

## Ofis Sözleşmeleri

Bedia GÜLEŞ 

Arş. Gör. KTO Karatay Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, [bedia.gules@hotmail.com](mailto:bedia.gules@hotmail.com), (Sorumlu Yazar / Corresponding Author)

Makale Bilgileri	Öz
<p><b>Makale Geçmişi</b> <b>Geliş:</b> 24.08.2021 <b>Kabul:</b> 02.11.2021 <b>Yayın:</b> 12.11.2021</p> <p><b>Anahtar Kelimeler:</b> Ofis sözleşmesi, Hazır ofis, Sanal ofis, Ortak ofis.</p>	<p>Ofis sözleşmeleri ofis sağlayıcısı, ofis kullanıcısı ve ofis çalışanı arasında ortaya çıkan üçlü ilişkiyi anlatmak için kullanılır. Ofis kullanıcısı hem ofis alanı ihtiyacını hem de ofis malzemeleri, güvenlik, resepsiyon, kafeterya gibi işi ile ilgili diğer ihtiyaçlarını aynı anda temin etmek üzere ofis sağlayıcısı ile sözleşme yapar. Ofis sağlayıcısı, bu sözleşme gereği yüklediği bazı edimleri, ofis çalışanı ile yaptığı sözleşme vasıtasıyla kullanıcıya sunar. Ofis kullanıcısı ile ofis çalışanı arasında doğrudan bir ilişki yoktur. Ancak çalışan, kimi zaman kullanıcının yardımcı kişisi olabilir. Çalışan ile ofis sağlayıcısı arasındaki sözleşme açısından da kullanıcı edimden yararlanan üçüncü kişidir. İrade serbestisi ilkesinin de bir yansıması olarak, taraflar çeşitli şekillerde ofis sözleşmesi yapabilmektedirler. Hazır ofis, ortak ofis ve pandemi ortamı ile birlikte artık daha fazla uygulama alanı bulan sanal ofis sözleşmeleri bu türlerden bazılarıdır. Çalışmada; bu üçlü ilişkinin hukukî niteliğine, uygulamadaki görünümüne ve bunlarla ilgili yaşanan uyumsuzluklar için çözüm önerilerine değinilmiştir.</p>

## Office Contracts

Article Info	Abstract
<p><b>Article History</b> <b>Received:</b> 24.08.2021 <b>Accepted:</b> 02.11.2021 <b>Published:</b> 12.11.2021</p> <p><b>Keywords:</b> Office contracts, Ready office, Virtual office, Co-working office.</p>	<p>Office contracts are generally used to describe the tripartite relationship that arises between the office provider, the office user and the office worker. The office user contracts with the office provider to provide both the office space needs and other business-related needs such as office supplies, security, reception, cafeteria at the same time. The office provider presents some of the actions that it has undertaken pursuant to this contract to the user through the contract it has made with the office worker. There is no direct relationship between the office user and the office worker. However, the employee can sometimes be the assistant of the user. In terms of the contract between the employee and the office provider, the user is the third person benefiting from the act. As a reflection of the principle of freedom of will, the parties can conclude office contracts in various ways. Along with the serviced office, shared office and pandemic environment, the virtual office we hear more and more are some of these types. In the study, the legal nature of this tripartite relationship, its appearance in practice and the solution proposals for the disputes related to them are mentioned.</p>

**Atıf/Citation:** Güleş, B. (2021). "Ofis Sözleşmeleri", *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 4(2), s. 551-576.

**Plagiarism:** Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. // This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.



"This article is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/). (CC BY-NC 4.0)"

## GİRİŞ

Düzenli bir iş ortamının varlığı, tüm çalışanlar için büyük öneme sahiptir. Ancak bu ortamı sağlamak her zaman kolay olmayabilir. Örneğin, herkes için ulaşılabilir olan bir mekânı satın alarak sağlamak, büyük maliyetlere yol açar. İkinci olarak sadece mekân sağlamak yetmez; aynı zamanda burada diğer hizmetleri sunan kişiler istihdam edilir, ki bunun için de belli bir bütçe ayırmak gerekir. Ayrıca ofisin dizayn edilmesi ve iş devam ettiği müddetçe olması gereken fotokopi, kafeterya, güvenlik gibi diğer hizmetler de iş sahibine maliyeti olan kalemlerdir. Bu durumlar göz önünde bulundurulduğunda, özellikle sektöre yeni atılan çalışanlar için bir ofis ortamı edinmek, ekonomik bir yük ve iyi hesaplanması gereken bir riziko oluşturmaktadır. Hazır ofis sözleşmeleri de bu kaygılara gidermeye yönelik, uygulamada oluşturulmuş bir sözleşme tipidir.

Ofis sözleşmeleri, ofis olarak değerlendirilmeye müsait bir taşınmazı olan kimsenin bu taşınmazını, içindeki eşyalarını kullanarak ve çalışanlarının üçüncü kişilere hizmet vermesini sağlayarak kâr elde etmek istemesinden ortaya çıkmaktadır. Sektöre yeni giren ya da zamanının çoğunu sahada geçiren çalışan, hem ofis ortamı hem de sekreteryaya, güvenlik gibi diğer hizmetleri sağlamak için ofis sağlayıcısına belli bir bedel ödeme konusunda onunla anlaşmaktadır. Yasal adresinin, telefon numarasının ve mail adresinin olması, müşterilerinin karşılanması ve ağırlanması gibi hizmetleri de alan ofis kullanıcısı, bunlar için genel olarak aylık bir bedel ödemektedir. Aynı durumda olan diğer çalışanlarla söz konusu ekonomik yükleri paylaşmış olan ofis kullanıcısı, bu yolla daha az maliyetle kurumsal bir görünüm kazanmaktadır.

Sözleşmeler hukuku açısından ofis sözleşmelerinin önemi, olağan kira sözleşmesinden sapmalar göstermesi noktasında ortaya çıkmaktadır. Çünkü ofis kullanıcısı, birçok hizmetin karşılığında sadece tek bir edim yüklenmektedir. Söz konusu bedelin karşılığının birden fazla edim tipi olması ise, bu sözleşmeyi isimli sözleşmelerin dışına çıkarmaktadır.

Çalışmada, ofis sözleşmelerinin incelenmesi konu edinilmiştir. Bu kapsamda ilk olarak sözleşmenin tanımına, unsurlarına, hukukî niteliği ve türlerine değinilmiştir. Sonrasında ise, sözleşmelerin şekli ve tarafların hakları ile borçları inceleme konusu yapılmıştır. Çalışma, sözleşmelerin sona ermesi kısmı ile tamamlanmaktadır.

## I- OFİS SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI VE ÖZELLİKLERİ

### A- TANIMI

Ofis sözleşmelerinin benimsenmiş tek bir tanımı bulunmamaktadır. Genel olarak ofis sözleşmesi, taraflardan birinin ofisin tamamını ya da bir bölümü ile içindeki eşyaları kullanması ve güvenlik, sekreteryaya, fotokopi, müşteri karşılama, toplantı organizasyonları, postaların alınması gibi hizmetleri sağlaması karşılığında, diğer tarafın çoğunlukla para şeklinde tek bir edim yerine getirmeyi borçlandığı sözleşmedir<sup>1</sup>. Böylece ofis sözleşmesi, olağan bir işyeri kira sözleşmesinden farklı olarak, diğer sözleşmelere ait unsurları da barındıran bir sözleşme şeklinde ortaya çıkmaktadır. Çünkü ofis sözleşmesinde taraflar, kira sözleşmesindeki edimin yanı sıra vekâlet,

<sup>1</sup> Bkz. Inceoğlu, Murat M.. *Kira Hukuku*, Cilt II, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 47; Boztepe, Merve. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uygulama Alanı*, Yüksek Lisans Tezi, 2019, <http://earsiv.medeniyet.edu.tr:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/291/10268207.pdf?sequence=1&isAlloved=y> (Erişim Tarihi: 22.09.2020) s. 89, 90.

hizmet ya da eser sözleşmesine konu olabilecek edimleri de kararlaştırırlar. Sözleşmede kullandırma ve diğer edimleri bir bütün hâlinde sunan taraf ofis sağlayıcısı, bu edimlerden yararlanan taraf ise ofis kullanıcısı olarak adlandırılabilir.

Uygulamadan doğan bir sözleşme olması sebebiyle ofis sözleşmeleri, “hazır ofis sözleşmesi<sup>2</sup>”, “hazır ofis kira sözleşmesi<sup>3</sup>” ya da “çok kiracılı ofis sözleşmesi<sup>4</sup>” gibi çeşitli isimlerle anılmaktadır. İlgili sözleşme farklı edim türlerini barındırdığından ve bu edimler de kullandırma edimi kadar önemli olduğundan, “kira” kelimesini içeren isimlere tereddütle yaklaşılabilir. Diğer yandan ofis sözleşmesi türlerinden biri olan sanal ofis sözleşmesinde<sup>5</sup> fiziken kullanılan bir mekân bulunmamakta, sözleşmedeki geri kalan edimler de daha çok hizmet edimlerinden oluşmaktadır. Bütün türleri için kapsayıcı olması adına, çalışmada “ofis sözleşmeleri” terimini tercih etmiş bulunmaktayız.

## **B- UNSURLARI**

### **1- Birden Fazla Edimin Sağlanması**

Sözleşmenin karakteristik özelliğini, ofis sağlayıcısının birden fazla edimi yüklenmesi oluşturmaktadır. Ofis sağlayıcısı, ofisin tamamını ya da bir bölümünü kullandırmanın yanı sıra, misafirlerin karşılanması ve ağırlanması, telefonların cevaplanması, gönderilerin alınması, randevu oluşturulması gibi değişik türde edimleri de üstlenir. Alışlagelmiş uygulamalardan farklı olarak, ofis sözleşmesinde kararlaştırılan edimler, bir bütün hâlinde ofis kullanıcısına sunulmaktadır.

### **2- Bedel**

Ofis kullanıcısı kendisine sunulan birden fazla edimin karşılığı olarak, çoğunlukla bir miktar para ödemeyi üstlenmektedir. Ancak bu edimin mutlaka para olarak kararlaştırılması gerekmez. Para dışında bir karşılık kararlaştırılması durumunda da sözleşmenin hukukî niteliği değişmez<sup>6</sup>.

Tarafların birden fazla edim karşılığında herhangi bir edim kararlaştırmamış olmaları hâlinde ofis sözleşmesinden bahsedilemez. Bu durumda ofisin ve eşyaların kullandırılması, kullanım ödücü sözleşmesi; telefonların ve maillerin cevaplanması, randevuların oluşturulması gibi işgörmeler vekâlet sözleşmesi ve yiyecek-icecek temini gibi kazandırmalar da bağışlama sözleşmesi olarak nitelendirilebilir.

### **3- Anlaşma**

Taraflar birden fazla edimin tek bir bedel karşılığında yüklenilmesi konusunda anlaşmış olmalıdırlar. Edimlerin niteliği ya da bedelin miktarı konusunda tarafların anlaşmamış olması,

<sup>2</sup> <https://officestation.com.tr/?h202> (Erişim Tarihi: 22.09.2020); <https://www.haziroffis.com.tr/tr/hazir-ofis> (Erişim Tarihi: 22.09.2020).

<sup>3</sup> İnceoğlu, s. 47; Boztepe, s. 90.

<sup>4</sup> Öztürk, Eda/Koramaz, Elif Kısar, “İstanbul’daki Paylaşımlı Ofis Alanlarının Sundukları Hizmetler ve Tasarım Özellikleri”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, Cilt: 1, No:1, Yıl: 2019, s. 73-86, s. 74.

<sup>5</sup> Bkz. III, C.

<sup>6</sup> Sözleşmenin hukukî niteliği hakkındaki açıklamalar için, bkz. II, A.

hâkim görüşe<sup>7</sup> göre sözleşmenin kurulmaması sonucunu doğurur. Diğer görüşe<sup>8</sup> göre ise objektif esaslı noktalarda anlaşmış olma lafzı, tarafların aleyhine sonuç doğuracak şekilde miktara indirgenmemelidir; örneğin tarafların bir kira sözleşmesi yaptıkları, fakat kira bedelini tam olarak belirlemedikleri durumda sözleşme kurulmamış sayılmamalıdır. Anlaşma uyumsuzluğunun varlığı hâlinde, hâkim sorunu tarafların gerçek ve ortak iradelerini tespit ederek çözeceğine göre (TBK m. 19), bu durumda tarafların ücret karşılığında bir ofis sözleşmesi yapma iradelerinin olup olmadığına bakılmalıdır<sup>9</sup>. Örneğin taraflar ofis hizmetlerini ücret karşılığında alma konusunda hem fikirse, ancak bedeli netleştirmemişlerse, bu durumda sözleşmenin geçersizliğine karar verilmemelidir. Buna karşılık tarafların ücret karşılığı mı yoksa bedelsiz mi bu kullanım ve hizmet sağlamayı istedikleri tespit edilemiyorsa kural olarak sözleşmenin kurulmadığına hükmedilmelidir. Elbette böyle bir durumda taraf iradelerinin tespiti açısından irade beyanının yorumu teorileri de önem arz eder. Türk-İsviçre Hukuku açısından yeni güven teorisi dikkate alındığında<sup>10</sup>, makul ve dürüst bir muhatapın anlamaya yetkili olduğu irade beyanıyla hâkim sözleşmenin kurulduğuna karar verebilir.

### C- ÖZELLİKLERİ

Tarafların anlaşması, sözleşmenin kurulması için yeterli olduğundan, ofis sözleşmeleri rızâî sözleşmelerdir. Sözleşmenin kurulmuş sayılması için, ofis alanının kullanım devrine ya da bazı eşyaların teslimine gerek yoktur.

İki taraf ofis sözleşmesi yapmakla, malvarlıklarında tasarruf etmiş olmazlar; bu sebeple ofis sözleşmesi tasarruf işlemi değil, bir borçlandırıcı işlemdir. Ayrıca ofis sözleşmeleri, iki tarafa borç yüklemektedir. Genellikle ticarî gayelerle yapılan sözleşme olduğundan, tam iki tarafa borç yükleyen bir mahiyettedir. Ancak yardım, teşvik gibi çeşitli gayelerle bir edim, kimi zaman diğer edimlerin tam karşılığını oluşturmayabilir.

