

ÜRÜN KIRASI SÖZLEŞMESİNDE KİRACININ HAKSIZ ZİLYETLİKTE İADE SORUMLULUĞU

(Tenant's Liability of Restitution in Case of Unlawful Possession in
Usufructuary Lease Contracts)

Ar. Gör. İsmail DEDE*

ÖZET

İşletilmekle ürün veren eşyaların değeri, kaynakların günbegün tükenmekte olduğu dünyamızda giderek artmaktadır. Bu duruma bağlı olarak girişimciler, işletme faaliyetine çoğu zaman, kar elde etmeye koşullanacak kapitali satın alamaz halde yönelirler. Bu gerçek, girişimcileri ürün kirası sözleşmelerine yakınlattırır. Bu sözleşme tipi, sermayesi kısıtlı olan girişimciler tarafından rağbet görmesinin yanı sıra, kimi zaman mülkiyet edinmeye nazaran daha karlı olabilmektedir. Bunun için ekonomik bakımdan güçlü girişimciler tarafından da tercih edilmeye başlanmıştır. Ürün kirası sözleşmesinin kullanımının yaygınlaşmaya başlaması ile beraber sözleşme tipine bağlı soru ve sorunlara da çözüm üretme arayışları boy göstermiştir. Bu sorunlardan birini de şüphesiz ki, kira konusunun iadesi oluşturmaktadır. İşletilebilme kabiliyeti bulunan kaynakların sayısını muhafaza etme kaygısı, haksız zilyetlikte iade hükümlerinin ürün kirası sözleşmesi ekseninde uygulanıp uygulanamayacağı hususunu düşünmeye sevk etmiştir. Bu düşünme faaliyetini gerçekleştirirken, önce ürün kirası sözleşmesinin kurulması, devamı ve sona ermesi aşamalarında meydana gelebilecek haksız zilyetlik olasılıkları ortaya konulmuş, sonrasında haksız zilyetlikte iade rejiminin sözleşme ilişkisine uygulanıp uygulanamayacağı noktası özellikle irdelenmiştir. Konu hakkında yapılan tespitlerin ardından, "yarışma teorisi" baz alınarak, haksız zilyetlikte iade rejiminin ürün kirası sözleşmesine uyarlanarak uygulanması hakkında bir panorama ortaya konmaya çalışılmıştır.

Anahtar kelimeler: Ürün kirası sözleşmesi, haksız zilyetlikte iade, yarışma teorisi, haksız zilyetlikte iade rejiminin ürün kirası sözleşmesine uyarlanarak uygulanması.

* Gaziantep Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı.

Abstract

The values of productive properties are gradually increasing in the world, in parallel with the exhaustion of resources. Correspondingly, investors often go for operating a property when they lack the necessary funds to buy the property itself. As a result, those investors tend towards concluding an usufructuary lease. This type of contract is on high demand among investors whose funds are limited. Besides such a contract may prove to be more profitable than buying the property in some cases. Therefore, it is also preferred by financially powerful investors. In connection with the spread of recourse to usufructuary lease contract, questions regarding the contract and attempted solutions to those questions are brought to the legal agenda. The restitution of the leased property constitutes one of those questions. Concerns for the preservation of productive resources lead up to the question of whether provisions regarding restitution in case of unlawful possession may be applicable within the context of usufructuary lease as well. In this regard, possibilities for unlawful possession in the conclusion, persistence and termination phases of an usufructuary lease contract are indicated. Later, the question of whether restitution regime in case of unlawful possession is applicable to a contractual relationship is precisely analyzed. Following the analysis, a panorama on modified application of restitution regime in unlawful possession to usufructuary lease is described on the basis of "concurrency theory".

Keywords: Usufructuary lease, Restitution in case of unlawful possession, Modified application of restitution regime in case of unlawful possession to usufructuary lease.

GİRİŞ

Çalışmamızda, ürün kirası sözleşmesinde haksız zilyetlikte iade hükümlerinin uygulama alanı tartışılacaktır. Bu bağlamda, teorik olarak haksız zilyetlikte iade hükümlerinin sözleşme ilişkisi hükümleri karşısındaki durumu irdelenmeye muhtaçtır. Teorik çerçevede incelemede bulunmadan önce konuya yaklaşım biçimimizin ortaya konması adına bazı kavramlara ve durumlara bu başlık altında açıklama getirilmeye çalışılacaktır.

Şüphesiz ki, hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içinde kalmak kaydıyla, sahibine bir eşya üzerinde en geniş yetkilere bütünsel olarak hükmetmeye imkân tanıyan hak mülkiyet hakkıdır¹. Malik, bu en geniş yetkilerine dayanarak mülkiyet hakkının tersi altındaki eşyasını, eşyanın teslimini hedef alan türden sözleşmelere konu edebilir. Bu bakımdan, çalışmamızın konusunu oluşturan ürün kirası sözleşmesinde de kiraya veren, ürün vermeye elverişli şeyin teslimini gerçekleştirmekle borcundan kurtula-

¹ **Hatemi, Hüseyin/ Serozan, Rona/ Arpacı, Abdülkadir**, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991, s.66; **Serozan, Rona**, Taşınır Eşya Hukuku, Genişletilmiş 2nci Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2007, s. 197 (**Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku; olarak anılacaktır.); **Oğuzman, M.Kemal/ Seliçi, Özer/ Oktay-Özdemir, Saibe**, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, 15. Bası, İstanbul, 2012, s. 278; **Özen, Burak**, Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s.3. (**Özen, İntifa Hakkı**; olarak anılacaktır.)

çaktır. Dolayısıyla, ürün kirası sözleşmesi de konusunu ürün veren “eşya” oluşturduğu takdirde, eşyanın teslimini hedef alan bir sözleşme türüdür².

Ürün kirası sözleşmesi gibi eşyanın teslimini hedef alan sözleşmelerde, kiraya veren tarafı malikin işgal ettiği durumlarda³ malik; borcunu ifa etmek maksadıyla eşyayı teslim ettiğinde, hukuk âleminde bir görünüm meydana gelir. Eşya hukuku açısından mesele incelendiğinde bu görünüm, mülkiyet hakkı ile dolaysız zilyetliğin ayrılmasından ibarettir. Öğretide yer alan bir görüşe göre mülkiyet hakkı ile dolaysız zilyetliğin birbirinden ayrıldığı durumlar bir “sapma”dır⁴. Zira asıl olan mülkiyet hakkı ve dolaysız zilyetliğin bir arada olması, tabiri caizse bir elde toplanmasıdır. Bu görünümün bozulduğu her anda dolaysız zilyetlik, malikine dönmek adına hukuki imkânların zorlanması kapılarını sonuna kadar açık tutmaya çalışacaktır. Oysaki malik sıfatıyla dolaysız zilyetliğin ayrıldığı her durum sapma olarak nitelendirilemez. Hatta malikin yetkilerine dayanarak eşyasının dolaysız zilyetliğini mülkiyet hakkından rızası ile ayırması ihtimalinde, meydana gelen durumu sapma olarak nitelendirmek, tezatlık kokan bir ikilem meydana getirecektir. Zira malik; eşyanın ekonomik yönünden faydalanmak adına eşyasını bir başkasına iradesi ile teslim ettiğinde, teslim edilen kimseye eşya üzerinde yetki tesis etmiş olacaktır. Bu görüşe göre, tesis edilen yetkiye göz önüne alınmaksızın mülkiyet hakkı ile dolaysız zilyetliği ayırmasından ötürü ayrılığın devam ettiği her an için malik, mülkiyet hakkı bir anlamda ihlal olduğundan bahisle iade talebi yöneltebilecek konumda olacaktır. Şüphesiz ki böylesine bir durum, zilyetliğin hakka karine olma fonksiyonunu zedeleyecek ve alışveriş hayatında önemli bir yer tutan işlem güvenliğini sarsabilecek sonuçların doğmasına neden olabilecektir⁵. Bu nedenle, mülkiyet hakkı ile dolaysız zilyetliğin ayrıldığı her durumu sapma olarak nitelendiren görüşe katılmamaktayız⁶.

² **Cansel, Erol**, İsviçre Hukuku Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Desen Matbaası, Ankara, 1953, s. 57; **Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/ Özen Burak**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 9. Bası, İstanbul, 2014, s. 699; **Sağlam, İpek**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler, Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013, s. 1018 (**Sağlam**, Fark; olarak anılacaktır.); 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndan (BK) farklı olarak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) terminolojik olarak “ürün kirası” kavramına yer vermiştir. Pozitif norma paralel olarak çalışmamızda “ürün kirası” kavramı kullanılacaktır.

³ Ürün kirası sözleşmesinde ve kira sözleşmelerinde kiraya verenin malik sıfatını taşımasının bir zorunluluk olmadığı gözden kaçırılmamalıdır. Bu yönde bkz. **Yavuz/ Acar/ Özen**, s. 701-702.

⁴ **Özen, Burak**, Haksız Zilyetlikte İade, Beta Yayınları, İstanbul, Mart 2003, s. 15 dn. 27'de yer alan yazarlar (**Özen**, Haksız Zilyetlikte İade; olarak anılacaktır.).

