

## **ÜRÜN KİRASI SÖZLEŞMESİNİN KİRACININ İFLASI SEBEBİYLE SONA ERMESİ (TBK m. 370)**

*The Termination Of The Usufructuary Lease Contract Due To The Bankruptcy Of The Tenant (TCO art. 370)*

**Dr. Öğretim Üyesi Emre KÖROĞLU\***

### **ÖZET**

Ürün kirası sözleşmesini sona erdiren sebepler Türk Borçlar Kanunu (TBK) madde (m.) 367 ile 371 arasında düzenlemiştir. Bu sebeplerden birisi de çalışmamızın konusunu oluşturan kiracının iflasıdır (TBK m. 370). Kiracının iflası ürün kirası sözleşmesini sona erdiren olağanüstü fesih sebeplerinden biridir. TBK m. 370 - cümle (c.) 1'ye göre, kiracının iflası durumunda, ürün kirası sözleşmesi iflasın açıldığı anda, yani kiracı hakkında mahkeme tarafından iflas kararı

---

\* Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk ABD., e-mail: emre.koroglu@ogu.edu.tr, ORCID: [0000-0003-4293-2749](https://orcid.org/0000-0003-4293-2749).

**Makale Geliş Tarihi:** 23.03.2023

**Makale Kabul Tarihi:** 07.08.2023

⇒ Atıf Şekli: Emre Köroğlu, "Ürün Kirası Sözleşmesinin Kiracının İflası Sebebiyle Sona Ermesi (TBK M. 370)", *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 18/2 (2023): 710-742.

⇒ Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır.



verildiği anda kendiliğinden sona ermektedir. Ancak TBK m. 370 - c. 2'de belirtildiği üzere, kiraya veren, işlemekte olan kira bedelleri ile tutanağa geçirilen eşyalar için yeterli miktarda güvence gösterildiği takdirde, ürün kirası sözleşmesini kira yılının sonuna kadar sürdürmekle yükümlüdür. Bu bakımdan ürün kirası sözleşmesi kira yılının sonunda yine kendiliğinden sona ermektedir. Yani TBK m. 370 - c. 2 gereğince gösterilen güvence sadece ürün kirası sözleşmesinin söz konusu kira yılının sonuna kadar sürmesini sağlamaktadır.

Çalışmamızda ilk olarak TBK m. 370'in hukuki niteliği ile uygulama alanı açıklanmıştır. Sonrasında TBK m. 370'in uygulanması için gerekli olan şartlar inceleme konusu yapılmıştır. En nihayetinde ise, TBK m. 370'in hüküm ve sonuçları ele alınmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Ürün Kirası Sözleşmesi, Kira Bedeli, İflas, Güvence, Sona Erme

## **ARSTRACT**

The reasons for the termination of the usufructuary lease contract are regulated between article (art.) 367 and 371 of the Turkish Code of Obligations (TCO). One of these reasons is the bankruptcy of the tenant (TCO art. 370), which is the subject of our study. The tenant's bankruptcy is one of the extraordinary termination reasons that terminate the usufructuary lease contract. According to TCO art. 370 – sentence (s.) 1, where the tenant becomes bankrupt, the usufructuary lease contract automatically terminates on commencement of bankruptcy proceedings, that is, when the bankruptcy decision is made by the court about the tenant. As stated in TCO art. 370 - s. 2, the lessor is obliged to continue the usufructuary lease contract until the end of the lease year, provided that sufficient warranty is given for current year's lease and the inventory. In this respect, the usufructuary lease contract automatically terminates at the end of the lease year. In other words, the assurance shown in accordance with TCO

art. 370 - s. 2 only delays the expiration of the usufructuary lease contract until the end of the relevant rental year.

In our study, firstly, the legal nature of TCO art. 370 and its application area are explained. Afterwards, the conditions necessary for the application of TCO art. 370 are examined. Finally, the provisions and consequences of TCO art. 370 are discussed.

**Key Words:** Usufructuary Lease Contract, Tenant and Lessor, Bankruptcy, Warranty, Termination

## GİRİŞ

Ürün kirası sözleşmesini sona erdiren sebepler Türk Borçlar Kanunu m. 367 ile 371 arasında düzenlenmiş olup, bu sebeplerden biri olan kiracının iflası çalışmamızın konusunu oluşturmaktadır. Kanun koyucu kiracının iflasını ürün kirası sözleşmesini sona erdiren olağüstü bir fesih sebebi olarak TBK m. 370’te düzenlemiştir. İlgili maddede belirtildiği üzere, kiracının iflası durumunda ürün kirası sözleşmesi, iflasın açıldığı anda, kendiliğinden sona ermektedir. Ancak, kiraya veren, işlemekte olan kira ile tutanağa geçirilen eşya için yeterli güvence gösterildiği takdirde, ürün kirası sözleşmesini kira yılının sonuna kadar sürdürmekle yükümlü olmaktadır<sup>1</sup>.

