

# TİCARÎ İŞLETMEYE İLİŞKİN ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN KURULMASI VE İŞLETME UNSURLARI ÜZERİNDEKİ ETKİSİ

Yrd. Doç. Dr. İpek SAĞLAM (\*)

## Giriş

Girişimciler, gerekli finansman kaynaklarından yoksun olduklarında, ticarî işletmeleri devralmak yerine; ürün kirası yoluyla bunları işletmeyi tercih edebilmektedirler. Uygulamada gün geçtikçe çok daha fazla başvurulan bir yöntem haline gelen ticarî işletmelere ilişkin ürün kirası sözleşmeleri, beraberinde pek çok hukuki muammayı da getirmektedir. Doktrinde tartışmalara açık bir alan olduğunu düşündüğümüz ticarî işletme kirası, ticarî işletmelerin hukuki yapısının irdelenmesini gerektirirken aynı zamanda ürün kirası sözleşmesinin hükümlerinin de tüm boyutlarıyla ele alınmasını zorunlu kılar. Çalışmamızda ticarî işletmelere ilişkin ürün kirası sözleşmelerinin kuruluşu ve bu sözleşmenin ticarî işletmenin unsurları üzerindeki etkileri detaylı biçimde ele alınacaktır.

## § 1. Ticarî İşletme Üzerinde Ürün Kirasının Kurulması

### I. Ürün Kirasına Elverişli İşletme Biçimleri

Türk ve İsviçre Hukukları'nda, bir kimsenin sahip olduğu işletmeyi ürün kirası sözleşmesine konu yapmasına engel olacak bir düzenleme mevcut değildir. Aksine işletme sahibinin varlığını sürdürebilmesi için (hukukî konumunu koruyabilmesi için), gerekli gördüğünde işletmesini bizzat işletmek yerine ürün kirası sözleşmesiyle başkasının idaresine bırakması hukuken yeğ görülmektedir.

---

(\*) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi.

Bir ticaret şirketinin bünyesindeki işletmelerden birini ürün kirası sözleşmesine konu yapabilmesi için şu şekilde dolambaçlı bir yol izlenmesine gerek yoktur: Önce bir yavru şirket kurmak ve kiraya verilmek istenen işletmenin unsurlarını bu yavru şirketin malvarlığı haline getirmek, sonra da bu yavru şirketi bir kira sözleşmesine konu yapmak. Bu şekilde dolambaçlı bir yol izlemeye gerek olmadan, doğrudan doğruya ticaret şirketinin bünyesindeki işletme kira sözleşmesine konu yapılabilir<sup>1</sup>. Bir ticarî işletmenin ürün kirası sözleşmesine konu yapılabilmesi özel bir hukukî biçimin gözetilmesini gerektirmez<sup>2</sup>. Ne var ki, ürün kirası sözleşmesine konu olacak işletme unsurlarını kesin olarak belirlemek, bireyselleştirmek, tanımlamak ve ekonomik açıdan ayırt etmek zorunludur<sup>3</sup>.

## II. Ürün Kirası Sözleşmesiyle Devredilebilir İşletme Unsurları

İşletme, işgücünü oluşturan insanlardan, yatırım malvarlığından, alacak ve borçlardan, know-howdan, döner malvarlığından, bilgiden, good-will'den ve paradan oluşan gerçek ve dinamik bir sistemdir<sup>4</sup>. Bilindiği üzere ticarî bir

<sup>1</sup> Kanaatimizce hukuki açıdan mümkün olan yegâne olanak da budur. Zira tüzel kişiliği haiz olan bir ticaret şirketinin hiçbir şekilde bir kira sözleşmesinin konusunu teşkil edemeyeceğini düşünmekteyiz. Bu konuda aksi görüşü savunan yani tüzel kişiliği haiz ticarî şirketlerin kira sözleşmesinin konusunu oluşturabileceğini düşünen yazarlar için bkz: ARKAN SERİM; Azra, Hasılat Kirasında Tarafların Hak Ve Borçları, İstanbul 2010, s. 8 vd.; ALTAŞ, Hüseyin, Hasılat Ve Şirket Kirası (BK. Mad. 270-298), Ankara 2009, s. 140 vd. Bizimle aynı görüşü paylaşan yazar için bkz: AKER, Halit, Ticari İşletme Kirası, Ankara 2012, s. 78, dpn. 214.

<sup>2</sup> FRIEDLÄNDER, Heinrich E., Konzernrecht, 2.A., Berlin 1954, s. 105; LINDENMEYER, Christoph, Die Unternehmenspacht, Diss., Bern 1983, s. 93; ALTAŞ, s. 144.

<sup>3</sup> LINDENMEYER, s. 93.

<sup>4</sup> Bir ticarî işletmenin hem maddi hem de gayrimaddi unsurları bulunur. Ticarî işletme bir tür ekonomik bütündür. Maddi unsurlar, tesisat, işletme sermayesi, hammadde, üretilen mal stoğu ve bunlara benzer nitelikteki değerlerdir. Gayrimaddi unsurlar ise, ticaret unvanı, işletme adı, marka, patentler, fikir ve sanat eserleri, sınai modeller ve resimler üzerindeki haklar ve bunlara benzer haklardır. Ticarî işletmeye ilişkin açıklamalar için bkz: ARKAN, Sabih, Ticarî İşletme Hukuku, Gözden Geçirilmiş Ve Genişletilmiş Onüçüncü Baskıdan Ondördüncü Tıpkı Basım, Ankara 2010, s. 33; AKER, Halit, Ticari İşletme Kirası, Ankara 2012, s. 93 vd.; POROY, Reha/ YASAMAN, Hamdi, Ticarî İşletme Hukuku, 6102 Sayılı TTK Nazara Alınarak Genişletilmiş Ve Güncelleştirilmiş 14. Bası, İstanbul 2012, s. 32 vd.; KARAHAN, Sami, Ticari İşletme Hukuku, Güncellenmiş 23. Bası, Konya 2012, s. 17 vd.; ÜLGEN, Hüseyin/ TEOMAN, Ömer/ HELVACI, Mehmet/ KENDİGELEN, Abuzer/ KAYA, Arslan/ NOMER ERTAN, Füsün, Ticarî İşletme Hukuku, Birinci Basıdan Üçüncü (Tıpkı) Bası, İstanbul 2009, s. 27 vd.; KAYIHAN, Şaban/ YASAN, Mustafa, 6335 Sayılı Kanun İle Güncellenmiş Yeni Türk Ticaret Kanununa Göre Ticari İşletme Hukuku, Gözden Geçirilmiş Ve Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara 2013, s. 55 vd.

işletme, bir girişimcinin ekonomik menfaat elde etmek için emek ve sermaye unsurlarını bağımsız biçimde bir araya getirmesidir. Bir işletmenin ürün kirasına konu olmasıyla bu unsurlardan yararlanma olanağı kiracıya aktarılmış olur. Ancak en önemli unsur dışta kalır ve kiracı, bu unsurun yokluğu halinde diğerlerinden yararlanma olanağını elde edemez. Bu unsur da işletmeyi oluşturan diğer unsurları bir araya getiren ve bunları harekete geçirip etkinlik kazandıran, işletme sahibinin faaliyetidir. İşletmeyi işletme yapan dinamizm, işletme sahibi tarafından kazandırılmıştır, ancak o işletmesini ürün kirasına konu yapmakla kendisi geri çekilmekte ve bundan böyle gerekli faaliyeti göstermesini kiracıdan beklemektedir<sup>5</sup>.

Akla uygun olan işletmeyi yatırım malvarlığı ve döner malvarlığı olarak ikiye bölmek ve sadece yatırım malvarlığını (taşınmazlar, binalar, makineler, teknik donanım, tedavül etmek için değil yatırım amacıyla elde edilmiş kıymetli evrak, iş bağlantıları, fikri haklar marka patent gibi) ürün kirası sözleşmesine konu yapmaktır<sup>6</sup>.

### III. Ticarî İşletmenin Müstakbel Kiracı Tarafından Gözden Geçirilmesi Sorunu

Ürün kirası sözleşmesinin akdedilmesi, müstakbel kiracı için çözümü güç bir takım sorunların aşılmasına bağlıdır. Bu bağlamda, kiracının işletmenin kazanç getirmeye elverişliliğini (işletme değerini) kestirebilmeye ihtiyacı vardır. Bu amaçla sözleşmenin akdedilmesinden önce işletmeyi gezebilmeli ve işletme hakkında kesin bilgiler edinebilmelidir.

Müstakbel kiracının işletmeyi gezmeye ve kesin bilgiler edinebilme ihtiyacı, kiraya verenin bir takım haklı beklenti ve isteklerinin karşısında yer alır. Öyle ki, işletme sahibi iş sırlarının, müşteri listesinin ve ticarî defterlerinin gizli kalmasını arzu eder ve kira sözleşmesi kurulmayacaksa bunları müstakbel kiracının bilgisine sunmaktan kaçınır<sup>7</sup>.

Belirtilen bu çıkar çatışmasının çözümü için değişik önerilerde bulunulabilir:

<sup>5</sup> STROBEL, Lothar, Die Unternehmenspacht Im Deutschen, Französischen Und Italienischen Recht, Diss., Bochum 1972, s. 21; LINDENMEYER, s. 93-94.

<sup>6</sup> LINDENMEYER, s. 94; AKER, s. 90.

<sup>7</sup> LINDENMEYER, s.94.

- Müstakbel kiracıya işletme sırları hakkında bilgi edinme olanağı vermeden ve ticarî defterler gösterilmeden önce, taraflar arasında bir niyet mektubu<sup>8</sup> düzenlenebilir. Ancak söz konusu niyet mektubu işletmesini kiraya vermeyi düşünen kişiye çok büyük bir yarar sağlayacak değildir. Söz gelimi culpa in contrahendoya dayanan bir tazminat talebi için hukukî temel sağlamaz. Böylesine bir niyet mektubunun yararı şu noktadadır: Taraflar niyetlerini açık olarak dile getirmiş olurlar ve hukukî açıdan zorlayıcı olmasa da taraflar arasında bir bağlılık ortaya çıkar.

- İşletme sahibi (müstakbel kiraya veren) her iki tarafın da güvendiği bir kimseyi yetkilendirir ve yetkilendirilen bu kişi ticarî defterler üzerinde inceleme yapar ve işletme sırlarına ulaşır. Güvenilen bu kişi işletme sahibi (müstakbel kiraya veren) tarafından çizilen çerçeve içerisinde edindiği bilgileri müstakbel kiracıya aktarır.

#### **IV. Tarafların İçinde Bulunduğu Hukukî Durum İtibarıyla Ürün Kirası Sözleşmesini Akdetme Yetkisi**

##### **1. Gerçek Kişiler**

Kiracı veya kiraya veren tarafını, Ticaret Siciline tescil edilmiş bir gerçek kişi tacir oluşturabilir. Adı geçen tacir tam ehliyetliyse bir ehliyet sorunu yaşamaz. Ne var ki, ehliyetle ilgili olası eksikliklerin de ele alınması gerekir.

Kiraya veren gerçek kişi tacir velayet altında ise, ürün kirası sözleşmesi bizzat kanuni temsilci tarafından gerçekleştirilmelidir (TMK. madde 14-15, 342). Velayet hakkına sahip ana-baba çocuğun malvarlığını idare etme hak ve yükümlülüğü altındadır<sup>9</sup>. TMK. madde 352/f.1 uyarınca “*Ana ve baba, velayetleri devam ettiği sürece çocuğun mallarını yönetme hakkına sahip ve bununla yükümlüdürler; kural olarak hesap ve güvence vermezler*”. Malları yönetme hakkı, yönetim için gerekli olan tüm hukuki işlemleri yapabilme yetkisi verir. Ana ve baba çocuğa ait malları onun çıkarlarına uygun biçimde

<sup>8</sup> Niyet mektubu ve hukuki niteliğine ilişkin detaylı açıklamalar için bkz: DİNAR, Refik Cem, Niyet Mektubunun Hukuki Niteliği Ve Bağlayıcılığı, İstanbul 2008, s. 34 vd.

<sup>9</sup> DURAL, Mustafa/ ÖĞÜZ, Tufan/ GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku, İstanbul 2013, s. 346; SEROZAN, Rona, Çocuk Hukuku, İstanbul 2005, s. 266 vd.; AKINTÜRK, Turgut/ ATEŞ KARAMAN, Derya, Türk Medenî Hukuku Aile Hukuku, 6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanununa Uyarlanmış İkinci Cilt, Yenilenmiş 15. Baskı, İstanbul 2013, s. 420 vd.

özenle değerlendirmelidirler. Çocuğun malvarlığında bulunan bir işletmeyi ürün kirasına vermek de bu yetki çerçevesi içerisinde kalır.

İşletme sahibi vesayet altındaysa, vasi vesayet altındaki kişinin malvarlığı ile ilgili tüm menfaatlerini korumak ve hukuki işlemlerde onu temsil etmekle yükümlü olacağından, işletmenin kiraya verilmesinde vesayet makamının onayı gerekecektir (TMK. madde 403/ f.1)<sup>10</sup>.