<sup>7</sup> Kılıçoğlu, Ahmet M.. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 21. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2017, s. 80 vd.; Tercier, Pierre/Pichonnaz, Pascal/Develioğlu, H. Murat. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 1. Baskı, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2016, s. 179; von Tuhr, Andreas (Çev: Cevat Edege), *Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı*, Cilt: 1-2, Olgaç Matbaası, Ankara 1983, s. 184; Antalya, O. Gökhan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt: V/I, 1, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019 s. 303; Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 23. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2018, (Eren, *Borçlar Genel*), s. 249; Erdoğan, İhsan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 4. Baskı, Gazi Kitabevi, Ankara 2019, s. 64; von Tuhr, Andreas/Peter, Hans. *Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts*, Erster Band, Dritte Auflage, Schultess Polygraphischer Verlag AG, Zürich 1974, s. 190; Tekinay, Selâhattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Halûk/Altop, Atillâ. *Borçlar Hukuku*, Cilt I, 5. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 1985, s. 98; Oğuzman, Kemal M./Öz, Turgut M.. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt-1,2, 13. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015, Cilt-1, s. 72.

<sup>8</sup> Nomer, Hâluk N.. “Sözleşmedeki Esaslı Bir Nokta, Özellikle Karşılıklı Borç Doğuran Akitlerde İvazın Miktarı Belirlenmeksizin Sözleşme Kurulabilir mi?”, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkiler'e Armağan*, Cilt: 8, Yıl: 2013, s. 2053-2074, s. 2069; edim miktarının objektif ikinci derece yan nokta olduğu ve bu objektif esaslı noktalarda anlaşma sağlandıktan sonra miktar kararlaştırılmamasının sözleşmenin kurulmasına engel olmayacağı yönünde, Taşatan, Caner. *Sözleşmenin Kurulması*, 1. Baskı, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2021, s. 221 vd.

<sup>9</sup> Edim miktarının belirlenmesinin ilerleyen zamana bırakıldığı hâllerde de sözleşmenin kurulmamış olabileceği, bu sebeple tarafların bağlanma iradelerinin ifa aşamasına geçişle desteklenmesi gerektiği yönünde, Aksoy Dursun, Sanem. *Borçlar Hukukunda Hâkimin Sözleşmeyi Tamamlaması*, 1. Baskı, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2008, s. 69.

<sup>10</sup> Kocayusufpaşaoğlu, Necip/Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir. *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, Birinci Cilt, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017, s. 133 vd.; Tercier/Pichonnaz/Develioğlu, s. 68, 69; Antalya, s. 293; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 95, 96; Eren, *Borçlar Genel*, s. 154 vd.

Tarafların ofis sözleşmesi yapmaktaki amaçları bir alacak elde etmektir. Dolayısıyla sözleşme ivazlıdır. Bu ivaz genel olarak paradır. Para ediminin karşılığını ise ofisin ve eşyaların kullandırılması, kafeterya, resepsiyon gibi hizmetlerin verilmesi şeklinde kararlaştırılabilen birden fazla edim oluşturur. Söz konusu edimlerin karşılığı olarak taraflar, sözleşme serbestisi gereği para dışında başka türden bir ivaz da belirleyebilir. Ancak bu, sözleşmenin başka bir sözleşme oluşturmadığı durumlarda mümkündür. Yoksa ofis sözleşmesinden değil, isimli ya da isimsiz diğer bir sözleşme tipinden bahsedilir.

Son olarak ofis sözleşmesi, sürekli edimli bir sözleşmedir. Çünkü ofis kullanıcısının edim menfaati bir anda değil, belirli bir süre devam eder şekilde gerçekleşmektedir<sup>11</sup>. Örneğin ofis kullanıcısının ofisi sözleşmede kararlaştırılan süre boyunca kullanması ya da resepsiyon hizmetinin kendisine çalıştığı her gün verilmesi, sözleşmenin sürekli edimli bir sözleşme olduğuna işaret eder<sup>12</sup>.

## II- OFİS SÖZLEŞMESİNİN VE BUNUNLA BAĞLANTILI DİĞER İLİŞKİLERİN HUKUKÎ NİTELİĞİ İLE SÖZLEŞMEYE HANGİ HÜKÜMLERİN UYGULANACAĞI SORUNU

### A- OFİS SAĞLAYICISI İLE OFİS KULLANICISI ARASINDAKİ HUKUKÎ İLİŞKİ

Ofis sağlayıcısı ile kullanıcısının yapmış oldukları sözleşme, olağan ofis kira sözleşmelerinden farklılık taşımaktadır. Bu yüzden ilk olarak sözleşmenin isimli bir sözleşme olup olmadığının tespiti gereklidir. Bir sözleşmeye tipini veren, onu karakterize eden esaslı unsurların (essentialia negotii) kanun tarafından düzenlendiği durumlarda bir isimli sözleşmeden bahsedilir<sup>13</sup>. “Kanun tarafından düzenlenme” lafzından, sadece Türk Borçlar Kanunu değil, diğer kanunlar da anlaşılmalıdır<sup>14</sup>. Bunun aksine, kanunların hiçbir şekilde düzenlemediği ya da kanunun başka sözleşmeler için öngördüğü unsurların veya sözleşmelerin, kanunun öngörmediği tarzda taraflarca

<sup>11</sup> Bir sözleşmenin sürekli edimli olduğuna karar verebilmek için sözleşmeye tipini veren asli edimdeki yararın belirli bir süre devam etmesi gerekliliğine dair, Seliçi, Özer: *Borçlar Kanununa göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi*, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1976, s. 7. Borçlunun edimi ifasının belirli bir süre alıp almadığı kriteri yönünde, Eren, *Borçlar Genel*, s. 107; Tercier/Pichonnaz/Develioğlu, s. 84; Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan, /Arpacı, s. 37..

<sup>12</sup> Kira sözleşmesinde kullandırma ediminin sürekli olduğuna dair, Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 10. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2014, s. 384; Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017, s. 394; Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 5. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2017, (Eren, *Borçlar Özel*), s. 17; Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Cilt-I, II, 3. Bası, Cilt-I, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 232. Hizmet sözleşmesinde hizmet ediminin sürekli edimli olduğuna dair, Yavuz/Acar/Özen, s. 882; Aydoğdu/Kahveci, s. 741; Eren, *Borçlar Özel*, s. 17; Gümüş, Cilt-I, s. 381.

<sup>13</sup> Oktay, Saibe, “İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, Cilt: 55, Yıl: 1996, s. 236-296, s. 264, 265; Huguenin, Claire. *Obligationenrecht Besonderer Teil*, 3. Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zurich 2008, s. 209; Looschelders, Dirk. *Schuldrecht Besonderer Teil*, 8. Auflage, Verlag Franz Vahlen, München 2013, s. 3; Müller-Chen, Markus/ Huguenin, Claire/ Girsberger, Daniel (Herausgeber). *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, 2. Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zurich 2012, s. 3; Eren, *Borçlar Özel*, s. 934; Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin. *Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)*, Cilt I, 4. Bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1980, (Feyzioğlu, *Borçlar Özel*), s. 19.

<sup>14</sup> Huguenin, s. 209; Eren, *Borçlar Özel*, s. 17; Gümüş, Cilt-I, s. 4. Sadece Türk Borçlar Kanunu’nda düzenlenmiş sözleşmelerin isimli sözleşme şeklinde nitelenmesi hakkında, Akyol, Şener. *Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, I. Fasikül, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1984, s. 4.

bir araya getirildiği sözleşme tipleri de isimsiz sözleşme olarak adlandırılır<sup>15</sup>. Dolayısıyla ofis sözleşmelerinin hukukî niteliği değerlendirilirken, esaslı unsur/unsurlarının (essentialia negotii) ne olduğu ve bu edim ile karşılığını oluşturan edimin, kanunda bir sözleşme olarak düzenlenip düzenlenmediği dikkate alınmalıdır. Ofis sözleşmesi türlerinden hazır ofis ve ortak ofis sözleşmelerinde başlıca edim tipi, ofis niteliğindeki bir işyeri bölümünün ofis kullanıcılarına sunulmasıdır. Bu edimin söz konusu sözleşmeler için esaslı unsur olduğu ortadadır. Diğer hizmetlerin esaslı unsur olup olmadığı ayrıca değerlendirilmelidir. Zira tipik bir sözleşmenin edimine bağlanmış olan diğer edimler, eğer ilk edim tipi kadar önemli ise, isimsiz bir sözleşmeden; aksi hâlde isimli sözleşmeye bağlanmış yan edim yükümlülüklerinden bahsedilir<sup>16</sup>. Doktrinde bir görüş<sup>17</sup> sözleşmenin, yan edim yükümlülüğü içeren bir işyeri kira sözleşmesi olduğunu söylemektedir. Henüz yerleşik bir içtihat olmasa da mahkeme kararları da genel itibarıyla kira sözleşmesi olduğunu belirtmektedir<sup>18</sup>. Ancak sözleşmenin ruhuna bakıldığında, ofis kullanıcısının bu sözleşmeyi yapmaktaki amacının bir işyeri edinmekten ziyade, sekreteryaya, kafeteryaya gibi diğer hizmetleri de birlikte alabileceği bir sözleşme yapmak olduğu görülür. Çünkü bu şekilde kombine bir edim paketi alması idi, diğer hizmetler için münferit bir sözleşme yapmak zorunda kalacaktı. Dolayısıyla ofis kullanıcısının amacı sadece bir işyeri kiralamak değil, ihtiyaç duyduğu diğer edimleri, maliyeti düşürmek adına tek bir kimseden temin etmektir. Böylece ofis sözleşmeleri, taraflardan birinin, her biri esaslı nitelik taşıyan birden fazla edimi tek bedel karşılığında yerine getirmeyi borçlandığı kombine tipli karma sözleşmelere<sup>19</sup> uygunluk göstermektedir. Bu şekilde kanunda düzenlenmiş yasal bir karma sözleşme<sup>20</sup> de olmadığından, söz konusu sözleşmelere isimsiz sözleşme demek yanlış olmaz.

Sanal ofis sözleşmesinde ise, bir ofis sağlama edimi yoktur. İçeriği değişebilmekle birlikte, ofis sağlayıcısı yasal adres teminini, telefon çağrılarını cevaplamayı, gönderilerin kabulünü, bazen de toplantı için mekân teminini taahhüt etmektedir<sup>21</sup>. Sayılan edim tipleri ise, bütünüyle isimli bir sözleşmeye ait değildir. Dolayısıyla bu sözleşme tipi de kombine tipli bir karma isimsiz sözleşme olarak nitelenebilir. Elbette bu sonuca varmak, edim borçlarının isimli ya da isimsiz diğer sözleşme tipine uygunluk taşımaması hâlinde doğrudur.

<sup>15</sup> Bucher, Eugen. *Obligationenrecht Besonderer Teil*, 3. Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zurich 1988, s. 25; Yavuz/Acar/Özen, s. 22, 23; Eren, *Borçlar Özel*, s. 17; Tandoğan, Halûk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Cilt: I/1, 6. Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 12; Tunçomağ, Kenan. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, II. Cilt, 3. Bası, İstanbul 1977, Sermet Matbaası, s. 7; Müller-Chen/Huguenin/Girsberger, s. 3; Gümüş, Cilt-I, s. 4.

<sup>16</sup> Huguenin, s. 209; Akyol, s. 9. Bunların bir tip sapması olduğu yönünde Bucher, s. 25, tür sapmalarının da geniş anlamda isimsiz sözleşme sayılabileceği yönünde, s. 26. Söz konusu durumun da karma sözleşmenin bir türü olduğu yönünde, Feyzioğlu, *Borçlar Özel*, s. 54, 55.

<sup>17</sup> İnceoğlu, s. 47; Boztepe, s. 89 vd.

<sup>18</sup> İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi, T. 14.6.2019, E. 2019/238, K. 2019/587, <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/adli-yargi-ilk-derece-mahkemeleri/istnbl-18-asliye-ticaret-mahkemesi-e-2019-238-k-2019-587-t-14-6-2019> (Erişim Tarihi: 17.10.2021); özellikle şu kararda sözleşme taraflarca hizmet sözleşmesi olarak nitelenmesine rağmen, mahkeme kira sözleşmesi olduğunu belirtmiştir, 13. Asliye Ticaret Mahkemesi, T. 18.02.2021, E. 2020/665, K. 2021/113, <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/adli-yargi-ilk-derece-mahkemeleri/istnbl-13-asliye-ticaret-mahkemesi-e-2020-665-k-2021-113-t-18-2-2021>, (Erişim Tarihi: 17.10.2021).

<sup>19</sup> Huguenin, s. 212; Akyol, s. 9, 10; Müller-Chen/Huguenin/Girsberger, s. 8; Oktay, s. 274; Gümüş, Cilt-I, s. 7.

<sup>20</sup> “Yasal karma sözleşme” terimi için bkz. Huguenin, s. 212.

<sup>21</sup> Bkz. III, C.

Sanal ofis sözleşmesi, İstanbul Vergi Dairesi'nden KDV mükellefiyetinin tespit edilmesi için sorulan bir görüş sonucu yayınlanan özalgede, kira sözleşmesi olarak nitelenmemiştir<sup>22</sup>. Söz konusu nitelendirme, her ne kadar vergi mükellefiyeti doğuran olay açısından yapılmış olsa da, yapılan sözleşmenin kira olup olmadığının belirlenmesi için önem arz etmektedir.

## B- OFİS SAĞLAYICISI İLE ÇALIŞANI ARASINDAKİ HUKUKİ İLİŞKİ

Ofis sağlayıcısı çeşitli edimlerin ifalarını sağlayabilmek için sekreter ya da güvenlik görevlisi gibi kimselere ihtiyaç duymakta, bu kimselerle sözleşme yapmaktadır. Yapılan sözleşmenin hukukî niteliği, tarafların üstlendikleri yükümlülöklere göre değişmektedir. Genel olarak, emir ve talimatlara bağılı şekilde sürekli iş görme ilişkisi olduğundan, bunun bir hizmet sözleşmesi olarak nitelendirilmesi mümkündür. Yapılan sözleşmede edimden yararlanacak kişi, üçüncü şahıs olarak belirtildiği için, üçüncü şahıs yararına sözleşmeden bahsedilir<sup>23</sup>. Bu durumun çalışanın borçlarından bir tanesi olarak kararlaştırılması da mümkündür<sup>24</sup>. Örneğin, ofis sağlayıcısının da ofisin bir bölümünü yönetici olarak kullandığı ve güvenlik hizmetinden kendisinin de yararlandığı durum bu kapsamdadır.