TBK m. 370’te kiracının iflas etmesi durumunda ürün kirası sözleşmesinin kendiliğinden sona ereceğinin düzenlenmesinde iki temel amaç bulunmaktadır. İlk amaç, kiraya verenin kira bedeli alacağını güvence altına almaktır. Zira kiracı iflas ederse, yüksek bir ihtimal

---

<sup>1</sup> Doktrinde Pasquier, TBK m. 370 gereğince kiracının iflası durumunda ürün kirası sözleşmesinin hemen sona ermesini, kiracının güvence gösterdiği durumlarda ise, sadece kira yılının sonuna kadar devam etmesini eleştirmektedir. Pasquier’e göre, adi kira sözleşmelerinde kiracının iflasını düzenleyen TBK m. 332 hükmü ürün kirası sözleşmelerinde de uygulama alanı bulabilseydi daha uygun olurdu. Çünkü TBK m. 332’ye göre kira sözleşmesi doğrudan sona ermemekte, ancak güvence gösterilmezse feshedilebilmekte, güvencenin gösterilmesiyle birlikte ise TBK m. 370’e nazaran daha uzun bir süre daha devam ettirilebilmektedir. Bkz. Bruno Pasquier, Konkurs- und Schuldrecht - Grundfragen zum gegenseitigen Verhältnis (Zürich: Schulthess Verlag, 2020), 72-73, N. 110.

gelecekteki kira bedellerini ödeyemeyecektir. Bunun sonucunda da kiraya verenin sözleşmeyi yapmasındaki temel sebep olan kira bedeli elde etme menfaati zarar görecektir. İşte Kanun koyucu TBK m. 332 hükmü ile gelecekteki kira bedellerinin ödenmemesi ihtimaliyle karşı karşıya kalmadan kiraya verenin doğrudan ürün kirası sözleşmesinden kurtulmasına imkân tanımıştır. Şöyle ki, eğer Türk Borçlar Kanunu'nda böyle bir düzenlemeye yer verilmemiş olsaydı, kiraya veren iflasa rağmen mecburen kiralananın kiracı tarafından kullanılmasına katlanıp, onun kira bedelini ödeyememesine dayanarak temerrüt (TBK m. 362/ f. 2) gibi zahmet isteyen hukuki bir yolla hakkını aramak zorunda kalacaktı<sup>2</sup>. İkinci amaç ise, kiraya verenin kiracıya olan güvenine koruma sağlamaktır. Çünkü kiraya veren açısından ürün kirası sözleşmesinin yapılmasında genellikle kiracının şahsi özellikleri etkin bir rol oynamaktadır. Kiraya veren kiralananın verimli bir şekilde işletilip kullanılması için yetkin, uzman bir kiracı tarafından kiralanmasını ister. Bu sebeple Kanun koyucu kiracının ticari hayattaki itibarını sarsıp, kiraya veren açısından güven sorununa yol açan iflas durumunun sözleşmeyi sona erdireceğini düzenlemiştir<sup>3</sup>. Sonuç olarak bu iki amaçtan hareketle denilebilir ki, TBK m. 370 çerçevesinde ürün kirası sözleşmesinin kiracının iflası sebebiyle sona erip, kiraya verene kiracısından kurtulması imkanının tanınması menfaatler dengesi ile hakkaniyete uygundur<sup>4</sup>.

Çalışmamızda kiracının iflasına ilişkin TBK m. 370'in hukuki niteliği, uygulama alanı, şartları ve hüküm ve sonuçları incelenmiştir.

## **I. KİRACININ İFLASINA İLİŞKİN TBK m. 370'İN HUKUKİ NİTELİĞİ**

<sup>2</sup> Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt I (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1980), 617.

<sup>3</sup> Hüseyin Altaş, Hasılat ve Şirket Kirası (BK. mad. 270-298) (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2009), 264.

<sup>4</sup> Altaş, Hasılat Kirası, 264.

TBK m. 370 hükmü hukuki niteliği itibarıyla emredici nitelikte bir düzenleme değildir. Bu sebeple, taraflar aralarında yapacakları bir anlaşma ile TBK m. 370'in aksini kararlaştırabilirler<sup>5</sup>. Bu çerçevede taraflar kiracının iflası durumunda ürün kirası sözleşmesinin kendiliğinden değil, ancak belirli şartların gerçekleşmesi durumunda sona ereceğini kararlaştırabilecekleri gibi, iflas durumunda sözleşmenin hiç sona ermeyeceğine veyahut da belirli bir süre daha devam edeceğine karar verebilirler.