## 2. Miras Ortaklığı

Ticarî işletme miras ortaklığı çerçevesinde birden fazla mirasçıya ait olabilir. Böyle durumlarda bütün mirasçılar ürün kirası sözleşmesini birlikte yapmak durumundadırlar<sup>11</sup>. Meğer ki bir vasiyeti yerine getirme memuru tayin edilmiş olsun. Külli halefiyet ilkesi Türk Medeni Kanunu'nun 599. maddesinde şu şekilde ifade edilmiştir: “Mirasçılar, mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar.

*Kanunda öngörülen ayrık durumlar saklı kalmak üzere mirasçılar, mirasbırakanın aynı haklarını, alacaklarını, diğer malvarlığı haklarını, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini doğrudan doğruya kazanırlar ve mirasbırakanın borçlarından kişisel olarak sorumlu olurlar.”* Kanunun aradığı özel koşulların yerine getirilmesine ihtiyaç olmaksızın intikal gerçekleşir. Külli halefiyet ilkesinin meydana getirdiği sonuç uyarınca mirasbırakanın intikale müsait tüm hukuki ilişkileri mirasçılara geçer ve mirasçılar terekeyi oluşturan değerlerin tamamı üzerinde elbirliği ile hak sahibi olurlar. Terekeyi meydana getiren unsurlar arasında bir ticarî işletme bulunuyorsa ve bu işletme ürün kirası sözleşmesine konu yapılacaksa, kiraya veren olarak tüm mirasçılar birlikte hareket etmelidirler.

<sup>10</sup> TMK. Madde 403/f.1: “Vasi, vesayet altındaki küçüğün veya kısıtlının kişiliği ve malvarlığı ile ilgili bütün menfaatlerini korumak ve hukuki işlemlerde onu temsil etmekle yükümlüdür.” Bu konuya ilişkin detaylı açıklamalar için bkz: AKER, s. 238.

<sup>11</sup> Miras ortaklığı, külli halefiyet ve terekeye ilişkin detaylı açıklamalar için bkz: İNAN, Ali Naim/ ERTAŞ, Şeref/ ALBAŞ, Hakan, Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku, Yeni Medeni Kanuna – Mevzuattaki Değişikliklere Ve Uygulamalardaki Yeniliklere Göre Genişletilmiş Ve Güncelleştirilmiş 7. Bası, Ankara 2008, s. 72 vd.; DURAL, Mustafa/ ÖĞÜZ, Tufan, Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku, İstanbul 2012, s. 12 vd.; SEROZAN, Rona/ ENGİN, Baki İlkey, Miras Hukuku, Genişletilmiş Ve Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara 2012, s. 65 vd.; İMRE, Zahir/ ERMAN, Hasan, Miras Hukuku, Gözden Geçirilmiş 9. Basım, İstanbul 2013, s. 9 vd.; ANTALYA, Gökhan, Miras Hukuku, İstanbul 2009, s. 53 vd.; ALTAŞ, s. 147; AKER, s. 265.

### 3. Kollektif Şirket

6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 211. maddesine göre; “*Kollektif şirket ticari bir işletmeyi bir ticaret unvanı altında işletmek amacıyla, gerçek kişiler arasında kurulan ve ortaklarından hiçbirinin sorumluluğu şirket alacaklılarına karşı sınırlanmamış olan şirkettir*”. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere kollektif şirket ancak bir ticarî işletme işletmek amacıyla kurulur<sup>12</sup>.

Ticaret Sicilinden başka türüsü anlaşılmadıkça, iyiniyetli üçüncü kişiler, bütün ortakların temsil yetkisine sahip olduğunu ve şirketin amacının birlikte getireceği bütün işlemleri (şirket adına) yapabileceğini kabul edebilirler. Türk Ticaret Kanunu'nun 218. maddesinin birinci fıkrasına göre ortaklardan her biri, ayrı ayrı şirketi yönetme hakkını ve görevini haizdir. Şu halde ortaklardan birisinin şirkete ait ticarî işletmeyi tek başına kiraya vermeye yetkili olup olmadığını açıklığa kavuşturmak gerekir.

Bu noktada konunun geniş olarak yorumladığını hatırlamakta fayda vardır. Şirket amacının beraberinde getirdiği hukukî işlemler, ortaklara yararlı olan veya şirketin uğraşı alanında olağan olarak yapılan işlemlerden ibaret değildir. Aksine, objektif olarak değerlendirildiğinde şirketin amacına; yararlı olabilecek, hiç olmazsa bu amacın dışında kaldığı söylenemeyecek bütün işlemleri, şirketin amacının beraberinde getirdiği işlemlerden saymak gerekir.

Kollektif şirketin temel amacı ticarî işletmeyle ilintilidir. Şöyle ki; bir ticarî işletmenin şirket hesabına işletilmesi şirketin amacına dahildir<sup>13</sup>. Yani şirket bünyesindeki bir ticarî işletmenin ürün kirası sözleşmesine konu yapılması, ilk bakışta şirketin amacı dışında kalan bir işlemdir. Hatta şirket ana sözleşmesinin değiştirilmesini zorunlu kılabilir. Şirketin amacı ana sözleşmeyle belirlendiğine göre, bu sözleşmedeki “amaç” maddesinin ürün kirası sözleşmesi yapılmasına imkan verecek hale getirilmesi gerekebilir<sup>14</sup>.

<sup>12</sup> POROY, Reha/ TEKİNALP, Ünal/ ÇAMOĞLU, Ersin, Ortaklıklar Ve Kooperatif Hukuku, Güncelleştirilmiş 12. Baskı, İstanbul 2010, s. 127 (ÇAMOĞLU, (Poroy/Tekinalp) Ortaklıklar olarak adlandırılacaktır); AKER, s. 245 vd.

<sup>13</sup> ÇAMOĞLU, (Poroy/Tekinalp), Ortaklıklar, s. 132; PULAŞLI, Hasan, İkinci Mevzuat Çerçevesinde Çıkarılan Yönetmelik Ve Tebliğlere Ve 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanununa Göre Hazırlanmış Şirketler Hukuku Genel Esaslar, Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara 2013, s. 191; BAHTİYAR, Mehmet, Ortaklıklar Hukuku, Yeni TTK'ya Göre Yazılmış 7. Baskı, İstanbul 2012, s. 67; ALTAŞ, s. 147.

<sup>14</sup> MEİER-HAYOZ, Arthur/ FORSTMOSER, Peter, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 9. Aufl., Bern, 2004, s. 46; LINDENMEYER, s. 97; AKER, s. 247; OPPENLÄNDER, Frank,

Bütün bu belirttiklerimizden yola çıkarak, ticarî işletmenin kiralananmasının ortaklardan her birinin temsil yetkisinin dışında kaldığını (olağan bir iş sayılamayacağını) da söyleyebiliriz<sup>15</sup>.

Buna karşılık Klingler, ürün kirası sözleşmesi yapmanın şirketin amacı içinde kalan bir işlem olacağını belirtmektedir. Yazarın düşüncesine göre, ürün kirası sözleşmesi yapılması şirketin amacına yabancı değildir, zira bu sözleşmenin yapılmasına rağmen, şirket hukukî bağımsızlığını korumaktadır. Diğer taraftan, ürün kirası sözleşmesi süreli olup, nihaî bir değişiklik getirmeyecektir<sup>16</sup>.

Lindenmeyer üç noktada Klingler'in görüşüne karşı çıkmıştır. 1) Ürün kirası sözleşmesiyle birlikte, ticarî işletmeyi işleten konumuna kiracı geçmektedir. Şirketin amacı da, ticarî işletme işletmek olmaktan çıkarak, ticarî işletmeyi kiralamaya dönüşmektedir. 2) Şirketin hukuki bağımsızlığını korumasının "şirketin amacı" kavramıyla uzaktan yakından ilintisi yoktur. 3) Nihayet, geçici süreli bir amaç değişikliğinin şirket sözleşmesinde bir değişiklik anlamına gelmemesi (ki Klingler bunu ima etmektedir) anlaşılmalıdır<sup>17</sup>.

Almanya'da, kolektif şirketlerde ortakların temsil yetkisinin kapsamı daha geniştir. Öyle ki, şirket bünyesindeki bir ticarî işletmenin ortaklardan biri tarafından devredilebilmesi bile mümkün görülür. Buna karşılık, şirket bünyesindeki ticarî işletmenin ürün kirasına konu yapılması bakımından ortakların temsil yetkisi kabul edilemez. Zira ticarî işletmenin bir bütün olarak kiralananmasıyla kolektif şirket karakteri ortadan kalkar ve bir adı ortaklık ortaya çıkar. Böyle bir dönüşümü gerçekleştirecek bir işlemi yapmak bakımından ortaklardan birinin temsil yetkisi kabul edilemez<sup>18</sup>.

Ne var ki, şirket bünyesindeki pek çok işletmeden sadece bir tanesinin kiraya verilmesi, şirket amacının kapsamında kalan bir işlem olarak kabul edilebilir. Böylelikle ortaklardan birinin temsil yetkisi, bu tür bir işlemi yapmaya imkân verir<sup>19</sup>.

---

Die Unternehmenspacht, Insbesondere Das Verhältnis Von Pächter Und Verpächter Bei Der Verpachtung Eines Unternehmens, Diss., Stuttgart 1974, s. 196; KLEIN-BLENKERS, Friedrich, Das Recht Der Unternehmenspacht, Baden Baden, 2008, s. 135-136.

<sup>15</sup> LINDENMEYER, s. 97; AKER, s. 247; BAHTİYAR, s. 73; PULAŞLI, s. 197.

<sup>16</sup> KLINGLER, s. 46.

<sup>17</sup> LINDENMEYER, s. 97, dpn.17.

<sup>18</sup> STROBEL, s. 32 vd.; LINDENMEYER, s. 97.

<sup>19</sup> LINDENMEYER, s. 98. Karşı görüş için bkz: AKER, s. 247.

#### 4. Komandit Şirket

TTK. Madde 304/f.1'e göre: "*Ticarî bir işletmeyi bir ticaret unvanı altında işletmek amacıyla kurulan, şirket alacaklılarına karşı ortaklardan bir veya bir kaçının sorumluluğu sınırlandırılmamış ve diğer ortak veya ortakların sorumluluğu belirli bir sermaye ile sınırlandırılmış olan şirketlerdir*". Komandit şirketler pek çok açıdan kollektif şirketlere benzer ve bu tip şirketlerde komandite ortaklar, kollektif şirket ortaklarından farksızken; komanditer ortakların sorumlulukları taahhüt etmiş oldukları sermaye miktarı ile sınırlıdır<sup>20</sup>.

Bu sebeple komandite ortaklar temsil yetkisine sahip olup, temsil yetkileri bakımından kollektif ortakların temsil yetkisiyle ilgili söylenenlere bakılmalıdır.

#### 5. Anonim Şirket

Anonim şirketler, TTK. madde 329'da tanımlanmıştır. Anonim şirketlerin sermayesi belirli ve paylara bölünmüştür ve bu şirket borçlarından ötürü yalnız malvarlığı ile sorumluluk söz konusudur. Anonim şirketi temsil yetkisine sahip olan yönetici ortakların yetkilerinin kapsamı, kollektif şirketi temsil yetkisine sahip olan ortakların yetkilerinin kapsamıyla örtüşür. Yani, şirket amacının beraberinde getirdiği hukukî işlemleri yapabilirler<sup>21</sup>.

Şirket bünyesindeki işletmelerden biri veya işletmenin tamamı değil de bir bölümü kiralanıyorsa, yapılan işlem genellikle yönetici ortağın temsil yetkisi içerisinde kalır<sup>22</sup>.

Konuyu açıklığa kavuşturmak için HESS'ten şu alıntı yapılabilir: "*Şirketin ana sözleşmede gösterilen amacını fiilen veya hukuken imkânsız kılan işlemleri yapmak bakımından yöneticiler yetkisizdir. Şirkete ait ticarî işletmenin bir bütün olarak kiralanmasında böyle bir durumla karşılaşırız. Şirke-*

<sup>20</sup> Komandit şirketlere ilişkin açıklamalar için bkz: ÇAMOĞLU, (Poroy/Tekinalp) Ortaklıklar, s. 187 vd.; PULAŞLI, s. 213 vd.; BAHTİYAR, s. 85 vd.

<sup>21</sup> Anonim şirketlerde temsil yetkisine ilişkin açıklamalar için bkz: ÇAMOĞLU, (Poroy/Tekinalp) Ortaklıklar, s. 273 vd.; BAHTİYAR, s. 177; PULAŞLI, s. 430 vd.; TEKİNALP, Ünal., Sermaye Ortaklıklarının Yeni Hukuku, Değişiklikler Ve İkincil Düzenlemelerle Güncelleştirilmiş 3. Bası, İstanbul 2013, s. 223 vd.; ALTAŞ, s. 149; AKER, s. 252.

<sup>22</sup> LINDENMEYER, s. 98. Karşı görüş için bkz: AKER, 254.



