kaçırılmasına sebep olur. Aynı zamanda kira bedelini ödemekten de imtina edemez. Dolayısıyla sürekli sözleşmelerde de mutlak kesin vadeli işlemlerde olduğu gibi, imkansızlık söz konusu olması yönündeki görüş için bkz. **Serozan**, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, s. 144-145; **Serozan**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, s.168

⁴⁴ **Koç**, s.75-77; **Üçer**, s.39-43; **Oğuzman/Öz**, s.362; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s.837;

⁴⁵ İlgili bölüme bkz. ("II.Yükümlülükler açısından temerrüt")

verene açacaktır. Bu seçimlik haklarını kullanmak isteyen kiraya veren, teslim alma borcunu yerine getirmeyen kiracıya uygun bir ek süre vermeli, bu süre sonuna kadar borç yerine getirilmezse, kiraya veren sözleşmeden dönme yoluna gidebilmelidir.

2. İşletme Borcu Açısından Temerrüt

Ürün kirası sözleşmesini diğer kira sözleşmelerinden ayıran temel unsur, semere verme kabiliyetini haiz gayrimenkul ya da menkul değer kiracı tarafından işletilmesi olarak karşımıza çıkmaktadır. İşletme unsurunun yer almadığı bir kira sözleşmesinin ürün kirası olduğunu iddia etmek yersiz olacaktır⁴⁶. Kiracıya yüklenen bu edim yükümlülüğü, kira bedelinin ödenmesi ile birlikte onun asli edim yükümlülüklerini oluşturmaktadır⁴⁷. Bu yükümlülüğün kapsamı ve ne şekilde yerine getirileceği, kira konusu gayrimenkul ya da menkul değere göre farklılık arz etmektedir⁴⁸. Bu bölümde, işletme borcunun kapsamından ve ne şekilde yerine getirileceğinden ziyade, işletme borcunda gecikilmesi ve buna bağlanan sonuçlardan bahsedeceğiz.

Ürün kirası sözleşmesinin konusunu oluşturan kiralananın dolaysız zilyetliğini iktisap eden kiracı, dürüstlük kuralı (TMK m. 2) gereği uygun süre içerisinde işletme faaliyetine başlaması gerekir. Bu sürenin uzunluğu ya da kısılgı, taraf iradelerine veya kira konusu gayrimenkul ya da menkul değer hangi hal üzere kiracıya intikal ettirildiğine bağlıdır. Kiracı işletme faaliyetine başlaması gereken sürede bunu yerine getirmemesi, ilgili borç açısından gecikme anlamına gelecek ve borçlunun temerrüdü hükümlerini gündeme getirebilecektir.

Kiracının işletme borcunda gecikmesi halinde borçlunun temerrüdünün gündeme gelebilmesi için, tarafların işletme borcuna yükledikleri anlamın ele alınması gerekmektedir. Ürün kirası sözleşmesinde kiracının işletme borcunu yerine getirmemesi, kiraya verenin kiralananana yönelik iade menfaatini zedeleyecek ya da işletmenin cevherini etkileyecek nitelikteyse, kiracı açısından borçlu temerrüdü söz konusu olmalıdır. Çünkü kiracının işletme borcunu yerine getirmemesi, kiralananın özünü etkilemekte, kiralayanın bu sözleşmeyi yapmaktaki asıl menfaatini zedelemektedir. Ürün kirasının sona ermesiyle kiraya verenin, kiralananın dolaysız zilyetliğini işletme hazır bir şekilde devralmakta menfaati vardır. Ancak iyi bir şekilde işletilmiş ve verim kapasitesi muhafaza edilmiş bir işletme, kiralananın bu yöndeki beklentisine

⁴⁶ **Altaş**, s.73-75, 80-81, 85-86; **Arkan Serim**, s.2-3, 85; **Cansel**, s.7, 31, 94; **Eren**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.450-451, 464; **Zevkliler**, Aydın/ **Gökyayla**, Emre; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, Ankara, 2013, s. 191

⁴⁷ **Arkan Serim**, s.85; Bir kira sözleşmesinin ürün kirası olup olmadığı belirlenirken, en önemli ölçüt işletme ölçütüdür. Asli edim yükümlülükleri, ait oldukları sözleşmenin karakterini ortaya koyan yükümlülüklerdir. Kiracının işletme borcu, ürün kirasını diğer kira sözleşmelerinden ayırmakta, dolayısıyla kiracının asli edim yükümlülüğü olarak karşımıza çıkmaktadır.