Ofis sözleşmelerinde ofis kullanıcısı, genellikle çalışandan ilgili edimin ifasını talep edebilmektedir. Örneğin, kullanıcı sekretere randevularını oluşturmasını söyleyebilir. Bu durumda ofis sağlayıcısı ile çalışan arasındaki sözleşmenin tam üçüncü şahıs yararına bir sözleşme olduğundan bahsedilir<sup>25</sup>. Her ne kadar ofis sözleşmelerinin mahiyetine uygun düşme de, aksinin kararlaştırılması mümkündür. Böylesi durumlarda da, eksik üçüncü şahıs yararına sözleşme vardır<sup>26</sup>.

## C- OFİS KULLANICISI İLE ÇALIŞAN ARASINDAKİ İLİŞKİ

Genel olarak, ofis kullanıcısı ile ofis sağlayıcısının çalışanları arasında doğrudan bir akdî ilişki bulunmaz. Ancak edimlerin büyük bir bölümünü fiilen çalışanlar ifa eder. Böylece meseleye ofis kullanıcısı açısından bakıldığında çalışanlar, ofis sağlayıcısının ifa yardımcısıdır. İlgili durum ofis sağlayıcısı ile çalışan arasındaki sözleşme açısından da değerlendirilebilir. Bu hâlde de

<sup>22</sup> Söz konusu özalgeye göre “Sanal ofis hizmetleri ise, sabit bir işyerinin sürekli olarak kullanılmak üzere kiralanmasından ziyade, kişi ve kurumların (şirketler, dernekler vb.) iş ve işlemlerinde adres bildirim ihtiyacına cevap vermek üzere aynı yerin aynı dönemde (farklı zaman dilimlerinde, günlük veya saatlik olarak) birden fazla kişinin kullanımına tahsis edilmesi suretiyle sunulan; bunun yanı sıra bu kişi ve kurumlara posta hizmeti sağlamak, faks, telefon ve sekreterlik hizmeti vermek veya belirli sürelerde toplantı salonlarını tahsis etmek gibi farklı fonksiyonlar da içerebilen bir hizmet türüdür. Bu bağlamda, Şirketiniz tarafından verilen sanal ofis hizmeti, 2007/13033 sayılı BKK'nın geçici 6 ncı maddesinin (1/a) bendi kapsamında işyeri kiralama hizmeti olarak değerlendirilemeyeceğinden, bu hizmete genel oranda (%18) KDV uygulanması gerekmektedir”, <https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/ozelgeler/39044742-130-ozelge-e-702055-sayili-ozelge-1>, (Erişim Tarihi: 15.11.2020).

<sup>23</sup> Antalya, s. 72; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1169; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altö, s. 289; Erdoğan, s. 285; Oğuzman/Öz, Cilt-2, s. 437.

<sup>24</sup> Eren, *Borçlar Genel*, s. 1171; Antalya, s. 71; Erdoğan, s. 285; Oğuzman/Öz, Cilt-2, s. 446.

<sup>25</sup> Üçüncü kişinin edimi talep yetkisinin olduğu durumlarda tam üçüncü kişi yararına sözleşmeden bahsedilir, Antalya, s. 72; Erdoğan, s. 286; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1174; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altö, s. 291; Oğuzman/Öz, Cilt-2, s. 440.

<sup>26</sup> Üçüncü kişinin edimin ifasını talep edemediği, sadece kabule yetkili olduğu durumlarda eksik üçüncü kişi yararına sözleşme vardır, Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altö, s. 291; Antalya, s. 72; Erdoğan, s. 286; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1172; Oğuzman/Öz, Cilt-2, s. 439.

çalışan, tam (ya da eksik) üçüncü şahıs yararına yapılan sözleşmenin borçlusu konumundadır. Ofis kullanıcısı ise, bu sözleşmede taraf sıfatı olmayan ancak edimden yararlanan üçüncü kişidir.

Kural olarak üçüncü kişi yararına sözleşmelerin eksik üçüncü kişi yararına oldukları kabul edilir<sup>27</sup>. İstisnaen kanun hükmünün bulunduğu, örf-âdetin o yönde olduğu ya da tarafların amaçlarından durumun anlaşıldığı hâllerde tam üçüncü kişi yararına sözleşme vardır (TBK m. 129/II). Ofis sözleşmesinin bulunduğu bir durumda ise, çalışan ile ofis sağlayıcısı arasındaki sözleşmenin, tam üçüncü kişi yararına yapıldığı sonucuna varılmalıdır. Çünkü ofis sözleşmelerinin asıl amaçlarından biri de, çalışanın hizmetinden doğrudan yararlanabilmektir. Çalışan ile ofis sağlayıcısı arasındaki sözleşmenin tam üçüncü şahıs yararına olduğu kabul edildiğinde, sözleşmenin kurulması ile birlikte kullanıcı, alacak hakkını doğrudan kazanmış olur<sup>28</sup>.

#### D- OFİS SÖZLEŞMELERİNE HANGİ HÜKÜMLERİN UYGULANACAĞI SORUNU

Çalışmada yapılan inceleme kapsamında, ofis sözleşmeleri esasında birbirine bağlı üç farklı hukukî ilişkiyi ifade etmektedir. Dolayısıyla herhangi bir uyuşmazlık hâlinde uygulanacak hükümler tespit edilirken bu hukukî ilişkilerin niteliği dikkate alınmalıdır.

Ofis sağlayıcısı ile ofis kullanıcısı arasındaki hukukî ilişkinin kombine tipli bir isimsiz sözleşme olduğu hakkındaki görüş daha önce belirtilmişti<sup>29</sup>. Dolayısıyla sözleşmede yaşanan uyuşmazlıkların çözümünde, bu tür sözleşmeler için ileri sürülmüş çözüm önerileri göz önünde bulundurulmalıdır. Doktrinde Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerinin uygulanması, her edim tipinin ait olduğu sözleşme hükmünün uygulanması, baskın olan sözleşme tipi hükümlerinin uygulanması ve hâkimin hukuk kuralı oluşturması şeklinde görüşler<sup>30</sup> ileri sürülmüştür. Bunlardan sadece birinin benimsenmesi, her uyuşmazlık için çözüm olmayabilir. Diğer yandan TMK m. 1 de bu çözümlerin hiçbirini dışlayacak şekilde düzenlenmemiştir. Bu hükümden de yola çıkarak ilk önce doğrudan ya da kıyasen uygulanabilecek bir hükmün olup olmadığı araştırılmalı, sonra örf-âdet kuralına bakılmalı ve nihayetinde yine uygulanacak bir hüküm yoksa hukuk kuralı koyulmalıdır. Ofis sözleşmesi uyuşmazlıklarının çözümünde de belirtilen bu yöntem takip edilmelidir. Taraflar arasındaki bu uyuşmazlık, boşluk şeklinde de ortaya çıkabilir. Böyle bir durumda sözleşme serbestisi ilkesi de göz önünde bulundurularak yapılabiliyorsa öncelikle tarafların farazî iradesi tespit edilmelidir; bu mümkün değil ise yedek hukuk kuralları tarafların bu kurallardan sapmak istemedikleri belirlenebiliyorsa uygulanmalı, yine de çözüm bulunamamışsa Türk Borçlar Kanunu'ndaki genel ve özel hükümlerden uygulanabilecek yedek hukuk kuralı olup olmadığı tespit edilmelidir<sup>31</sup>.

Ofis sağlayıcısı ve çalışan arasındaki ilişkilerin genellikle iş sözleşmesi olarak nitelendiği belirtilmişti. Bu açıdan başka bir sözleşmenin özelliklerini göstermediği takdirde iş sözleşmesi hükümleri uygulanarak söz konusu ilişkideki uyuşmazlıklar çözüme kavuşturulmalıdır. Ofis

<sup>27</sup> Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 292; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1174.

<sup>28</sup> Eren, *Borçlar Genel*, s. 1174; Oğuzman/Öz, Cilt-2, s. 452.

<sup>29</sup> Bkz. II, A.

<sup>30</sup> Yücer Aktürk, İpek. *İsimsiz Sözleşme Genel Teorisi ve Uzaktan Öğretim Sözleşmesi*, Yetkin Yayınları, Ankara 2016, s. 100 vd.; Yavuz/Acar/Özen, s. 28, 29; Aydoğdu/Kahveci, s. 42; Serozan, Rona/Baysal, Başak/Sanlı, Kerem Cem. *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, 3. Bası, Yetkin Yayınları, İstanbul 2018, s. 96, 97; Eren, *Borçlar Özel*, s. 945 vd.; Gümüş, Cilt-I, s. 12, 13.

<sup>31</sup> Atamer, Yeşim. "Sözleşme Boşluklarının Hâkim Tarafından Doldurulması Sorununa İlişkin Düşünceler", (İÜHFMC. LXIU. S. 1-2, Y. 2005, s. 171-191, s. 188.



kullanıcısı ile çalışan arasında ise, doğrudan bir hukukî ilişki olmamakla birlikte, ofis kullanıcısının çalışana karşı bir alacak hakkı ileri sürüp süremeyeceği de bu ilişkinin tam ya da üçüncü şahıs yararına yapılmış olup olmadığına bakılarak belirlenmelidir.

### III- OFİS SÖZLEŞMESİNİN TÜRLERİ

#### A- HAZIR OFİS SÖZLEŞMESİ

Hazır ofis sözleşmelerinde taraflar, ofis kullanıcısının ihtiyacı olan tüm ofis mal ve hizmetlerinin tek bir edim karşılığında kullanıcıya sağlanmasını amaçlarlar<sup>32</sup>. Kombine edimler arasında, mekân ve eşya kullanımının yanı sıra, sekreteryaya hizmetinin sağlanması, misafirlerin karşılanması, kargoların alınması, telefonların ya da diğer iletilerin cevaplanması, kafeterya, fotokopi, güvenlik gibi diğer hizmetlerin sağlanması da bulunmaktadır<sup>33</sup>. Toplantı odası kullanımı da bunlar arasında yer alabilir<sup>34</sup>. Kimi sözleşmelerde web sayfası tasarımı da kararlaştırılmaktadır.

Ofisin kullanıcıya ait yasal işyeri adresi olması önem taşıyan bir konudur. Böylece iletiler, tebligatlar söz konusu adrese yapılabilmekte; vergi müfettişleri yaptıkları ziyaretlerde kurumsal bir iş mekânı ve muhatap bulabilmektedirler. İşyeri adresinin sağlanması, kullanıcının işini yapabilmesi için kanunî gereklilikleri de sağlamış olmaktadır.

Ofis kullanıcısına hazır ofis sözleşmesinde sunulan mekân, münferit kullanabileceği bir alandır. Kullanıcı, bu alanı çoğu zaman diğer ofis kullanıcılarıyla paylaşmaz. Hazır ofis sözleşmesini, bir diğer tür olan ortak ofis sözleşmelerinden ayıran özellik de budur. Ancak toplantı odası<sup>35</sup>, kafeterya ya da fotokopi odası gibi paylaşılan alanlar olabilir. Bu noktada türleri birbirinden ayırt edebilmek için kullanıcının asıl işlerini icra ettiği alana dikkat edilmelidir.

<sup>32</sup> Canbolat, Tülay/Ergin, Elif. “Hazır Ofislerin İç Mekan Tasarım Yaklaşımları”, *Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Cilt: 29, Sayı: 1, Yıl: 2020, s. 42-56, <http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=0&sid=8f6d00ab-09bd-4852-8f83-815f31b76e1b%40pdc-v-sessmgr02> (Erişim Tarihi: 15.11.2020), s. 43. Bu çalışmada hazır ofis sözleşmeleri bir kira sözleşmesi olarak anılmaktadır. Birden çok kullandırma ve hizmet yükümlülüğünün tek bir bedel karşılığında sağlanması ise otel sözleşmesi mantığına benzer şekilde “otelleme” olarak adlandırılmaktadır (s. 46). Otel sözleşmeleri ise genel olarak kombine tipli karma sözleşme olarak nitelenmektedir, Kuntalp, Erden. *Karışık Muhtevalı Akit*, Doçentlik Tezi, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1971, s. 84; Akyol, s. 9; Çamur, Ekimsu. *Otel Konaklama Sözleşmeleri*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2020, <https://dspace.ankara.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/20.500.12575/72886/625226.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (Erişim Tarihi:01.09.2021), s. 22. Bu yöntem çerçevesinde hazır ofis sözleşmesi de tıpkı otel sözleşmesi gibi kombine tipli karma bir sözleşme olarak nitelenmelidir.

<sup>33</sup> Boztepe, s. 90; İnceoğlu, s. 47; Canbolat/Ergin, s. 46; <https://officestation.com.tr>, (Erişim Tarihi: 24.09.2020).

<sup>34</sup> <https://www.leventofis.com/blog>, (Erişim Tarihi: 24.09.2020); <https://officestation.com.tr>, (Erişim Tarihi: 24.09.2020).

<sup>35</sup> Sadece toplantı odasının kullanımının tahsis edildiği sözleşmeler de ofis sözleşmesi olarak yapılabilmektedir, bkz. İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi, T. 30.05.2018, E. 2017/446, K. 2018/660, <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/adli-yargi-ilk-derece-mahkemeleri/istanbul-18-asliye-ticaret-mahkemesi-e-2017-446-k-2018-660-t-30-5-2018> (Erişim Tarihi: 15.11.2020). Kararda sözleşme hizmet sözleşmesi olarak nitelenmiştir. Kanaatimizce sözleşme, sadece toplantı odasının kullanımı söz konusu ise kira sözleşmesi, kullanımını yanı sıra diğer hizmetlerin verilmesi de söz konusuysa hazır ofis sözleşmesi olarak nitelenmeliydi.