*tin kira geliri elde etmesinin amacı bakımından yeterli olduğu da söylene-  
mez. Şirkete ait ticarî işletmenin bizzat şirket tarafından işletilip kazanç elde  
edilmesiyle, bu işletmenin kiracıya bırakılıp kira geliri elde edilmesi arasın-  
da büyük fark vardır”<sup>23</sup>.*

Şirkete ait ticarî işletmenin bir bütün olarak kiraya verilmesinin yönetici ortakların temsil yetkisi içerisinde kalması tek bir halde düşünülebilir: Şirketin ana sözleşmesindeki amaç maddesinde, kiraya verilen ticarî işletmenin işletilmesi dışında da amaçlar yer alıyorsa. Bir başka deyişle, birden fazla amaç söz konusu olup da, ticarî işletmenin kiraya verilmesi bu amaçlardan sadece bir tanesinin ortadan kalkmasına yol açmışsa<sup>24</sup>.

Şirketin ana sözleşmesindeki amaç maddesinin değiştirilmesi yoluyla işletmeye ilişkin ürün kirası sözleşmesi yapılması mümkün hâle getirilebilir<sup>25</sup>. TTK. madde 421/f. 1 uyarınca; aksine hüküm bulunmuyorsa, şirket sermayesinin en az yarısının temsil edildiği genel kurulda toplantıda mevcut olan oyların çoğunluğu ile esas sözleşmeyi değiştiren kararlar alınır. Ancak şirketin işletme konusu tamamen değiştirilecekse, sermayenin en az yüzde yetmişbeşini oluşturan payların sahiplerinin oyu gerekir.

BGE 100 II 391’de yer alan bir İsviçre Federal Mahkemesi Kararında, anonim şirketin amacı dışında kalan bir işlemi onaylamaya genel kurulun yetkili olduğu belirtilmektedir. Ancak bu karar öğretilerde eleştirilmiştir. Bu eleştirilerde, şirketin amacı dışında kalan bir işlemin geçerli olarak yapılabilmesi için, öncelikle ana sözleşmenin amaca ilişkin maddesinde değişiklik yapılması gerektiğinin altı çizilmiştir. Söz gelimi, yapılacak işlemin hüküm doğuracağı süre şirketin amacına aykırı düşüyorsa, öncelikle ana sözleşmede değişiklik yapılarak şirket amacının bu tür bir sözleşmeyi kapsar hâle getirilmesi gerekir. Bundan başka, amaç dışında kalan işlem yapıldıktan sonra şirketin ana sözleşmesinin amaç hükmünde değişiklik yapılırsa, bu yapılan işleme icazet verilmesi anlamına gelir<sup>26</sup>.

<sup>23</sup> HESS, André, Der Umfang Der Vertretungsmacht Der Verwaltung Der Aktiengesellschaft: Rechtsvergleichend Und Unter Berücksichtigung Der Vertretungsmacht Bei Andern Handelsgesellschaften, Diss., Zürich 1937, s. 21; LINDENMEYER, s. 98; AKER, s. 257; OPPENLÄNDER, s. 167 vd.; KLEIN – BLENKERS, s. 133 – 134.

<sup>24</sup> LINDENMEYER, s. 95.

<sup>25</sup> LINDENMEYER, s. 99; AKER, s. 254.

<sup>26</sup> LINDENMEYER, s. 99.

## V. İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Şekli

Ürün kirası sözleşmesi geçerlilik şekline tâbi değildir. Yazılı olarak envanter düzenlenmesini kabul yükümlülüğü, bir geçerlilik şekli değildir. Nitekim bu yükümlülük ürün kirası sözleşmesi kurulduktan sonra söz konusu olur. Bir geçerlilik şekli olarak adi yazılı şekil aranmasa da, ilişkinin karmaşıklığı ve kapsamını açıklığa kavuşturma çabası, çok defa, sözleşmenin yazılı olarak yapılmasını beraberinde getirecektir<sup>27</sup>.

Ticarî işletme kapsamında taşınmazlar da yer alıyorsa ve ürün kirası sözleşmesi bu taşınmazları da içeriyorsa, sözleşme tapu siciline şerh verilebilir. Şerhin yapılabilmesi için de sözleşmenin yazılı şekilde yapılması kaçınılmaz olur (TBK. m. 312). Zira tapu siciline egemen “meşruiyet” (sebebe bağıllık) ilkesi yapılan kayıtların temelinde yer alan hukuki işlemlerin belgelenmesini gerektirir<sup>28</sup>.

Ticarî işletme taşınmazları kapsıyorsa, kiracıya işletme üzerinde önalım hakkının tanınması yazılı şekle uyulmasını gerektirir. Bu olasılıkta işletme üzerinde alım hakkı tanınacaksa, resmi şekle uyulması gerekir. Alım ve ön alım hakları tapuya şerh edilebilir.

Ticarî işletmeye marka, patent, fikri haklar dahilse, bu işletmenin ürün kirasına konu edilmesi durumunda ilgili mevzuatın öngördüğü şekil şartları da karşılanmalıdır.

## VI. Ürün Kirasının Ticaret Sicilindeki Durumu

2.2.1957 Bakanlar Kurulu Kararı Tarihli ve 8.2.1957 tarihli Resmi Gazetede yayımlanmış olan Ticaret Sicili Tüzüğü'nün 83. Maddesi, ticarî iş-

<sup>27</sup> ALTAŞ, s. 153; AKER, s. 279; CANSSEL, Erol, İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku Ve Alman Medeni Kanunu İle Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara 1953, s. 42; YAVUZ, Cevdet/ ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş Ve Yenilenmiş 11. Baskı, İstanbul 2012, s. 316; TANDOĞAN, Halûk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kira Ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt: I/2, Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul 1989, s. 4.

<sup>28</sup> LİNDENMEYER, s. 99; ALTAŞ, s. 154; SİRMEN, Lâle, Eşya Hukuku, Ankara 2013, s. 136; OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, 15. Baskı, İstanbul 2012, s. 136; ÜNAL, Mehmet/ BAŞPINAR, Veysel, Şekli Eşya Hukuku, Giriş, Zilyetlik, Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş Ve Genişletilmiş 6. Baskı, Ankara 2012, s. 303; AYBAY, Aydın/ HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 3. Bası, İstanbul 2012, s. 163; ERTAŞ, Şeref, Eşya Hukuku, İzmir 2012, s. 93.

letmelerin devrini düzenler. Bu hükümde devirden bahsedilmekle beraber, aynı hükmün ürün kirası sözleşmesi yoluyla gerçekleşecek devirleri de kapsadığı düşünülmelidir<sup>29</sup>. Ancak unutulmamalıdır ki ticarî işletme kirası, Türk Ticaret Kanunu açısından tescili zorunlu bir hukuki ilişki değildir.

Bir ürün kirası ilişkisinde, kiraya veren ve kiracı ticaret sicilinde kayıtlı bir tacir olabilir. Bir başka deyişle, ticarî işletmeyi konu alan ürün kirası ilişkisinde, kiracı ve kiraya veren tarafın ticaret siciline kayıtlı olmaları durumu karşılaşılabılır. Bu olasılıkta, ürün kirası ilişkisine ticaret sicilinde işaret edilmesi gerekecek midir? Böyle bir zorunluluk yoktur ve bu zorunluluk işletme adı ve ticaret unvanına ilişkin genel ilkelerden de çıkarılamaz. Yani, bir kimsenin ürün kirası ilişkisinin tarafı olduğu ticaret sicilinden ancak dolaylı olarak çıkarılabilir<sup>30</sup>. Böyle bir çıkarımın yapılabilmesi için de, işletme amacı veya ticaret unvanında ürün kirası ilişkisine yollama yapılmış olması gerekir. Gerçekten de bu tip bir zorunluluk olmamakla birlikte, ürün kirası ilişkisine yollama yapılmasını engelleyen bir durum da kuşkusuz yoktur<sup>31</sup>.

Yukarıdaki açıklamalar, İsviçre-Türk Hukuku bakımından önemli bir riskin mevcudiyetini de göstermektedir. Üçüncü bir kişi, ticaret sicilini büyük bir özenle incelemesine rağmen, ticarî işletme kiracısını işletmenin sahibi zannedebilir. Ticarî işletme bünyesinde bulunan taşınmazın tapu sicilindeki sayfasını incelemek de bu konuda bir yarar sağlamayacaktır. Böyle bir inceleme, olsa olsa, malikin kim olduğunun tespitine olanak verebilir. Çok sınırlı olasılıklarda tapu sicilinde mevcut bir şerhten, taşınmazın bir ticarî işletmenin bünyesinde yer aldığı, bu ticarî işletmenin ürün kirası sözleşmesine konu olduğu ve kiracının kimliği anlaşılabilir<sup>32</sup>.

## **§ 2. Ticarî İşletme Kirasının İşletme Unsurları Üzerindeki Etkileri**

### **I. Ürün Kirasının Tacir Sifatına Etkisi**

Bir ticarî işletmeyi kendi adına işleten ve ticaret siciline kayıtlı olan tacir, söz konusu ticarî işletmeyi kendisi işletmeyi bırakıp kiraya verdiği takdirde, tacir sıfatını koruyacak mıdır? Bir başka deyişle, ticaret sicilinde ka-

<sup>29</sup> AKER, s. 308.

<sup>30</sup> ALTAŞ, s. 158; AKER, s. 312, 315.

<sup>31</sup> LINDENMEYER, s.100.

<sup>32</sup> LINDENMEYER, s. 100; AKER, s. 307.

yıtlı olarak kalması gerekecek midir? Yoksa, bundan böyle adını ticaret sicilinden terkin ettirmesi mi gerekecektir?

Ticarî işletmeyi işleten bir tüzel kişi tacir olsaydı, ticarî işletmeyi başkasına kiralamış olsa bile, hukukî varlığını sürdürdüğü müddetçe ticaret sicilinde kayıtlı kalmaya devam etmesi gerekecekti<sup>33</sup>. Ürün kirası sözleşmesi ile taraflar arasında geçici bir zaman dilimi için sürekli bir borç ilişkisi kurulur ve kiraya veren işletmeyi tamamıyla ve nihai olarak devretme arzusunda değildir. Bu durumda kiraya veren ticarî işletmesi ile ilişkisini tamamen koparmaz. Kısacası işletmeyi işleten tüzel kişi tacir, kiraya veren konumuna geçtiğinde de, tacir sıfatını muhafaza edecektir<sup>34</sup>.

Ürün kirası sözleşmesiyle ticarî işletmeyi işletmeye başlamış olan kiracının konumu ayrıca ele alınmalıdır. Gerçekten de kiracının ticaret siciline tacir olarak tescil edilme hakkı, hatta yükümlülüğünden söz edilebilecek midir?

Bu soruya cevap verilebilmesi, aşağıda sözü geçen sorunlar bakımından bir tavır alınmasını gerektirecektir:

- Ticaret siciline tacir olarak tescil edilme yükümü altında olan kişi, aynı zamanda ticarî defter tutma yükümü altındadır.
- Ticarî defter tutma yükümünün vergi hukuku bakımından beraberinde getireceği çeşitli sonuçlar vardır.
- Ticaret siciline tacir olarak tescil edilmiş olan kişi (sadece tescil zorunluluğu altında olan kişi değil) iflâsı yürütme konumundadır.
- Ticaret sicilinde tacir olarak tescil edilmiş olan kişi, ticaret unvanının yüksek derecede korunmasından yararlanacaktır<sup>35</sup>.

Konuyu ticarî işletmeyi kiraya veren ve kiralayan (kiracı) açısından ayrı ayrı inceleyelim:

### 1. Kiraya Veren Açısından

Her kim bir ticarî işletmeyi kendi için işletirse, yerleşim yerinde bulunan ticaret siciline ticaret unvanını tescil ettirmelidir<sup>36</sup> (TTK. madde 12/f.2).

<sup>33</sup> LİNDENMEYER, s. 100; ARKAN, s. 33; KAYIHAN/ YASAN, s. 57, ÜLGEN/TEOMAN/ HELVACI/ KENDİGELEN/ KAYA/ NOMER ERTAN, s. 178; KARAHAN, s. 38.

<sup>34</sup> AKER, s. 291.

<sup>35</sup> Bu sorunlar bakımından bkz. MEİER-HAYOZ/FORSTMOSER, s. 135.

<sup>36</sup> ARKAN, s. 23; KAYIHAN/ YASAN, s. 58; POROY/ YASAMAN, s. 217.

Ticarî işletmeyi kiraya veren kişi, bu işletmeyi kendi için işleten konumunda değildir. Ticarî işletmenin işletilmesi kiracı hesabına gerçekleşmektedir. Ne var ki işletmeyi kiraya verme faaliyeti, başlı başına bir ticarî işletme faaliyeti olarak görülebilir<sup>37</sup>.

Böylelikle ticarî işletmesini kiraya vererek kira geliri elde eden kişi, “ticarî surette işletilen bir diğer (ticarethane ve fabrika dışında) müessese sahibi” sayılabilir.

Gerçekten de ticarî işletme kendi içinde sınıflanmakta ve “ticarethane”, “fabrika” ve “ticarî şekilde işletilen diğer müesseseler” olarak bölünmektedir. Bir fabrika veya ticarethane sahibi, bu fabrika veya ticarethaneyi kiralarsa, artık bunları işleten kişi olmaktan çıkar<sup>38</sup>.