⁵ Zilyetliğin aleniyet fonksiyonuna bağlı olarak, kamuya açıklık ve koruma işlevleri açısından belirleyici olan dolaysız zilyetliktir. Dikkat edilecek olursa, zilyetliğe müdahalede bulunulduğunda, “kuvvet kullanarak müdafaa” imkânı dolaysız zilyede aittir. Yoksa eşya üzerinde en geniş yetkilere sahip olan dolaylı zilyet; malike değil. Aynı yönde bkz. **Oğuzman/ Selçü/ Oktay-Özdemir**, s.67; **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, s.108.

⁶ Malikin zilyetliğinden veyahut malikin rızası ile eşya üzerinde zilyet olan kimsenin elinden eşya-

Takdir edilebileceği üzere; eşyasını rızasıyla bile olsa bir başkasına bıraktığı durumlarda malik, bu eşyanın kullanılmayacak hale gelmesi, eşyanın ekonomik değerinin aşırı derecede azalması veya eşyanın yok olması rizikoları ile burun buruna gelmektedir. Pekâlâ, malikin eşyasını rızası ile bir başkasına bıraktığı durumları bir sapma olarak nitelendirmediğimizde, maliki bu rizikolara karşı koruyacak bir mekanizma geliştirmek gerekmektedir. Belirli bir sözleşme çerçevesinde eşyasının dolaysız zilyetliğini bir başkasına bırakan malik, halen mülkiyet hakkının vermiş olduğu en geniş yetkilere sahip konumdadır. O, aynı iade talebine de sahiptir. Ancak, dikkat edilirse kurulan sözleşme ilişkisi çerçevesinde malik iradi olarak aynı iade talebinde bulunabilme yönünden kendisini bir yapmama borcu ile sınırlamıştır. Bu yapmama borcu ise, dolaysız zilyedin hak taşkınlığında bulunduğu durumda veya sözleşme ilişkisi sona erdiğinde ortadan kalkar⁷. İşte bahsi geçen rizikolarla burun buruna gelen malik, yapmama borcunun son bulmasına dayanarak aynı iade talebinde bulunabilir. Yoksa baştan beri süre gelen bir sapma dolayısıyla değil. Katıldığımız bu görüş çerçevesinde zilyetliğin aleniyet fonksiyonu ve dolayısı ile işlem güvenliği ilkesi de etkinliğini korumaya devam edebilecektir.

Ürün kirası sözleşmesinde de kiraya veren, kira konusunu kiracıya bırakmasıyla beraber benzer rizikolarla karşı karşıya kalacaktır⁸. Kiracının bir ürün vermeye elverişli şeyi, sözleşme sınırları çerçevesinde ve sözleşme süresi ile sınırlı olarak kullandığı durumlar bakımından kiraya veren açısından bir sorun bulunmamaktadır. Sorun, sözleşme ilişkisinin sona ermesi veya hak taşkınlığı neticesinde boy gösterecektir. Çalışmamızın devamında, ürün kirası sözleşmesi ekseninde, kiraya verenin yapmama borcunun ortadan kalkacağı durumlardan başlıcaları incelenecektir.

I. Ürün Kirası Sözleşmesinde Haksız Zilyetlik Olgusu Görünümleri

Ekonomik döngü dâhilinde, dünya üzerindeki kaynakların azalması işletilebilecek nitelikte unsurları daha da önemli kılmaktadır. Hal böyle olunca, bu unsurların işletilmesi için kurgulanmış olan ürün kirası sözleşmelerinde, işletilip ürün elde

nın rızasız çıkışı durumunda, mülkiyet hakkı ile dolaysız zilyetliğin ayrıık durumda olmasının bir sapma olarak nitelendirilmesinde sakınca görmemekteyiz. Zira "hırsız her zaman mütemerrittir" ve yukarıda bahsi geçen cinsten bir ikilemden arı biçimde dolaysız zilyetlik, malik sıfatıyla birleşmeye çalışmaktadır. **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, s.165 vd.

⁷ **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s.26

⁸ Aralarında farklılıklar bulunmasına rağmen, intifa hakkı ve ürün kirası sözleşmesinin bir hukuk düzenine tesis edilmelerinin sebepleri benzeşmektedir. Buradan hareketle kıyas yapılacak olursa ürün kirası sözleşmesinde kiracı, eşyanın özgülendiği amacı sözleşme boyunca göz önünde bulundurmalı ve kira konusu eşyanın sağlayacağı yararı en üst düzeye çıkarmaya çalışmalıdır. Ancak, bu durumda kira konusunun işletilmesinde toplumsal çıkar esas alınmış olur. Aksi bir durumda, hem toplumsal çıkar geri plana itilmiş olur hem de anılan rizikoların gerçekleşmesi olasılığı yükselmiş olur. Ürün kirası sözleşmesi ile intifa hakkının benzeşmesi hususu için bkz. **Cansel**, s. 37; ekonomik yaklaşımlara ilişkin görüşler için bkz. **Özen**, İntifa Hakkı, s.13 vd.

edilmek üzere bir başkasına bırakılmış kira konusuna saygılı davranılmadığında, kira konusu unsurun iadesi; kiraya verenin yanı sıra dolaylı olarak diğer bireylerin de menfaatini gözetmektedir. O halde, ürün kirası minimalinde zilyetliğin haksız hale geldiği durumlar, aynı zamanda sosyal menfaatleri de gözetmek adına titiz bir şekilde tespit edilmelidir. Bahsi geçen yaklaşım esas olacak şekilde zilyetliğin, ürün kirası sözleşmesindeki “haksız zilyetlik” görünümü bu kısımda ele alınacaktır. Bu bakımdan da ürün kirası sözleşmesinde, zilyetliğin haksız hale gelmesi ve zilyetliğin haksız şekilde elde edilmesi olarak ikili bir ayırım takip edilecektir. Bu ayırımın kullanılmasının nedeni, medeni kanunumuzun haksız zilyetlikte iade rejimini “iyiniyet” turnusolüne odaklamış olmasında yatmaktadır⁹.

1. Ürün Kirası Sözleşmesinde Zilyetliğin Haksız Hale Gelmesi

a. Genel Olarak

Ürün kirası sözleşmesinde tarafların asli edim yükümlülükleri incelenirse; kiraya verenin asli borcu, kira konusunu kiracıya kira süresi boyunca kullanma ve işletmeye elverişli bir biçimde bulundurmaktır¹⁰. Kiraya verenin asli borcunun süreklilik karakteri göz önüne alındığında, ürün kirası sözleşmesi de tıpkı kira sözleşmesi gibi sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme türü olduğu açıktır¹¹. Kaldı ki, ürün kirası sözleşmesinde kiracı, kira bedeli ödemenin yanı sıra kira konusunu kira süresi boyunca işletme borcu altındadır¹². Dolayısıyla, ürün kirası sözleşmesi sona erdikten sonra zilyetlik haksız hale gelebileceği gibi ürün kirası sözleşmesinin devamı sırasında da haksız hale gelebilir.

b. Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi Üzerine Zilyetliğin Haksız Hale Gelmesi

Ürün kirası sözleşmesi, bir sözleşme tipi olarak genel hükümlerde yer alan sebeplerle sona erebileceği gibi kanun koyucu tarafından ürün kirası sözleşmesi tipine hasredilmiş sona erme sebeplerine bağlı olarak da sona erebilir veyahut erdirilebilir. Ayrı bir çalışmaya konu edilebilecek derinlikteki bu hususu, zilyetlik durumunu etkileyebilecek yönleri ile ve ürün kirasına özgülenmiş sona erme biçimleri ile sınırlı tutmayı uygun görmüş bulunmaktayız. Bu çerçevede sınırlı olmak kaydıyla, ürün

⁹ **Hatemi/ Serozan/ Arpacı**, s.289; **Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir**, s.120; **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s.99; **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, s. 176.

¹⁰ **Cansel**, s.57; **Sağlam**, Fark, s.1018; **Yavuz/ Acar/ Özen**, s. 701-702.

¹¹ **Kocayusufpaşaoğlu, Necip**, (**Kocayusufpaşaoğlu/ Hatemi/ Serozan/ Arpacı**), Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014, s.37 (**Kocayusufpaşaoğlu**, Borçlar Genel; olarak anılacaktır); **Öz, Turgut**, İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, İstanbul, 1989, s.13 vd.

¹² **Cansel**, s.93; **Yavuz/ Acar/ Özen**, s. 705.

kirası sözleşmesinin sona ermesi üzerine zilyetliğin haksız hale gelmesi hususu ele alınacaktır.

Kanunu koyucunun sistematığındeki sırayı takip edecek olursak, ürün kirası sözleşmesi taraflarca kararlaştırılmış belirli sürenin bitimiyle kendiliğinden sona erecektir, meğer ki taraflar örtülü olarak sözleşmeyi sürdürmeye devam etsin¹³. O halde, sürenin sona ermesi üzerine tarafların örtülü irade beyanlarının uyuştuğu durumlarda ürün kirası sözleşmesi sona ermeyecek, kira konusu üzerindeki zilyetlik, haksız hale gelmeyecektir. Buradan hareketle belirli süreli kira sözleşmesi, sürenin bitimi ve tarafların güven prensibi uyarınca sözleşmenin devamını arzuladıkları izlenimi veren davranışları sergilemedikleri takdirde sona erecektir¹⁴. Şüphesiz ki, böyle bir durumda kira konusu üzerindeki zilyetlik, sürenin bitimi ile kendiliğinden haksız hale gelecektir. Kiracının süre bitimi olgusunu bilmemesinin imkânlar dâhilinde olmadığı göz önüne alınacak olursa, sürenin bitimi ile zilyetliğindeki unsurları iadeye yeltenmeyen zilyet, kötüniyetli haksız zilyetlik olacaktır. Zira zilyetliğinin tahlilinde, kiracının kendisinin bir hakka sahip olduğuna yöneltecek bir emare bulunmamaktadır¹⁵.

Belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesi, TBK m. 367/ f.2 uyarınca taraflardan herhangi birinin belirli bir bildirim süresine uymak kaydıyla yapacağı bildirim binaen sona erdirilebilir. Belirli süreli kira sözleşmesine nazaran açık bir irade beyanının ortaya konması gereksinimi, zilyetliğin durumu hakkında tahlil yapılmasını kolaylaştırmaktadır. TBK. m.368'in öngörmüş olduğu fesih bildirim kuralları çerçevesinde, ürün kirası sözleşmesinin sona ereceği en erken altı ay önceden kiracı tarafından biliniyor durumda olacağından, sözleşmenin feshinden itibaren iadeye yeltenmeyen kiracı, kötüniyetli haksız zilyet olacaktır.

Ürün kirası sözleşmesi, TBK m. 370 uyarınca, kiracının iflas etmesine binaen iflasın açılması anında kendiliğinden sona erecektir, meğerki kira bedeli ve tutanağa geçirilen eşyalar için yeterli güvence verilsin. O halde, kira bedeli ve kira konusu ile birlikte verilen ve tutanakta gösterilmiş eşyalar için yeterli güvence gösterilmediğinde sözleşme, iflasın açıldığı an sona erecektir¹⁶. Zilyetliğin haksız geldiği an açısından iflasın açılması tarihi önem taşımaktadır. İcra ve İflas Kanunu'na göre iflas hükümlerle

¹³ **Cansel**, s. 130; **Sağlam**, Fark, s.1021; **Topuz, Seçkin/ Canbolat, Ferhat**, Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi, s.18 (http://www.hukukdergi.hacettepe.edu.tr/dergi/Hukuk_Fak_Derg_makale_1.pdf) (Erişim Tarihi: 01.10.2014); **Yavuz/ Acar/ Özen**, s. 712.

¹⁴ **Kocayusufpaşaoğlu**, Borçlar Genel, s.135; **Serozan, Rona**, Medeni Hukuku Genel Bölüm/ Kişiler Hukuku, İstanbul 2011, s. 299 vd; **Eren,Fikret** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Bası, Ankara, 2015, s.140; **Sağlam, İpek** Elektronik Sözleşmeler, İstanbul 2007, s. 115; Güven teorisinin İsviçre-Türk hukuk sistemine hakim olduğuna ilişkin bkz. **Oğuzman, M.Kemal/ Barlas, Nami**, Medeni Hukuk, 16.Bası, İstanbul 2010, s. 180.

¹⁵ **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s.103.

¹⁶ **Cansel**, s.142.

açılır ve bu hükümde açılma anı saat ve dakika olarak gösterilir¹⁷. Şu halde, saat ve dakika cinsinde belirtilen iflasın açılma anında ürün kirası konusu ve illi diğer unsurlar üzerinde zilyetlik haksız hale gelecektir, bu durumun tek istisnası ise kira konusu ve diğer unsurlar için güvence verilmiş olmasıdır. İflasın açılması bir hükümle gerçekleşeceğinden, kiracının sahip olduğu hissine kapılabileceği bir şahsi hak dahi bulunmamaktadır. Ki kiracı, bu nedenle iflasın açıldığı an kötüniyetli haksız zilyet olacaktır.

Pekâlâ, kiracı iflas kararı aleyhine kanun yoluna başvurmuş olabilir. İflas kararı üst mahkeme tarafından onanmış olursa iflas yine yerel mahkemenin işaret ettiği saat ve dakikada açılmış sayılacaktır. Dolayısıyla, kiracı kararda yer alan saat ve dakika itibarıyla kötüniyetli haksız zilyet sıfatını haiz olacaktır¹⁸.

Ürün kirası sözleşmesi devam ederken kiracının ölmesi durumunda¹⁹, kiracının mirasçuları veya kiraya veren TBK m. 371'e göre yasal bildirim süresine uyarak sözleşmeyi sona erdirebilir²⁰. Bildirime binaen kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirdiği an kiracının mirasçuları, kötüniyetli haksız zilyet olacaklardır.

Son olarak, dürüstlük kuralı çerçevesinde ürün kirası sözleşmesi taraflardan biri için çekilmez hale gelirse, sözleşme yasal bildirim sürelerine bağlı kalınarak sona erdirilebilir. TBK m. 369'da yer alan fesih imkanını kiraya verenin kullandığı durumda, açık irade beyanı ile ileri sürülmüş fesih bildirimine bağlı olarak kiracının, sözleşmenin sona ereceği anı tahlil etmesi işten bile olmayacağından sözleşmenin sona ermesi ile kiracı, kötüniyetli haksız zilyet olacaktır.

Tüm bu özel düzenlemelerin dışında ürün kirası sözleşmesi, borç ilişkilerini sona erdiren genel sebeplere bağlı olarak da sona erebilir. Bu sona erme sebeplerinin ayrı ayrı incelenmesi, çalışmanın konusunu aşacak bir kapsam ve derinlik oluşturduğundan her sona erme sebebinde zamansal tespit ve zilyedin var olduğuna inandığı

¹⁷ **Üstündağ, Saim**, İflas Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 8. Bası, İstanbul, 2009, s.44.

¹⁸ Kanun yoluna başvurulması ile birlikte üst dereceli mahkeme, ilk derece mahkemesinin kararını bozarsa sözleşmeyi kendiliğinden sona erdirmeye erkine sahip iflas hükmü vuku bulmayacağı için kira sözleşmesi devam eder ve kiracı haklı zilyet olmaya devam eder.

¹⁹ Ölüm karinesi teşkil eden durumlarda gerçek kişi gerçekten ölmüş sayılır, dolayısıyla ürün kirası sözleşmesinde kiracı hakkında ölüm karinesi devreye sokulabiliyorsa bildirim sürelerine bağlı olarak sözleşmenin sona erdirilebileceğine şüphe yoktur. Bu yönde bkz. **Hatemi, Hüseyin/ Kalkan Oğuztürk, Burcu**, Kişiler Hukuku, İstanbul, 2013, s.71; **Helvacı, Serap**, Gerçek Kişiler, 3.Bası, İstanbul, 2010, s.29. Ölüm kadar keskin ve net olmasa da kanımızca ürün kirası sözleşmesi kiracısının gaipliğine karar verilmesi durumunda belirli koşullara bağlı olarak gaip kiracının mirası, mirasçılara intikal edecektir. Zira aksi ispat edilene değin gaibe ölü gözüyle bakılır. Dolayısıyla TBK'nın 371. maddede ölüm olarak andığı başlığın altına kiracının gaipliği de girmelidir. Bu görüşümüze dayanak olarak; **Hatemi/ Kalkan Oğuztürk**, s.114; **Helvacı**, s.36; **Kocayusufpaşaoğlu, Necip**, Miras Hukuku, 3. Bası, İstanbul, 1987, s.560; **Serozan, Rona/ Engin, Baki İlkay**, Miras Hukuku, 3. Baskı, Ankara, 2012, s.375.

²⁰ **Cansel**, s.146; **Yavuz/ Acar/ Özen**, s. 713.

hak konusundaki zannı titiz bir şekilde tespit edilmesi gerektiğini vurgulayarak bu kısmı sona erdirmeyi uygun buluyoruz²¹.

c. Ürün Kirası Sözleşmesinin Devamı Sırasında Zilyetliğin Haksız Hale Gelmesi

Ürün kirası sözleşmesinin uygulama alanı zirai işletmelerin kiralınması kapsamını çoktan aşmış, ekonomik gücü yeterli olmayanlar açısından hakların ve özellikle ticari işletmelerin ürün kirası sözleşmesine konu olması yaygınlaşmıştır²². Ticari yaşam açısından önem taşıyan bu sözleşmelerde kiracının haklarını kullanma biçimi de büyük önem arz etmektedir. Hal böyle olunca, kurulan bu sözleşmelerin sürekli borç ilişkisi niteliği de göz önüne alınarak sözleşmenin devamı sırasında zilyetliğin haksız hale gelip gelmeyeceği tartışılması gereken bir husustur.

Sözleşme ilişkisinin devamı sırasında kiracının asli borçlarından birisi de kira konusunu amaca uygun bir biçimde kullanmak ve işletmektir. Kullanım ve işletme bakımından çizilmiş sınırların dışına çıkan kiracı, "hak taşkınlığı" nda bulunmuş demektir²³. Örnek üzerinden hareket edecek olursak, konusu konfeksiyon olan ticari işletmesini içinde bulunan dikiş makineleri ile ürün kirasına konu eden ticari işletme sahibi, günün birinde pantolonunun paçasını yaptırmak için gittiği terzide işletmesine ait olan dikiş makinesini gördüğünde anlayacaktır ki, kiracısı hak taşkınlığında bulunmuştur²⁴. Ticari işletmenin eşyalarından olan dikiş makinesi ile kiracı sözleşmesel ilişkiden arı bir kazanç elde etmiştir. Hak taşkınlığının gerçekleştiği nokta bakımından kiracı, haksız zilyet haline gelmiştir. Bunun yanı sıra sergilemiş olduğu tutumun, sahip olduğu hakkın sınırlarını aştığını bilen kiracıyı kötüniyetli haksız zilyet olarak nitelemeye imkân tanıyacağı açıktır²⁵.