## II. KİRACININ İFLASINA İLİŞKİN TBK m. 370'İN UYGULAMA ALANI

TBK m. 370 hükmü kiralananın kiracıya teslim edilerek onun kullanımına sunulduğu durumlarda uygulama alanı bulmaktadır<sup>6</sup>. Kira-

<sup>5</sup> Erol Cansel, İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu İle Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, (Ankara: Yayınevi Yok, 1953), 142; Halit Aker, Ticari İşletme Kirası (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2012), 420; Zafer Kahraman, "TBK m. 370", içinde İstanbul Şerhi, Türk Borçlar Kanunu, Yürürlük Kanunu, Cilt 4-5 (TBK m. 207-392), ed. M. Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla ve H. Murat Develioğlu (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019), TBK m. 370, N. 1; Gülşah Sinem Aydın, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Karşılaştırmalı Olarak Hasılat (Ürün) Kirasının Sona Ermesi", Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 18/ 1 (2012): 454; Zeynep Arslan, Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi (Ankara: Adalet Yayınevi, 2016), 175; Burcu Sırataş, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2021), 160; Sevil Yıldız, "Roma Hukukunda ve Türk Hukukunda Hasılat Kirası", içinde Kira Sözleşmesindeki Sorunlar, ed. Hüseyin Altaş, (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2019), 144-145.

<sup>6</sup> Pasquier, Konkurs, 64-65, N. 98; Aker, Ticari İşletme Kirası, 418; Arslan, Ürün Kirası, 176; Peter Higi, Zürcher Kommentar (ZK), Das Obligationenrecht, Band V/ 2b, Die Pacht, Art. 275-304 OR (Zürich: Schulthess Verlag, 2000), Art. 297a, N. 5; Benno Studer und Pius Koller, Basler Kommentar (BSK), Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019), OR Art. 297a, N. 1a; Franz J. Kessler, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht (CHK), Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe, Art. 184-318 OR (Zürich: Schulthess Verlag, 2016), OR Art. 297a, N. 3; Matthias Fricker und Roger Seiler, Orell Füssli Kommentar, Obligationenrecht (Zürich: Orell Füssli Verlag, 2016), OR Art. 297a, N. 1; Blaise Carron, Commentaire pratique (CPra) Droit du bail à loyer et à ferme (Bâle: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2017), CO Art. 297a, N. 9; Theo Guhl und Alfred Koller, Das Schweizerische Obligationenrecht mit Einschluss des Handels - und Wertpapierrechts (Zürich: Schulthess Verlag, 2000), 448, N. 191; Daniel Reudt, "Zins- und Schadenersatzforderungen im Konkurs des Mieters und des Pächters – Einige Überlegungen zu Art. 266h und 297a OR", Miet-Recht Aktuell, 3/ 16 (2016), 120; Fikret Eren ve Ünsal Dönmez, Eren Borçlar Hu-

lananın tesliminin zilyetliğin devri yollarından herhangi biri ile yerine getirilmesi mümkündür. Ürün kirası sözleşmesinin yapılmakla birlikte kiralananın henüz kiracıya teslim edilmediği durumlarda TBK m. 370 hükmü uygulanmaz. Kiraya veren bu tür durumlarda TBK m. 98'e göre haklarını kullanabilir<sup>7</sup>. TBK m. 98 kapsamında kiraya veren kira bedeli güvence altına alınıncaya kadar kiralananı kiracıya teslim etmekten kaçınabilme ve uygun bir sürede istediği güvence kiracı tarafından gösterilmezse sözleşmeyi sona erdirebilme imkanına sahiptir. TBK m. 98, bütün sözleşmelerde, alacaklı olan tarafa borcun henüz ifa edilmediği aşamada sözleşmenin sona erdirilmesi imkanını tanıırken, TBK m. 370, sadece ürün kirası sözleşmeleri açısından sözleşmenin ifasından sonra ve sadece kiracının iflası durumunda sözleşmenin kendiliğinden sona ermesine yol açmaktadır. Bu bakımdan TBK m. 370 hükmü, TBK m. 98'in özel görünümü niteliğinde bir düzenlemedir<sup>8</sup>. Yine kiracı ürün kirası sözleşmesinin yapılmasından önce de iflas etmiş olabilir. Bu tür durumlarda, kiraya veren sonradan somut olayın şartları da haklı göstermek kaydıyla yanılmaya veya aldatmaya ilişkin hükümler çerçevesinde ürün kirası sözleşmesini iptal edebilir.

TBK m. 370 - c. 2 hükmü İcra ve İflas Kanunu, buna bağlı olarak iflas hukuku kuralları dikkate alındığında sınırlı bir şekilde uygulanabilen bir düzenleme niteliğini taşımaktadır<sup>9</sup>. Çünkü kiracı hakkında

---

kuku Şerhi, Cilt IV, TBK m. 207-392 (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2023), TBK m. 369-370-371, N. 6; Fikret Eren, Borçlar Hukuku, Özel Hükümler (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2022), 460, N. 1524.