Fabrika veya ticarethane bu olasılıkta kiracı hesabına işletilmektedir. Ancak, kiraya veren “ticarî surette işletilen bir diğer müessese sahibi” olarak kabul edilebilir. Fabrika veya ticarethane olmayan, ticarî muhasebeyi gerektiren ve esnaf faaliyeti sınırlarını aşan her ticarî faaliyet, “ticarî surette işletilen bir diğer müessese faaliyeti” sayılabilir. Ne var ki bir Federal Mahkeme İçtihadında, bir kimsenin kendi malvarlığını yönetmesi, malvarlığı çok geniş kapsamlı olsa ve ticarî ilkelere uygun olarak yönetilse bile, ticarî surette işletilen bir diğer müessese faaliyeti olarak görülmemektedir<sup>39</sup>.

Lindenmeyer'e göre, yukarıda açıklanan gerekçelerle, ticarî işletmesini kiraya veren tacir ticaret sicilinde tescil edilmiş olarak kalır. Zira o ticarî işletmenin bir türü olan ticarî şekilde işletilen bir diğer müessese sahibi sayılabilir<sup>40</sup>.

## 2. Kiracı Açısından

Aşağıdaki açıklamalar, kira sözleşmesi kurulmadan önceki aşamada kiraya verenin tescil ile yükümlü bir tacir olması olasılığını kapsamaktadır.

Kiracının durumunun bir işletme faaliyeti olarak nitelendirilip nitelendirilmeyeceğine bakılmalıdır. Böyle bir faaliyet üç unsuru içermektedir:

- Bağımsızlık

---

<sup>37</sup> LINDENMEYER, s. 102.

<sup>38</sup> ALTAŞ, s. 158.

<sup>39</sup> LINDENMEYER, s. 102; BGE 70 I 260; BGE 79 I 60.

<sup>40</sup> LINDENMEYER, s. 102.

- Sürekli olarak kazanç elde etmeğe yönelmiş olma,
- Ekonomik faaliyet.

Kiracının faaliyeti “bağımsız” olarak nitelenebilir. O, herhangi bir işvere-  
rene bağlı olarak çalışmayıp, kendi hesabına iş görmektedir. Kiracının faali-  
yeti bağımsızlık dışındaki unsurları da gerçekleştiriyorsa, ki kural olarak  
öyledir, tacir olarak tescil edilmesi gerekli olacaktır<sup>41</sup>.

## II. Ürün Kirası Sözleşmesinin Ticaret Unvanı Üzerindeki Etkileri

### 1. Kiraya Veren Ticaret Unvanı Bakımından

Bir ticarî işletmenin ürün kirasına verilmesi, kiraya veren ticaret un-  
vanının ticaret sicilinden terkin edilmesine yol açabilir<sup>42</sup>. Ürün kirası söz-  
leşmesiyle birlikte kiraya veren ticaret siciline tescil edilebilir bir kişi olmak-  
tan çıkıyorsa, böyle bir sonuç gerçekleşecektir. Ürün kirası sözleşmesi, kira-  
ya vereni tescil zorunluluğu altında bulunmaktan çıkarmasına rağmen tescil  
edilebilir (tescile muktedir) bir kişi olmaktan çıkarmamışsa, terkin ancak  
talep üzerine (kiraya verenin talebi üzerine) gerçekleşir.

Kiraya veren, ticarî işletmesi ticaret siciline tescil edilmiş olarak kalı-  
yorsa, iki olasılıkta ticaret unvanını değiştirme yükümlülüğü altındadır.

a) Ticaret unvanının bazı unsurları ürün kirası sözleşmesi yüzünden  
gerçeğe aykırı hâle gelmişse, bu unsurların ticaret unvanından kaldırılması  
gerekir.

b) Kiracı, kiraya verenin o güne kadar kullana geldiği ticaret unvanını  
da devralmışsa, kiraya veren bundan böyle bu unvanı kullanamaz ve değiş-  
tirmek zorunda kalır<sup>43</sup>.

Yukarıdaki ilk olasılığa şöyle bir örnek verilebilir: “SİGMA Saat – Ya-  
pım Anonim Şirketi” şeklindeki ticaret unvanı, söz konusu şirket fabrika  
işletmesini bütünüyle kiraya verdiği zaman değiştirilmelidir. Zira fabrika  
işletmesinin bütün olarak kiralanması olasılığında şirketin saat üretimiyle  
uğraşması mümkün değildir ve unvanın değişmeden kalması yanıltıcı ola-  
caktır. Ne var ki, İsviçre uygulamasında bu konuda gevşek davranıldığı göz-

<sup>41</sup> AKER, s. 158; ALTAŞ, s. 160.

<sup>42</sup> ALTAŞ, s. 159; AKER, s. 300.

<sup>43</sup> AKER, s. 302.

lemlemektedir. Örneğin “ E. Müller Otel İşletmesi” biçimindeki ticaret unvanının, otelin kiralanması olasılığında değişmesine gerek olmadığı düşünülmüştür. Çünkü böyle bir değişiklik yapılırsa, kiraya verenin oteli tekrar kendisinin işletmeye başlaması durumunda ticaret unvanını yeniden değiştirmesi gerekecektir<sup>44</sup>.

İkinci olasılık açısından da şöyle bir örnek kurgulanabilir: A. Berger isimli gerçek kişi ticarî işletmesini W. Müller isimli birisine kiralyor. Kiracı, söz konusu ticarî işletmeyi şu şekilde bir ticaret unvanı kullanarak işletiyor: “A. Berger, sahibi W. Müller”. Bu olasılıkta A. Berger ticaret unvanını bir ilâve yaparak kullanmak durumundadır. Örneğin ticaret unvanını şu şekle dönüştürebilir: “A. Berger, kiraya veren”<sup>45</sup>.

## 2. Kiracı Açısından

Ticarî işletmenin müşteri çevresini bir arada tutan genellikle ticaret unvanıdır. Bu nedenle, kiracı, olayların büyük çoğunluğunda, ticaret unvanını devralıp kullanmakla ilgilidir.

İsviçre Hukuku kiracının ticaret unvanının biçimlendirilmesiyle ilgili özel bir kural içermez. Art.953 OR bir işletmenin devri hâlinde ticaret unvanının biçimlendirilmesini düzenlemektedir. Ancak bu düzenleme, ticarî işletmenin kiralanması değil, el değiştirmesi (işletme sahibinin değişmesi) olasılığı içindir.

Hükmün uygulama alanının bu şekilde sınırlanması için makul bir sebep düşünülemez. Ticaret unvanının gerçekliği ve aldatıcı olmaması ilkeleri, ticarî işletmenin el değiştirmesi durumunda rafa kaldırılabilir. Gerçekten de bu olasılıkta işletmeyi devralanın işletmenin eski sahibinin kullandığı ticaret unvanını kullanmasına göz yumulmuştur. Aynı olanak, ticarî işletmenin kiralanmasında kiracıya da tanınmalıdır. Zira o da ticarî işletmenin sahibinin kullandığı (ve müşteri çevresini bir arada tutan) unvanı aynen kullanmakta (devam ettirmekte) menfaat sahibidir. Nitekim ticarî işletme sahibiyle (ticarî işletmeyi o ana kadar işleten kişiyle) hukukî ilişki içerisinde bulunmaktadır<sup>46</sup>.

<sup>44</sup> LINDENMEYER, s. 103.

<sup>45</sup> LINDENMEYER, s. 103-104.

<sup>46</sup> Konuya ilişkin olarak bkz: KLINGLER, s. 72; LINDENMEYER, s. 103, AKER, s. 306 vd.

Kiracının ticaret unvanının oluşturulmasına ilişkin olarak şu örnekler üzerinde durabiliriz:

a) Kiracının Gerçek Kişi Tacir Olduğu Olasılık:

Gerçek kişi tacire ait bir ticarî işletme ürün kirası sözleşmesine konu yapılıyorsa (Bu gerçek kişinin adının da A.Berger olduğu düşünülün):

aa) Kiracının Ticaret Unvanı:

“ A.Berger İşletme Sahibi, W.Müller”

“A.Berger’in hukukî halefi W.Müller”

“A.Berger’in kiracısı W.Müller”

İlk örnekte işletme sahibi tabiri hukukî halefiyet ilişkisini açıkça göstermektedir. Bu unvan, işletmenin (daha doğrusu işletmeye ilişkin unsurların) gerçek mülkiyet durumunu göstermeye muktedir değildir. İşletme sahibi tâbiri teknik anlamıyla mülkiyeti ifade etmek için değil, kiracı W.Müller’le kiraya veren A.Berger arasındaki hukukî halefiyet ilişkisini vurgulamak amacıyla kullanılmıştır. Unvanda A.Berger’in işletme sahibi niteliğinden söz edilmeyip W.Müller’in kiracı olduğundan söz edilseydi de aynı işlev gerçekleşmiş ve hukukî halefiyet ilişkisi vurgulanmış olurdu<sup>47</sup>.

Yukarıdaki ikinci örnek ise LİNDENMEYER’in fikrinde yeterince açık değildir. W.Müller’in hukukî halef olduğundan söz edilmesi hukukî durumunu yeterli açıklıkta göstermemektedir. O kiracı sıfatıyla hareket ediyor olabileceği gibi işletmeyi devralmış bir kişi sıfatıyla da hareket edebilir<sup>48</sup>.

b) Ticarî işletmeyi kiraya veren tüzel kişiliği olmayan bir şirkette ( bu durumu da Berger ve ortakları diye ifade edebiliriz) durum şöyledir:

“ W.Müller, Berger ve ortaklarının kiracısı”

“W.Müller, Berger ve ortaklarını takiben”

“Berger ve ortakları, kiracıları W.Müller”

c) Berger anonim şirketine ait bir ticarî işletme kiralanmışsa durum şöyledir:

“Berger Anonim Şirketi, kiracısı W.Müller”

<sup>47</sup> LİNDENMEYER, s. 104, dpn.47.

<sup>48</sup> LİNDENMEYER, s. 104, dpn. 48.



“W.Müller, Berger A.Ş’ni takiben”

“W.Müller, Berger A.Ş’nin kiracısı”

d) Kiracı tüzel kişiliği olmayan bir şirkete yukarıda a) ‘daki çeşitlemelerin benzerleri söz konusu olabilir.

e) Kiracı bir anonim şirkete

Bir anonim şirket, gerçek kişi tacir olan A.Berger’e ait bir ticarî işletmeyi kiralıyorsa a) altında zikredilen çeşitlemeler burada da söz konusu olabilir. İlave olarak anonim şirketin o ana kadar kullandığı ticaret unvanının “Berger A.Ş” olarak değiştirilmesi de düşünülebilir. Bir başka deyişle, anonim şirket Berger ismini kendi ticaret unvanının bir parçası olarak kabul edebilir. Yeter ki kullanılan ismin kiralanan ticarî işletmeyle gerçek bir hukukî bağlantısı mevcut olsun. Yani kiralanan işletmeyle gerçek bir bağlantısı olmayan bir isim, işletmeyi kiraya veren anonim şirketin unvanının bir parçası haline getirilemez<sup>49</sup>.

Şu halde kiracının “Berger A.Ş” unvanını kullanması mümkündür, zira Berger kiralanan ticarî işletmenin sahibidir ve işletmeyle arasında gerçek bir hukukî ilişki vardır. Ne var ki, LINDENMEYER, ticaret unvanının aldatıcı olmaması gereğine aykırılık olabileceğini düşünmektedir. Çünkü böyle bir unvan, gerçek kişi Berger’in kendisine ait bir ticarî işletmeyi bir anonim şirkete sermaye olarak getirdiğini ve anonim şirketin büyük ortağı ve yöneticisi olarak işletmeyi yönetmeye devam ettiğini göstermektedir<sup>50</sup>.

Anonim şirket, tüzel kişiliği olmayan Berger ve ortaklarına ait bir ticarî işletmeyi kiralamışsa a) altındaki çeşitlemelere paralel olarak düşünülebilir. Burada ayrıca “Berger ve ortakları Anonim Şirketi” tarzında bir unvan da düşünülebilir. Ancak, LINDENMEYER yukarıda belirtilen gerekçelerle (“Berger A.Ş” unvanının oluşturulmasına karşı olarak ileri sürdüğü gerekçelerle) buna da karşı çıkmaktadır<sup>51</sup>.

Bir anonim şirket Berger A.Ş’ne ait bir ticarî işletmeyi kiralıyorsa, yine a) ‘daki çeşitlemelerin benzerleri akla gelebilir. Burada da “Berger A.Ş” tarzında bir ticaret unvanının kullanılması (aslında daha önceki unvanın aynen devam ettirilmesi düşünülebilir). Tabi kiracı şirketin bu unvanı kullanabil-

<sup>49</sup> LINDENMEYER, s. 105.

<sup>50</sup> LINDENMEYER, s. 105.

<sup>51</sup> LINDENMEYER, s. 106.

mesi (mevcut unvanı kullanmaya devam edebilmesi) için kendi ana sözleşmesinde değişiklik yapması gerekecektir.

Yukarıda ele alınan bütün olasılıklarda, “ticaret unvanının devrinde, eski ticaret unvanı değiştirilmemeli veya kısaltılmamalıdır” ilkesine uygun hareket edilmelidir. Hukukî halefiyeti gösteren ekler yapılması gerekliliği de ayrıca vurgulanmalıdır (OR Art. 953 II)<sup>52</sup>.