Hak taşkınlığı açısından TBK'nın alt kira ve kullanım hakkı devir yasağını düzenleyen 366. maddesi özellikle incelenmelidir. Zira kiracı, kiraya verenin rızası olmaksızın kira konusunun işletilmesi veyahut kullanımını bir başkasına devrederse hak taşkınlığında bulunmuş olacaktır²⁶. Dolayısıyla, bu bağlamda kötüniyetli haksız zilyet olacaktır. Buna karşın, kiracı kiralanda bulunan bazı yerleri kiraya verebilmesi için bir istisna ihdas edilmiştir. Ancak, kiracı bu hukuki işlemi kurarken kiraya

²¹ **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s.103.

²² **Sağlam, İpek**, Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.19, S.1, s.167.

²³ **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s.29; **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, s.179.

²⁴ Pekala, ticari işletmenin konusu bünyesinde yer alan eşyaların kiralınması olabilirdi. Böyle bir durumda kiracı, kiralananı özgülendiği amaca uygun işletmiş olacağından hak taşkınlığından bahsedilemeyecektir. Dolayısıyla, esas olan somut olayın özelliklerinin göz önüne alınmasıdır.

²⁵ **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s.35.

²⁶ **Sağlam**, Fark, s. 1020.

veren açısından zarar doğuracak bir değişiklik meydana getirmeme konusunda özen göstermekle yükümlü tutulmuştur. Bu noktada “zarar doğuracak değişiklik” ibaresi zilyetliğin durumunun tespitinde kilit rol oynamaktadır. Öyleyse değişiklik, zarar ve bu iki kavram arasındaki illilik incelenerek bir sonuç elde edilmeye çalışılmalıdır.

Ürün kirası sözleşmesinin konusu üzerinde yapılan değişikliğin fiziksel bir değişiklik olması zorunluluğu bulunmamaktadır. Değişiklik, kira konusuna çekilecek bir set suretiyle oluşturulabileceği gibi kullanıma özgülendiği amacın değiştirilmesi şeklinde de gerçekleştirilebilir. Bir hukuki sonuç bağlayabilmek için TBK md. 366 anlamındaki değişikliğin iradi olarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir²⁷. Yani, iradesi dışında oluşan değişikliğe ayak uydurarak kira konusunu kullanan ve işleten kiracı değişiklik yapmış sayılmamaktadır.

Ürün kirası sözleşmesinin kiracısı, eşyanın ömrü boyunca o eşyadan elde edilmesi beklenen yararı, kullanım tarzı ve işletme tarzı sonucu azaltmışsa zarar meydana gelmiş demektir²⁸. Kiracının kira konusunu kullanma ve işletme tarzına bağlı olarak zarar güncel olarak mevcut olmayabilir. Ancak, bu durumda da eşyanın özüne yönelmiş bir zarar tehlikesinin mevcudiyeti gözden kaçırılmamalıdır²⁹. O halde bu bağlamda güncel zararın mevcudiyeti tartışmasının yanı sıra eşyanın özüne ve dolayısıyla eşya hakkındaki ekonomik beklentiye yönelmiş zarar tehlikesi mevcudiyeti de göz önüne alınmalıdır³⁰.

Zarar, pekala kiracının meydana getirdiği bir değişiklikten de ileri gelmiş olabilir. Dolayısıyla ürün kirası sözleşmesi devam ederken kiracı, değişiklik oluşturmak kaydıyla kira konusundaki bazı yerleri kiraya verdiği zaman zarar doğmaya elverişli bir düzlem oluşturuyorsa hak taşkınlığında bulunmuş olacaktır. Bu işlemi gerçekleştirdiği an itibarıyla hak taşkınlığından bahisle kötüniyetli haksız zilyet olacaktır.

Bu başlık altında incelenmesi gereken bir diğer husus ise ürün kirası sözleşmesi devam ederken kiracının kira konusunu hiç işletmemesidir. Ürün kirası sözleşmesinin kurulmasının ana gayesi kira konusunun işletilerek ürün elde edilmesidir. Kiracı, kira konusunu işletmediğinde kendi menfaatine de olacak bir borç ifasına, umursamazlık tavrı takınmış olacaktır. Bu görünümdeki borca aykırılık, eşyanın özünü ze-

²⁷ Kocayusufpaşaoğlu, Borçlar Genel, s. 85;

²⁸ Özen, İntifa Hakkı, s. 15.

²⁹ Özen, İntifa Hakkı, s. 13 vd; Topuz, Murat, İsviçre ve Türk Borçlar Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Roma Borçlar Hukukunda Maddi Zarar ve Bu Zararın Belirlenmesi, İstanbul, 2011, s. 298.

³⁰ Zarar tehlikesi kavramının soyutluğunu somut bir düzleme çekebilme adına hayatın olağan akışı ve olağan hayat tecrübeleri göz önüne alınmalıdır. Ürün kirası sözleşmesinin konusunun mekanik bir cihaz olduğu varsayımında bu cihazın kapasitesinin üzerinde ürün elde etmeye koşullandırılmasının bir süre sonra cihazı işlevsiz kılacağı tespit edilirse hayatın olağan akışı içerisinde pekala mümkündür. Şeyin cevherinin intifa hakkındaki kullanımı için bkz. Özen, İntifa Hakkı, s. 15; Zarar tehlikesine ilişkin olarak bkz. Topuz, s. 264.

deleyebilecek zarar tehlikesi meydana getiriyorsa veya eşyanın ekonomik özgülenme amacını işlevsiz kılacak cinstense kiracının zilyetliği haksız hale gelecektir. Kira konusunu işletmeme, ürün kirası sözleşmesi çerçevesinde kural olarak kiracının sahip olduğunu düşündüğü bir hak olamayacağından- bilakis bu bir borçtur- kiracı kötü-niyetli haksız zilyet olacaktır³¹.

2. Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması Aşamasında Zilyetliğin Haksız Ele Geçirilmesi

a. Genel Olarak

Ürün kirası sözleşmesi kurulurken tarafların iradeleri karşılıklı ve birbirine uygun olmalıdır³². Ürün kirası sözleşmesinin kurulumu aşamasında kiraya verenin iradesi pekala sakatlanmış olabilir veyahut iradesi kanun nazarında sözleşme kurmaya elverişli olmayabilir. Böylesi durumlarda ürün kirası sözleşmesi ya kesin hükümsüzdür ya da iptal edilebilir bir hal almış demektir. Çalışmamızın bu kısmında, ürün kirası sözleşmesinin kesin hükümsüz olduğu veya iptal edilebilir olduğu durumlarda kiracının zilyetliği hususu ele alınmaya çalışılacaktır.

b. Ürün Kirası Sözleşmesinin Kesin Hükümsüzlüğünün Kira Konusu Üzerindeki Zilyetliğe Etkisi

Ürün kirası sözleşmesi taraflarca; kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı olarak dizayn edilmişse kesin hükümsüz olacak ve sözleşmenin kurulması anından itibaren geçersiz olacaktır. Dolayısıyla, kira konusu kiracı tarafından haksız şekilde ele geçirilmiş olacaktır. Kesin hükümsüzlüğe rağmen zilyetliği elinde bulunduran kiracının durumu bu başlık altında sadece tespit edilmeye çalışılacaktır. Zira borç olmayan şeyin ifası durumunda hangi iade rejiminin uygulanması gerektiği sorunu ayrı bir çalışmaya konu edilebilecek cinsten genişliğe ve derinliğe sahiptir³³.

Geçersiz ürün kirası sözleşmesine rağmen ele geçirilmiş kira konusu üzerindeki haksız zilyetliğin türü hakkında net bir söylemde bulunmak bilimsel tutum sergile-

³¹ Tarımsal taşınmazların belli dönemde nadasta bırakılarak işletilmemesi söz konusudur. Velev ki, kiracı tarımsal taşınmazı nadasta bırakmasının fayda getireceğini düşünerek eşyanın özüne zarar vermeye başlamışsa iyiniyetli haksız zilyet rejiminden yaralanması daha makul gözükmektedir. Fakat bu noktada da kiracının şahsi özellikleri titizlikle incelenmelidir.

³² **Kocayusufpaşaoğlu**, Borçlar Genel, s. 174; **Antalya, Gökhan**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, İstanbul, 2012, s.165; **Cansel**, s. 41; **Kocayusufpaşaoğlu**, Borçlar Genel, s.165 vd; **Yavuz/ Acar/ Özen**, s. 699.