<sup>7</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 6; Studer und Koller, BSK, OR Art. 297a, N. 1a; Kessler, CHK, OR Art. 297a, N. 3; Fricker und Seiler, OFK, OR Art. 297a, N. 1; Carron, CPra, CO Art. 297a, N. 9; Guhl und Koller, Obligationenrecht, 448, N. 191; Pasquier, Konkurs, 64-65, N. 98; Eren ve Dönmez, Şerh, TBK m. 369-370-371, N. 6; Eren, Borçlar Hukuku, 460, N. 1524; Aker, Ticari İşletme Kirası, 418-419; Arslan, Ürün Kirası, 176; Kahraman, Şerh, TBK m. 370, N. 5; Aarnaud Nussbaumer, Commentaire Romand (CR), Code des Obligations I, Art. 1-529 CO, (Bâle: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2021), CO Art. 297a, N. 3; Şeyhmus Darcan, Ürün Kirası Sözleşmesi (Ankara: Adalet Yayınevi, 2020), 262.

<sup>8</sup> Gülay Öztürk, Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2010), 307.

<sup>9</sup> Aynı yönde, Altaş, Hasılat Kirası, 264, Aker, Ticari İşletme Kirası, 423; Arslan, Ürün Kirası, 175.

iflasın açılmasıyla birlikte kiracının kural olarak haczi mümkün olan<sup>10</sup> bütün mal, alacak ve hakları, kendiliğinden Kanun gereğince iflas masasını oluşturmaktadır ve iflasın kapanmasına kadar geçecek süre zarfında kiracının edineceği mal, alacak ve haklar da (çalışarak elde ettiği ücretler dışında)<sup>11</sup> bu masaya girmektedir (İİK m. 184-190). Bu sebeple kiracının bunlar üzerindeki tasarruf yetkisi sınırlanıp iflas masasının yönetim organı olan iflas idaresine geçtiğinden, bunlarla ilgili yapacağı tasarruflar iflas idaresi tarafından iptal edilebilecektir (İİK m. 191). Ancak iflas idaresinin kiracının yapmış olduğu tasarruf işlemi iptal etmesi zorunlu değildir. İflas idaresi yapılan tasarrufu iflas masası yararına görececek olursa, yapılan işleme onay verip iptali iddiasında bulunmayabilir<sup>12</sup>. Bu çerçevede kiracı tarafından iflasın açılmasından sonra güvence gösterilmesi pek mümkün olmamakta, ancak istisnai durumlarda söz konusu olabilmektedir. Sonuç olarak, TBK m. 370 - c. 2'nin uygulama alanı bulabilmesi için ya kiracı iflas masasına girmeyen mal, alacak ve hakları ile güvence gösterecektir ya da aşağıda da değinildiği üzere, kiracı adına üçüncü kişi tarafından güvence gösterilecektir veyahut da iflas idaresi kiracının güvence göstermesini masa yararına görüp buna onay verecektir. Konuya iflas idaresinin güvence göstermesi açısından bakılacak olursa, İİK m. 198/

<sup>10</sup> Kiracının haczedilemeyen mal, alacak ve hakları (İİK m. 82) iflas masasına girmemektedir. Keza iflasın açıldığı anda tahakkuk etmiş olan İİK m. 83'te belirtilen ücretler, alacaklar ve haklar da haczedilebilen kısmı aştığı oranda iflas masasına girmemektedir.

<sup>11</sup> Kiracının iflastan sonra çalışarak elde ettiği ücretler iflas masasına girmemektedir. Bu ücretler kiracıya ait olmaktadır. Çünkü kiracı iflas sebebiyle alacaklılarına karşı ancak malvarlığı ile sorumlu olup, emeği ve iş gücüyle sorumlu değildir. Kaldı ki, kiracı kendisini ve ailesini geçindirmek de zorundadır. Aksi takdirde, iflastan sonraki çalışmasının sonucunda elde ettiği ücretler de iflas masasına girecek olursa, kiracı çalışmak istemez ve geçinmesi için iflas masasının yardımına ihtiyaç duyar. Bu durum ise, iflas masasının zararına olur. Bkz. Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku, Cilt: 3 (Ankara: Seçkin Yayınevi, 1993), 2835; Ramazan Arslan vd., İcra ve İflas Hukuku (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2021), 502.

<sup>12</sup> Arslan vd., İcra ve İflas Hukuku, 506. Normal şartlarda bu tür durumlarda kiracının yerine iflas idaresi sözleşmeye taraf olarak geçmesi ve kiracıya ait borçları iflas idaresi yerine getirmesi gerekir. Bkz. Kuru, Cilt: 3, 2875. Ancak hemen aşağıda da açıklandığı üzere (bkz. dpt. 13 vd. ait metin) İİK m. 198/ f. 2 gereğince iflas idaresinin vermiş olduğu onaya rağmen ürün kirası sözleşmesine taraf olarak girmesi mümkün değildir.

f. 2<sup>13</sup> ile TBK m. 370 hükmü saklı tutulmuş ve iflas idaresinin ürün kirası sözleşmesine tek taraflı olarak güvence gösterme yoluyla kendiliğinden girmesi ve sözleşmenin icrasına devam etmesi imkânı elinden alınmıştır<sup>14</sup>. Yani iflas idaresi kiraya verenin rızası alınmadığı müddetçe ürün kirası sözleşmesine taraf olarak girip, sözleşmeden doğan borçları ifa edemez. Bu durum ancak kiraya veren tarafından onay verilmesiyle birlikte mümkün olmaktadır<sup>15</sup>. İflas idaresi, İİK m. 198/ f. 2 gereğince sözleşmeye taraf olarak giremeyeceğini bilmesine rağmen yine de güvence göstermek isteyebilir. Bu tür durumlarda iflas idaresi işlemekte olan kira ile tutanağa geçirilen eşyalar için yeterli miktarda güvence gösterirse, kiraya veren, kira yılının sonuna