## B- ORTAK OFİS (CO-WORKİNG) SÖZLEŞMESİ

Ortak ofis sözleşmelerinde de kullanıcılara bir ofis alanı tahsis edilmekle birlikte bu alan sadece tek bir kullanıcıya ait olacak şekilde düzenlenmemiştir<sup>36</sup>. Bir odada birden fazla çalışma masasının bulunması şeklinde dizayn edilebildiği gibi, geniş bir alanda paravanlarla bölmeler oluşturularak kütüphane çalışma salonu şeklinde düzenlenmiş ortak ofisler de bulunmaktadır<sup>37</sup>. Söz konusu tipte kullanıcılar ortak bir alan paylaştıkları için çalışma düzeninden yola çıkılarak sözleşme türü “co-working” olarak da anılmaktadır<sup>38</sup>.

Sekretarya, güvenlik, fotokopi ya da kafeterya gibi diğer hizmetler açısından ortak ofis sözleşmesinin hazır ofis sözleşmesinden farklı bir yönü yoktur. Ancak bu noktada belirleyici olan elbette tarafların iradeleridir. Sadece belli zamanlarda ofise ihtiyacı olan, zamanının çoğunu sahada geçiren bir ortak ofis kullanıcısının, ofis alanında gün boyu kalan hazır ofis kullanıcısına göre belli hizmetlere daha az ihtiyacı olabilir. Bu durum uygulamada karşı edimin belirlenmesinde göz önünde bulundurulmaktadır.

## C- SANAL OFİS SÖZLEŞMESİ

Pandemi ortamı için önceden hazırlanmış bir çare olmasa da, sanal ofisler bu ortamla birlikte yaygınlaşan bir çalışma yöntemidir. Küresel ölçekte değerlendirildiğinde sanal ofisler, çalışanın mal ya da hizmet alanla fiziki iletişimde bulunmadan internet ağı vasıtasıyla online ortamda iletişime geçerek işlerini yürüttüğü ofis türüdür<sup>39</sup>. Genel olarak çalışanın, bilgisayarının ve internet bağlantısının bulunduğu her yer onun sanal ofisidir. Çünkü bu türde çalışan, işlerini bir ofis ortamının dışında yürütür. Bununla birlikte bazı işlerin yapılabilmesi, özellikle ticari alanda faaliyet gösterilebilmesi için yasal bir adres<sup>40</sup> de edinmesi gerekmektedir (TTK m. 339 ve 576). Çalışanla iletişime geçmek isteyen müşteri ya da diğer kimselerin karşılanması, telefon ve maillerin cevaplanması da lazımdır. Bu sebeple ofis ortamını kullanmayan çalışan, bir alanı yasal adresi olarak gösterme ve anılan diğer ofis ihtiyaçlarını karşılamak için bir hazır ofis firması ile

<sup>36</sup> Yılmaz, İbrahim Alpay/Pajo, Aykut/Güngör Güzeler, Elçin. “Sanal Ofis ve Sanal Ofiste Kullanılan Bilgi ve İletişim Teknolojileri”, *Electronic Journal of Vocational Colleges, Bürokon Özel Sayısı*, Yıl: 2014, s. 427-428, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/62516> (Erişim Tarihi: 15.11.2020), s. 433.

<sup>37</sup> <https://www.hazir-ofis.com>, (Erişim Tarihi: 24.09.2020).

<sup>38</sup> <https://withcoworking.com>, (Erişim Tarihi: 24.09.2020).

<sup>39</sup> Turna, Fatma. *ABD Modeli Işığında Türk Vergi Hukukunda Ev Eksenli Çalışma*, Doktora Tezi, İstanbul 2020, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> (Erişim Tarihi: 15.11.2020) s. 16; Ülkü, Yunus Emre. “İşyeri Olarak Sanal Ofis ve Vergi Uygulamaları”, *Legal Mali Hukuk Dergisi*, Cilt: 15, Sayı: 172, Yıl: 2019, s. 827-844, <https://legal.com.tr/Book/kDuUV-lmhEupNvDsK61WMA/6fff56b488364f8990197b91e338b0fa> (Erişim Tarihi: 15.11.2020), s. 829; Yılmaz/Pajo/Güngör Güzeler, s. 431. Ayrıca bkz. Boztepe, s. 92; Bell, Terri. “The Virtual Office”, *GPSolo*, Vol. 24, Issue 4 (June 2007), p. 33-35, s. 34.

<sup>40</sup> Buna karşılık İstanbul BAM 17. HD'nin verdiği bir kararda sanal ofis adresi, şirketin ana faaliyetlerini yürüttüğü yer olarak nitelenmemiştir: “...İflas istenen kişinin ticaret siciline kayıtlı olduğu yer, muamele merkezi yönünden karine teşkil ederse de, ticaret sicilinde kayıtlı yerden başka bir yerin muamele merkezi olduğu kanıtlanırsa iflas davasının bu yer ticaret mahkemesinde açılması gerekir (Yargıtay HGK'nın 2012/19-643 Esas, 2013/256 Karar sayılı kararı). Somut olayda ... davacı vekilinin de duruşmada beyan ettiği üzere şirket defter ve kayıtlarının K.Maraş'ta bulunduğu ve şirketin mali müşavirlik hizmetini Maraş'ta aldığı görülmektedir. Diğer taraftan şirketin sicile kayıtlı yeni adresi ise sanal ofis niteliğinde olup, şirket faaliyetini buradan yürütmemektedir. Tüm bunlardan şirketin muamele merkezinin Maraş olduğu anlaşılmakla mahkemece davanın yetkisiz mahkemede açıldığı gerekçesiyle davanın usulden reddine karar verilmesi yerindedir...”, İstanbul BAM, 17. HD, T. 23.01.2020, E. 2019/3558, K. 2020/199, <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/bolge-adliye-mahkemesi/istanbul-bam17-hd-e-2019-3558-k-2020-199-t-23-1-2020> (Erişim Tarihi: 15.11.2020).

anlaşma yapmaktadır<sup>41</sup>. İşte, söz konusu hizmetlerin bütünü uygulamada “sanal ofis” şeklinde anılmaktadır<sup>42</sup>. Buna karşılık, esasında çalışanın kendisi için oluşturduğu ya da aynı işi yapanların ortak bir online platformda birleştikleri sanal ortam<sup>43</sup> sanal ofistir. Bunun dışındaki ihtiyaçları için kendisine hizmet sunan ve yasal adres ihtiyacını karşılayan firma, yalnızca bunlara dair hizmet vermektedir. Yine de söz konusu hizmetler uygulamada “sanal ofis” olarak anıldığı için çalışmada da bu isimle anılmıştır.

“Ofis” kelimesini barındırıyor olmasına rağmen, aslında sanal ofiste kullanıcıya sunulmuş fiziki bir ofis ortamı yoktur<sup>44</sup>. Çalışan işlerini ofis ortamı olmadan online ortamda yürütmektedir. Çoğu zaman sektöre yeni atılan kimselerin giderleri azaltmak için tercih ettiği söz konusu ofis sistemi<sup>45</sup>, giderek yaygınlaşan bir uygulama hâlini almaktadır. Özellikle içinde bulunulan pandemi ortamı sanal ofislerin hayatımızda eskisinden daha fazla yer işgal edeceğinin işaretlerini vermektedir.

“Sanal ofis” deyiminden, uygulamada kabul gördüğü üzere, kişinin ofis ortamını fizikî kullanımı olmadan, birtakım edimlerin ona sağlanması anlaşılırsa, bu hukukî ilişki yerine göre hizmet sözleşmesi ya da kombine tipli karma sözleşme olarak nitelenebilir. Ancak “sanal ofis” birtakım işlemlerin sanal ortamda gerçekleştirilmesi şeklinde anlaşılırsa, bu durumda servis sunucu ile servisi kullanan arasında bir hizmet ya da eser sözleşmesi meydana gelir. Elbette bu

<sup>41</sup> Sanal ofis sözleşmesinde ofis ortamının kullanılmadığına dair, Boztepe, s. 92.

<sup>42</sup> <https://www.leventofis.com/blog>, (Erişim Tarihi: 24.09.2020); <https://www.ankarakiralikofis.com>, (Erişim Tarihi: 24.09.2020). Ayrıntılı bilgi için bkz. Bell; Ron, Freidman. “The Future Law Office: Going Virtual”, *Law Practice*, Volume 30, Issue 1 (January/February 2004), p. 30-35; Guillermo, Rotman. “Virtual Offices Help Small Firms Play Bigger”, *GPSolo*, Volume 26, Issue 3 (April/May 2009), p. 37-40; Boztepe, s. 92. Bahsi geçen sanal ofis sözleşmesinin kira sözleşmesi olarak nitelenmesi hakkında, İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi, T. 14.06.2019, E. 2019/238, K. 2019/587, <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/adli-yargi-ilk-derece-mahkemeleri/istnbl-18-asliye-ticaret-mahkemesi-e-2019-238-k-2019-587-t-14-6-2019> (Erişim Tarihi: 15.11.2020).

<sup>43</sup> Sanal ofis uygulamasının görüldüğü önemli alanlardan biri de “sanal hukuk uygulamaları” (*Virtual Law Practice*)dir. “e-Lawyering” adıyla da bilinen genel avukatlık hizmetleri artık tüm dünyada yaygın bir şekilde kullanılmaktadır. Bu da avukatların ortak sanal bir platformda birleşmeleriyle meydana gelmektedir. Örneğin New York’ta “Software as a Service (SaaS)” adıyla anılan bir bulut uygulaması vardır. Söz konusu uygulamada kullanıcılara yazılım için bir kullanım şifresi verilmekte, avukatlar da görüşmelerini ve diğer işlemleri bu sistem üzerinden yürütebilmektedir. Bununla beraber e-Lawyering sisteminin müvekkilin vekile ulaşabilirliği açısından ne derece yeterli bir yöntem olduğu tartışmalıdır, bkz. Kimbro, Stephanie L.. “Practicing Law Without an Office Address: How The Bona Fide Office Requirement Affects Virtual Law Practice”, *University of Dayton Law Review*, Volume. 36, Issue 1 (Fall 2010), p. 1-28, s. 4, dn. 9. “Sanal ofis” tabiri, Türkiye Barolar Birliği Reklam Yasağı Yönetmeliği’nin 9. maddesinde de fiziki ortama sahip olmayan ofis olarak değil, “sanal hukuk uygulaması” anlamında kullanılmaktadır: “Bu Yönetmelik kapsamında olanlar, mesleki faaliyetlerini internet üzerinden sürdürmek, müvekkillerini bilgilendirmek, mesleki makalelerini ve bilimsel çalışmalarını yayımlamak amacıyla internet sitesi açabilir. Tabelada, basılı evraklarında ve internet sitesinde tercih ettiği e-posta adreslerini kullanabilir. İnternet sitesi üzerinden mesleki faaliyetini yürütürken avukatlık mesleğinin onur ve kurallarına, avukat unvanının gerektirdiği saygı ve güvene aykırı olmamak şartı ve gerekli güvenlik tedbirlerini alarak, sır saklama yükümlülüğüne uygun davranmak kaydı ile internetin kendine özgü araçlarını ve sadece ilgili kişinin ulaşabileceği, şifre-algoritma ile korunan internet sitesinin geri planında kişiselleştirilmiş “*sanal ofis*” benzeri uygulamaları kullanabilir. Bu uygulamalar ilgisinin dışındakilerin kullanımına açılmaz”, <https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/yonetmelikler/turkiye-barolar-birligi-reklam-yasagi-yonetmeli-1> (Erişim Tarihi: 15.11.2020). Aynı yönde bkz. Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Mesleklerine İlişkin Haksız Rekabet ve Reklam Yasağı Yönetmeliği m. 22/2.

<sup>44</sup> Boztepe, s. 92.

<sup>45</sup> Bkz. Gibson K., William, “Increase Profit by Decrease Costs”, *Law Practice*, Volume 38, Issue 4 (July/August 2012), p. 56-57.

niteleme, taraflar arasındaki ilişkinin özel hukuk ilişkisi olması hâlinde geçerlidir. Servis sunucu bir kamu kurumu ise bu durumda ortada bir kamu hizmetinin görülmesi söz konusudur ve sadece hizmetin sunum aracı değişmektedir.

#### IV- OFİS SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ

Ofis kullanıcısı ile ofis sağlayıcısı arasında kurulan sözleşmenin hukukî nitelik olarak kombine tipli bir isimli sözleşme olduğundan daha önce bahsedilmişti<sup>46</sup>. İsimli sözleşmelerin genel olarak şekle bağlı olduğundan bahsedilemese de, barındırdıkları unsurlar şekil şartı gerektiriyorsa, sözleşmenin tümü bu şekil içinde yapılmalıdır<sup>47</sup>. Ofis sözleşmesinin barındırdığı edimler, genel olarak şekil gerektirmeyen edim tipleridir. Nitekim ofis alanının ve eşyalarının kullanılması, kira sözleşmesinin unsurunu oluşturur ve bu sözleşme kural olarak şekle tâbi değildir<sup>48</sup>. Sekretarya, güvenlik, iletilerin alınması gibi hizmetler de hizmet ya da vekâlet sözleşmesinin unsuru olabilirler ki bu sözleşmeler de kural olarak şekil gerektirmezler (TBK m. 394/I ve örtülü kabule işaret edildiği için TBK m. 503). Gelen müşterilere ya da kullanıcılara yiyecek-içecek sağlanması da yerine göre satım ya da hizmet sözleşmesinin unsuru olarak nitelenebilir ve bu hâlde de şekil gerekmez (TBK m. 237/I'in aksi yönde yorumu ve TBK m. 394/I). Sonuç olarak ofis sözleşmesi şekle tâbi olmayan bir sözleşmedir.

Ofis sağlayıcısı ile çalışanı arasındaki sözleşme, şayet hizmet sözleşmesi ise yine şekle bağlı olmayan bir sözleşme vardır (TBK m. 394/I). Taraflar arasında web sayfası tasarımında olduğu gibi, eser sözleşmesi edimi de bulunabilir. Web sayfası tasarlayan, ofis sağlayıcısından bağımsız olarak çalışıyorsa, artık tasarlayan yüklenici sıfatı kazanır. Aralarındaki sözleşme eser sözleşmesi olur. Eser sözleşmesi de istisnâ hâller dışında şekle tâbi olmadığından<sup>49</sup>, sözleşme yine şekil gerektirmez. Buna karşılık web sayfası tasarlayan kimse, sürekli emir-talimata bağlılıkla web sayfası tasarlama edimini üstlenmişse, burada artık yine hizmet sözleşmesinin varlığından söz edilir. Aralarındaki sözleşme çoğunlukla, 4857 sayılı İş Kanunu m. 4'te sayılan istisnalar kapsamında değerlendirilemeyeceği için de bu sözleşmeye söz konusu kanun hükümleri uygulanır.