⁴⁸ **Altaş**, s.113; **Cansel**, s.94;

hizmet edecektir⁴⁹. Ayrıca işletme borcunun yerine getirilmemesi, semere verebilen bir şeyin üretim sürecinden ihraç edilmesi anlamına gelecek ve sadece kiraya verenin şahsi menfaatini değil, toplumun ekonomik çıkarını da zedeleyecektir⁵⁰. Dolayısıyla, sözleşmeye ürün kirası diyorsak ve kiraya verenin menfaati kiracının işletme borcuna bu derece bağlı ise – ki bu durum ürün kirasının asli unsurudur⁵¹, bu borcunu yerine getirmeyen kiracı borçlu temerrüdüne düşürülebilir. Bu durumda kiraya veren, ürün kirası sözleşmesinin karşılıklı sözleşme olması nedeniyle, işletmenin faaliyet alanına uygun düşecek bir mehil (TBK m. 124) tayin etmeli ve bu süre sonunda borç ifa edilmezse (ifasına başlanmazsa) ürün kirası sözleşmesini feshedebilmelidir⁵².

Ürün kirası sözleşmesi ile kiracıya işletme hakkı ve yükümlülüğü verilmektedir. Ancak her ne kadar bunun bir yükümlülük olduğu kabul edilse de, zaman içinde kiraya verenin menfaatinin sadece kira bedeline yönelik olduğu anlaşılabilir. Kiracı işletme borcunu yerine getirmemekte, ancak kira bedelini ödemekteyse ve kiraya verenin de kiralananaya yönelik iade menfaati söz konusu değilse, artık bu noktada ürün kirası sözleşmesine karakterini veren işletme borcunun varlığından bahsedilemeyecektir. Özellikle bu durum, kira bedelinin sabit bir bedel olarak kabul edildiği durumlarda daha nettir. Dolayısıyla, sözleşmeye ruhunu veren, ancak sadece kâğıt üzerinde kalan bu borç için, borçlunun temerrüdü hükümlerinin uygulanmaması gerekir. Bu istisnai hallerde, sözleşmenin artık ürün kirası olmaktan çıktığı ve kira konusunun niteliğine göre, ilgili bölümlerdeki kira hükümlerinin uygulanması gerektiğinin kabulü, kanunun amacına daha uygun gözükmektedir.

⁴⁹ **Altaş**, s.80-82; **Cansel**, s.39-40; **Arkan Serim**, 22-23,85-88; **Tandoğan**, Haluk; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, c.2, s. 141; **Zevkililer/ Gökyayla**, s.191-192;

⁵⁰ **Özen**, Burak; Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s.14-15,

⁵¹ Ürün kirasında kiracının işletme yükümlülüğünün mutlak olup olmadığı hususu tartışmalıdır. Doktrinde kimi yazarlar işletme yükümlülüğünün ürün kirasını, diğer kira sözleşmelerinden ayırt ettiğini ve mutlak anlamda onun temel unsuru olduğunu kabul etmektedirler. Aksi görüşteki yazarlar ise bu yükümlülüğün mutlak anlamda olmadığını, işletilmeme durumunda kiralananın özünde bir eksilme olduğu ya da kiraya verenin menfaatlerini zedelediği durumlarda ve ürüne katılmalı kira sözleşmelerinde işletme yükümlülüğünün varlığını kabul etmektedirler. Biz bu görüşlerden, işletme yükümlülüğünün ürün kirası sözleşmesinin varlığından söz edebilmek için mutlak olduğunu kabul etmekteyiz. Görüşler için bkz. **Şahin**, s.1423-1427; Dolayısıyla ortada bir ürün kirası varsa, kiracının işletme yükümlülüğü mutlak anlamda olacak ve bunu yerine getirmeyen kiracı borçlunun temerrüdüne düşecektir. Kiracıya yüklenebilecek bir işletme yükümlülüğü yoksa ortada ürün kirasının varlığından söz edilemeyecektir.