<sup>13</sup> Doktrinde Üstündağ, İİK m. 198/ f. 2 hükmünün gereksiz olduğu halde ürün kirası sözleşmeleri bakımından TBK'nın 370. maddesini saklı tuttuğunu belirtmektedir. Oysaki, İcra ve İflas Kanunu tarafından açıkça değiştirilmeyen veya kaldırılmayan bütün Medeni Hukuk hükümleri yürürlükte kalmaktadır. Bkz. Saim Üstündağ, İflas Hukuku Dersleri (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1975), 79.

<sup>14</sup> Kuru, Cilt: 3, 2946, 2951; Aker, Ticari İşletme Kirası, 423; Öztürk, Hasılat Kirası, 307; Aydın, Hasılat (Ürün) Kirası, 454; Hermann Becker, Berner Kommentar (BK), Band VI, Obligationenrecht. 2. Abteilung, Die einzelnen Vertragsverhältnisse: Art. 184-551 (Bern: Stämpfli Verlag, 1934), OR Art. 295, N. 2; Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I/ 2 (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008), 230; Özer Seliçi, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1976), 87; Sümer Altay, Türk İflas Hukuku (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2004), 1065.

Doktrinde Darcan, İİK m. 198/ f. 2'de TBK m. 370'in saklı tutulmasını, İİK m. 198/ f. 1'in aksine alacaklı kiraya verenin güvence isteyemeyeceği, ancak borçlu kiracının (onun adına ve hesabına iflas idaresinin) güvence vererek sözleşmeyi sürdürme ihtiyarına sahip olduğu şeklinde algıladığını belirtmektedir. Nitekim Darcan'a göre, İİK m. 208 vd. hükümlerinde iflas idaresinin sözleşmeyi güvence vererek sürdürmesi önünde açık bir engel bulunmadığı gibi, İİK m. 210/ f. 1 hükmü, masanın yararına olacağı anlaşıldığı takdirde imalathane, fabrika, satış dükkanları gibi işletmelerin ilk alacaklılar toplantısına kadar iflas idaresinin kontrolü altında idare edilebileceğini belirtmektedir. Bu sebeple, iflas idaresinin masaya yararlı olacağını tespit ettiği takdirde güvence vererek ürün kirası sözleşmesini sürdürebileceği kabul edilmelidir. Bkz. Darcan, Ürün Kirası, 263.

<sup>15</sup> Becker, BK, OR Art. 295, N. 2; Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 10; Kessler, CHK, OR Art. 297a, N. 2; Reudt, Konkurs, 120; Tandoğan, Borçlar Hukuku, 230; Eren ve Dönmez, Şerh, TBK m. 369-370-371, N. 7; Eren, Borçlar Hukuku, 460, N. 1525; Aker, Ticari İşletme Kirası, 423; Öztürk, Hasılat Kirası, 307; Aydın, Hasılat (Ürün) Kirası, 454; Sırataş, Kira Sözleşmesi, 161; Nihat Yavuz, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku (Ankara: Adalet Yayınevi, 2021), 1079.

İflas idaresinin yalnızca sözleşmenin iki tarafının da rızasının bulunduğu durumlarda sözleşmeye taraf olarak girebileceği yönünde, bkz. BGE 29 II 675.



kadar ürün kirası sözleşmesini devam ettirmekle yükümlü olur<sup>16</sup>. Gerek kiraya verenin onayıyla ürün kirası sözleşmesine taraf olarak giren iflas idaresi, gerekse kiraya verenin onayının bulunmamasına rağmen güvence gösterme yönünde tercihte bulunan iflas idaresi, kiracıyı sözleşmeyi bizzat kendisinin devam ettirmesi yönünde zorlayamaz. Zira kiracının iş gücü iflas masasına girmemektedir. Kiracı sözleşmeye devam etmek istemezse, iflas idaresinin ürün kirası sözleşmesini devam ettirecek üçüncü bir kişi, yani işçi bulması gerekir<sup>17</sup>.

### III. KİRACININ İFLASINA İLİŞKİN TBK m. 370'İN UYGULANMASI İÇİN GEREKLİ OLAN ŞARTLAR

#### A. Genel Olarak

Kiracının iflası sebebiyle ürün kirası sözleşmesinin sona ermesi için TBK m. 370'in birinci cümlesinde belirtildiği üzere, kural olarak iflasın açılmış olması gerekmektedir. Burada iflasın açılması ile kastedilen mahkeme tarafından kiracının iflasına karar verilmiş olmasıdır<sup>18</sup>. Zira kiracının iflasına karar verilmesiyle birlikte, kiracı hakkında iflas açılmış olmaktadır<sup>19</sup>. Nitekim mahkeme iflas kararında, iflasın açılma anını gün, saat ve dakika olarak göstermekte (İİK m. 165), iflasın hukuki sonuçları iflas kararında belirtilen bu andan itibaren ortaya çıkmaktadır<sup>20</sup>.