#### V- TARAFLARIN BORÇLARI

Kanunî sınırlar dâhilinde taraflar farklı içerikte ofis sözleşmeleri yapabildiğinden, sözleşmeden doğan hak ve borçları sınırlayıcı şekilde incelemek doğru değildir. Dolayısıyla bu başlık altında, uygulamadaki ofis sözleşmelerinde en çok yer verilen edim tipleri göz önünde bulundurularak tarafların hak ve borçları incelenmiştir.

Ofis sözleşmesi, hukukî nitelik olarak kombine tipli karma bir sözleşme olarak nitelendiğinde, tarafların hak ve borçlarını tespit için ilgili isimli sözleşmelere ait TBK'da yer alan hükümlerden yararlanılabilir<sup>50</sup>. Kanaatimizce de ofis sözleşmesi kombine tipli bir isimli sözleşme olduğundan, açıklamalar da bu kabul çerçevesinde yapılmaktadır.

<sup>46</sup> Bkz. II, A.

<sup>47</sup> Karma sözleşmeler açısından Eren, *Borçlar Özel*, s. 941; Gümüş, Cilt-II, s. 7.

<sup>48</sup> Gümüş, Cilt-I, s. 236; Eren, *Borçlar Özel*, s. 323. Bununla beraber Devlet İhale Kanunu m. 57 gereğince kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinin noter tarafından onaylanması gerekir.

<sup>49</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 993; Aydoğdu/Kahveci, s. 763; Eren, *Borçlar Özel*, s. 596, 597; Gümüş, Cilt-II, s. 7.

<sup>50</sup> Bkz. II, D.

## A- OFİS SAĞLAYICISININ BORÇLARI

### 1- Ofis Alanının ve Eşyalarının Kullanımını Sağlama Borcu

Sanal ofis istisna edildiğinde, ofis sözleşmelerinde ofis sağlayıcısının ilk aslî edim yükümlülüğünü, ofis alanını ve eşyalarını kullandırma borcu oluşturmaktadır. Böylece ofis sağlayıcısı kullanım konusu alanı ve eşyaları kullanıma uygun şekilde teslim etmek ve sözleşme süresince de bu hâlde bulundurmakla yükümlüdür (TBK m. 301'e kıyasen). Teslim borcunun kapsamına ofisin kullanımı için gerekli olan otopark, bahçe, teras, çay-kahve ihtiyacı için tahsis edilen mekân ya da diğer ortak alanlar da girer<sup>51</sup>. Toplantı odasının ortak alan olup olmadığı, tarafların iradelerine göre tespit edilmelidir. Taraflar ofis odası için sözleşme yapmışlarsa, toplantı odası ortak alan olabilir. Ancak sırf toplantı odası için sözleşme yapmışlarsa, ilgili durum, sözleşmenin doğrudan konusunu oluşturur.

Ofis sağlayıcısı, ofis alanını ve eşyalarını kullanıma ayıpsız hâlde sunmuş olmalıdır. Örneğin, ofis sağlayıcısı eşyaların ayıplı ya da ofis ortamının gürültülü olmasından sorumludur. Bununla birlikte ofis ortamının gürültülü olmaması ya da komşular tarafından rahatsız edilmeme gibi borçlar, ofis sözleşmesinin özelliği dikkate alınarak değerlendirilmelidir. Mesela, hazır ofis sözleşmesinde yalnızca kullanıcıya tahsis edilen münferit bir alan vardır. Oysa ortak ofis (co-working) türündeki hazır ofis sözleşmesinde taraflar aynı alanı paylaşırlar. Her ne kadar iki türde de, ofis kullanıcısı diğer kullanıcılar tarafından rahatsız edilmemeyi ofis sağlayıcısından talep edebilirse de ikinci türde kullanıcının bu talebi daha dardır. Çünkü kullanımın gerektirdiği birtakım hareketliliklere ya da seslere katlanması gerekebilir.

Ofis sağlayıcısının teslim borcunu tam ve gereği gibi ifa etmiş sayılması, zapta karşı tekeffül sorumluluğunu da gerektirir. Üçüncü kişinin ofis üzerindeki mülkiyet hakkı, geçit hakkı ya da üst hakkı gibi iddiaları bu sorumluluğun kapsamındadır<sup>52</sup>. Şahsî hak iddiaları, ofis sağlayıcısının zapta karşı tekeffül sorumluluğunu gerektirmez. Ofis konusu alanın mülkiyeti, sözleşme kurulduktan sonra el değiştirirse, yeni mâlikin iddiaları da zapta karşı tekeffül sorumluluğu kapsamında değerlendirilmez. Bu durumda yeni mâlik ofis sözleşmesinin tarafı olur (TBK m. 310'a kıyasen). Sözleşme kurulduktan sonra ofis üzerinde sınırlı aynî hak ihdası durumunda ise TBK m. 310/I kıyasen uygulanır (TBK m. 311'e kıyasen).

### 2- Vergi ve Benzeri Yükümlülüklerle Katlanma Borcu

Ofis alanının kullanımı ile ilgili olmayan vergi ve benzeri diğer yükümlülüklerle ofis sağlayıcısı katlanır (TBK m. 302'ye kıyasen). Örneğin emlak vergisi ya da gelir vergisi gibi yükümlülüklerde, vergi doğuran olay ofis kullanıcısı ile ilgili değildir. Ofis çeşitli tehlikelere karşı sigorta ettirilmişse bu sigortanın primlerini de ofis sağlayıcısı karşılar<sup>53</sup>. Buna karşılık, ofis alanının fiili kullanımından doğan çevre temizlik vergisi gibi mâli yükümlülüklerle ofis kullanıcısı katlanmaktadır. İzmir'de yapılmış bir sanal ofis sözleşmesinde çevre temizlik vergisine kimin karşılayacağı konusunda İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulmuş, Başkanlık da bu soruya cevaben yayınladığı özalgede, Belediye Gelirleri Kanunu m. 44 gereğince çevre temizlik

<sup>51</sup> Tandoğan, Cilt: I/2, s. 110; İnceoğlu, s. 75; Gümüş, Cilt-I, s. 396; Eren, *Borçlar Özel*, s. 436.

<sup>52</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 427; Eren, *Borçlar Özel*, s. 439; Gümüş, Cilt-I, s. 424; İnceoğlu, s. 236.

<sup>53</sup> Eren, *Borçlar Özel*, s. 328; Gümüş, Cilt-I, s. 278; Aydoğdu/Kahveci, s. 449.

vergi mükellefi binaları kullanan kişiler olarak gösterildiğinden, ofis kullanıcılarının söz konusu vergiyi ödemekle yükümlü olduğunu ifade etmiştir<sup>54</sup>.

### 3- Ofis Kullanıcısının Güvenliğini Sağlama Borcu

Ofis sağlayıcısı, kullanıcının kişisel ve malvarlığı bütünlüğünü sağlamakla yükümlüdür. Tarafların bu yükümlülüğü açıkça kararlaştırmış olmaları gerekmez. Mobilyaların düşmemesi için duvara sabitlenmesi ya da elektronik eşyalarda elektrik kaçağının olup olmadığının kontrol edilmesi, bu tür yükümlülüklerin bir parçasıdır. Güvenliğin sağlanması yükümlülüğünün kapsamına, kullanıcı ile iletişime geçen üçüncü kişilerin de dâhil edilmesi gerekir<sup>55</sup>.

Güvenliği sağlama yükümlülüğünün bir başka yönünü de, bu borcun ifasına yardımcı olmak üzere münferit çalışanların istihdam edilmesi oluşturur. Esasında güvenlik görevlisi çalıştırılması, yükümlülüğün yerine getirilmesinde yardımcı kişi kullanılmasından başka bir şey

<sup>54</sup> Söz konusu özelge sanal ofis sözleşmesinin içeriğinin ortaya koyulması açısından fikir verici olabilir. Bu sebeple çalışmamızda paylaşmak istedik:

“Sayı: 66813766-175.02[mük44-2017-8]-536621

Konu: Sanal ofislerde ÇTV

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, Belediyeniz sınırları içinde sanal ofis olarak kullanılan işyerlerinin bulunduğu, bu işyerlerinin birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından kullanıldığı ve aralarında bir ortaklık bulunmadığı belirtilerek, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununa göre çevre temizlik vergisinin ne şekilde ve kimlerden tahsil edileceği hususunda Başkanlığımız görüşünün sorulduğu anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun mükerrer 44 üncü maddesinde;

"Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan ve belediyelerin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanan konut, iş yeri ve diğer şekillerde kullanılan binalar çevre temizlik vergisine tabidir.

...

Verginin mükellefi, binaları kullananlardır. Mükellefiyet binanın kullanımı ile başlar." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, çevre temizlik vergisinin uygulanması ile ilgili açıklamaların yer aldığı 30 seri no.lu Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliğinde;

"III- Mükellef

Maddenin üçüncü fıkrasına göre verginin mükellefi, her ne sıfatla ve ne şekilde olursa olsun binaları kullanan gerçek ve tüzel kişilerdir." denilmektedir.

Buna göre, çevre temizlik vergisinin mükellefi, her ne sıfatla ve ne şekilde olursa olsun binaları kullananlar olduğundan, binaları kullananların kiracılar olması halinde verginin kiracılar tarafından ödenmesi gerekmektedir.

Sanal ofis sisteminin tetkikinden, sık seyahat eden, mobil çalışan, ofis kullanımına sürekli ihtiyaç duymayan, ofis genel maliyetleriyle uğraşmak istemeyen ancak prestijli bir işyerinde bulunmak isteyen gerçek veya tüzel kişilerce, profesyonel ofis hizmetleri sunmak amacıyla kurulan firmalardan kiralanmış ofislerde gelen postalarını almak, faks, telefon ve sekreterlik hizmeti vermek veya belirli sürelerde toplantı salonlarını kiralamak amacıyla oluşturulmuş bir sistem olduğu anlaşılmıştır.

Buna göre, ofislerin sanal olarak kiralanması amacıyla kurulan firmalarca, sanal ofisleri kiralayan gerçek ve tüzel kişilere postaları karşılama, telefonların cevaplanması, sekreterlik, toplantı salonu temini, güvenlik ve büroların temizlik hizmetleri ile ilgili hizmetler sağlanmaktadır. Diğer taraftan, firmalardan sanal ofis kiralayan gerçek veya tüzel kişilerin, farklı kapsamlarda hizmet aldığı, bir kısmının sadece postalarının karşılandığı, bir kısmının sekreterlik hizmeti aldığı, bir kısmının ise aylık periyotlarda toplantı yapmak amacıyla da ofisleri kullandığı; ancak kendilerine bu hizmetleri veren, ofis personelini çalıştıran bir firmanın bulunduğu anlaşılmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, işyeri olarak kullanılan binadan tek vergi alınması gerektiğinden aralarında ortaklık bulunmayan birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından kullanılan sanal ofislerin faaliyette bulunduğu binaya ilişkin olarak söz konusu binaya ilişkin kira sözleşmesinin tarafı olan kiracı/kiracıların çevre temizlik vergisinin mükellefi olması ve anılan verginin kiracı/kiracılar tarafından ödenmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim”, <https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/ozelgeler/b-07-1-gib-4-35-17-02-175-02-muk44-2017-8-536621-sayili-ozelge-1> (Erişim Tarihi: 15.11.2020).

<sup>55</sup> Antalya, s. 72; Eren, *Borçlar Genel*, s. 43, Oğuzman/Öz, *Cilt-2*, s. 444. Kira sözleşmesine kıyasen, Eren, *Borçlar Özel*, s. 327.

değildir. Ancak bu durum, sözleşme bedelinin tespitinde ve yardımcı kişilerin sorumluluğunda önem teşkil eder.

#### 4- Temizlik Hizmetinin Sağlanması

Ofis sözleşmelerinin kapsadığı edimlerden birini de ofislerin temizliğinin sağlanması oluşturmaktadır. Ofis sözleşmelerinde bu hizmetlerden doğan giderlere ofis kullanıcısı katlanmakta, bu bedeli diğer kullanım ve hizmet bedelleri ile birlikte toptan ödemektedir. Söz konusu hizmetlerin görülmesi için gerekli organizasyonla ilgilenmemektedir. Buna karşılık, kullanıcının ilgili personeli seçmiyor olması müşterilerinin uğradığı zarara karşı sorumluluktan onu kurtarmaz. Çünkü ofis sağlayıcısının çalışanları, ofis kullanıcısının müşterileri ile kurduğu sözleşmeler açısından ifa yardımcısı sayılır<sup>56</sup>.

#### 5- Yiyecek-İçecek Temininin ya da Yiyecek-İçecek Servisinin Sağlanması

Ofis çalışanlarının ihtiyaç duydukları edimden birini de yiyecek-içecek maddelerinin ve buna dair hizmetlerin sağlanması oluşturur. Edimin kapsamı, tarafların kararlaştırdıkları yükümlülüğe göre değişiklik gösterebilir. Örneğin, yiyecek veya içecekler kafeteryada bulunuyor ve burada self-servis uygulanıyorsa, ofis sağlayıcısının edimi sadece temlik borcundan ibaret olur. Buna karşılık, yiyecek veya içeceklerin sağlanması borcu kapsamına, bunların servis edilmesi ya da misafirlere ikram edilmesi gibi fiiller de giriyorsa artık hem temlik borcundan hem de bir hizmet borcundan bahsedilir.

#### 6- Sekreteryaya ve Resepsiyon Hizmetinin Verilmesi

Tüm ofis sözleşmeleri açısından ortak edim tipi, sekreteryaya hizmetinin sağlanması ve resepsiyon hizmetinin verilmesidir. Ofis sağlayıcısının sekreteryaya işini ifa ile görevlendirdiği kimse, ofis kullanıcısının ziyaretçileri için randevu saati oluşturur, onların sorularını cevaplar, ofis kullanıcısına bırakılmış notları iletir ve mail yazışmalarını takip eder. Tarafların kararlaştırdıkları edim tipine göre farklı işler için de sekreteryaya hizmeti görülebilir. Örneğin, ofis kullanıcısının sunduğu hizmet ile ilgili ufak bilgilendirici konuşmaların yapılması, broşürlerin verilmesi ya da birtakım belgelerin doldurulması bu kapsamda değerlendirilebilir. Resepsiyon hizmetinde ise söz konusu işte görevlendirilen kimseler, ziyaretçileri karşılar, görüşme yapılana kadar onları ağırlar.