### III. Ürün Kirası Sözleşmesi Neticesinde Sözleşme Tarafları Nezdinde Gerçekleşmiş Amaç Değişikliği

Ticaret siciline tescil edilmiş bir işletmenin “kişisel durumuna”, o işletmenin “amacı” ve “amaca erişmek için yürütülecek uğraşı konuları” girmektedir. Bu hususlar, hem ticarî işletmeyi işleten şirketin ortakları hem de üçüncü kişiler bakımından son derece önemlidir.

Bir şirketin amacı olarak “işletme faaliyeti” tescil edilmişse, bu faaliyeti şirketin kendi hesabına yürüteceği anlamı çıkar. Yoksa o şirketin işletmesini ürün kirası sözleşmesine konu yapıp kendi hesabına işletmekten vazgeçebileceği anlamı çıkarılamaz. Şu halde, bir şirket ticarî işletmesini bir bütün olarak (kendisi işletme faaliyetini kendi hesabına yürütmekten çıkacak şekilde) kiralarsa, ana sözleşmesinde buna uygun bir değişiklik yapmak durumundadır. Bu değişiklik ana sözleşmedeki işletme konusu maddesini yeni duruma uyduracaktır<sup>53</sup>.

Şirketin kendi hesabına işlettiği işletmenin kiraya verilmesi ve ortaklığın kiraya veren sıfatına bürünmesi, ortaklar için önemli bir amaç değişikliği yaratır. Böylesine bir değişiklik ortakların kazanç elde etmesi şansında değişiklik yaratabilecektir.

Kiracı konumundaki işletmenin ana sözleşmede belirtilen amacı “işletme faaliyetinde bulunmak” olarak karşımıza çıkıyorsa yapılan kira sözleşmesi ortaklığın amacıyla çelişmez. Diğer taraftan, kira konusu işletmenin uğraşı alanıyla kiracı şirketin ana sözleşmesinde belirtilen uğraşı alanları arasında da paralellik kurulabilmelidir<sup>54</sup>.

<sup>52</sup> Ticaret unvanı, işletme ile birlikte devredildiğinde devralan mevcut unvanı sorumluluk potansiyeline ilişkin bir aykırılık yoksa aynen kullanabilecektir.

<sup>53</sup> LINDENMEYER, s. 106-107; MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER, s. 39; AKER, s. 255; KLINGLER, s. 48; OPPENLÄNDER, s. 202.

<sup>54</sup> LINDENMEYER, s. 107.

## IV. Ürün Kirası Sözleşmesi Çerçevesinde Fikrî Hakların Durumu

### 1. Patentler

Patentler bir taraftan sahibine bir buluş üstünde ekonomik yararlanma ve başkalarının yararlanmasını engelleme yetkilerini sağlayan haklardır; diğer yandan bu hakkı ispata yarayan kamusal nitelikteki belgelerdir<sup>55</sup>. Kiraya veren bir patent hakkına sahipse ve bunun kullanımını kiracıya bırakacaksa, ürün kirası ilişkisi çerçevesinde kiracıyla bir patent lisansı sözleşmesi yapacaktır<sup>56</sup>.

5846 Sayılı FSEK madde 52 uyarınca mali haklara ilişkin sözleşme ve tasarruflar yazılı gerçekleştirilmelidir ve bunlara konu olan haklar ayrı ayrı gösterilmelidir. Patent, faydalı model, marka ve endüstriyel tasarımlara ilişkin lisans sözleşmeleri yazılı şekilde yapılmalıdır. 551 Sayılı Patent KHK.'da lisans sözleşmesinin şekli konusunda yazılılık şartı vardır ve bu geçerliliğe ilişkin bir şarttır (madde 86/f.2)<sup>57</sup>. Bir ticarî işletme kirası sözleşmesi ile kiracıya mali haklara ilişkin lisans tanınacak ise, ürün kirası sözleşmesine eklenen lisans sözleşmesinin geçerli olabilmesi için yazılı olması ve içerdiği hakları tek tek göstermesi zorunludur.

Kiraya verenin patent konusu buluşları söz konusuysa bunların kullanımını konu alan bir patent lisansı sözleşmesi yapmak ve bu sözleşmeyle verilen lisansı patent siciline tescil ettirmek akıllıca olacaktır<sup>58</sup>.

### 2. Markalar

İsviçre Hukukunda marka lisansı sözleşmesi bir geçerlilik şekline tâbi değildir. Türk Hukukunda 556 Sayılı Marka KHK.'nin 15. maddesine göre tescilli bir marka başkasına devredilebilir, kullanma hakkı lisans sözleşmesine konu edilebilir. Tescilli bir marka üzerindeki işlemler yazılı şekle tâbidir.

<sup>55</sup> ALTAŞ, s. 161; NOYAN, Erdal, Patent Hukuku, Genişletilmiş Ve Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, Ankara 2011, s. 203 vd.; BOZKURT YÜKSEL, Armağan Ebru, Patent Uyuşmazlıklarının Çözüm Yolları, Ankara 2009, s. 37; KILIÇOĞLU, Ahmet, Sınai Haklarla Karşılaştırmalı Fikri Haklar, Ankara 2006, s. 5 vd.

<sup>56</sup> AKER, s. 282.

<sup>57</sup> Bkz: OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, Sınai Haklara İlişkin Lisans Sözleşmeleri Ve Rekabet Hukuku Düzenlemelerinin Lisans Sözleşmelerine Uygulanması, İstanbul 2002, s. 67.

<sup>58</sup> PEDRAZZİNİ, s. 608; LINDENMEYER, s. 107; ALTAŞ, s. 162.

Ticarî işletmeye ilişkin ürün kirası sözleşmesinde, işletme bünyesindeki marka hakkının kullanımının terk edilmesi de söz konusu olabilecektir<sup>59</sup>.

Bu arada, ticarî işletmeye ilişkin ürün kirası sözleşmesinin İsv.Mark. H.K. m.11 (Bundesgesetz Über Den Schutz Von Marken Und Herkunftsangaben Vom 28 August 1992 (Stand Am 1. Juli 2011), anlamında marka devrine yol açacağını savunan yazarlar da vardır. Gerçekten de ürün kirası sözleşmesinin marka hakkının devredilmiş sayılması için yeterli olduğu söylenebilir<sup>60</sup>. Ne var ki, ticarî işletmenin devri, her zaman için markanın da devrini beraberinde getirmez. Burada 556 Sayılı KHK.'nin 20. maddesi uyarınca marka üzerinde kiracıya lisans hakkı tanınması, yani marka lisans sözleşmesi yapılması yeterli gelebilecektir<sup>61</sup>. Marka lisans sözleşmesinin geçerliliği yazılı yapılmasına bağlıdır. Bu yüzden kiracıya devredilecek işletme unsurları içinde tescilli marka varsa, ticarî işletmeye ilişkin ürün kirası sözleşmesi de yazılı yapılmalıdır.

Unutulmamalıdır ki marka hakkının sahibi olarak marka sicilinde görünmesi gereken kişi ticarî işletmenin sahibidir. Yoksa marka hakkı sahibi olarak ticarî işletme tescil edilmeyecektir<sup>62</sup>. Ticari işletmenin ürün kirası sözleşmesine konu yapılmasının, o işletme tarafından üretilen ürünlere ilişkin markanın devrine ilişkin bir karine yarattığından söz edilebilir<sup>63</sup>.

Marka lisans sözleşmesinin iyiniyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi için Marka Siciline kaydedilmesi şarttır (556 Sayılı KHK. 21/ X). Ürün kiracısı bakımından marka sicilinde tescile ilişkin olarak yapılacak başvuru, sadece, markanın yeni sahibi olarak tescil edilmesi hakkında olabilir. Ürün kiracısı, markanın yeni sahibi olarak tescil edilirken kiraya verenin adı da sicilden terkin edilecektir.

Marka hakkı ihlâlinden doğan taleplerin ürün kiracısına devrine ilişkin bir anlaşmanın yapılması (hatta henüz bu tip talepler doğmadan önce) bazı yazarlarca mümkün görülmüştür<sup>64</sup>.

<sup>59</sup> PEDRAZZİNİ, s. 633-635; LINDENMEYER, s. 108.

<sup>60</sup> Türk Ticaret Kanunu'nun 11. maddesinin 3. fıkrası uyarınca; "*Aksi öngörülmemişse, devir sözleşmesinin duran malvarlığını, işletme değerini, kiracılık hakkını, ticaret unvanı ile diğer fikri mülkiyet haklarını sürekli olarak işletmeye özgülenen malvarlığı unsurlarını içerdiği kabul olunur*".

<sup>61</sup> Bizim de katıldığımız görüşü savunan yazar için bkz: AKER, s. 283.

<sup>62</sup> KLINGLER, s. 57 vd.; LINDENMEYER, s. 108.

<sup>63</sup> KLINGLER, s. 57; LINDENMEYER, s. 108; ALTAŞ, s. 162.

<sup>64</sup> MATTER, s. 96; LINDENMEYER, s. 108.

Bizde böyle olacağı şüphelidir. Bir mutlak hak olarak marka hakkını koruyan taleplerin, marka hakkından ayrıştırılarak devrine bizde imkân verilmeyebilir. Mülkiyet hakkı ihlâlinden doğan istihkak talebinin mülkiyet hakkından ayrıştırılarak devrine olanak tanınmaması gibi<sup>65</sup>. Ancak marka hakkı ihlâlinden doğan tazminat alacaklarının devri pekâlâ mümkündür<sup>66</sup>.

### 3. Örnek ve Modeller

Örnek ve modellerle ilgili İsviçre Kanunu'na göre, bunlar üzerindeki haklar lisans sözleşmesine konu olabilir<sup>67</sup>. Ticarî işletme kiraya verildiğinde, işletmenin sahip olduğu örnek ve modeller kural olarak kiracıya devredilir<sup>68</sup>.

Bu tür sözleşmeler, iyiniyetli üçüncü kişiler karşısında korunma sağlanabilmesi için ilgili sicile tescil edilebilir.

### 4. Döner Malvarlığının Durumu

Döner malvarlığının ekonomik özgülenme amacı, tüketilmesi veya devredilmesidir. Şu halde bunların kullanılmasının ürün kiracısına devredilmesi, ekonomik özgülenme amaçlarına aykırı düşecektir<sup>69</sup>. Döner malvarlığı kapsamına ekonomik ömrü kısa demirbaşlar, hammaddeler ve üretilip satılmayı bekleyen mallar girer.

Döner malvarlığının durumunun ürün kirası sözleşmesi bağlamında ne olacağına ilişkin açık bir düzenleme getirilmesi gereklidir.

<sup>65</sup> Bkz: OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, s. 284; BGE 132 III 155; TEKİNAY, Selâhattin S./ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla, Tekinay Eşya Hukuku, C.I Zilyedlik – Tapu Sicili – Mülkiyet, 5. Bası, İstanbul 1989, s. 487; SİRMEN, s. 275; EREN, Fikret, Mülkiyet Hukuku, Ankara 2011, s. 42. Gerçekten de istihkak davası açma hakkı mülkiyetten bağımsız olarak devredilemez.

<sup>66</sup> Alacağın devrine ilişkin detaylı açıklamalar için bkz: OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt – 2, Gözden Geçirilmiş 10. Bası, İstanbul 2013, s. 543 vd.; EREN, Fikret, 6098 Sayılı TBK.'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2012, s. 1224 vd.; TEKİNAY, Selâhattin S./ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Bası, İstanbul 1993, s. 240 vd.; REİSOĞLU, Safa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23. Bası, İstanbul 2012, s. 462 vd.

<sup>67</sup> KLINGLER, s. 57 vd.

<sup>68</sup> ALTAŞ, s. 163.

<sup>69</sup> KLINGLER, s.53 vd.

Bu konuda en basit ve en açık çözüm şu olacaktır: Döner malvarlığını oluşturan mallar piyasa fiyatı üzerinden ürün kiracısına geçmiş sayılacaktır. Buna karşılık kiraya verenin de bir yükümlülüğü olacaktır. O (kiraya veren), ürün kirası sözleşmesinin sona erdiği sıradaki döner malvarlığını, o günkü piyasa fiyatı üzerinden geri almaya mecbur olacaktır. Kiraya verenin bu yükümlülüğü, miktar açısından sınırlanabilir<sup>70</sup>.

Bu konuda düzensiz intifa hakkına ilişkin hükümlerin kıyas yoluyla uygulanması düşünülebilir<sup>71</sup>. Taraflar satış bedelinin (daha doğrusu döner malvarlığının devir bedelinin) ne şekilde ödeneceğine ilişkin farklı düzenlemeler getirebilirler. Örnek olarak, döner malvarlığının ürün kirası sözleşmesinin sona erdiği andaki değer farkını bir defada nakit ödemeye karşılama kararıyla kararlaştırabilirler. Bu kural TBK. madde 359'daki (OR Art.276'daki) düzenlemeye paralel olacaktır<sup>72</sup>. Bu hükmün ispat avantajı sağlayacak yönde uygulanmasını amaca uygun bulanlar vardır<sup>73</sup>. Ancak aynı yazarlara göre, bu hükmün döner malvarlığının hukukî kaderinin belirlenmesi için uygulanması amaca uygun değildir. Hele hele ürün kirası sözleşmesinin konusunu tüketilebilir eşyanın oluşturabileceğinin bu hükümden yola çıkarak söylenmesi hiç yerinde olmayacaktır.