⁵² 818 sayılı kanun döneminde kiracının işletme borcuna aykırı davranması halinde, kiraya verene özel bir fesih hakkı sağlanmıştı. İlgili bölüm için bkz. **Arkan Serim**, s.87; Ürün kirası sözleşmesi, sürekli borç doğuran ve iki tarafa tam borç yükleyen bir sözleşmedir. Sürekli sözleşmelerde borcun ifasında gecikmenin genel olarak temerrüde yol açmayacağı yönündeki görüş için bkz. **Se-rozan**, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, s.216; Aksi görüş için bkz. **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.1090-1091

Kiracının işletme borcunu yerine getirmesi, ürüne katılmalı kiralarda temerrüt açısından ayrıca değerlendirilmelidir. Bilindiği gibi ürüne katılmalı kirada kira bedeli, kiralanandan elde edilen ürünün bir bölümü olarak kararlaştırılmaktadır⁵³. Bu tip sözleşmelerde işletme borcunun yerine getirilmemesi, kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcu üzerinde doğrudan bir etkiye sahiptir. Öncelikle belirtmek gerekir ki, karşılıklı bir sözleşme olan ürün kirasında temerrüde düşen kiracıyı TBK m. 125 gereği ağır sonuçlar beklemektedir. Bu sonuçları gerçekleştirmek isteyen kiraya veren, temerrüde düşen kiracıya ek süre vermelidir. Ürün kirası kiracısının kira bedelini ve yan giderleri ödemede temerrüde düşmesi halinde verilecek ek süre, TBK m. 362/II'de özel olarak düzenlenmiştir⁵⁴. Bu maddede belirtilen 60 günlük ek süre içinde kiracı kira bedelini ve yan giderleri ödemezse, kiraya veren sözleşmeyi ek sürenin bitimi ile feshedebilme hakkına sahiptir. İşte bu noktada ürüne katılmalı kirada işletme borcunu yerine getirmeyen kiracının, kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcunda temerrüde düşeceği aşikârdır. Dolayısıyla, muaccel kira bedeli ve yan giderlerini ödemeyen kiracıya karşı fesih hakkını kullanmak isteyen kiraya veren, TBK m. 124 gereği TBK m. 362/II'de öngörülen 60 günlük ek süre vermekle mükellef tutulmamalıdır⁵⁵. Nitekim ilgili maddede (TBK m. 124) "borçlunun içinde bulunduğu durumdan veya tutumun" gerektirdiği durumlarda, ek süre verilmeden seçimlik hakların kullanılabilmesi belirtilmektedir.

Sonuç olarak ürüne katılmalı kirada kiracının işletme borcunu yerine getirmemesi, kiraya verene temerrüt hükümlerini işletme noktasında iki seçenek sunmaktadır: İlk olarak kiraya veren, kiracının işletme borcunu yerine getirmemesi nedeniyle doğrudan borçlunun temerrüdü hükümlerine gidebilmelidir. Ya da kiraya veren, işletme borcunun yerine getirilmemesi nedeniyle, kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcunda temerrüde düşen kiracıya ek süre vermeksizin, ürün kirası sözleşmesini

⁵³ **Zevkçiler/Gökyayla**, s.193; **Altaş**, 79, 123-124; **Arkan Serim**, s.18,92; **Cansel**, s.51; Ürüne katılmalı kirada, kiracının işletme yükümlülüğünün mutlak olduğu yönünde bkz. **Altaş**, s.81; Ayrıca, kira bedelinin ürünün belli bir payı olarak belirlenmesinin, tek başına ayırt edici unsur olmadığı yönünde bkz. **Şahin**, s.1420