Ofis kullanıcısının müşterileri açısından sekreter ya da resepsiyonist ifa yardımcısı sayılır<sup>57</sup>. Sözleşmenin ifası sırasında bu kimseler müşterilere zarar verirlerse, ofis kullanıcısı,

<sup>56</sup> Bkz. II, C.

<sup>57</sup> Ofis sözleşmelerine, ofis çalışanlarının ya da ofis sağlayıcısının yardımcı kişi, temsilci ya da vekil olmadıklarına ya da sekreter gibi çalışanlarla ofis kullanıcısı arasında, işçi-işveren ya da alt işverenlik gibi bir ilişkinin olmadığına dair hükümler koyulabilmektedir, <http://www.office-inn.com/satinal/5/ YASAL-OFIS.htm> (Erişim Tarihi: 10.12.2020). Ancak borçlunun yardımcı kişilerin fiillerinden sorumlu olması alacaklının yararına, alacaklı buna rıza göstermeden yardımcı kişi sorumluluğunun kaldırılması söz konusu olamaz. Yardımcı kişinin fiilinden sorumluluk için de yardımcı kişi ile borçlu arasında sözleşmesel bir çalıştırma ilişkisinin olması gerekmez, Şenocak, Zarife. *Borçlunun İfa Yardımcılarından Dolayı Sorumluluğu*, Adalet Matbaacılık, Ankara 1995, s. 166; Erdoğan, s. 150; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1102. Dolayısıyla tarafların sözleşmeye böyle bir hüküm koymuş olmaları, zarar görenler açısından hükümsüzdür.

yardımcı kişinin fiillerinden sorumluluk hükümlerine göre zararı gidermekle yükümlüdür. Aynı yükümlülük sözleşme görüşmeleri açısından da geçerlidir<sup>58</sup>.

### 7- Elektrik, Su ve İnternet Kullanımı ile Isınmanın Sağlanması

Ofis sağlayıcısı, kullanıcıya elektrik, su, ısınma gibi enerjilerin kullanımını sağlamayı da borçlanır. Ancak bu enerjilerin kullanımından doğan bedele ofis kullanıcısı katlanmış olur. Bu yükümlülük ofis ortamının fiziken kullanımına ihtiyaç duyulan ofis sözleşmeleri için geçerlidir. Dolayısıyla sanal ofis sözleşmesinde böyle bir yükümlülük bulunmamaktadır. Sanal ofis sözleşmesinde, sekreter ya da güvenlik gibi kullanıcının ofisteki işlerini yürütmekle görevli olan kimselerin tükettiği enerjiler, ofis kullanıcısına söz konusu enerjilerin kullanımını sağlama borcu olarak yorumlanamaz. Çünkü bu kişilerin verdikleri hizmetleri ofis sağlayıcısı zaten sözleşmede borçlanmaktadır. Bu kimseler ofis sağlayıcısının çalışanı olduğu için çalışanların hizmetlerini ifa ederken gerek duydukları elektrik, su, ısınma gibi ihtiyaçları da ofis sağlayıcısı temin eder.

### 8- Kırtasiye Araç-Gereçlerinin Temini

Ofis çalışması sırasında ihtiyaç duyulan fotokopi cihazı, kâğıt ve diğer birtakım kırtasiye malzemelerinin sağlanması da ofis sözleşmelerinde edim olarak kararlaştırılabilmektedir. Sanal ofis sözleşmesinde ofis ortamının fiziken kullanımı söz konusu olmadığı için böyle bir edim türüne ihtiyaç duyulmaz<sup>59</sup>.

### 9- Ofis Adresinin Resmî Adres Olarak Kullanımına ve Tabela Asımına İmkân Tanınmasının Edim Yükümlülüğü Olarak Değerlendirilmesi

Taraflar ofis sözleşmesi olarak yaptıkları anlaşmada, kullanıcının ofisi yasal adresi olarak gösterebilmesine veya kullanıcının işyeri olduğunu belirten tabela asılmasına imkân tanıyan hükümlere yer verebilmektedirler. Bu tür hükümlerin münferit bir edim tipi olup olmadıklarının ayrıca incelenmesi gerekmektedir.

Ticarî işletmeler kuruluş belgelerinde işletme merkezinin bulunduğu yeri göstermek zorundadırlar. Kollektif şirketler için TTK m. 213'te, komandit şirketler için (TTK m. 213'e yapılan yollama ile) TTK m. 305'te, anonim şirketler için TTK m. 339'da ve limited şirketler için TTK m. 576'da bu hususa işaret edilmiştir. Ana faaliyetlerin yürütüldüğü bu yerin nasıl temin edildiği konusunda herhangi bir sınırlamaya gidilmemiştir. Tâcir bu yerin mâliki olabilir, onu kiralayabilir ya da başkaca yollarla temin edebilir. Diğer yandan ticarî işletmelerin merkezleri, bu yöntemlerden hangisi ile işyerinin temin edildiğine bakılmaksızın, ticarî, idarî ve hukukî faaliyetlerinin yürütüldüğü yerdir<sup>60</sup>. Ticarî işletme sahibi kimse ana faaliyetlerini ofis sözleşmesi ile temin ettiği mekânda yürüttüğü takdirde, kanunen o mekânı yerleşim yeri ve dolayısıyla resmî adres olarak gösterebilir. Bunun ayrıca ofis sözleşmesinde tanınmasına gerek yoktur.

<sup>58</sup> Sözleşme görüşmelerinin tarafların sorumluluğu kapsamında olduğuna dair, Antalya, s. 234 vd.; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1156; Oğuzman/Öz. Cilt-1, s. 37 vd.

<sup>59</sup> Ofis ekipmanına duyulan ihtiyacın azalması ibaresiyle aynı yönde, Yılmaz/Pajo/Güngör Güzeler, s. 430.

<sup>60</sup> Ülgen, Hüseyin/Helvacı, Mehmet/Kendigelen, Abuzer/Kaya, Arslan/Nomer Ertan, Füsün, N.. *Ticari İşletme Hukuku*, 5. Bası, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2015, s. 168; Hırş, Ernst. *Ticaret Hukuku Dersleri*, 3. Bası, İstanbul 1948, İsmail Akgün Matbaası, s. 53; Kayar, İsmail. *Ticaret Hukuku*, 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018, s. 65; Bozer, Ali/Göle, Celal. *Ticari İşletme Hukuku*, 5. Bası, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 2018, s. 15; Ayhan, Rıza/Çağlar, Hayrettin/Özdamar, Mehmet. *Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar*, 12. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2019, s. 108.



Ofis olarak kullanılan yere kullanıcının tabela asması için ise birden fazla şartın birlikte gerçekleşmesi gerekir. Her şeyden önce 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) m. 4'e göre tabela asılan yer dış cephe ise bu alanlar ortak yer sayılmaktadır. Ortak yerlerde yapılan değişiklikler ise aynı kanunun 19. maddesine göre tüm kat mülklerinin beşte dördünün yazılı rızası ile mümkündür. Yargıtay tarafından tabela asılması ile ilgili uyuşmazlıklarda da aynı yönde karar verilmekte, yönetim planında ya da kat mülkleri kurulu kararı ile aksi belirtilmediği müddetçe tabela asılmasının uygun olduğu belirtilmektedir<sup>61</sup>. Nihayet kat mülklerinin ortak yerlerle ilgili uymak zorunda oldukları kurallar, KMK m. 18 gereğince bağımsız bölümden herhangi bir surette sürekli faydalananları da bağlamaktadır. O hâlde ofis kullanıcısının tabela asabilmesi için kat mülkleri kurulunun buna 4/5 çoğunlukla karar verilmiş olması, yönetim planında bunun yasaklanmamış olması ve ofis sağlayıcısı ile aksi yönde bir anlaşma yapmamış olmaları gerekir. İş hayatında teamül, işyeri olarak kullanılan bir yerin tabela ile işaret edilmesidir. Bu sebeple taraflar sözleşmede tabela asma konusunu düzenlememişlerse, kanunî şartlar da sağlandığı takdirde ofis kullanıcısının tabela asmaya yetkili olduğu kabul edilmelidir.

Tabela asılması için kanunî şartları sağlamanın yanı sıra bazı idarî yükümlülüklerin yerine getirilmesi de gerekebilir. Daha çok ilân ve reklâm vergisi şeklinde ortaya çıkan bu tür yükümlülükler, ofisin kullanımından doğan gider şeklinde niteleneceği için bunlara ofis kullanıcısının katlanması gerekir.

## B- OFİS KULLANICISININ BORÇLARI

### 1- Kullanım Bedeli Ödeme Borcu

Ofis sözleşmesinde ofis kullanıcısının aslî edim yükümlülüğünü kullanım bedeli ödeme borcu oluşturmaktadır. “Kullanım bedeli” teriminden, ofis kullanıcısının sağladığı her türlü kullanım ile yararlandığı hizmet ve malların hepsi için ödediği bedel anlaşılmalıdır. Ofis kullanım bedeli olarak taraflar genel itibariyle bir miktar para kararlaştırmaktadırlar. Ancak bunun yerine bir miktar malın verilmesi ya da bir hizmetin görülmesi gibi başka türden bir edimin kararlaştırılması da mümkündür. Kombine edimlerin karşılığı olan edim, genellikle bir tek edimden oluşsa da tarafların bunu birden fazla edim olarak kararlaştırmalarına da bir engel yoktur<sup>62</sup>.

Kural olarak para şeklinde kararlaştırılan tek edim götürü bedel olarak nitelenir. Böylece ofis sağlayıcısı, kararlaştırılan bedel dışında herhangi bir ek ödeme yapılması isteyemez. Bununla birlikte çevre temizlik vergisi gibi ofisin kullanılmasından doğan birtakım idarî yükümlülüklerin

<sup>61</sup> “...Yargıtay uygulamalarında yönetim planı ve kat malikleri kurulu kararıyla konulmuş bir yasaklama bulunmaması halinde işyerini tanıtma ve reklam amacıyla bina cephesine binanın dış görünümünü ve estetiğini bozacak şekilde abartılı boyutlarda olmamak ve ait olduğu bağımsız bölümün dış cephe sınırlarını aşmamak kaydıyla tabela ve reklam panosu asılabileceği kabul edilmektedir. Mahkemece öncelikle tabela asılması konusunda alınmış kat malikleri kurul kararı bulunup bulunmadığı araştırılmalı sonrasında anataşınmaza ait mimari proje dosya içine alınarak hem mimari proje hem yönetim planı varsa konuyla ilgili kat malikleri kurul kararı birlikte değerlendirilerek mahallinde keşif yapılarak davalı tarafça asılan tabelanın ait olduğu bağımsız bölümün dış cephe sınırlarını aşıp aşmadığı konusu da dikkate alınarak uzman bilirkişiden hüküm kurmaya elverişli rapor alınması gerekirken eksik inceleme ile karar verilmesi...”, 20. HD, T. 28.5.2018, E. 2017/2801, K. 2018/3966, <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/20-hukuk-dairesi-e-2017-2801-k-2018-3966-t-28-5-2018> (Erişim Tarihi: 24.11.2020).

<sup>62</sup> Eren, *Borçlar Özel*, s. 942. Aksi yönde, Gümüş, *Cilt-I*, s. 7; Yavuz/Acar/Özen, s. 27, Aydoğdu/Kahveci, s. 41.

yerine getirilmesi, bu kuralın dışında değerlendirilir. Taraflar sözleşmenin devamı müddetince başta öngörmedikleri bir edimi sözleşmeye eklerler ve bunun için de ayrı bir bedel kararlaştırırlarsa, bu durum sözleşmede değişiklik yapılması olarak yorumlanır. Böyle bir hâlde ofis kullanıcısı kararlaştırılan ilk bedele ek olarak yeni edimin karşılığını oluşturan bir bedel ödemeyi de borçlanmış olur. Nihayet sözleşme dönemi dolduktan sonra, yeni dönem için kararlaştırılan kullanım bedeli de bu hükmün dışında değerlendirilir.

Ofis sözleşmelerinde kullanım bedelinin uygulamada genel olarak aylık bazda ve kullanım gerçekleşikten sonra ödenmesinin kararlaştırıldığı görülmektedir. Fakat taraflar aksi yönde de anlaşma yapabilirler. Örneğin, bir yıllık kullanım bedeli peşin ödenebilir. Bunun gibi taraflar bedelin kullanımdan önce ancak yine aylık olarak ödenmesini de öngörebilirler.

## 2- Kullanılan Alanı ve Eşyaları Geri Verme Borcu

Ofis sözleşmelerinde, kira sözleşmesinde olduğu gibi, kullanıma konu yer ve eşyaların tamamen kullanana terk edilmesi gibi bir durum söz konusu değildir. Ofis sağlayıcısı ofisten yararlanıyor olmasa dahi, ofis sağlayıcısının sekreter ya da güvenlik görevlisi gibi çalışanları ofis alanında iş görmektedirler. Dolayısıyla da ofis sağlayıcısı adına zilyetlik sürdürmektedirler. Bu sebeple ofis kullanıcısı ile ofis sağlayıcısı arasında birlikte zilyetlik söz konusudur. Hâl böyle olunca ofis kullanıcısının geri verme borcu söz konusu özel duruma göre şekillenmektedir.

Kullanıcı sözleşme bitiminde kullanımına tahsis edilmiş alanın ve eşyaların zilyetliğini ofis sağlayıcısına devretmekle yükümlüdür. Örneğin kendisine tahsis edilmiş bir oda varsa kişisel eşyalarını alarak oda anahtarını ofis sağlayıcısına vermelidir. Yine kendisine bilgisayar ya da kasa gibi şifreleyerek kullanabileceği bazı eşyalar teslim edilmişse, bunları da şifresiz olarak ya da şifrelerini vererek teslim etmelidir. Nihayetinde bütün alan ve eşyalar alındığı hâli ile teslim edilmiş olmalıdır. Eşyaların bazıları kullanım sırasında olağan eskime sayılmayacak biçimde zarar görmüşse, kullanıcı yerlerine yenisini koyarak ya da onları tamir ettirerek geri vermelidir.