## 5. Yatırım Malvarlığının Durumu

TBK. madde 359, ürün kirası sözleşmesinin taraflarını, ürün kirasına konu olan malları bir tutanağa geçirmek ve her birince imzalanmış tutanak suretini diğerine vermekle yükümlü kılmıştır. Üstelik tutanağa geçirilen malların değerlerinin takdir edilmesi de söz konusu olabilecektir<sup>74</sup>.

<sup>70</sup> LİNDENMEYER, s. 109; ALTAŞ, s. 163; AKER, s. 322.

<sup>71</sup> LİNDENMEYER, s. 109, dph.68. TMK. Madde 819/ f. 1: “Tüketilebilen şeylerin mülkiyeti, aksi kararlaştırılmadıkça, intifa hakkı sahibine geçer, ancak, intifa hakkı sahibi geri verme sırasında bu şeylerin o günkü değerini ödemekle yükümlü olur”. Düzensiz intifa hakkına ilişkin açıklamalar için bkz: ÖZEN, Burak, Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008, s. 458 vd.; SİRMEN, s. 593; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s. 679.

<sup>72</sup> TBK. madde 359: “Kira sözleşmesi, araç ve gereçleri, hayvanları, devredilen eşyayı veya stoklanmış malları da içeriyorsa taraflar, bunların değerlerini birlikte takdir ederek iki nüsha düzenleyecekleri tutanağa geçirip imzalayarak, birbirlerine vermekle yükümlüdürler”.

<sup>73</sup> Nitekim bkz: LİNDENMEYER, s. 109-110.

<sup>74</sup> Bu düzenlemeye ilişkin açıklamalar için bkz: 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.

TBK. madde 373/ f.1'e göre, teslim sırasında tutanağa geçirilen eşyalara değer biçilmişse, kiracı, kira sözleşmesi sona erince, bunları özdeş tür ve değerinde olmak üzere geri vermekle veya değer eksikliklerini gidermekle yükümlüdür<sup>75</sup>.

Bu düzenlemeler, taşınır eşya niteliğindeki bütün yatırım malvarlığına uygulanabilir.

Tutanağa geçirme, öncelikle, ispat güvenliği bakımından önem taşır. Tutanağa geçirmenin önem taşıdığı bir diğer nokta da, tutanağa geçirilen eşyanın hasar rizikosunu kiracının taşımasıdır. Nihayet, tutanak kira sözleşmesi sona erince yapılacak iş ve işlemlerin açıklık kazanmasında da büyük önem taşıyacaktır<sup>76</sup>.

Kiraya veren yatırım malvarlığının maliki olarak kalır. Klingler'in görüşüne göre, kiraya veren, kiracı tarafından envantere geçmek üzere temin edilen parçaları, bunlar işletmenin genişletilmesine götürse bile, kira süresinin bitiminde bilançosunun aktifine geçirebilir. Bir başka deyişle, bu parçaları, kendisine ait mallar olarak kullanmaya devam edebilir<sup>77</sup>. Buna karşılık Lindenmeyer, kira sözleşmesinde bu yolda bir açıklık olmadıkça bu tür bir çözümü reddetmektedir. Lindenmeyer'in görüşüne göre, daha önceden tutanakta yer alan parçaların yerine geçen parçalar, değer ve türce yerine geçtiği parçalarla özdeş değilse, bir başka deyişle, tutanakta yer alan parçaların bir genişlemesi söz konusuysa, sözleşmede bir açıklık yoksa kiraya veren bu durumdan yararlanamaz.

Tutanakta yer alan parçaların (dolayısıyla da işletmenin) genişlemesi anlamına gelen bu parçalar, kiracıya iade edilmelidir<sup>78</sup>.

Tutanağa geçirilen mallar bakımından, kiracı, düzgün (özenli) bir işletme faaliyetinin gereği olduğu ölçüde tasarruf yetkisine sahiptir<sup>79</sup>. Tutanağa geçen eşyanın hasarı kiracının üzerinde olmakla birlikte, TBK. madde 373/f.2, bu hasar kuralının istisnasını oluşturmaktadır.

<sup>75</sup> SAĞLAM, s. 1023; ARKAN SERİM, s. 40; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 323-324.

<sup>76</sup> YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 324; ARKAN SERİM, s. 41; TANDOĞAN, C: I/2, s. 5; ZEVKLİLER, Aydın/ GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 12. Bası, Ankara 2013, s. 294; AYDOĞDU, Murat/ KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İzmir 2012, s. 518-510.

<sup>77</sup> KLİNGLER, s. 56.

<sup>78</sup> LINDENMEYER, s. 111, dpn. 76.

<sup>79</sup> KLİNGLER, s. 55; LINDENMEYER, s. 111.

Taşınır eşya niteliğindeki yatırım malvarlığı tutanağa geçmiş değilse, kiracı bunların olağan bakımını gerçekleştirme yükümlülüğü altındadır. Kiracı, bu tür malları sözleşmeye uygun olarak kullandığı ölçüde, kaza sonucu ortaya çıkan değer düşüklüklerinden veya telef olmadan ötürü sorumlu tutulamayacaktır<sup>80</sup>.

Bir diğer kurgu da şöyle düşünülebilir: Taşınır eşya niteliğindeki yatırım malları kira süresince kiracının mülkiyetine geçecek, ancak kira sözleşmesi sona erince kiraya verenin bunların mülkiyetini devralma yükümlülüğü bulunacaktır<sup>81</sup>.

## V. Ürün Kirasının İşletme İle İlgili Mevcut Sözleşme İlişkilerine Etkisi

TBK. 202/f.1’de yer alan, “F. Malvarlığının veya İşletmenin Devralınması” başlıklı madde, şu şekilde bir düzenleme getirmektedir: “*Bir malvarlığını veya işletmeyi aktif ve pasifleri ile devralan, bunu alacaklılara bildirdiği veya ticarî işletmeler için Ticaret Sicili Gazetesinde, diğerleri için Türkiye genelinde dağıtım yapılan gazetelerden birinde yayımlanacak ilânla duyurduğu tarihten başlayarak, onlara karşı malvarlığındaki veya işletmedeki borçlardan sorumlu olur*”.

Ürün kirası sözleşmesi de yukarıdaki hükmün düzenlediği anlamda, “işletmenin devri” sonucunu doğurur.

Bu hüküm emredici değildir. Şu halde işletme devredilirken, taraflar, bütün borçların veya bazı borçların devralana geçişini engelleyebilirler. Böyle bir durumda, alacaklılara yapılan bildirimde veya resmî ilânda devrin kapsamı dışında tutulan borçlar açıkça belirtilmelidir<sup>82</sup>.

### 1. Alacakların Devri

Alacaklar, işletmenin döner malvarlığının ayrılmaz bir parçasıdır. Şu halde işletme devredilirken, işletme alacakları da devrin kapsamında yer alabilir.

<sup>80</sup> KLINGLER, s. 55; LINDENMEYER, s. 111.

<sup>81</sup> RASCH, Harold, Deutsches Konzernrecht, 4. A., Köln/ Berlin/ Bonn/ München 1968, s. 111; LINDENMEYER, s. 111.

<sup>82</sup> ARKAN, s. 43 vd.; ARICI, Mehmet Fatih, Ticari İşletmenin Aktif Ve Pasifi İle Devri, İstanbul 2008, s. 30; ASLAN, Yılmaz İ./ ŞENYÜZ, Doğan, 6102 Sayılı (Yeni) Türk Ticaret Kanunu’na Ve 6098 Sayılı (Yeni) Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış İşletme Hukuku, Bursa 2012, s. 16.



Alacağın devrinin geçerliliği yazılı şekle tabidir.

Bütün aktifleriyle birlikte bir işletme devrediliyorsa, hazırlanan yazılı belgede devrin kapsamında yer alan bütün alacakların teker teker gösterilmesine gerek yoktur<sup>83</sup>.

## 2. Genel Olarak Sürekli Borç İlişkilerinin Durumu

İşletmenin devralındığının bildirilmesi veya ilan edilmesi; mevcut sözleşme ilişkilerinin yasa gereği devralana geçmesini sağlamayacaktır. Şu halde, işletme kiracısı, TBK. madde 202/ f. 1 anlamında işletmeyi devraldığını alacaklılara bildirdiği veya ilân ettiği zaman mevcut sözleşme ilişkilerine taraf olmayacaktır. Borcun yasa gereği devrine ilişkin bir hükümden, yasa gereği sözleşme devri sonucu çıkarılamaz. İşletmeyle ilgili kira, lisans, tek satıcılık veya kartel sözleşmesi gibi sürekli sözleşme ilişkilerinde, işletme ürün kiracısına bırakıldıktan sonraki aşamada taraf değişikliği olmayacaktır. Kiraya veren, bu tür sürekli sözleşme ilişkilerinde taraf sıfatını koruyacaktır. Bu durum, kiraya veren açısından da ürün kiracısı açısından da memnuniyet verici değildir. Çıkabilecek ihtilaflar göz önüne getirilirse, neden memnuniyet verici olmadığı da anlaşılacaktır. Bu memnuniyet verici olmayan durumun değiştirilmesi için, iradî olarak sözleşmelerin devri yoluna başvurulabilecektir. İradî olarak sözleşme devri yoluna başvurduktan sonra, işletmesini kiraya veren kişi mevcut sürekli sözleşme ilişkilerindeki taraf sıfatını yitirecek, taraf sıfatına bağlı bütün hukukî sorumluluklarından kiracı tarafından kurtarılmış olacaktır<sup>84</sup>. Bu durumda sözleşme ilişkisinin tarafları değişir ancak sözleşme varlığını devam ettirir.

İşletmenin devriyle birlikte sözleşmelerin devrini de kolaylaştıran bazı formüller önerilebilir. Örneğin TBK. madde 202/f.1 anlamında işletmenin devralındığının bildirilmesi veya ilân edilmesi, işletmeyle ilgili sürekli sözleşme ilişkilerindeki taraf sıfatının işletmeyi devralana aktarılması için öneri olarak nitelendirilebilir<sup>85</sup>. TBK. madde 202/f.1'e göre yapılan bildirimden veya ilândan sonra makul bir sürenin geçmesi beklenecek, bu süre içinde işletmeyle ilgili sürekli sözleşme ilişkilerinin karşı tarafı olan kişilerin davranışlarına bakılacaktır. Bu kişiler, sürekli sözleşme ilişkilerinin tarafı sıfatı-

<sup>83</sup> LINDENMEYER, s. 112, ARKAN, s. 42.

<sup>84</sup> AYRANCI, Hasan, Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri), Ankara 2003, s. 115 vd.

<sup>85</sup> ALTAŞ, s. 167.

nın işletmeyi devralana geçmesini istemiyorlarsa, bir başka deyişle, sözleşme devrinin gerçekleşmesini kabul etmeyeceklerse, bu yoldaki iradelerini ortaya koymalıdır. Aksi takdirde iradî sözleşme devrini kabul etmiş sayılacaklardır<sup>86</sup>. Burada susmanın TBK. madde 6 anlamında kabul sayıldığı bir durumdan söz edilebilecektir. Susmanın kabul anlamını taşıdığı söylendiğine göre; sözleşme devrinin hükümlerini doğurduğu an bakımından TBK. m. 11/f. 2'ye göre düşünmek gerekecektir<sup>87</sup>. Şu halde sözleşme devrinin hüküm ifade ettiği an, TBK. madde 202/f. 1 anlamında yapılan bildirim veya ilânın sürekli sözleşme ilişkilerinin karşı tarafı olan kişilere ulaştığı andır<sup>88</sup>.

İşletme devrinden önceki ve sonraki aşamalarda, sürekli borç ilişkilerinden doğan borçlardan sorumluluk konusunun da ele alınması gerekir.

Sürekli sözleşme ilişkilerindeki taraf sıfatı işletmeyi devralana geçtikten, bir başka deyişle, iradî sözleşme devri gerçekleştikten sonraki aşamada bu ilişkiden doğan borçlar bakımından işletmeyi devralanın (ürün kiracısının) sorumlu olacağı açıktır. İşletmenin (ve işletmeyle ilgili sürekli sözleşme ilişkilerindeki taraf sıfatının) devrinden önceki aşamada doğan borçlardan sorumluluk bakımından doğrudan doğruya TBK. madde 202/f. 1 etkili olacaktır.

Yani, TBK. madde 202/f. 1 anlamında yapılan bildirim veya ilândan itibaren iki sene müddetle işletmeyi devralan ve devreden (ürün kiracısı veya kiraya veren) bu borçlardan müteselsilen sorumlu olacaktır<sup>89</sup>.

### 3. Özel Olarak İşletmeyle İlgili İş (Hizmet) Sözleşmelerinin Durumu

İşletmenin devrinde mevcut iş (hizmet) ilişkilerinin işletmeyi devralana intikali, 4857 No'lu ve 22.05.2003 kabul tarihli İş Kanunu'nun 6. maddesi tarafından düzenlenmiştir. Maddeye göre işyeri veya işyerinin bir bölümü hukuki bir işlemle başka birine devredildiğinde, devir tarihinde işyerinde ya da bir bölümünde mevcut olan iş sözleşmeleri tüm hak ve borçları ile birlikte

<sup>86</sup> AYRANCI, s. 98.