⁵⁴ **Altaş**, s.205-206; **Tandoğan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.211-213; **Arkan Serim**, 112; **Cansel**, s.106

⁵⁵ **Önen**, s.61-62; Kanunda geçen 60 günlük ek sürenin kısaltılamayacağı; ancak uzatılabileceği yönünde bkz. **Aker**, Halit; Ticari İşletme Kirası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s.382; **Akyiğit**, Ercan; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayınları, İstanbul, 2012, s.336; **Aker** eserinde, kanunda belirtilen 60 günlük sürenin sosyal mülahazalarla getirildiğini, TBK 124'ün uygulanmaması gerektiğini belirtmektedir. Nitekim biz de aynı görüşteyiz; ancak bu kuralın mutlak olarak uygulanması, kiraya verenin kira bedelini tahsil edemeyeceğinin çok açık olduğu durumlarda dahi 60 gün boyunca onu sözleşme ile bağlı tutmak anlamına gelir. İstisnai olarak, ürüne katılmalı kira sözleşmesinde, kiracının işletme borcunu yerine getirmemesi kira bedelini ve yan giderleri ödeyemeyeceğine delalet eder. Kanımızca, bu durumda ürüne katılmalı kirada kiraya verelim, kira bedeli ve yan giderleri muaccel olduğu takdirde, 60 günlük mehil tayin etmeksizin, TBK 123 ve TBK 362 gereği sözleşmeyi feshedebilmesi gerekir

feshedebilmelidir. Somut olayın özelliklerine göre kiraya veren, kendi menfaatine en uygun düşen tercihi yapacaktır.

3. Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödeme Borcu Açısından Temerrüt

Ürün kirasında kiracının işletme borcu yanında kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcu da asli niteliktedir⁵⁶. Bu borç kanunda düzenlenmekle birlikte, bu borcun yerine getirilmemesine bağlanan sonuçlar da kanunda düzenlenmiştir (TBK m. 362). Kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcunda gecikmesi halinde, kanun gereği özel bir temerrüt düzeni öngörülmüş bulunmaktadır.

Ürün kirası kiracısının vadesi gelmiş kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcunda gecikmesi, kiracının temerrüdüne yol açacaktır. Ancak her şeyden önce, 818 sayılı kanun döneminde kiracı kira bedelini ödemekle yükümlü tutulmuş, bu yükümlülükte temerrüde düşen kiracıya sözleşmeyi fesih hakkı tanınmışken, yan giderler konusu düzenlenmemiştir. Yargıtay ilgili kanun döneminde verdiği kararlarda, kiracının kira bedelinin dışındaki yan giderleri ödeme borcunda temerrüde düşmesi halini, kiraya verene tanınan fesih hakkı (BK m. 288) kapsamında değerlendirmemiştir. 6098 sayılı TBK, kiraya verene tanınan fesih hakkının kapsamı genişletmiş ve kiracının yan giderleri ödeme borcunda temerrüde düşmesi halinde de kiraya verenin sözleşmeyi feshedebileceğini düzenlemiştir⁵⁷.

Kiracının kira bedeli ve yan giderleri ödeme borcunu yerine getirmemesi durumunda kiraya veren, TBK m. 362'de belirtilen özel temerrüt düzeni gereği sözleşmeyi feshedebilecektir. Kiraya verenin bu fesih hakkını kullanabilmesi için, borcunu ifa etmeyen kiracıya yazılı bir ihtarla⁵⁸ en az altmış günlük bir mehil vermesi gerekmektedir. Kiracı kendisine tanınan bu süre içinde de kira bedeli ve yan giderleri ödeme borcunu yerine getirmese, kiraya veren bu süre sonunda ürün kirası sözleşmesini feshedebilecektir⁵⁹. Kiraya verenin TBK m. 362 gereği ürün kirası sözleşmesini fes-

⁵⁶ Arkan Serim, s.91; Aker, s.269; Altaş, s.122

⁵⁷ Sağlam, s.1019; Arkan Serim, s.112, 114; Aker, s.373; Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.212