³³ **Serozan, Rona**, (**Kocayusufpaşaoğlu/ Hatemi/ Serozan/ Arpacı**), İfa İfa Engelleri ve Haksız Zenginleşme, İstanbul, 2014, s. 331 (**Serozan**, İfa Engelleri; olarak anılacaktır); **Serozan, Rona**, Geçersiz Satış Sözleşmesinin Karşılıklı İfa Sonrası Çözülmesi, MHAD Yeni Seri, Y. 3, S. 4, s. 190.

menin fersahlarca ötesinde olacaktır. Yani, geçersiz ürün kirası sözleşmesine rağmen kira konusunu işleten ve kullanan her daim iyiniyetli veya kötüniyetli haksız zilyet değildir. Bir örnek üzerinden hareket etmek gerekirse, ürün kirası sözleşmesini ayırt etme gücünden yoksun malik ile kuran kiracı, haksız zilyettir. Kiracı, kiraya verenin ayırt etme gücünden yoksunluğunu bilmiyorsa götürü bir kural olarak anılan ayırt etme gücünden yoksunluk ehliyetsizlik karşısında iyiniyet korunmaz ilkesi³⁴ kiracının karşısına çıkacaktır. Yalnız, dikkat edilmelidir ki bahsi geçen götürü kural hak kazanımına ilişkindir, bunun karşısında zilyetlik sadece bir durumu ifade eder³⁵. Sözleşmenin diğer tarafının ayırt etme gücünden yoksun olduğunu bilmeyen ve bilmesi kendisinden beklenmeyen kiracı iyiniyetine dayalı olarak bir hak asla iktisap edemeyecektir. Buna karşın, ayırt etme gücünden yoksunluğunun bilinmediği veya bilinmesinin kendisinden beklenmediği süre zarfında, sahip olduğunu sandığı kiracılık hakkına dayanarak kira konusunu hâkimiyeti altında bulunduran kiracı bu sanrınının mazur kabul edilebildiği sınırlar çerçevesinde “iyiniyetli” haksız zilyet olacaktır³⁶. Mazur kabul edilebilirliğin sınırı aşıldığında veyahut ayırt etme gücünden yoksunluk kiracı tarafından öğrenildiğinde zilyetlik, kötüniyetli haksız zilyetlik olacaktır. Sözün özü, kesin hükümsüz ürün kirası sözleşmesinin mevcut olduğu durumlarda haksız zilyetliğin türü, somut olay çerçevesinde inceleme yapmayı gerekli kılmaktadır.

c. Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması Sırasında Meydana Gelen İrade Sakatlıklarının Kira Konusu Üzerindeki Zilyetliğe Etkisi

Ürün kirası sözleşmesi kurulurken kiraya verenin esaslı yanılması veya ürün kirası sözleşmesinin kiraya verenin aldatılması ya da korkutulması suretiyle kurulması durumunda kiracının zilyetliğinin durumu mercek altına alınması gereken bir husustur. Bu hususu ele alırken irade sakatlıklarına ilişkin olarak sözleşmenin hangi anda hüküm ifade etmeyeceğine ilişkin teorik incelemede bulunmak gerekecektir. Zira iptal hakkının kullanılması zilyetliğin durumunun tahlili gibi ikincil noktalara daha da büyük etki edecektir³⁷.

Kiraya veren sözleşmenin kurulması sırasında esaslı bir yanılığa düşmüş olabilir. Yanılığın etkisi altında kalarak sözleşmeyi kuran kimse, kira konusunu kiracıya teslim etmiş olabilir. Doktrinde iptal görüşü olarak aktarılan görüş uyarınca, yanılma

³⁴ Helvacı, s. 65.

³⁵ Hatemi/ Serozan/ Arpacı, s.243; Serozan, Taşınır Eşya Hukuku, s.96; Ünal, Mehmet/ Başpınar, Veysel, Şekli Eşya Hukuku, Ankara, 2012, s.125.

³⁶ Mazur kabul edilebilirlik noktasında zilyedin içinde bulunduğu durumu değerlendirmesindeki özeni esas alınmalıdır. Bu özen yükümlülüğüne hafif ihmal suretiyle dahi aykırılıkta bulunulmuşsa zilyedin durumu mazur kabul edilemez. Bu yönde bkz. Özen, Haksız Zilyetlikte İade, s.104.

³⁷ Kocayusufpaşaoğlu, Borçlar Genel, s. 434; Kocayusufpaşaoğlu, Necip, Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı (; Kocayusufpaşaoğlu, Hata; olarak adlandırılacaktır.), İstanbul, 1968, s. 140 vd.

durumlarında iptal hakkı kullanılıncaya değin geçerli bir ilişkinin hükümlerini doğurduğu kabul edilir. Bu nedenle kiracı, iptal hakkı kiraya veren tarafından kullanılabileceğine değin kira konusunun haklı zilyedir. İptal hakkının kullanılmasından sonra kötüniyetli haksız zilyet olacaktır. Ola ki iptal hakkı süresi içinde kullanılmaz ise kiracı, sözleşmenin kurulduğu an itibarıyla haklı zilyettir ve hiçbir suretle zilyetliği haksız biçimde ele geçirmemiş olacaktır³⁸.

Esaslı yanılığın olgusuna bağlı olarak uygulanması gerektiği ileri sürülen güçlü görüşlerden bir diğeri de düzelebilir hükümsüzlük görüşüdür. Bu görüşe göre; esaslı yanılığın etkisinde ürün kirası sözleşmesi konusunda irade beyanı ortaya koyan kiraya verenin iradesi, kiracının iradesi ile karşılıklı olsa da ürün kirası sözleşmesini kurmaya elverişli olmayacaktır ve ürün kirası sözleşmesi her iki taraf için de kesin hükümsüzdür³⁹. Dolayısıyla, esaslı yanılığın etkisinde altındaki ürün kirası sözleşmesi uyarınca kira konusunun zilyetliğinin devredildiği an, hükümsüz sözleşme ilişkisi nedeniyle kiracı haksız zilyettir⁴⁰. Kiraya verenin iptal hakkını açık bir şekilde ileri sürmesi bu hükümsüzlük durumunu değiştirmeyecek olup; zilyetliğin türünü kötüniyetli haksız zilyetlik olarak takdir etme hususunda, birincil yol gösterici işlevini üstlenecektir. Olur da iptal hakkının kullanımı için kanunda öngörülen bir yıllık hak düşürücü süre geçtiğinde kiraya veren iptal hakkını kullanmaz ise; ürün kirası sözleşmesi baştan itibaren hüküm doğuran bir sözleşme kıvamına gelecektir ve kiracı o andan itibaren haksız zilyetlik durumundan ayrılmış olacaktır⁴¹.

Kiraya veren, ürün kirası sözleşmesini aldatıldığı veya korkutulduğu için kurmuş ve kira konusunu bu bahisle teslim etmiş olabilir. Katıldığımız görüş uyarınca, aldatılma veya korkutulma sonucu kurulan sözleşme hükümsüz bir şekilde hukuk âleminde boy gösterse de bu hükümsüzlük hak düşürücü süreye bağlanmış iptal hakkının kullanılmaması ile düzelebilir. Dolayısıyla sözleşmenin kurulması anı itibarıyla kiracı, kötü niyetli haksız zilyettir ve aldatılmanın öğrenilmesi veya korkunun etkisinin geçmesinden itibaren bir yıllık süre zarfında iptal hakkının kiraya verence kullanılmaması durumunda hükümsüz düzelecektir. Hak düşürücü sürenin geçirilmesi ile

³⁸ **Kocayusufpaşaoğlu**, Borçlar Genel, s. 431.

³⁹ **Antalya**, s. 230; **Oğuzman, M. Kemal/ Öz, Turgut**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip Genişletilmiş 10. Bası, Cilt 1, İstanbul, 2012, s. 107; **Kocayusufpaşaoğlu**, Borçlar Genel, s. 428; **Kocayusufpaşaoğlu**, Hata, s. 15-18.

⁴⁰ Esaslı yanılığın üzerine, düzelebilir hükümsüzlük doktrininin uygulandığı durumda başta haksız zilyet olan kiracının haksız zilyetliğinin türünü nitelemek pek de kolay olmayacaktır. Bu noktada, kiracının geçerli bir ürün kirası sözleşmesi kurmuş olduğuna dair güven prensibi bakımından haklı bir inanç taşıyıp taşımadığı da dikkate alınması gereken hususlardan biridir. Ancak böyle bir inceleme sonucunda kiracının, iyiniyetli haksız zilyetlik durumu içerisinde bulunup bulunmadığı tartışılabilir. Bu yönde bkz. **Kocayusufpaşaoğlu**, Borçlar Genel, s. 431; **Kocayusufpaşaoğlu**, Hata, s. 165-166.

⁴¹ **Kocayusufpaşaoğlu**, Borçlar Genel, s. 428.

iptal hakkının yitirildiği an zilyetlik, sözleşmenin kurulduğu andan itibari ile hüküm doğurmak üzere haksız zilyetlik dairesinden çıkmış olacaktır⁴².

Hak düşürücü süre içerisinde iptal hakkının kiraya veren tarafından kullanılması durumunda borç olmayan şey ifa edilmiş olacağından hükümsüzlüğün zilyetliğin durumuna etkileri dikkate alınmalıdır.

II. Haksız Zilyetlikte İade Hükümlerinin Ürün Kirası Sözleşmesi Karşısında Uygulanabilirliği Sorunsalı

Ürün kirası sözleşmesinde zilyetliğin haksız hale geldiği durumlar incelendikten sonra incelenmesi gereken asıl hukuki sorun, haksız zilyetlikte iade hükümlerinin sözleşme ilişkisi karşısında nasıl uygulanacağıdır. Bu hukuki sorunu ele alırken ürün kirası sözleşmesinin doğurduğu sürekli borç ilişkisini göz önünde bulundurarak, sözleşmenin sona erdiği durumda haksız zilyetlikte iade rejimlerinin uygulama alanı ve sözleşme ilişkisi devam ederken haksız zilyetlikte iade rejimini uygulama alanı olarak ikili ayırım yapmak suretiyle bu inceleme gerçekleştirilecektir.