<sup>87</sup> TBK. madde 11/f.2: "Açık bir kabulün gerekli olmadığı durumlarda, sözleşme, önerinin ulaşma anından başlayarak hüküm doğurur".

<sup>88</sup> LINDENMEYER, s. 113; ALTAŞ, s. 167; OPPENLÄNDER, s. 240 vd.

<sup>89</sup> LINDENMEYER, s. 113-114. TBK madde 202/ f.2: "Bununla birlikte, iki yıl süreyle önceki borçlu da devralanla birlikte müteselsil borçlu olarak sorumlu kalır. Bu süre, muaccel borçlar için, bildirme veya duyuru tarihinden; daha sonra muaccel olacak borçlar için ise, muacceliyet tarihinden işlemeye başlar".

devralana geçecektir. Bu düzenleme, işletmenin ürün kirasına konu yapılması durumunda da uygulama alanı bulur. Hükmün uygulanması için varlığı aranan “işletme devri” dar ve teknik anlamıyla “mülkiyetin el değiştirmesi” durumuyla sınırlı değildir. İşletmeden yararlanma imkânının ve ekonomik anlamıyla işletmenin sahipliği durumunun el değiştirmesine imkân veren her olgu (ki işletmenin ürün kiracısına bırakılması da böyle bir olgudur) İş Kanunu’nun 6. maddesinin uygulanmasını mümkün kılacaktır<sup>90</sup>.

Nitekim Alman Hukuk Çevresinde de benzer sonuçlara varılabilir. BGB § 613 a hukukî işlem yoluyla işletmenin el değiştirmesinden söz etmektedir ki, ürün kirası yoluyla el değiştirmenin de bu kapsamda düşünüleceği açıktır.

## VI. Kiraya Veren Zapttan Doğan Sorumluluğu

Kira konusu mal ürün kiracısına teslim edilmeden önce, üçüncü bir kişi bu mal üzerinde mülkiyet veya sınırlı aynî hak kazanmış olabilir. Üçüncü kişi tarafından kazanılan bu hak ileri sürülerek, kira konusu mal kiracının elinden alınırsa, satıcının zapttan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanacaktır (TBK. madde 358 yollamasıyla TBK. madde 309 – 310)<sup>91</sup>.

TBK. madde 309 düzenlemesinin kıyas yoluyla uygulanabilmesi için; kiralanda kiracının hakkı ile bağdaşmayan bir hak ileri süren üçüncü kişi ve kiracı arasında yargısal bir uyuşmazlık çıkmış olması ve malın bu uyuşmazlığın sonucunda kiracının elinden alınmış olması gereklidir<sup>92</sup>.

Kiraya veren, kiracının ihbarı üzerine uyuşmazlığı üzerine almak külfeti altındadır<sup>93</sup>. Eğer mal kiracının elinden alınmışsa, kiraya verenin TBK. madde 112 uyarınca tazminat verme yükümlülüğü ortaya çıkar<sup>94</sup>.

Üçüncü kişinin üstün hak iddiası, malın kiracının elinden alınmasına yol açmayıp da, kiracının kullanımını önemli biçimde güçleştirmekle kal-

<sup>90</sup> RECHBİNDER, Manfred, Schweizerisches Arbeitsrecht, 6.A., Bern 1981, s. 93; LINDENMEYER, s. 114; ALTAŞ, s. 168.

<sup>91</sup> SCHMİD, Emil, Kommentar Zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Teilband V 2b (Miete, Pacht, Leihe), 1. Und 2. Lieferung (Art. 253 – 274), 3.A., Zürich 1974/77, Art. 258, N.2, SAĞLAM, s. 1017; AKER, s. 342; CANSEL, s. 71 vd.; TANDOĞAN, C.I/2, s. 124 vd.; ARKAN SERİM, s. 68 vd; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 210 vd.

<sup>92</sup> SCHMİD, Art. 258, N. 7.

<sup>93</sup> AKER, s. 343; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 212 .

<sup>94</sup> SCHMİD, Art. 258, N. 9, Art. 254, N. 15; ALTAŞ, s. 174.

mıŖsa, kiracının TBK. madde 305 uyarınca hareket edeceği ve kiraya verenin ayıba karŖı tekeffül sorumluluğu kapsamında seğıimlik hakları kullanabileceğini söyleyenler bulunmaktadır<sup>95</sup>. Burada kısmi zapt hükümlerinin uygulanması da düşünölmelidir.

Üçüncü kiŖi, kira konusu üzerinde mülkiyet veya sınırlı aynî hakkı, kiracıya teslim gerçekteŖtikten sonra da elde etmiŖ olabilir. Kiracının kira konusunu devralan üçüncü kiŖiye karŖı, kira iliŖkisinin devam etmesi yönünde bir talepte bulunabilip bulunamayacağı tartıŖılmalıdır. Kiraya veren açısından yasa gereği kira iliŖkisine dahil olma rizikosunun bulunup bulunmadığı bir sorun olarak ortaya çıkabilir<sup>96</sup>. Kira konusunu devralanın kira konusu ile bağlı olup olmayacağı mevcut pozitif düzenlemeler çerçevesinde ele alınmalıdır. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmeden önce, yasa gereği kira sözleşmesinin devrinin mi meydana geldiği, yoksa yasa gereği kiraya verenin kullandırma borcuna katılma sonucunun mu doğduğu, Türk hukuku bakımından epeyce tartıŖmalı idi<sup>97</sup>. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu uyarınca kiralananın el deđiŖtirilmesiyle birlikte, yeni malik kiraya veren konumuna gelecektir. TBK. madde 310'daki genel ilke, her türlü kira iliŖkisi açısından geçerlidir. Artık devralanın kira sözleşmesi ile bağlılığını, yeni malikin iradesine bağlayan ilkeden vazgeçilmiŖ olup; yasal sözleşme devri ilkesi tercih edilmiŖtir.

<sup>95</sup> SCHMİD, Art. 258, N. 3; GÜMÜŖ, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299 – 356) 04.07.2012 Tarihli Ve 6353 Sayılı Kanun'a Göre GüncellenmiŖ 2. Bası, İstanbul 2012, s. 137. TBK. madde 305/f.1: “Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seğıimlik hakların kullanılmasını önlemez”.

<sup>96</sup> 6098 Sayılı TBK.'nunun 310. maddesi uyarınca yeni bir düzenlemeye gidilmiŖtir. Bu hükme göre, sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el deđiŖtirildiğinde yeni malik kira sözleşmesine taraf haline gelir.

<sup>97</sup> Bu konuda doktrinde pek çok yazar, 818 Sayılı Eski Borçlar Kanunu yürürlükteyken yeni malikin (devralanın veya ürün kiracısının), kira sözleşmesine taraf durumuna gelmediğini, “kiraya veren” sıfatını koruyan eski malikin kullandırma borcuna katılmıŖ sayılacağını düşünmekteydi. ÖZEN, Burak, “Kira Konusunun Devri”, BahçeŖehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt: 9, Sayı: 103-104, Yıl: 2013, s.93, dpn. 7. (ÖZEN (Kira) olarak adlandırılacaktır); GÜMÜŖ, s. 142 vd.; TANDOĞAN, C.I/2, s. 128. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ise bu hususta yepyeni bir düzenleme getirmiŖtir. TBK. madde 310, yasal sözleşme devrini genel bir ilke haline getirip, her türlü kira iliŖkisi bakımından geçerli kılmıŖtır. Yeni malikin, kiralananın temlikî çerçevesinde yasa gereğince kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafı olduğunu düşünen yazarlar için bkz: YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 214; ÖZEN, (Kira), s. 95; GÜMÜŖ, s. 147.

Üçüncü kişi ürün kirası sözleşmesini devralmadığı takdirde, mevcut kiraya veren kiracısına karşı tazminat verme yükümlülüğü altına girecektir. Tazminatın miktarının TBK. madde 112 vd. hükümlere göre belirleneceği açıktır<sup>98</sup>.

Kira konusu cüz'i halefiyet yoluyla değil de külli halefiyet yoluyla üçüncü bir kişiye geçerse, bu durum TBK. madde 310 kapsamına girmez. Kiraya verenin külli halefi veya haleflerinin kiraya verenin yerine geçmesi, adı geçen hükmün bir sonucu değildir<sup>99</sup>. Külli halef kendiliğinden kiraya veren sıfatını kazanır<sup>100</sup>.

## VII. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu

Kiraya veren, kira konusunu, kullanılmaya ve işletilmeye elverişli bir halde kiracıya teslim etmekle ve kira süresi boyunca bu halde bulundurmakla yükümlüdür. (TBK. madde 360). Ürün kirası sözleşmesine özgü düzenlemeler dışında, genel hükümlerde kiraya verenin kiralananı teslim borcuna ilişkin düzenlemeler, ticarî işletme kirasında da dikkate alınmalıdır. TBK. madde 301'de kira sözleşmelerinde kiraya verenin kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme geçerli olduğu sürece bu durumda bulundurma yükümlülüğü düzenlenmiştir. Yine "genel hükümlerin uygulanması" başlıklı TBK. madde 358'in yollamasıyla; TBK. madde 304/f.1'de belirtildiği üzere kiracı, kiralananın ayıplı teslimi üzerine, borçlu temerrüdü hükümlerine veya ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvurabilecektir<sup>101</sup>. Kiraya veren bu yükümlülüğünü yerine getirmese, satıcının ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanır<sup>102</sup>.

<sup>98</sup> SCHMİD, Art. 259, N. 27; AKER, s. 343; CANSEL, s. 73.

<sup>99</sup> ÖZEN, (Kira), s. 100; GÜMÜŞ, s. 147; ARAL, Fahrettin/ AYRANCI, Hasan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 9. Baskı, Ankara 2012, s. 240- 241.

<sup>100</sup> SCHMİD, Art. 259, N.11. Külli halefiyet ile ilgili olarak bkz: SEROZAN, Rona, Taşınır Eşya Hukuku, Genişletilmiş 2nci Bası, İstanbul 2007, s. 303.

<sup>101</sup> AKER, s. 335 vd; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 317 vd., GÜMÜŞ, s. 106 vd.; ARAL/ AYRANCI, s. 226 vd.; KLINGLER, s. 82- 83; CANSEL, s. 61 vd.; ÖZTÜRK, Gülay, Teoride Ve Uygulamada Hasılat Kirası, Ankara 2010, s. 175 vd.; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 253 vd.

<sup>102</sup> OSER-SCHÖNENBERGER, Art. 277, N. 1; ALTAŞ, s. 175; KLINGLER, s. 82-83; OPPENLÄNDER, s. 360 - 361.

Kiraya veren vaat ettiği veya vaat etmiş sayıldığı niteliklerden ötürü sorumlu olduğu gibi, kira sözleşmesi yapılana kadar ticarî işletmeden elde edilen kazanç miktarının düşmemesinden de sorumludur. Bunun gibi, kira konusu ticarî işletmenin benzer işletmelerle rekabete elverişli olmaması da, ayıptan doğan sorumluluğu gündeme getirecektir<sup>103</sup>.

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, yeni öğretiyeye göre “gereği gibi ifa etmemeden sorumluluk” olarak nitelenmelidir<sup>104</sup>.

Ürün kirası ilişkisinin başlamasından önce (yani ürün kirası sözleşmesinin kurulmasıyla kira konusunun teslimi arasındaki evrede) önemli nitelikte ayıplar kendini göstermişse, kiracı TBK. madde 112 vd. hükümlerle kendisine tanınan hakları kullanabilir. Yeter ki, kira sözleşmesi kurulurken bu ayıpların farkında olmasın veya farkına varmış olduğu ayıpların kaldırılacağına inanarak sözleşmeyi kurmuş olsun<sup>105</sup>. TBK. madde 301, TBK. madde 360 hükümlerinin uygulanabilmesi ve kiracının bu hükümlerle kendisine tanınan hakları kullanabilmesi için, kira ilişkisinin başlaması, bir başka deyişle, kira konusu malın kiracıya teslim edilmiş olması gerekir<sup>106</sup>. Teslim henüz gerçekleşmemiş ise, teslimden sonra ortaya çıkan ayıp hükümlerine dayanılamamalıdır.

Kiracı ürün kirasının konusunu kira sözleşmesi kurulurken görme fırsatını bulmuşsa, kira konusunun sözleşme kurulduğu sıradaki durumu sözleşmeye uygunluk bakımından esas alınacaktır<sup>107</sup>.

Ürün kiracısının kira konusunu gördüğü ve işletmeye elverişli bir durumda teslim aldığını belirten bir hükmün ürün kirası sözleşmesine konulması tavsiye edilebilir<sup>108</sup>. Ne var ki, böyle bir sözleşme hükmü, kiracının

<sup>103</sup> SCHMID, Art. 254, N.2, 5; KLINGLER, s.86; LINDENMEYER, s. 116; ALTAŞ, s. 175. Kiracının kiralanan beklediği ekonomik verimi ve geliri elde edememesi, ekonomik ayıptır. Bu tip ayıpla daha çok kiraya verenin kiralanan bir gelir elde etmeyi amaçladığı hallerde karşılaşılır. Buna örnek olarak; kiraya verenin kiracıya bir mağazaya her ay belli sayıda kişinin geleceğine ilişkin yapmış olduğu taahhüdün gerçekleşmemesi verilebilir. Ekonomik ayıba ilişkin açıklamalar için bkz: YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 197; GÜMÜŞ, s. 109; İNCEOĞLU, M. Murat, “Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt: 9, Sayı: 103 – 104, Yıl: 2013, s. 57.