⁵⁸ *Zevkililer/Gökyayla*'ya göre, ürün kirasında kiracıya yapılan ihtar, borçlunun temerrüdünü düzenleyen genel kuraldan ayrılma söz konusudur. Borcun ifası için belirli vadenin öngörüldüğü hallerde, borçlu borcunu ifa etmediği takdirde, ihtar gerek kalmaksızın temerrüde düşmektedir. Ancak ürün kirasında kiracı, kira bedeli ve yan giderleri ödeme borcunu belirlenen vadede ödeme bile temerrüde düşmesi için TBK 362'de belirtilen ve mehili de içeren yazılı ihtarın yapılması gerekmektedir. Temerrüt ihtar konusunda bkz. *Zevkililer/Gökyayla*, s.277; Aksi görüş için bkz. Akyiğit, s.103

⁵⁹ Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.462-463; Altaş, s.127-128, 268-270; Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1978, s.591; Kiralayanın kiracıya verdiği mehilin de faydasız geçmesi sonucunda, akdin kendiliğinden fesih olmayacağı, kiraya verenin sürenin sonunda ayrıca fesih iradesini göstermesi gerektiği yönünde bkz. Aker, s.386-388, dnt. 303

hetmesi, onun temerrüde bağlanan diğer sonuçları işletebilmesine engel olmamalıdır. Dolayısıyla kiracının kira bedeli ve yan giderleri ödeme borcunu, yasal ödeme aracı olan para ile yerine getirmesi gereken durumlarda temerrüt faizi gündeme gelecektir. Ayrıca kiraya verenin ürün kirası sözleşmesinin feshedilmesi nedeniyle uğradığı zararlar da tazmin edilmelidir⁶⁰.

Kira bedeli ve yan giderlerin tahsilinin icra marifetiyle temini yolun gidilmesi durumunda, kiracıya tebliğ edilecek ödeme emrinde verilen sürenin altmış gün olduğunu belirtmek gerekliliği Yargıtay kararları tarafından kabul edilmiştir. Yargıtay, bu duruma riayet edilmeden kiracıya tebliğ edilecek ödeme emrinin kiracıyı temerrüde düşürmeyeceğini belirtmektedir. Ayrıca Yargıtay, kiracıya mehilin yazılı bir ihtarla verilmesini ve bu süre içinde kira bedeli ve yan giderlerin ödenmemesi durumunda akdin feshedileceği bilgisinin açık olarak bildirimde yer almasını aramaktadır⁶¹.

Kiracının kira bedeli ve yan giderleri ödeme borcunda temerrüde düşmesinin diğer bir önemli sonucu, kiraya veren açısından teminat işlevi gören hapis hakkıdır. Kira sözleşmelerinde kiraya verenin hapis hakkını düzenleyen TBK m. 336, TBK m. 358' de bahsedilen atıf gereği ürün kirası sözleşmelerinde de caridir. Ürün kirasında kiraya verenin hapis hakkını kullanabilmesinin öncelikli şartı, ürün kirası konusunun bir taşınmaz olmasıdır. Dolayısıyla taşınırların ürün kirasına konu edilmesi durumunda, kiraya verenin hapis hakkından söz edilemeyecektir. Ayrıca kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödemediği temerrüde düşmüş olması gerekmektedir. Kiraya verenin hapis hakkı kapsamına, kiralanda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar girmektedir. Kiralanda bulunan mobilyalar, beyaz eşyalar vb. ile taşınmazda satışı sunulan taşınır eşya da bu kapsamda kabul edilebilir. Ancak, kanunun açık düzenlemesi sonucu olarak (TBK m. 336/III), kiracının haczi kabil olmayan malları, kiraya verenin hapis hakkı kapsamında alınamayacaktır. Diğer bir önemli nokta ise, kiraya veren hapis hakkını, biriken tüm kira bedelini ve yan giderleri karşılayacak şekilde kullanamayacaktır. TBK m. 336/I gereği kiraya veren, kiracının ödemediği bir yıllık ve ödeyeceği altı aylık kira bedelini ve yan giderleri güvence altına almak için bu haktan yararlanabilecektir. Kiraya veren, TBK m. 362 gereği kendisine bahşedilen özel temerrüt yolunu işletir ve sözleşmeyi feshederse, artık kiralananındaki taşınırlar üzerinde TBK m. 336'ı işletemeyecektir⁶².