Teslim borcunun kapsamına sadece maddî varlığı olan mallar girmez. Telefon hattı ya da web sitesi tahsisi gibi bazı edimler de sözleşmede yer alıyorsa sözleşme bittikten sonra artık ofis kullanıcısı bunlardan yararlanamaz. Ancak sayılan hizmetlerin kontrolü daha çok ofis sağlayıcısının elindedir. Bu sebeple söz konusu yararlanmaların kesilmesi, diğer eşyalardaki geri verme borcunda olduğu kadar sorun teşkil etmez.

Sözleşme kapsamında sağlanan bazı hizmet edimleri için ofis kullanıcısının geri verme borcu söz konusu değildir. Örneğin sekreteryaya, güvenlik veya resepsiyon hizmetlerinin alınması hâlinde durum böyledir. Buna karşılık söz konusu hizmetlerin görülebilmesi için kullanıcıya ait bazı eşyalar ya da hesap şifreleri alınmışsa bu defa ofis sağlayıcısı açısından geri verme borcu doğar.

## 3- Özenle Kullanım ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu

Ofis sözleşmelerinde, kullanıcının ofisi bizzat kullanması gerektiğine ve üçüncü kişilere bu yetkiyi veremeyeceğine işaret edilmektedir<sup>63</sup>. Ofis kullanıcısının özenle kullanım borcunun kapsamına, kullanıma konu alanı ve eşyaları bizzat kullanma, bunlardan üçüncü kişileri

<sup>63</sup> [http://www.office-inn.com/satinal/5/\\_YASAL-OFIS.htm](http://www.office-inn.com/satinal/5/_YASAL-OFIS.htm) (Erişim Tarihi: 09.12.2020).

yararlandırmama ve bunların zilyetliğini sağlayan araçları üçüncü kişilere vermeme borcu da girer. Ofis kullanıcısının müşterisi ya da misafiri olarak nitelenebilecek kimselerin sınırlı şekilde ve iş kapsamındaki yararlanmaları, bu borcun ihlali olarak değerlendirilemez. Gelen müşterilere içecek ikram edilmesi, onların bekleme alanında misafir edilmesi bizzat kullanım borcunun ihlali değildir. Ancak örneğin kullanıcının arkadaşının gelip ofiste toplantı yapması bizzat kullanım borcuna aykırılık teşkil eder.

Taraflar uygulamada genellikle sözleşmeye bizzat kullanım borcuna dair hüküm koyduklarından dolayı, kullanıcı kullanım hakkını devredemez<sup>64</sup>. Ancak açık hüküm olmasa da kullanıcının bizzat kullanım borcu altında olduğu kabul edilmelidir. Zira kullanıcı olarak ofise kabul edilen çalışanların ofis sağlayıcısı tarafından seçilmesi ve kullanıcılarının birbirlerini rahatsız etmeyecek şekilde çalışabilmeleri önem taşımaktadır. Bu sebeple ancak ofis sağlayıcısının açıkça kullanım hakkının devrine izin verdiği durumlarda ofis kullanıcısının hakkı devredebildiğini kabul etmek gerekir.

Kullanıcı kullanım esnasında diğer ofis kullanıcılarını rahatsız edecek davranışlardan kaçınmalıdır. Örneğin; yüksek sesle konuşmamalı ve müzik dinlememeli, üçüncü kişilerle olan görüşmelerinde kendisine ait odası yoksa toplantı odasını tercih etmeli ya da diğer kullanıcıların çalışmalarına zarar verecek, onların dikkatlerini dağıtacak hareketlerde bulunmamalıdır<sup>65</sup>. Aksi takdirde kullanıcı verdiği zarar dolayısıyla tazminat ya da sözleşme çekilmez hâl almışsa fesih yaptırımı ile karşı karşıya kalabilir<sup>66</sup>.

#### 4- Ayıpların Giderilmesine ve Ofis Alanının Gezilip Görülmesine Katlanma Borcu

Fiziki alan kullanımı olan ofis sözleşmelerinde, sözleşme süresince giderilmesi gereken ayıplar olabilir. Ofis kullanıcısı, bu ayıpların giderilmesine ve muhtemelen zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür (TBK m. 319/I'e kıyasen). Ayıp gideriminin zorunlu olması yeterli olup, acil olması gerekmez<sup>67</sup>.

Ofis kullanıcısının bir diğer yükümlülüğünü de bakım, satış ya da sonraki kira (ofis sözleşmesi açısından kullanım) için, ofis alanının gezilip görülmesine katlanma borcu oluşturur (TBK m. 319/II'ye kıyasen). Bu borcun kira sözleşmesine uygulanmasında Kanun'da sayılan sebepler sınırlı görülmektedir<sup>68</sup>. Aynı sınır ofis sözleşmeleri için de kabul edilmeli, sayılan sebepler dışında ofisin gezilip görülmesi ancak kullanıcı buna rıza gösterdiği takdirde mümkün olmalıdır<sup>69</sup>.

<sup>64</sup> Bu yönde açık sözleşme hükmü için, <http://www.office-inn.com/satinal/5/ YASAL-OFIS.htm> (Erişim Tarihi: 10.12.2020).

<sup>65</sup> Bu kısıtlamalara işaret edilen sözleşme metni için, <http://www.office-inn.com/satinal/5/ YASAL-OFIS.htm> (Erişim Tarihi: 10.12.2020).

<sup>66</sup> Genellikle ilk olarak kullanıcının ihtar edileceğine, ısrar hâlinde ise sözleşmenin feshedileceğine dair hükümler sözleşmede yer almaktadır, <http://www.office-inn.com/satinal/5/ YASAL-OFIS.htm> (Erişim Tarihi: 10.12.2020).

<sup>67</sup> Eren, *Borçlar Özel*, s. 360; Yavuz/Acar/Özen, s. 450; Gümüş, Cilt-I, s. 285. Zorunluluğun değil, sözleşmenin sona ermesini bekleme durumunun gözetilmesi gerektiği hakkında, İnceoğlu, s. 434.

<sup>68</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 453; Gümüş, Cilt-I, s. 286; Doğu, Hakkı Mert. "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Gezilip Görülmesine Katlanma Borcu", *KHASHFD*, Cilt: 8, Sayı: 2, Yıl: Aralık 2020, s. 309-323, s. 314, 315.

<sup>69</sup> Doğu, s. 315; Yavuz/Acar/Özen, s. 453.

## VI- SÖZLEŞMELERİN SONA ERMESİ

Ofis sözleşmelerinin sona ermesinde, sözleşmelerin genel sona erme sebeplerinin yanı sıra, kombine edimli sözleşmede edimlerden birine özgü özel sona erme sebepleri de dikkate alınmalıdır.

### A- GENEL SONA ERME SEBEPLERİ

#### 1- Bozma

Taraflar karşılıklı anlaşmak suretiyle sözleşmeleri sona erdirebilirler. Yapılan sözleşmedeki kombine edimlerden biri şekil şartı gerektiren bir edim olsa bile, bozma sözleşmesi şekil şartına tâbi değildir<sup>70</sup>. Bozma sözleşmesi ekseriyetle tasarruf işlemi içerdiğinden, malvarlığında tasarruf eden tarafın/tarafların tasarruf ehliyetine; işlemde bir borç doğması söz konusuysa da fiil ehliyetine sahip olması/olmaları gerekir.

#### 2- Fesih

Ofis sözleşmelerinin fesih yoluyla sona ermesini, her bir ilişki açısından ayrı ayrı değerlendirmek gerekir. Ofis sağlayıcısı ile ofis kullanıcısı arasındaki sözleşmenin fesih yoluyla sona erdirilmesinde, fesih için ileri sürülen sebebin hangi edimden kaynaklandığına bakılmalıdır. Şayet ofis alanı ve eşyalarının kullanımından doğan bir sebeple fesih ileri sürülüyorsa, konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri kıyasen uygulanmalıdır (TBK m. 347 vd.). Bu noktada ofis sözleşmesi belirli süre için yapılmışsa sürenin sonunda kendiliğinden sözleşmenin sona ermediği, belirsiz süreli olarak yapılmışsa da tahliye sebeplerinin sınırlılığı göz önünde bulundurulmalıdır. Ancak bu ilişkinin fesih sebebi diğer edim tipleri ise o edim tipinin alındığı sözleşme hükümleri kıyasen uygulanır. Örneğin resepsiyon hizmetinin yeterli şekilde ifa edilmemesi sebebiyle fesih hizmet sözleşmesine ait fesih sebepleri göz önünde bulundurulurken uyuşmazlık çözüme kavuşturulur (TBK m. 430 vd.).

Ofis sağlayıcısı ile çalışanı arasındaki sözleşme ise genel olarak hizmet sözleşmesi olduğu için fesih sebebiyle sona erdirmeye TBK m. 431 ve devamı hükümleri dikkate alınmalıdır.

#### 3- Tarafların Ölümü, Ehliyetlerini Kaybetmeleri ya da İflâsları

Ofis sağlayıcısı ile ofis kullanıcısı arasındaki sözleşme açısından, ofis kullanıcısının ölümü doğrudan sözleşmeyi sona erdirmese de onun mirasçıları yasal feshi bildirim süresine uyararak sözleşmeyi sona erdirebilirler (TBK m. 333'e kıyasen). Kullanıcının ehliyetini kaybetmesi vesayet hükümleri çerçevesinde değerlendirilmelidir (TMK m. 462). İflâs etmesi durumunda ise TBK m. 332'ye kıyasen ofis sağlayıcısı güvence isteyebilir. Uygun süre içerisinde güvence temin edilmediği takdirde ise sözleşmeyi önemli sebeple sona erdirebilir. Ofis sağlayıcısı öldüğünde de sözleşme sona ermiş olmaz. Çünkü sağlayıcının sözleşmede yüklendiği hiçbir edim şahsen yerine getirmesi gereken bir edim değildir. Ehliyetin kaybı durumunda da vesayet altına alınan kişi adına vasi bu sözleşmeyi yürütebilir. İflâs hâlinde ise kira alacağı üzerinde iflâs masası tasarruf etme yetkisine sahip olur (İİK m. 191).

<sup>70</sup> Eren, *Borçlar Genel*, s. 1288; Oğuzman/Öz, *Cilt-1*, s. 531, dipnot 1; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 984; von Tuhr, s. 638.

Ofis sağlayıcısı ile çalışan arasındaki sözleşme açısından çalışanın ölümü sözleşmeyi kendiliğinden sona erdirir. Çalışan ehliyetini ayırt etme gücünü kaybetmesi dolayısıyla olmuşsa, vasi onun adına borç sözleşmesi yapamayacağı için sözleşme sürdürülemez. Buna karşılık ayırt etme gücüne sahip, ancak hizmet edimini ifa etmesine engel olmayan diğer bir sebeple kısıtlanmışsa ve sözleşme de yararına ise vasinin onayı ile sözleşme devam ettirilebilir. İflâsı durumunda ise hizmet edimi devam etse bile alacak üzerinde iflâs masası tasarruf edebilir. Ofis sağlayıcısının ölümü sözleşmeyi doğrudan sona erdirmeyebilir; onun mirasçıları sözleşmeyi devam ettirebilir. Ehliyetini kaybı da vasinin vesayet altındaki kişi adına bu sözleşmeyi devam ettiremeyeceği ile ilgilidir (TMK m. 448 ve sözleşmeyi kira olarak niteleyen görüşe<sup>71</sup> göre TMK m. 462/I-6). Son olarak, ofis sağlayıcısının iflâsı doğrudan sözleşmeyi sona erdirmeyebilir; ancak alacak hakkı üzerindeki tasarruf etme yetkisi iflâs masasına aittir.

#### 4- Dönme

Ofis sözleşmeleri sürekli edimli sözleşmelerdir. Bu sebeple söz konusu sözleşmelerden dönmek ancak edimin ifasına başlanmadığı durumlarda teknik olarak mümkündür. Örneğin, ofis sağlayıcısının ofisi kullanıma hiç açmadığı durumlarda diğer taraf sözleşmeden dönebilir. Bunun için iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde temerrütte seçimlik hakları kullanabilme şartlarının oluşması gerekir (TBK m. 123 vd.). Ancak hem kullandırma edimi hem hizmet edimi sürekli nitelikli edimler olduğundan ve taraflarca geri alınması mümkün olmadığından dönme ileriye etkili sonuç doğurur (TBK m. 126). Böylece ofis sözleşmelerinde edimin ifasına başlandığı durumlarda sözleşme sona erdiriliyorsa, artık dönmeden değil fesihden bahsetmek gerekir.

### B- ÖZEL SONA ERME SEBEPLERİ

İsimsiz sözleşme uyuşmazlıklarında çözüm yöntemlerinden biri, ilgili edimin alındığı sözleşme hükümlerinin kıyasen uygulanması olduğu için, sözleşmelerin sona ermesinde aşağıdaki sebepleri de göz önünde bulundurmak gerekir:

#### 1- Ofis Sağlayıcısının İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Sözleşmeyi Sona Erdirmesi

Ofis sağlayıcısı kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanunen bakmakla yükümlü olduğu diğer kimselerin işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabilmelidir (TBK m. 350/I'e kıyasen). Fakat ofis sağlayıcısı bu ihtiyacı konusunda samimi olmalıdır<sup>72</sup>. İhtiyaç sebebiyle dava açılacak yakınların kapsamına da sadece kanunda sayılmış kimseler girer. Hakkın kötüye kullanılmasını önlemek amacıyla kira sözleşmesindeki üç yıl süre ile eski kiracı dışında kimseye kiralayamama yasağı, kıyasen burada da uygulanmalıdır (TBK m. 355/I).

#### 2- Sonradan Mülkiyeti Kazanan Ofis Sağlayıcısının Kendi İhtiyacı Sebebiyle Sözleşmeyi Sona Erdirmesi

Ofisin mülkiyetini sonradan edinen sağlayıcı, kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanunen bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin işyeri ihtiyacı için tahliye davası açabilir (TBK m. 351'e kıyasen). Ofis üzerinde intifa hakkına veya kooperatif payına sahip olma ya da paylı mâlik hâline gelme de aynı hakkı verir<sup>73</sup>. Ofis sağlayıcısı bu hakkını, ofisi edinmesinden

<sup>71</sup> Bkz. II, A.