1. Sözleşme İlişkisinin Sona Erdiği Durumda

Ürün kirası sözleşmesinin sona erdiği durumlarda sona erme biçimine göre zilyetliğin haksız hale gelme anlarını yukarıda incelemiştik. Oluşan haksız zilyetlik durumuna binaen haksız zilyetlikte iade rejiminin uygulanıp uygulanamayacağı ayrı bir sorunsal olarak karşımıza çıkmaktadır.

Genel anlamda bir sözleşme sona erdiğinde sözleşme ilişkisi sona ermez ve sözleşme öncesi duruma dönmeyi hedef tutan bir tasfiye görünümüne bürünür⁴³. Öyleyse, ürün kirası sözleşmesi sona erdiğinde uygulanabilecek sözleşmesel rejim mevcuttur. Sözleşmesel iade rejiminin yanında haksız zilyetlikte iade hükümlerinin varlığını sürdürüp sürdürmediği, sözleşmenin sona ermesi ile birlikte kiraya verenin *sözleşme ile altına girdiği aynı iade talebinde bulunmama borcunun* ortadan kalkıp kalkmadığı meselesine verilecek yanıt ile çözülebilir.

Bir görüşe göre⁴⁴ sözleşme ilişkisi tasfiye görünümünü aldığı anda ortadan kalkmaz ve devam eder. Ortada görünümü ve işlevi değişmiş olsa da devam eden bir sözleşmesel bağ bulunmaktadır⁴⁵. Sözleşme ilişkisi öyle veya böyle devam ederken ki-

⁴² **Kocayusufpaşaoğlu**, Borçlar Genel, s. 432.

⁴³ **Serozan**, İfa Engelleri, s. 235; **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s. 37; **Buz, Vedat**, Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Ankara, 1998, s. 123.

⁴⁴ **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s.37 dn. 60'da yer alan iç atıftan hareketle s.18 vd. da yer alan görüş.

⁴⁵ Bu noktada borçlu temerrüdüne binaen kullanılacak sözleşmeden dönmeye ilişkin hakkın bozucu değil de değiştirici yenilik doğuran hak olduğu yönünde bkz. **Serozan**, İfa Engelleri, s. 235

raya verenin sözleşme kurulurken altına girmiş olduğu yapmama borcu devam eder. Yapmama borcu devam ettiği sürece haksız zilyetlikte iade rejimi etkin olamayacağından sözleşmesel iade rejiminin yanında haksız zilyetlikte iade rejimi uygulanması bu görüş çerçevesinde söz konusu olamayacaktır⁴⁶.

Buna karşılık diğer bir görüşe göre, anılan yapmama borcunun esas sözleşmesel ilişkinin sıhhatine bağlanmamıştır. Yüklenilen bu borç, zilyetliğin haklı olduğu anlar göz önüne alınarak sözleşme çerçevesine dâhil edilmiştir. Dolayısıyla, sözleşme bir görünümüyle ayakta olsa da sona erdirilmiş sözleşme ilişkisi kapsamında, zilyetlik haksız olduğu zaman haksız zilyetlikte iade rejimi uygulanabilir olacaktır. Bu noktadan hareketle *Özen'e göre*⁴⁷, sözleşmenin sona erdiği durumda haksız zilyetlikte iade hükümleri ile sözleşmesel iade rejimi yarışan bir şekilde uygulama alanı bulacaktır. Bu tasfiye hükümlerinden avantajlı olan seçilerek uygulanabilecektir.

Kanımızca ürün kirası sözleşmesinin, kullanmaya ve işletmeye elverişli pek çok şeyin dolaysız zilyetliğini kiracıya tesisini elzem kılan hükümleri göz önüne alınmalıdır. Bu bakımdan aynı iade talebini dışlayan bir iade rejiminin tesisi, çoğu zaman daha güçlü konumda olan ürün kirası sözleşmesinin kiracısı karşısında kiraya vereni etkili bir biçimde koruyamayacaktır. Biz de menfaatler dengesini gözeterek sözleşme öncesi döneme geri dönüşü hedef tutan tasfiye görüşü çerçevesinde *Özen*'in yarışma teorisine katılmaktayız. Tüm bunların ışığında kiraya veren; ürün kirası sözleşmesi sona erdiğinde, dolaysız zilyetliğini kendisine bıraktığı kiracısına karşı dilerse haksız zilyetlikte iade hükümlerine başvurabilmelidir.

2. Sözleşme İlişkisi Devam Ederken

Sözleşmenin sona ermesi bahsinde modern dönme teorisini esas alarak açıklamalarda bulunmuştuk. Sözleşme sona erdiği zaman sözleşmesel bir tasfiye ilişkisi devam etmekteydi. Dolayısıyla, yukarıda yapmış olduğumuz açıklamalar esas aldığımız dönme teorisi sebebiyle bir nevi bu bahsi de açıklamaktadır.

Sözleşme ilişkisi görünüm ve işlev değiştirmeksizin devam ederken kiracı hak taşkınlığında bulunursa bu davranış sözleşmeye aykırılık teşkil edecektir. Şüphesiz ki böylesi durumlarda kiraya veren, sözleşmeye aykırılık hükümlerine başvurma imkanına sahiptir. Bu noktada haksız zilyetlikte iade hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağı problemi, anılan yapmama borcunun amacı göz önüne alınarak çözümlenmelidir. Yukarıda da açıkladığımız üzere yapmama borcunun altına kararlaştırılan

⁴⁶ **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, s.178; Ayrıca belirtmek gerekir ki, bu görüş Alman, İsviçre ve Türk Hukuku'nda hakim görüşü oluşturmaktadır. Bu husus için bkz. **Özen**, Haksız zilyetlikte İade, s. 38 dn. 62'de anılan yazarlar.

⁴⁷ **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s. 38 vd.

sınırların dışına çıkılmaması koşuluyla girilmiştir ki, bu sınır aşıldığı takdirde haksız zilyetlikte iade hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

O halde, sözleşme ilişkisi devam ederken tanınan hakkın sınırlarını aşan kötüniyetli haksız zilyede karşı sözleşmeye aykırılık hükümleri ileri sürülebileceği gibi haksız zilyetlikte iade hükümleri de ileri sürülebilir. *Özen'e göre*⁴⁸ sözleşme devam ederken zilyetlik haksız hale geldiğinde sözleşmeye aykırılık hükümleri ile haksız zilyetlikte iade hükümleri yarışan bir şekilde uygulama alanı bulacaktır. Böylece kiraya veren de daha avantajlı gördüğü rejime dayanabilme imkanına sahip olacaktır^{49,50}.

Kanaatimizce, sözleşme ilişkisi devam ederken eşya üzerinde dolaysız zilyetlik tahsis etmedeki amacın dışına taşılması hem sözleşme ilişkisini hem de aynı hakları doğrudan etkiler. Aynı sebepten ötürü farklı rejimlere başvurma imkânının bulunduğu böylesi durumlarda yarışma teorisini kabul etmek ürün kirası sözleşmesinin kiraya vereni gibi kiracısına göre daha güçsüz konumda yer alan ender kiraya verenin eşya üzerindeki menfaatlerini de koruma tutumuna uygun düşecektir⁵¹.

III. Ürün Kirası Sözleşmesi Bünyesinde Haksız Zilyetlikte İade Rejimi

Haksız zilyetlik durumu ve ürün kirası sözleşmesindeki görünümü irdelendikten sonra haksız zilyetlikte iade rejimini tümel olarak ele almak bu çalışmanın kapsamını aşacak bir iddiadan ibaret olacaktır. Dolayısıyla aynı iade talebi olarak TMK md. 993-995 arasında düzenlenen bu rejimi ürün kirası sözleşmesi ile bağdaştıracak şekilde ele almaya gayret göstereceğiz. Bu bahisten sonra ürün kirası sözleşmesinde bu rejimin uygulanmasına yardımcı olacak ispat vasıtaları incelenecektir.

1. Ürün Kirası Sözleşmesine Haksız Zilyetlikte İade Rejiminin Uyarlanarak Uygulanması

Ürün kirası sözleşmesinde kiracının anılan hallerden biri dolayısıyla haksız zilyet olması durumunda, kiraya veren yarışma olgusu çerçevesinde haksız zilyetlikte iade rejimini seçer ise bu rejim uygulanacaktır. Bu iade rejiminin seçimi, ürün kirası sözleşmesinin konusu bakımından ayrıca önem taşımaktadır. Zira elde edilen ve yararlanılan ürünlerin iadesi gündeme geleceğinden kiraya verene daha tatmin edici bir iade düzlemi oluşturduğunu söylemek yanlış olmaz.

Haksız zilyetlikte iade hükümleri, ürün kirası sözleşmesine uygulanırken de

⁴⁸ **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s.35

⁴⁹ Bu açıdan ürün kirası sözleşmesinde kiraya veren zarara uğramamış olsa bile haksız zilyetlikte iade rejimine başvurduğunda kötüniyetli haksız zilyet kiracının elde ettiği veya elde etmeyi ihmal ettiği ürünlere ilişkin talepte bulunabilecektir. **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, s. 190.