<sup>104</sup> SCHMID, Vorbem zu Art. 254-256, N. 1; ALTAŞ, s. 178.

<sup>105</sup> SCHMID, Vorbem zu Art. 254-256, N.1; ARAL/ AYRANCI, s. 228; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 197; İNCEOĞLU, s. 62.

<sup>106</sup> LINDENMEYER, s. 116; AKER, s. 336.

<sup>107</sup> SCHMID, Art. 254-255; N.1.

<sup>108</sup> STROBEL, s.25; LINDENMEYER, s. 117.

aldatmaya dayanan iptal hakkını kullanmasına engel olmayacağı gibi, tekeffül edilen ayıplardan ötürü kiraya vereni sorumlu tutmasına da engel olmaz<sup>109</sup>.

Kiracı, kira konusunun tesliminden sonra, TBK. madde 305 vd. sözleşmeye uygun bir şekilde kullanmayı ve işletmeyi engelleyen veya önemli ölçüde azaltan bir durumun varlığını tespit ederse ya da kiraya verence tekeffül edilmiş niteliklerin bulunmaması durumunda şu hakları kullanabilir:

- Aynen ifade ısrar edebilir ve ayıbın giderilmesi (TBK. madde 306), benzeri ile değiştirme (TBK. madde 306/f.1) veya rahatsızlık verici durumun kaldırılmasıyla birlikte gecikmeden ötürü tazminat isteyebilir<sup>110</sup>.
- Sözleşmeden dönebilir. Gerçi burada sözleşmeden dönmeden değil de haklı sebeple kira sözleşmesinin feshinden söz edilmesi daha yerinde olacaktır (TBK. madde 306)<sup>111</sup>.
- Kira bedelinin uygun bir miktarda azaltılmasını isteyebilir (TBK. madde 307)<sup>112</sup>.

## Sonuç

Kullandırma borcu doğuran sözleşmeler arasında yer alan ürün kirası sözleşmelerine ticarî işletmeler konu edildiğinde; bunun hem kiraya veren hem de kiracı açısından önemli sonuçları olmaktadır. Ticarî işletmeyi kiraya veren işletmeyi elden çıkartmaksızın ürün kirası sözleşmesi akdetmek yoluyla idareden kaynaklanan her türlü rizikoyu kiracıya devretmektedir. Ürün kiracısı da bir ticarî işletmeyi devralmaksızın çok daha düşük maliyetlerle işletmeyi idare ederek ekonomik hayatta yerini alabilmektedir. Bu sistemin başarıyla işlemesi ve yaygınlaşması, ticarî işletme kirası sözleşmelerine ilişkin hukuki belirsizliklerin çözülmesi yoluyla sağlanabilir.

---

<sup>109</sup> SCHMİD, Art. 254/255, N.15.

<sup>110</sup> SCHMİD, Art. 254/255, N.20; AKER, s. 338; İNCEOĞLU, s. 69.

<sup>111</sup> SCHMİD, Art. 254/255, N.22 vd; LİNDENMEYER, s. 117; AKER, s. 339.

<sup>112</sup> LİNDENMEYER, s. 117; AKER, s. 336-337.

**Kaynakça**

**AKER**, Halit, Ticari İşletme Kirası, Ankara 2012.

**AKINTÜRK**, Turgut/ **ATEŞ KARAMAN**, Derya, Türk Medenî Hukuku Aile Hukuku, 6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanununa Uyarlanmış İkinci Cilt, Yenilenmiş 15. Bası, İstanbul 2013.

**ALTAŞ**, Hüseyin, Hasılat Ve Şirket Kirası (BK. Mad. 270-298), Ankara 2009.

**ANTALYA**, Gökhan, Miras Hukuku, İstanbul 2009.

**ARAL**, Fahrettin/ **AYRANCI**, Hasan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 9. Baskı, Ankara 2012.

**ARICI**, Mehmet Fatih, Ticari İşletmenin Aktif Ve Pasifi İle Devri, İstanbul 2008.

**ARKAN SERİM**; Azra, Hasılat Kirasında Tarafların Hak Ve Borçları, İstanbul 2010..

**ARKAN**, Sabih, Ticarî İşletme Hukuku, Gözden Geçirilmiş Ve Genişletilmiş Onüçüncü Baskıdan Ondördüncü Tıpkı Basım, Ankara 2010.

**ASLAN**, Yılmaz İ./ **ŞENYÜZ**, Doğan, 6102 Sayılı (Yeni) Türk Ticaret Kanunu'na Ve 6098 Sayılı (Yeni) Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış İşletme Hukuku, Bursa 2012.

**AYBAY**, Aydın/ **HATEMİ**, Hüseyin, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 3. Bası, İstanbul 2012.

**AYDOĞDU**, Murat/ **KAHVECİ**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İzmir 2012.

**AYRANCI**, Hasan, Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri), Ankara 2003.

**BAHTİYAR**, Mehmet, Ortaklıklar Hukuku, Yeni TTK'ya Göre Yazılmış 7. Bası, İstanbul 2012.

**BOZKURT YÜKSEL**, Armağan Ebru, Patent Uyuşmazlıklarının Çözüm Yolları, Ankara 2009.



**CANSEL**, Erol, İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku Ve Alman Medeni Kanunu İle Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara 1953.

**DİNAR**, Refik Cem, Niyet Mektubunun Hukuki Niteliği Ve Bağlayıcılığı, İstanbul 2008.

**DURAL**, Mustafa/ **ÖĞÜZ**, Tufan, Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku, İstanbul 2012.

**DURAL**, Mustafa/ **ÖĞÜZ**, Tufan/ **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku, İstanbul 2013.

**EREN**, Fikret, 6098 Sayılı TBK.'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2012.

**EREN**, Fikret, Mülkiyet Hukuku, Ankara 2011.

**ERTAŞ**, Şeref, Eşya Hukuku, İzmir 2012.

**FRIEDL** **ENDER**, Heinrich E., Konzernrecht, 2.A., Berlin 1954.

**GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299 – 356) 04.07.2012 Tarihli Ve 6353 Sayılı Kanun'a Göre Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul 2012.

**HESS**, André, Der Umfang Der Vertretungsmacht Der Verwaltung Der Aktiengesellschaft: Rechtsvergleichend Und Unter Berücksichtigung Der Vertretungsmacht Bei Andern Handelsgesellschaften, Diss., Zürich 1937.

**İMRE**, Zahit/ **ERMAN**, Hasan, Miras Hukuku, Gözden Geçirilmiş 9. Basım, İstanbul 2013.

**İNAN**, Ali Naim/ **ERTAŞ**, Şeref/ **ALBAŞ**, Hakan, Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku, Yeni Medeni Kanuna – Mevzuattaki Değişikliklere Ve Uygulamalardaki Yeniliklere Göre Genişletilmiş Ve Güncelleştirilmiş 7. Bası, Ankara 2008.

**İNCEOĞLU**, M. Murat, “Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt: 9, Sayı: 103 – 104, Yıl: 2013 (s. 52 vd.).

**KARAHAN**, Sami, Ticari İşletme Hukuku, Güncellenmiş 23. Bası, Konya 2012.

**KAYIHAN**, Şaban/ **YASAN**, Mustafa, 6335 Sayılı Kanun İle Güncellenmiş Yeni Türk Ticaret Kanununa Göre Ticari İşletme Hukuku, Gözden Geçirilmiş Ve Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara 2013, s. 55 vd.

**KILIÇOĞLU**, Ahmet, Sinaî Haklarla Karşılaştırmalı Fikri Haklar, Ankara 2006.

**KLEIN-BLENKERS**, Friedrich, Das Recht Der Unternehmenspacht, Baden Baden, 2008.

**LINDENMEYER**, Christoph, Die Unternehmenspacht, Diss., Bern 1983.

**MEIER-HAYOZ**, Arthur/ **FORSTMOSER**, Peter, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 9. Aufl., Bern, 2004.

**NOYAN**, Erdal, Patent Hukuku, Genişletilmiş Ve Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, Ankara 2011.

**OĞUZMAN**, M. Kemal/ **ÖZ**, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt – 2, Gözden Geçirilmiş 10. Bası, İstanbul 2013.

**OĞUZMAN**, M. Kemal/ **SELİÇİ**, Özer/ **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, Eşya Hukuku, 15. Baskı, İstanbul 2012.

**OKTAY ÖZDEMİR**, Saibe, Sinaî Haklara İlişkin Lisans Sözleşmeleri Ve Rekabet Hukuku Düzenlemelerinin Lisans Sözleşmelerine Uygulanması, İstanbul 2002.

**OPPENLÄNDER**, Frank, Die Unternehmenspacht, Insbesondere Das Verhältnis Von Pächter Und Verpächter Bei Der Verpachtung Eines Unternehmens, Diss., Stuttgart 1974.

**ÖZEN**, Burak, “Kira Konusunun Devri”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt: 9, Sayı: 103-104, Yıl: 2013. (ÖZEN (Kira) olarak adlandırılacaktır). ( s. 89 vd).

**ÖZEN**, Burak, Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008.

**ÖZTÜRK**, Gülay, Teoride Ve Uygulamada Hasılat Kirası, Ankara 2010.

**POROY**, Reha/ **TEKİNALP**, Ünal/ **ÇAMOĞLU**, Ersin, Ortaklıklar Ve Kooperatif Hukuku, Güncelleştirilmiş 12. Bası, İstanbul 2010.

**POROY**, Reha/ **YASAMAN**, Hamdi, Ticarî İşletme Hukuku, 6102 Sayılı TTK Nazara Alınarak Genişletilmiş Ve Güncelleştirilmiş 14. Bası, İstanbul 2012.

**PULAŞLI**, Hasan, İkinci Mevzuat Çerçevesinde Çıkarılan Yönetmelik Ve Tebliğlere Ve 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanununa Göre Hazırlanmış Şirketler Hukuku Genel Esaslar, Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara 2013.

**RASCH**, Harold, Deutsches Konzernrecht, 4. A., Köln/ Berlin/ Bonn/ München 1968.

**REHBİNDER**, Manfred, Schweizerisches Arbeitsrecht, 6.A., Bern 1981.

**REİSOĞLU**, Safa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23. Bası, İstanbul 2012.

**SAĞLAM**, İpek, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler”, Prof.Dr. Mustafa Dural’a Armağan, İstanbul 2013 ( s. 1015 vd.).

**SCHMİD**, Emil, Kommentar Zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Teilband V 2b (Miete, Pacht, Leihe), 1. Und 2. Lieferung (Art. 253 – 274), 3.A., Zürich 1974/77.

**SEROZAN**, Rona/ **ENGİN**, Baki İlkay, Miras Hukuku, Genişletilmiş Ve Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara 2012.

**SEROZAN**, Rona, Çocuk Hukuku, İstanbul 2005.

**SEROZAN**, Rona, Taşınır Eşya Hukuku, Genişletilmiş 2nci Bası, İstanbul 2007.

**SİRMEN**, Lâle, Eşya Hukuku, Ankara 2013.

**STROBEL**, Lothar, Die Unternehmenspacht Im Deutschen, Französischen Und Italienischen Recht, Diss., Bochum 1972.

**TANDOĞAN**, Halûk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kira Ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt: 1/2, Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul 1989, s. 4.

**TEKİNALP**, Ünal., Sermaye Ortaklıklarının Yeni Hukuku, Değişiklikler Ve İkincil Düzenlemelerle Güncelleştirilmiş 3. Bası, İstanbul 2013.

**TEKİNAY**, Selâhattin S./ **AKMAN**, Sermet/ **BURCUOĞLU**, Haluk/ **ALTOP**, Atilla, Tekinay Eşya Hukuku, C.I Zilyedlik – Tapu Sicili – Mülkiyet, 5. Bası, İstanbul 1989.

**TEKİNAY**, Selâhattin S./ **AKMAN**, Sermet/ **BURCUOĞLU**, Haluk/ **ALTOP**, Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Bası, İstanbul 1993.

**ÜLGEN**, Hüseyin/ **TEOMAN**, Ömer/ **HELVACI**, Mehmet/ **KENDİGELEN**, Abuzer/ **KAYA**, Arslan/ **NOMER ERTAN**, Füsün, Ticarî İşletme Hukuku, Birinci Basıdan Üçüncü (Tıpkı) Bası, İstanbul 2009.

**ÜNAL**, Mehmet/ **BAŞPINAR**, Veysel, Şeklî Eşya Hukuku, Giriş, Zilyetlik, Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş Ve Genişletilmiş 6. Baskı, Ankara 2012.

**YAVUZ**, Cevdet/ **ACAR**, Faruk/ **ÖZEN**, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş Ve Yenilenmiş 11. Baskı, İstanbul 2012.

**ZEVKLİLER**, Aydın/ **GÖKYAYLA**, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 12. Bası, Ankara 2013.