<sup>72</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 684; Gümüş, Cilt-1, s. 350; Aydoğdu/Kahveci, s. 661; Eren, *Borçlar Özel*, s. 416.

<sup>73</sup> Gümüş, Cilt-1, s. 354; Yavuz/Acar/Özen, s. 686; Aydoğdu/Kahveci, s. 669.

itibaren bir ay içinde ofis kullanıcılarına yapacağı bildirimle ve altı ay sonra dava açmak suretiyle kullanılmalıdır (TBK m. 351'e kıyasen).

### 3- Yeniden Yapma ve Onarım Amacıyla Sözleşmeyi Sona Erdirme

Kullandırılan ofisin yeniden yapım ya da onarım ihtiyacı varsa ve bu durum esaslı onarım, genişletme veya değişiklik gerektirdiğinden dolayı kullanıcının bu esnada ofisi kullanımı imkânsızsa, ofis sağlayıcısı bu sebebe dayanarak tahliye davası açabilir (TBK m. 350/II'ye kıyasen). Ufak tefek ya da kullanıcı içinde iken yapılabilecek değişiklikler bu sebeple tahliyeye imkân vermez<sup>74</sup>. Dava önceden bildirimle gerek olmaksızın belirli süreli ise süre sonundan, belirsiz süreli ise feshi dönemlerinin sonundan itibaren bir ay içinde açılmalıdır (TBK m. 350/II'ye kıyasen).

### 4- Ofis Kullanıcısının Tahliye Taahhüdünde Bulunması Sebebiyle Sona Erme

Ofis kullanıcı, belirli bir tarihte ofisi boşaltacağına dair yazılı olarak taahhütte bulunmuşsa, buna dayanarak ofis sağlayıcısı tahliye davası açabilir ya da icraya başvurabilir (TBK m. 352/I'e kıyasen). Ancak bunun için tahliye taahhüdünün, ofis sözleşmesinden önce ya da onunla aynı tarihte alınmamış olması gerekir<sup>75</sup>. Bu hak taahhütte belirtilen tarihten itibaren bir ay içerisinde kullanılmalıdır (TBK m. 352/I'e kıyasen).

### 5- Kullanım Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İki Haklı İhtar Yapılması Sebebiyle Sona Erme

Bir yıldan daha kısa süreli sözleşmelerde bu süre içinde, bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde ise –TBK m. 352/II'ye kıyasen- bir kullanım yılı içerisinde, kullanım bedelini ödememesi dolayısıyla kendisine iki haklı ihtar yapılan ofis kullanıcı, dava açılarak tahliye ettirilebilir. İhtarlar haklı olmalıdır; sözleşmeye ya da örf-âdete uygun olarak yapılmış ödemeler için ihtar çekilse bile bu durum tahliye hakkı vermez<sup>76</sup>. Hakkında ihtar yapılan kullanım yılının bittiği tarihten itibaren bir ay içinde dava açılmazsa ya da dava açılacağı bildirilmezse, bu sebebe dayanan sona erdirmeye hakkı ortadan kalkar (TBK m. 352/II'ye kıyasen).

## SONUÇ

Ofis sözleşmeleri, iş hayatında kıt kaynaklarla birden fazla gereksinimi karşılamak amacıyla yapılan sözleşme türüdür. Temel olarak ofis sağlayıcısı-çalışan-ofis kullanıcı arasında olmak üzere üçlü bir ilişki içerisinde ortaya çıkar. Ofis kullanıcı bir ofis alanı ve o alanda işiyle ilgili diğer mal ve hizmetleri almak için ofis sağlayıcısı ile sözleşme yapar. Ofis sağlayıcısı da bu hizmetlerin görülmesi için çalışan istihdam eder. Nihayet ofis kullanıcı ile çalışan arasında doğrudan bir hukukî ilişki olmasa da zincirdeki diğer ilişkiler açısından birbirleri ile iletişimde bulunurlar.

Ofis sözleşmeleri içinde üçlü bir ilişkinin oluşması, ilişki içerisindeki sözleşmelerin hukukî niteliğini belirlemeyi de zorunlu kılmaktadır. Ofis kullanıcı ile ofis sağlayıcısı arasındaki sözleşmenin, işyeri kira sözleşmesi olduğunu söyleyen bir görüş vardır. Ancak bu sözleşme birden fazla farklı sözleşmenin asli edimlerini barındırdığından ve bunlar da sözleşmenin tipini

<sup>74</sup> Aydoğdu/Kahveci, s.675; Gümüş, Cilt-1, s. 352; Eren, *Borçlar Özel*, s. 421.

<sup>75</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 691; Gümüş, Cilt-1, s. 342; Aydoğdu/Kahveci, s. 682; Eren, *Borçlar Özel*, s. 423.

<sup>76</sup> Gümüş, Cilt-1, s. 344; Yavuz/Acar/Özen, s. 696; Eren, *Borçlar Özel*, s. 425.

etkileyecek önemde olduğundan, kanaatimizce kombine tipli karma sözleşme olduğu da söylenebilir. Çalışan ile ofis sağlayıcısı arasında çoğunlukla hizmet sözleşmesi oluşur. Bu sözleşme açısından kullanıcı da edimden yararlanan üçüncü kişidir.

Hazır ofis, ortak ofis ve sanal ofis olmak üzere sözleşme çeşitli şekillerde ortaya çıkabilir. Sanal ofis, fiziken ofis alanı kullanmayı gerektirmediği için diğerlerinden farklıdır. Fakat yine de içinde birden fazla edim tipi barındırmaktadır.

Ofis sözleşmesi uyuşmazlıklarının çözümü, uyuşmazlık yaşanan her bir hukukî ilişkinin niteliği dikkate alınarak değerlendirilmelidir. Çalışan ile ofis kullanıcısı arasında olduğu gibi eğer taraflar arasında tek bir sözleşme oluşmuşsa ve bu bir isimli sözleşme ise, uyuşmazlık çözümü için kanunun ilgili hükümlerine bakılır. Ancak kullanıcı ile sağlayıcı arasındaki ilişkide olduğu gibi bu ilişki bir isimsiz sözleşme olarak nitelenebiliyorsa bu durumda, uyuşmazlığa sebep olan edim tipine bakılmalıdır. Edim tipinin alındığı sözleşme hükümleri doğrudan ya da kıyasen uygulanarak, bu mümkün değilse örf-âdet dikkate alınarak, yine çözüm bulunamazsa hukuk kuralı oluşturularak uyuşmazlık çözülebilir.

## KAYNAKÇA

- Aksoy Dursun, Sanem. *Borçlar Hukukunda Hâkimin Sözleşmeyi Tamamlaması*, 1. Baskı, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2008.
- Akyol, Şener. *Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, I. Fasikül, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1984.
- Antalya, O. Gökhan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt: V/I, 1, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019.
- Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017.
- Ayhan, Rıza/Çağlar, Hayrettin/Özdamar, Mehmet. *Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar*, 12. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2019.
- Bell, Terri. “The Virtual Office”, *GPSolo*, Vol. 24, Issue 4 (June 2007), p. 33-35.
- Bozer, Ali/Göle, Celal, *Ticari İşletme Hukuku*, 5. Bası, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 2018.
- Boztepe, Merve. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uygulama Alanı*, Yüksek Lisans Tezi, 2019  
<http://earsiv.medeniyet.edu.tr:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/291/10268207.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (Erişim Tarihi: 22.09.2020).
- Bucher, Eugen. *Obligationenrecht Besonderer Teil*, 3. Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zurich 1988.
- Canbolat, Tülay/Ergin, Elif. “Hazır Ofislerin İç Mekan Tasarım Yaklaşımları”, *Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Cilt: 29, Sayı: 1, Yıl: 2020, s. 42-56,  
<http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=0&sid=8f6d00ab-09bd-4852-8f83-815f31b76e1b%40pdc-v-sessmgr02> (Erişim Tarihi: 15.11.2020).
- Çamur, Ekınsu. *Otel Konaklama Sözleşmeleri*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2020,  
<https://dspace.ankara.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/20.500.12575/72886/625226.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (Erişim Tarihi:01.09.2021).
- Doğu, Hakkı Mert. Kira Sözleşmesinde Kiralananın Gezilip Görülmesine Katlanma Borcu, *KHASHFD*, c. 8, S. 2 (Aralık 2020), s. 309-323.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 23. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2018, (Eren, *Borçlar Genel*).
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 5. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2017, (Eren, *Borçlar Özel*).
- Erdoğan, İhsan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 4. Baskı, Gazi Kitabevi, Ankara 2019.
- Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin. *Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)*, Cilt I, 4. Bası, İstanbul 1980, Fakülteler Matbaası, (Feyzioğlu, *Borçlar Özel*).
- Gibson K., William. “Increase Profit by Decrease Costs”, *Law Practice*, Vol. 38, Issue 4 (July/August 2012), p. 56-57.
- Guillermo, Rotman. “Virtual Offices Help Small Firms Play Bigger”, *GPSolo*, Vol. 26, Issue 3 (April/May 2009), p. 37-40.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Cilt-I, II, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013.
- Hirş, Ernst. *Ticaret Hukuku Dersleri*, 3. Bası, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1948.



Huguenin, Claire. *Obligationenrecht Besonderer Teil*, 3. Auflage, Schultess Polygraphischer Verlag AG, Zurich 2008.

<https://officestation.com.tr/?h202> (Erişim Tarihi: 22.09.2020).

<https://www.hazirofis.com.tr/tr/hazir-ofis> (Erişim Tarihi: 22.09.2020).

İnceoğlu, Murat M.. *Kira Hukuku*, Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul 2014.

Kayar, İsmail. *Ticaret Hukuku*, 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018.

Kılıçoğlu, Ahmet M.. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 21. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2017.

Kimbrow, Stephanie L.. "Practicing Law Without an Office Address: How The Bona Fide Office Requirement Affects Virtual Law Practice", *University of Dayton Law Review*, Volume 36, Issue 1 (Fall 2010), p. 1-28.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip/Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir. *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, Birinci Cilt, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017.

Kuntalp, Erden. *Karışık Muhtevalı Akit*, Doçentlik Tezi, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1971.

LooschelderS, Dirk. *Schuldrecht Besonderer Teil*, 8. Auflage, Verlag Franz Vahlen, München 2013.

Müller-Chen, Markus/ Huguenin, Claire/ Girsberger, Daniel (Herausgeber), *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, 2. Auflage, Schultess Polygraphischer Verlag AG, Zurich 2012.

Nomer, Hâluk N.. "Sözleşmedeki Esaslı Bir Nokta, Özellikle Karşılıklı Borç Doğuran Akitlerde İvazın Miktarı Belirlenmeksizin Sözleşme Kurulabilir mi?", *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan*, Cilt: 8, Yıl: 2013, s. 2053-2074.

Oğuzman, Kemal M./Öz, Turgut M.. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt-1, 2, 13. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015.

Oktay, Saibe. "İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, Cilt: 55, Yıl: 1996, s. 236-296.

Öztürk, Eda/Koramaz, Elif Kısar. "İstanbul'daki Paylaşımlı Ofis Alanlarının Sundukları Hizmetler ve Tasarım Özellikleri", *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, Cilt: 1, No:1, Yıl: 2019, s. 73-86.

Ron, Freidman. "The Future Law Office: Going Virtual", *Law Practice*, Vol. 30, Issue 1 (January/February 2004), p. 30-35.

Seliçi, Özer: *Borçlar Kanununa göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi*, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1976.

Serozan, Rona/Baysal, Başak/Sanlı, Kerem Cem. *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, 3. Bası, Yetkin Yayınları, İstanbul 2018.

Şenocak, Zarife. *Borçlunun İfa Yardımcılarından Dolayı Sorumluluğu*, Adalet Matbaacılık, Ankara 1995

Tandoğan, Halûk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Cilt: I/1, I/2, 6. Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.

Taşatan, Caner. *Sözleşmenin Kurulması*, 1. Baskı, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2021.

Tekinay, Selâhattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Halûk/Altop, Atillâ. *Borçlar Hukuku*, Cilt I, 5. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 1985.

Tercier, Pierre/Pichonnaz, Pascal/Develioğlu, H. Murat. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 1. Baskı, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2016.

Tunçomağ, Kenan. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, II. Cilt, 3. Bası, Sermet Matbaası, İstanbul 1977.

Turna, Fatma. *ABD Modeli Işığında Türk Vergi Hukukunda Ev Eksenli Çalışma*, Doktora Tezi, İstanbul 2020, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> (Erişim Tarihi: 15.11.2020).

Ülgen, Hüseyin/Helvacı, Mehmet/Kendigelen, Abuzer/Kaya, Arslan/Nomer Ertan, Füsün, N. *Ticari İşletme Hukuku*, 5. Bası, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2015.

Ülkü, Yunus Emre. “İşyeri Olarak Sanal Ofis ve Vergi Uygulamaları”, *Legal Mali Hukuk Dergisi*, Cilt: 15, Sayı: 172, Yıl: 2019, s. 827-844, <https://legal.com.tr/Book/kDuUV-lmhEupNvDsK61WMA/6fff56b488364f8990197b91e338b0fa> (Erişim Tarihi: 15.11.2020).

von Tuhr, Andreas (Çev: Cevat Edege). *Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı*, Cilt: 1-2, Olgaç Matbaası, Ankara 1983.

von Tuhr, Andreas/ Peter, Hans. *Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts*, Erster Band, Dritte Auflage, Schultess Polygraphischer Verlag AG, Zürich 1974

Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 10. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2014.

Yılmaz, İbrahim Alpay/Pajo, Aykut/Güngör Güzeler, Elçin. “Sanal Ofis ve Sanal Ofiste Kullanılan Bilgi ve İletişim Teknolojileri”, *Electronic Journal of Vocational Colleges, Bürokon Özel Sayısı*, Yıl: 2014, s. 427-428, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/62516> (Erişim Tarihi: 15.11.2020).

Yücer Aktürk, İpek. *İsimsiz Sözleşme Genel Teorisi ve Uzaktan Öğretim Sözleşmesi*, Yetkin Yayınları, Ankara 2016.