⁵⁰ **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, s. 178.

⁵¹ Diğer görüşler için bkz. **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s. 29 vd.

iyiniyet bariyeri çekilecektir. Rejim, iyiniyet vasfına bağlı olarak değişiklik gösterecektir. Bu bakımdan iyiniyetli haksız zilyedin sorumluluğunun kötünüyetli haksız zilyedin sorumluluğuna nazaran daha hafif olduğu görülecektir⁵². Uygulanacak iade rejimini böylesine keskin bir sınırla ayıran iyiniyetin ifade ettiği anlam ise hayati önem taşımaktadır. Zilyetlik hukuki durumunda iyiniyetin varlığı, zilyedin içinde bulunduğu konumun bir hakka dayandığı konusundaki inancının mazur görülebilir olmasında yatmaktadır⁵³. Yani dolaysız zilyet kiracı, bir hakkı olduğuna inanarak kira konusunu işletip kullanıyorsa iyiniyetli haksız zilyet rejimine tabi olacak; bu inanç mazur görülebilirlik sınırını aşıyorsa kötünüyetli haksız zilyet rejimine tabi olacaktır.

Kiracı kendisine tanınmak istenen hakkın sınırları içinde kaldıkça iyiniyetli haksız zilyet rejimine tabi olacaktır. Bu rejim uyarınca, ürün kirası sözleşmesinin kiracısı kira konusunu var olduğu sanısındaki hakkın çerçevesindeki kullanımından dolayı sorumlu tutulamayacaktır. Kiracı, ürün kirası sözleşmesine uygun kullanımından elde ettiği ürünlerin maliki olacaktır⁵⁴. Kiracı, iyiniyetli haksız zilyet olma sıfatına dayanarak kira konusu için yapmış olduğu faydalı ve zorunlu giderleri kiraya verenden talep edebilir ve yapmış olduğu lüks giderleri eşyanın özüne zarar vermemek kaydıyla söküp alabilir⁵⁵. Yani iyiniyetli kiracı, tekstil atölyesinde yer alan makinelerin bakımı ve modifyesi için yaptığı giderleri kiraya verenden talep edebilirken bu eşyaları kullandığı için herhangi bir kullanım bedeli (ecrimisil) ödemez. Atölyeye almış olduğu klimayı da iade sırasında eşyanın özüne zarar vermemek koşuluyla söküp alabilir.

Doktrinde iyiniyetli haksız zilyedin bu kullanmadan sorumsuzluk avantajının sebepsiz zenginleşme hükümleri ile sınırlandırılıp sınırlandırılmayacağı da önemli bir tartışma konusudur. Ne var ki, bu husus çalışmanın kapsamını aşacak nitelikte olduğundan sadece böyle bir tartışma konusunun bulunduğunu belirtmekle yetiniyoruz⁵⁶.

Kiracı, kötünüyetli haksız zilyet olduğu taktirde iyiniyet bariyerini aşmış demektir ki, artık o sorumsuzluk avantajıyla bezenmiş bir iade rejiminden yararlanamayacaktır⁵⁷. Kötünüyetli haksız zilyedin iade rejiminde kiracı, kiraya verene verdiği tüm

⁵² Nitekim Serozan bu durumu “*İyiniyetliye yüz veren, kötünüyetliden yüz çeviren özel tasfiye rejimi*” olarak ifade etmiştir. **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, s. 176.

⁵³ **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s. 103; **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, s. 181.

⁵⁴ **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s. 126; **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, s. 182.

⁵⁵ **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, s. 188.

⁵⁶ **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s. 133 vd; **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, 183 vd.

⁵⁷ Kiracının başlangıçtaki iyiniyeti sonradan kötünüyete dönüşürse başlangıçtaki iyiniyetli haksız zilyet sorumluluğu kötünüyetli haksız zilyet rejimine dönüşmez. Zira kiracı bu süre zarfında mazur görülebilir derecede sahip olduğuna inandığı hakkın sınırları içerisinde yer almıştır. **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, s. 180.

doğrudan ve dolaylı zararlardan sorumlu olacaktır. Üstelik bu sorumluluk kusursuz bir risk sorumluluğudur⁵⁸.

Ürün kirası sözleşmesinin kira konusundan ürün elde etmeye odaklı bir sözleşme olduğu göz önüne alındığında kötüniyetli haksız zilyedin elde ettiği ürünlerden doğan sorumluluğunun ne denli önem taşıdığı fark edilecek boyuttur⁵⁹. Çünkü bu noktada bir diğer parametrenin daha devreye girmesi menfaat dengesini korumak adına işlevsel bir rol üstlenebilir. Bu parametre, kiracının ürün kirası konusunu işletmedeki kişisel becerisidir. Kiracı, müspet vukuffa kötüniyetli haksız zilyet olarak hareket etmek suretiyle kira konusunu işletmiş ve ürün elde etmiş ise bu hukuka aykırı tutum karşısında iade rejimi klasik şekilde uygulanır⁶⁰. Kötüniyetli haksız zilyet kiracı elde ettiği ürünleri iade edecek, onları elinden çıkarmışsa söz konusu ürünlerin parasal karşılığını iade edecektir. Hatta elde etmeyi ihmal ettiği ürünlerin de parasal karşılığını bu rejime göre ödemek zorundadır⁶¹. Buna karşın kiracı, kötüniyetli haksız zilyetlik olgusunun bilinmesi gerektiğinden ötürü kötüniyetli olarak vasıflandırılmışsa kiracının kişisel beceri ve çabası yabana atılmamalıdır. Aksi durumda menfaat dengesi bozulmuş olacaktır. Bu eksende kötüniyetli haksız zilyedin ürün kirası bedelinden sorumlu tutulması yeterli olacaktır. Ayrıca, yukarıda sayılan kötüniyetli haksız zilyedin iade sorumluluğuna dâhil olan diğer klasik kalemlerin iadesi gerekmektedir⁶².

Kötüniyetli haksız zilyedin bir diğer sorumluluğu kullanım çıkarı (ecrimisil) bakımından söz konusu olmaktadır. Ürün kirası sözleşmesi kiracısı kira konusunu kullanıp işletmek için kira bedeli öder⁶³. O halde kural olarak, kiracının bir kullanım çıkarından sorumlu olmayacağını belirtmek yanlış olmaz. Ancak, kira sözleşmesinin sona ermesine rağmen kira konusunun kullanılması gibi eşyanın kullanımının kronolojik olarak sözleşme süresinin dışına taşırıldığı durumlarda kiracı kullanım çıkarından sorumlu olacaktır⁶⁴. Kullanım çıkarına ilişkin sorumluluğun kapsamında

⁵⁸ **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s. 193; **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, s. 189. Ayrıca kusursuz sorumluluk durumun ortadan kaldıran durumların detaylı analizi için bkz. **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s. 195 vd.

⁵⁹ **Cansel**, s. 32; **Yavuz/ Acar/ Özen**, s. 699.

⁶⁰ **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s. 255.

⁶¹ **Hatemi/ Serozan/Arpacı**, s.297; **Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir**, s.130; **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, s. 191.

⁶² **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s. 255

⁶³ **Cansel**, s.106 vd.; **Sağlam**, Fark, s.1016; **Yavuz/ Acar/ Özen**, s. 705.

⁶⁴ **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s. 267; Yazar, kullanma çıkarını yarar kavramına dahil ederken Alman Medeni Yasası (BGB) hükmü ve uygulaması ışığında TMK md. 993 üzerinde ters lafzı yorum metodunu kullanmıştır. Böylece iyiniyetli haksız zilyedin karineyle mevcut hakkına ilişkin olarak eşyayı kullanması mümkünken, kötüniyetli haksız zilyedin kullanım çıkarları bakımından sorumlu olacağı sonucu ortaya çıkar. **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, s.192; Yazara göre ise "yarar" kavramı Alman hukukundaki gibi yarar anlamında kullanım çıkarını da kapsayacak şekilde

gecikme süresinde işleyecek temerrüt faizi de yer alacaktır. Zira kötünietli haksız zilyet mütemerrit borçlu gibi sorumludur⁶⁵. Kullanım çıkarının karşılığı olarak ise o şeyin ürün kirasına konu edilmesi faraziyesindeki kira bedeli esas alınacak olup gecikmeden kaynaklanan temerrüt faizi istenebilecektir^{66 67}.

Haksız zilyetlikte iade rejimi kendisine karşı işletilen kötünietli kiracı, zorunlu giderleri talep edebileceği gibi lüks giderleri de bakımından eşyanın cevherine zarar vermeksizin söküp alabilir. Ancak, faydalı masrafların giderimini talep edemeyecektir⁶⁸.