Görüldüğü gibi, kiracının asli edim yükümlülüklerinden olan kira bedeli ve yan giderleri ödeme borcunda temerrüde düşmesi halinde, kiraya verene olağanüstü fesih hakkı⁶³ tanyan özel bir temerrüt düzeni öngörülmüştür. Bu düzende dikkat çekme-

⁶⁰ **Arkan Serim**, s.113; **Akyiğit**, s.103; **Tandoğan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.219-220; **Barlas**, s.124

⁶¹ **Arkan Serim**, s.112-113; **Tandoğan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.214-215; **Eren**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.463

⁶² **Arkan Serim**, s.105-108; **Altaş**, 128-130; **Cansel**, s. 113-114; **Akyiğit**; s.105-106, 109

⁶³ **Aker**, s.385

miz gereken nokta, diğer şartlar sağlandığı takdirde kiraya veren, kiracıya tanınan altmış günlük mehili takiben sözleşmeyi derhal feshedebilecektir. Kiracının iflası sebebi ile fesih haricinde kalan tüm fesih hallerinde, kiraya veren an az altı aylık feshi ihbar süresine uymak zorundadır. Ancak bu sürenin sonunda sözleşmeyi feshedebilme imkânına sahiptir. Dolayısıyla kiraya veren TBK m. 362'de, sözleşme ile bağlı kalma süresi açısından diğer fesih hallerine göre daha çok korunmaktadır.

4. Kiracının Diğer Borçları Açısından Temerrüt

Ürün kirası sözleşmesinde kiracının yukarıda değindiğimiz borçları haricinde, ifa ile yükümlü olduğu muhtelif borçları vardır. Kiracının ihbar borcu, alt kiraya vermeme ve kullanım hakkını devretmeme borcu, bakım borcu, rekabet etmeme borcu ve katlanma borcu gibi borçlar, örnek olarak sayılabilir. Tarafların iradeleriyle ortaya koydukları sözleşmeye bağlı olarak bu borçların sayıları değişkenlik gösterebilmektedir. Kiracının bu nitelikteki borçların ifasında temerrüde düşmesi halinde kiraya veren, TBK m. 369'da öngörülen önemli sebeplerin varlığı halinde olağanüstü fesih yoluna gidebilmelidir. Ancak ilgili maddeye göre olağanüstü fesih için borcun yerine getirilmemesi yeterli olmayacak, ayrıca söz konusu ifa etmeme nedeni ile sözleşmenin kiraya veren açısından çekilmez hale gelmesi gerekecektir. Dolayısıyla söz konusu durumun, sözleşmenin feshi için önemli sebep teşkil edip etmemesi hususu hâkimin takdirine bırakılmaktadır. Bu şartların sağlanması durumunda kiraya veren, yasal bildirim süresine uyararak sözleşmeyi feshedebilecektir. Kiraya veren aynı zamanda, sözleşmenin feshedilmesi nedeniyle oluşacak zararların tazminini de talep edebilmelidir. (TBK m.125/III, TBK m.369/II)