İstisnai olarak kanun koyucu TBK m. 370'in ikinci cümlesinde, işlemede olan kira bedeli ile TBK m. 359<sup>21</sup> gereğince tutanağa geçirilen

<sup>16</sup> Kuru, Cilt: 3, 2951.

<sup>17</sup> Kuru, Cilt: 3, 2951, dpt. 7.

<sup>18</sup> Bu hususla ilgili bir değerlendirme için ayrıca bkz. Abdülkadir Arpacı, Borçlar Hukuku, Özel Bölüm (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992), 271.

<sup>19</sup> Kuru, Cilt: 3, 2710-2711, 2712; Arslan vd., İcra ve İflas Hukuku, 485; Baki Kuru ve Burak Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2021), 391.

<sup>20</sup> Kuru, Cilt: 3, 2711; Kuru ve Aydın, İcra ve İflas Hukuku, 391; Arslan vd., İcra ve İflas Hukuku, 485.

<sup>21</sup> TBK m. 359 "Kira sözleşmesi, araç ve gereçleri, hayvanları, devredilen eşyayı veya stoklanmış malları da içeriyorsa taraflar, bunların değerlerini birlikte takdir ederek iki nüsha düzenleyecekleri tutanağa geçirip imzalayarak, birbirlerine vermekle yükümlüdürler". Tutanak düzenlenecek eşyalarla ilgili olarak belirtmemiz gerekir ki, tutanak düzenleme yükümlülüğü, söz konusu eşyaların kiraya veren tarafından

eşya için güvence gösterildiği durumlarda, artık ürün kirası sözleşmesinin kendiliğinden sona ermeyeceğini, kiraya verenin kira yılının sonuna kadar sözleşmeyi sürdürmekle yükümlü olduğunu ifade etmektedir. Kanun koyucunun bu düzenlemeye yer vermesindeki amaç, kiracının iflas etmesine rağmen, kira yılının sonuna kadar geçecek süre zarfında ürünleri elde edebilmesi ve kiralanan başlanmış olduğu işleri bitirebilmesidir<sup>22</sup>. Bu bakımdan güvence gösterilmekle aslında ürün kirası sözleşmesinin sona ermesi sadece geciktirilmiş olmaktadır<sup>23</sup>.

### **B. Kural: Kiracının İflasına Karar Verilmiş Olması (TBK m. 370 - c. 1)**

TBK m. 370'e göre iflas sebebiyle kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesi için mahkeme tarafından kiracının iflasına karar verilmiş olması gerekmektedir. Kanun koyucu kiracının sırf iflas etmiş olmasını işleyecek kira bedellerinin ödenmesinin tehlikeye düştüğünün kabulü için başlı başına yeterli bir sebep olarak kabul etmektedir.

Mahkeme tarafından iflasına karar verilmediği müddetçe, kiracının ekonomik durumunun bozulması dolayısıyla ürün kirası sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesi mümkün değildir. Yine kiracıya karşı icra takibinin yapıp bunun sonuçsuz kaldığı veya kiracının konkordato ilan ettiği durumlarda da TBK m. 370 hükmü uygulama alanı bulmamaktadır<sup>24</sup>. Bu ihtimallerde kiraya veren şartları varsa TBK m. 369'a göre fesih bildiriminde bulunarak ürün kirası sözleşmesini sona erdirebilir<sup>25</sup>. Bununla birlikte, kiracının iflası sebebiyle ürün

---

sağlandığı durumlarda söz konusudur. Kiracının getirmiş olduğu eşyalara ilişkin olarak bu tür bir tutanak düzenleme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bkz. Cansel, Hasılat Kirası, 89; Altaş, Hasılat Kirası, 83; Öztürk, Hasılat Kirası, 84; İpek Sağlam, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler", içinde Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2013), 1017-1018.

<sup>22</sup> Ahmet Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku, Özel Hükümler (Ankara: Turhan Kitabevi, 2020), 342.

<sup>23</sup> Becker, BK, OR Art. 295, N. 1.

<sup>24</sup> Aker, Ticari İşletme Kirası, 418.

<sup>25</sup> Aker, Ticari İşletme Kirası, 418.

kirası sözleşmesinin sona ermesinde iflas kararının hukuki sebebi<sup>26</sup> ile iflasın kim tarafından talep edildiğinin herhangi bir önemi bulunmamaktadır<sup>27</sup>. Örneğin, kiracının şahsi borçlarından dolayı mı yoksa işletmekte olduğu işletme dolayısıyla mı iflas ettiği TBK m. 370'in uygulanmasında önem taşımamaktadır.