2. Ürün Kirası Sözleşmesi Özelinde Haksız Zilyetlikte İade Rejimi Uygulanmasında Kullanılabilecek İspat Vasıtaları

Ürün kirası sözleşmesine haksız zilyetlikte iade hükümlerinin uygulanması durumunda kiraya verene ispat hususunda yardımcı olacak iki ispat vasıtası inceleme konusu yapılacaktır. Bu kapsamda öncelikle, ürün kirası sözleşmesi taraflarının tutmuş olduğu tutanağın delil niteliği ve sonrasında tapu sicilinin delil niteliği ele alınacaktır.

a. Tutanak ve Tutanağın İspat Gücü

Ürün kirası sözleşmesinde kiraya veren, kira konusu ile birlikte bir takım taşınır eşyaları tedarik etmişse, taraflar bu eşyaları ve eşyaların kıymetini içeren bir tutanak düzenleyebilirler. Bu tutanağın oluşturulması resmi şekil şartına tabi tutulmamıştır. Adi yazılı şekilde oluşturulması yeterlidir ve oluşturulması zorunlu değildir⁶⁹. Taraflar, TBK'nın 359. maddesine uygun bir tutanak oluşturmuşsa tutanakta yer alan eşyaların ve hayvanların kiracının zilyetliğinde olduğu kabul edilip aksini iddia edenin ispat etmesi gerekmektedir.

yorumlanmalıdır.

⁶⁵ **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s. 277.

⁶⁶ **Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, s. 271.

⁶⁷ Ekonomik ihtiyaçlar, günümüzde ürün kirası sözleşmelerinin daha çok ticari işletmeleri konu edecek şekilde dizayn edilmesi eğilimi oluşturmuştur. Bu bakımdan ticari işletmeyi kiralayan ve kendi adına işleten tacir kiracının kullanım çıkarlarına ilişkin temerrüt faizi sorumluluğunu, ticari iş olmanın sonuçları ile çapraz irdelendiğinde şu sonuca varmak yanlış olmaz: Bir taraf için ticari iş niteliğine sahip olan sözleşmeler, ticari iş olmanın sonuçlarından etkileneceğinden ürün kirası sözleşmesinin kiracısı kullanım çıkarı için dilerse ticari temerrüt faizi talebinde bulunabilmelidir. Ticari işletmeler üzerinde ürün kirası sözleşmesinin kurulabilmesi hususunda bkz. **Sağlam, İpek**, Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.19, S.1, s.167; ticari iş ve ticari temerrüt faizi hususu için bkz. **Karahan, Sami**, Ticari İşletme Hukuku, 23. Bası, Konya, 2012, s.56 vd.

⁶⁸ **Hatemi/ Serozan/ Arpacı**, s. 300; **Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir**, s. 136; **Serozan**, Taşınır Eşya Hukuku, s. 193.

⁶⁹ **Cansel**, s. 89 vd.; **Sağlam**, Fark, s. 1017; **Yavuz/ Acar/ Özen**, s. 710.

Pekâlâ, taraflar tedarik olunan eşyaları ve hayvanları bir belge ile tespit etmiş olup kıymet takdirinde bulunmamış olabilirler. Böyle bir durumda ürün kirası sözleşmesine özgü bir tutanak bulunmasa da bu eşya ve hayvanların kiracının zilyetliğine bırakıldığı ispat edilmiş sayılmalıdır. Bu gibi durumlarda kıymet takdiri olası uyumsuzluklar bakımından örtülü olarak bilirkişi yardımına bırakılmış olacaktır⁷⁰.

b. Tapu Sicili

Bir taşınmazın ürün kirası sözleşmesine konu edilmesi durumunda, eklenti niteliğini taşıyan taşınır eşyaların da dolaysız zilyetliği kiracıya bırakılacaktır ki ürün kirasında uygulama bu yöndedir. Eğer söz konusu eklentiler taşınmazın tapu sicilindeki sayfasında yer alan beyanlar hanesinde yer alıyorsa aksi ispat edilene değin eklenti niteliğindeki taşınırın dolaysız zilyetliğinin kiracıya bırakıldığı kabul etmek kiraya veren bakımından faydalı görülebilir⁷¹. Ne var ki, tapu siciline hâkim olan aleniyet ilkesinin, TMK m. 1020 hükmü çerçevesinde sadece ilgisini inanılır kılanlar bakımından açıklık ve erişilebilirlik sağladığı gözden kaçırılmamalıdır⁷².

SONUÇ

Ürün kirası sözleşmesi, ekonomik değişimler ve azalan kaynaklar karşısında tercih edilen bir sözleşme türü olmaya başlamıştır. Sözleşmenin doğası gereği, kira konusu ve kira konusuna tabi eklentilerin kullanılması ve işletilmesi kiracıya bırakılmaktadır. Sözleşmenin uygulanması bakımından, işlerin kötüye gittiği durumlarda bu eşyaların iadesi gündeme gelecektir. Kanımızca, iade rejimi bakımından seçenekli bir yapının oluşturulması kiraya verenin eşyasına kavuşmasına yardımcı olacak daha etkin bir zemin sağlayacaktır. Zira ürün kirası sözleşmesinin kiraya vereni, diğer kira sözleşmesi tiplerinden ayrımlı olarak kiracıya nazaran ekonomik olarak daha güçsüz konumdadır.

Bu bakımdan haksız zilyetlikte iade hükümlerinin diğer iade rejimleri ile yarışan biçimde uygulanacak olması güçlü kiracı karşısındaki kiraya vereni koruyucu bir seçenek olacaktır. Haksız zilyetlikte iade hükümlerinin ürün kirası sözleşmesinde uygulanması, rejimin genel yapısına uygun olarak iyiniyet çerçevesinde ele alınması ve sözleşmenin yapısına uyarlanması ile hukuk tekniğine uygun hakkaniyetli bir sonuç meydana getirmeye elverişli bir düzlem sunacaktır. Böylece iadenin daha hızlı ve her iki tarafın menfaatlerine uygun bir şekilde gerçekleşebilmesi adına etkili bir enstrüman hukuk aleminde işlevsel bir yapı oluşturabilme imkanına kavuşabilecektir.

⁷⁰ Yıldırım, Kamil, Bilirkişi Delilin Mukayeseli Hukuk ve Türk Hukukundaki Durumu, Baki Kur'u'ya Armağan, s. 840.

⁷¹ Oğuzman/ Selici/Oktay-Özdemir, s. 305; Serozan, Taşınır Eşya Hukuku, s. 224.

⁷² Oğuzman/ Selici/Oktay-Özdemir, s. 158.

KAYNAKÇA

- ANTALYA, Gökhan**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, İstanbul, 2012.
- BUZ, Vedat**, Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Ankara, 1998.
- CANSEL, Erol**, İsviçre Hukuku Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Desen Matbaası, Ankara, 1953.
- EREN, Fikret** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Bası, Ankara, 2015.
- HATEMİ, Hüseyin/ KALKAN OĞUZTÜRK, Burcu**, Kişiler Hukuku, İstanbul, 2013.
- HATEMİ, Hüseyin/ SEROZAN, Rona/ ARPACI, Abdülkadir**, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991.
- HELVACI, Serap**, Gerçek Kişiler, 3.Bası, İstanbul, 2010.
- KARAHAN, Sami**, Ticari İşletme Hukuku, 23. Bası, Konya, 2012.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, (KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/ HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI)**, Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip**, Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı, İstanbul, 1968.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip**, Miras Hukuku, 3. Bası, İstanbul, 1987.
- OĞUZMAN, M.Kemal/ BARLAS, Nami**, Medeni Hukuk, 16.Bası, İstanbul 2010.
- OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, Turgut**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip Genişletilmiş 10. Bası, Cilt 1, İstanbul, 2012
- OĞUZMAN, M.Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe**, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, 15. Bası, İstanbul, 2012.
- ÖZEN, Burak**, Haksız Zilyetlikte İade, Beta Yayınları, İstanbul, Mart 2003.
- 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, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013.
- SAĞLAM, İpek** Elektronik Sözleşmeler, İstanbul 2007.
- SAĞLAM, İpek**, Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.19, S.1.
- SEROZAN, Rona**, Geçersiz Satış Sözleşmesinin Karşılıklı İfa Sonrası Çözülmesi, MHAD Yeni Seri, Y. 3, S. 4.
- SEROZAN, Rona,(KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/ HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI)**, İfa İfa Engelleri ve Haksız Zenginleşme, İstanbul, 2014.
- SEROZAN, Rona**, Medeni Hukuku Genel Bölüm/ Kişiler Hukuku, İstanbul 2011.

- SEROZAN, Rona**, Taşınır Eşya Hukuku, Genişletilmiş 2nci Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2007.
- SEROZAN, Rona/ ENGİN, Baki İlkay**, Miras Hukuku, 3. Baskı, Ankara, 2012.
- TOPUZ, Seçkin/ CANBOLAT, Ferhat**, Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi, (http://www.hukukdergi.hacettepe.edu.tr/dergi/Hukuk_Fak_Derg_makale_1.pdf) (Erişim Tarihi: 01.10.2014).
- TOPUZ, Murat**, İsviçre ve Türk Borçlar Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Roma Borçlar Hukukunda Maddi Zarar ve Bu Zararın Belirlenmesi, İstanbul, 2011.
- ÜNAL, Mehmet/ BAŞPINAR, Veysel**, Şekli Eşya Hukuku, Ankara, 2012.
- ÜSTÜNDAĞ, Saim**, İflas Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 8. Bası, İstanbul, 2009.
- YAVUZ, Cevdet/ ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 9. Bası, İstanbul, 2014.
- YILDIRIM, Kamil**, Bilirkişi Delilin Mukayeseli Hukuk ve Türk Hukukundaki Durumu, Baki Kuru'ya Armağan, İstanbul, 2004.