Kiracının iade borcu ise, TBK m. 372'de düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm gereği kiracı, kira süresinin sona ermesi ile birlikte kiralananı, tutanağa geçirilmiş olan bütün eşyalarla birlikte ve buldukları durumda geri vermekle yükümlüdür. İade borcundaki amaç, sözleşmenin sona ermesine rağmen kiracının mala haksız olarak zilyet olmasını ve ondan faydalanmasını önlemektir. Bu borç, kiralananın kullanılması ve aynı zamanda işletilmesi için kiracıya teslimi borcunun karşılığını oluşturmamaktadır. İade borcu, bu sebeplerle ürün kirası sözleşmesinin karşılıklılık ilişkisi içinde değerlendirilemez. Dolayısıyla iade borcu, kira süresinin sona ermesiyle muaccel olmaktadır. Kiracı, muaccel hale gelen iade borcunu ifa etmediği takdirde temerrüde düşer. Sözleşmenin sona ermiş olması ve iade borcunun sözleşmenin karşılıklılık ilişkisi içerisinde değerlendirilememesi nedeniyle, kiraya veren sadece temerrüt nedeniyle (TBK m. 118, TBK m. 369/II) malvarlığında oluşan zararın tazminini talep edebilir. Kiraya verenin kiracıdan, hem gecikme tazminatı hem de gecikilen süreye mukabil kira bedeli isteyememesi gerekir⁶⁴.

⁶⁴ Feyzioglu, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.576-577; Seliçi, s.122-124

SONUÇ

Ürün kirası sözleşmesinde kiracının borçları açısından, sadece kira bedeli ve yan giderleri ödeme borcunda temerrüde düşmesi durumu kanunda düzenlenmiştir. Kiracının diğer borçları açısından temerrüde düşülmesi halinde ne olacağı hususu, önemli sebeplerle olağanüstü feshi düzenleyen TBK m. 369 kapsamında hâkimin takdirine bırakılmıştır. Kanımızca kiracının işletme borcu ve teslim alma borcu, ürün kirası sözleşmesi açısından kira bedeli ve yan giderleri ödeme borcu kadar önemlidir. Kiracının bu borçlarda temerrüde düşmesi halinin TBK m. 369 kapsamında ele alınması ve dolayısıyla ilgili maddedeki şartların sağlanması neticesinde feshin kabul görmesi, ürün kirası sözleşmesinin özü ile bağdaşmamaktadır. Çünkü TBK m. 369, her ne kadar olağanüstü fesih yolu öngörmüş olsa bile, kiraya veren yasal bildirim süresine uyarak (altı ay sonra hüküm doğurmak üzere) fesih hakkını kullanmak zorundadır. Ürün kirası sözleşmesi açısından esaslı denebilecek bu edim yükümlülüklerinin ifa edilmemesine rağmen, kiraya vereni altı ay daha bu sözleşme ile bağlı kılmak, kiracıyı ödüllendirmek anlamına gelir. Özellikle işletme borcunu yerine getirmemenin kiralanan üzerinde kısa vadede telafisi mümkün olmayan zararlar yaratabileceği açıktır. Ayrıca bu zararların önceden kestirilebilmesi de telafisi kadar güçtür. Kiralananın kiracı tarafından teslim alınmaması da aynı sonuçları ortaya çıkaracak niteliktedir. Ürün kirasında kimi zaman daha fazla mali gücü haiz kiracının bu borçları ifa etmemesine rağmen, kiraya verenin altı ay daha bu sözleşme ile bağlı tutulması menfaatler dengesine aykırıdır. Öte yandan, kira bedeli ve yan giderlerde temerrüt söz konusu olduğunda, kiraya verene altmış gün sonra sözleşmeden kurtulma imkânı verilirken; daha ağır sonuçlara gebe olan teslim alma ve işletme borçlarının ifa edilmemesi halinde kiraya vereni altı ay daha sözleşme ile bağlı tutmak çelişki yaratacaktır.

Tüm bu sebeplerle, kiracının teslim alma ve işletme borcunda temerrüde düşmesi halinde, TBK m. 369'un öncelikle uygulanacağını söylemek kanımızca yerinde olmayacaktır. Bu durumda kiraya veren, borçlunun temerrüdünü düzenleyen genel hükümleri işletebilmelidir. Dolayısıyla kiraya veren, TBK m. 368'de düzenlenen altı aylık yasal bildirim süresine bağlı kalmaksızın TBK m. 123 gereği uygun bir mehil tayin etmeli ve bu mehil süresince borç ifa edilmezse, TBK m. 125 gereği sözleşmeyi sona erdirebilmelidir⁶⁵. Kiracının teslim alma borcunu ifa etmemesi halinde, kiraya veren sözleşmeyi sona erdirmek isterse, taraflar daha edimlerini ifa etmediği için fesih yerine dönme söz konusu olur⁶⁶. Kiraya veren, temerrüt nedeniyle malvarlığında oluşan zararların tazminini de yine genel hükümlere göre talep edebilmelidir.