TBK m. 370'in uygulanmasında kiracının iflasına karar verilmiş olması şart olarak arandığından, kiracının hakkında iflas kararı verilebilecek gerçek veya tüzel kişilerden biri olması gerekmektedir<sup>28</sup>. Kural olarak ancak Türk Ticaret Kanunu gereğince tacir olanlar ile tacirler hakkındaki hükümlere tabi bulunanlar iflasa tabidir. Ancak istisnai olarak, İİK m. 43/ f. 1'de de belirtildiği üzere, tacir olmadıkları halde iflasa tabi tutulmuş olan kişiler de iflas yolu ile takip edilebilirler.

Kiracı hakkında iflasın açılmasına ilişkin mahkeme kararına karşı kanun yollarına başvurulması, ürün kirası sözleşmesinin TBK m. 370 - c. 1 gereğince sona ermesine engel teşkil etmez. Bu durum sadece kira sözleşmesinin sona ermesine bağlı olarak tasfiyesine, dolayısıyla da kiralanan ile tutanağa geçirilen eşyaların iadelerinin istenmesine engel olur<sup>29</sup>. Yapılan kanun yoluna başvurunun sonucunda kiracı hakkında verilen iflas kararı bozulursa, kira sözleşmesinin sona erdiren sebep ortadan kalkmış olacağından ürün kirası sözleşmesinin sona ermesi durumu da ortadan kalkar<sup>30</sup>.

### **C. İstisna: Güvence Gösterilmesi (TBK m. 370 - c. 2)**

TBK m. 370 - c. 2 gereğince güvence gösterebilecek kişi yukarıda da belirttiğimiz üzere, kural olarak kiracıdır. İflas idaresinin kiraya verenin onayı olmadığı sürece ürün kirası sözleşmesine tek taraflı olarak güvence gösterme yoluyla kendiliğinden girmesi ve sözleşme-

<sup>26</sup> Kiracının iflas sebepleri temelde ödemelerin tatil edilmiş olmasına (İİK m. 177), aciz haline (İİK m. 178) ve borca batıklığa (İİK m. 179) dayanmaktadır.

<sup>27</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 7.

<sup>28</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 7; Aker, Ticari İşletme Kirası, 417; Arslan, Ürün Kirası, 173 dpt. 640.

<sup>29</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 12; Aker, Ticari İşletme Kirası, 419.

<sup>30</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 12; Aker, Ticari İşletme Kirası, 419.

nin icrasına devam etmesi mümkün değildir. Bu çerçevede aşağıda güvence gösterilmesiyle ilgili açıklamalarda kiracı esas alınmıştır. Ancak kiracının da güvenceyi şahsen göstermesi şart değildir. Güvence, kiracının eşi veya alt kiracı gibi bir üçüncü kişi tarafından da gösterilebilir<sup>31</sup>. Güvencenin kiracı veya üçüncü bir kişi tarafından sağlandığı durumlarda, verilen güvence yeterli miktarda ve gerçekçiyse, diğer bir deyişle kiraya verenin kira yılının sonuna kadar ki alacaklarını onun açısından şüpheye ve tereddüte yer vermeyecek şekilde karşılıyorsa, kiraya veren bunu kabul etmek zorundadır<sup>32</sup>.

Kiracının iflası durumunda kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesi kural olmakla birlikte, Kanun koyucu ürün kirası sözleşmesinin hemen sona ermesini engellemek için TBK m. 370 - c. 2'de bir imkân tanımıştır. Bu çerçevede kiracı işlemekte olan kira ve tutanağa geçirilen eşya için yeterli miktarda güvence gösterdiği takdirde, kiraya veren ürün kirası sözleşmesini kira yılının sonuna kadar devam ettirmekle yükümlü olup, buna karşı çıkamaz<sup>33</sup>. Burada ürün kirası sözleşmesinin sona ermesi gösterilen güvence sebebiyle aslında geciktirici şarta bağlanmış bir sona ermedir<sup>34</sup>. Bu konuda doktrinde Altaş<sup>35</sup> olması gereken hukuk açısından, aslında kiraya verene kiracının iflası durumunda güvenceler verilmiş olsa dahi, seçimlik bir hak tanınmasını, bu çerçevede kiraya verene ya ürün kirası sözleşmesini

<sup>31</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 14; Nussbaumer, CR, CO Art. 297a, N. 2a; Fricker und Seiler, OFK, OR Art. 297a, N. 3; Carron, CPra, CO Art. 297a, N. 10, 19.

<sup>32</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 19; Carron, CPra, CO Art. 297a, N. 10.

<sup>33</sup> Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku, 342; Yıldız, Hasılat Kirası, 144; Şakir Berki, Borçlar Hukuku, Özel Hükümler (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1973), 97.