⁶⁵ Nitekim 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda bizim benimsediğimiz bu görüş doğrultusunda bir hüküm mevcut idi. BK. m.289 : "Kiracı, kiralananın işletilmesine ve muhafazasına müteallik borçlarına ehemmiyetli bir tarzda muhalefet eder ve kiralayanın ihtarına rağmen ve tayin ettiği münasip mehil zarfında borçlarını ifa etmezse kiralayan, başka bir muameleye hacet kalmaksızın akdi feshedebilir".

⁶⁶ **Oğuzman/Öz**, s.528, 539; **Buz**, s.320-321;

KAYNAKÇA

- ANTALYA, Gökhan;** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayınları, 2.Baskı, İstanbul, 2013
- ALTAŞ, Hüseyin;** Hasılat ve Şirket Kirası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009
- ARKAN SERİM, Azra;** Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, Beşir Kitabevi, İstanbul, 2010,
- AKER, Halit;** Ticari İşletme Kirası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012
- AKYİĞİT, Ercan;** 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayınları, İstanbul, 2012
- BARLAS, Nami;** Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1992
- BUZ, Vedat;** Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Tıpkı Basım, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014,
- CANSEL, Erol;** İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Desen Matbaası, Ankara, 1953
- EREN, Fikret;** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, 16.Baskı, Ankara, 2014
- EREN, Fikret;** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, (Kocayusufpaşaoğlu/ Hatemi/ Serozan/ Arpacı);** Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Filiz Kitabevi, 6. Bası, İstanbul, 2014
- KOÇ, Nevzat;** İsviçre-Türk Hukukunda Alacaklının Temerrüdü, DEÜHF Döner Sermaye İşletmesi Yayınları, Ankara, 1992
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin;** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Fakülteler Matbaası, Yenilenmiş 2.Bası, İstanbul, 1976, C.1
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin;** Borçlar Hukuku Umumi Hükümler, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1969, C.2
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin;** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1978
- OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, M. Turgut;** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Vedat Kitapçılık, 11.Bası, İstanbul, 2013
- ÖNEN, Turgut;** Karşılıklı Borç Doğuran Sözleşmelerde Borçlunun Temerrüdüyle İlgili Genel Mahiyetteki Hükümler, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, 1975
- ÖZEN, Burak;** Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008
- SAĞLAM, İpek;** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler, Prof. Dr. Mustafa DURAL'a Armağan, İstanbul, 2013
- SELİÇİ, Özer;** Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1977

- SEROZAN, Rona (Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı);** Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, 6. Bası, İstanbul, 2014
- SEROZAN, Rona;** Borçlar Hukuku Özel Bölüm, 2.nci Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2006
- ŞAHİN, Ayşe;** Hasılat Kirası Sözleşmesinin Ayırt Edici Unsurları ve Tabi Olduğu Yasa Hükümleri, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009
- TANDOĞAN, Haluk;** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008
- TANDOĞAN, Haluk;** Türk Mesuliyet Hukuku, Ankara Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1961
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla;** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Kitabevi, 7.Baskı, İstanbul, 1993
- TUNÇOMAĞ, Kenan;** Borçlar Hukukunun Genel Esasları, Özel İktisadi ve Ticari İlimler Yüksek Okulu Yayınları, İstanbul, 1971
- YAVUZ, Cevdet/ ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak;** Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta Yayınları, Yenilenmiş 11. Baskı, İstanbul, 2012
- ÜÇER, Mehmet;** Roma Hukukunda ve Karşılaştırmalı Hukukta Alacaklının Temerrüdü (Mora Creditoris), Doktora Tezi, Ankara, 2006
- ZEVKLİLER, Aydın/ GÖKYAYLA, Emre;** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, Ankara, 2013