Doktrinde Aydoğdu/ Kahveci, kiracının sözleşme sonuna kadar yeterli güvenceyi gösterdiği durumlarda, olması gereken hukuk açısından kiraya verenin kira yılının sonuna kadar değil, verilen güvence süresi kadar kira sözleşmesini sürdürmek zorunda olması gerektiğini ve bu hususta Kanunda açık bir hükme yer verilmesinin yararlı olacağını belirtmektedir. Bkz. Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Sözleşmeler Hukuku (Ankara: Adalet Yayınevi, 2019), 601. Aydoğdu ve Kahveci ile aynı yönde, Arslan, Ürün Kirası, 175.

<sup>34</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 14; Aker, Ticari İşletme Kirası, 419, 420; Peter Gauch, System der Beendigung von Dauerverträgen (Freiburg: Universitätsverlag Freiburg, 1968), 111.

<sup>35</sup> Altaş, Hasılat Kirası, 264.

kira yılının sonuna devam ettirme ya da doğrudan sona erdirme hakkının tanınması gerektiğini belirtmektedir.

TBK m. 307 - c. 2'de güvence gösterilmesi durumunda ürün kirası sözleşmesinin kira yılının<sup>36</sup> sonuna kadar devam edeceği belirtilmiş, ancak kira yılının başlangıcında hangi tarihin esas alınacağı ifade edilmemiştir. Maddenin lafzından hareket edilecek olursa, kira yılının başlangıcının hesabında sanki tarafların ürün kirası sözleşmesini yaptığı anın esas alınacağı gibi bir sonuç ortaya çıkmaktadır. Ancak kanaatimizce kira yılının başlangıcında kiracı hakkında iflasın açıldığı tarihin esas alınması gerekmektedir<sup>37</sup>. Çünkü kira yılının başlangıcı konusunda taraflarca sözleşmenin yapıldığı tarih esas alınacak olursa, belirlenen kira yılının sona ermesine az bir süre kala iflas eden kiracının güvence göstermesinin onun açısından pek bir anlamı kalmayacak, bunun sonucunda da kiralananı istemediği bir zamanda iade etmek zorunda kalacak olan kiracı son derece olumsuz bir sonuçla karşı karşıya kalmış olacaktır. Nitekim doktrinde Aydoğdu/ Kahveci'nin de isabetli olarak belirttiği üzere<sup>38</sup>, TBK m. 370 - c. 1'de ürün kirası sözleşmesinin kiracı hakkında iflasın açılmasıyla birlikte sona ereceğinin belirtilmesi karşısında, c. 1 ile c. 2 arasında uyumun sağlanması açısından kira yılının da iflasın açıldığı andan itibaren başlatılması daha uygun olacaktır.

TBK m. 370 - c. 2'de işlemekte olan kira ve tutanağa geçirilen eşya için güvence gösterilebileceği belirtilmiş olmakla birlikte, kiraya verenin TBK m. 332'de olduğu gibi bu konuda süre verip veremeyeceği düzenlenmemiştir. Bu bakımdan kiraya verenin işleyecek kira bedelleri ve tutanağa geçirilen eşya ile ilgili olarak güvence göstermesi

<sup>36</sup> Doktrinde Arpacı, TBK m. 370'te belirtilen "kira yılı" ifadesinin "kira süresi" olarak anlaşılması gerektiğini, çünkü iflastan sonraki kira süresinin bir yıldan daha az bir zamanın sonunda dolmasının da her zaman mümkün olduğunu belirtmektedir. Arpacı, Borçlar Hukuku, 271.

<sup>37</sup> Aynı yönde, Aker, Ticari İşletme Kirası, 420; Aydoğdu/ Kahveci, Borçlar Hukuku, s. 601.

<sup>38</sup> Bkz. Aydoğdu/ Kahveci, Borçlar Hukuku, 601.

için kiracıya süre vermesi gerekli değildir<sup>39</sup>. Bununla birlikte kiraya verenin kiracıya güvence göstermesi için süre vermesine kanaatimizce herhangi bir hukuki engel bulunmamaktadır<sup>40</sup>. Kiraya veren her ne kadar TBK m. 370 - c. 2’de belirtilmemiş olsa da güvence göstermesi için isterse kiracıya süre verebilir. Çünkü bunun kiraya verene bir

<sup>39</sup> Becker, BK, OR Art. 295, N. 1; Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 20; Studer und Koller, BSK, OR Art. 297a, N. 2; Kessler, CHK, OR Art. 297a, N. 1; Fricker und Seiler, OFK, OR Art. 297a, N. 4; Tandoğan, Borçlar Hukuku, 230; Eren ve Dönmez, Şerh, TBK m. 369-370-371, N. 5; Eren, Borçlar Hukuku, 460, N. 1523; Kahraman, Şerh, TBK m. 370, N. 3; Aydın, Hasılat (Ürün) Kirası, 455; Yavuz, Kira Hukuku, 1079.

<sup>40</sup> Aynı yönde, İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi, 27.11.2019, E. 2018/2410, K. 2019/2279 “A. Mahallesi S. mevkii Gaziemir-İzmir adresinde kayıtlı taşınmazla ilgili olarak dava dışı müflis şirket A. D. Ltd Şirketi ile 21.6.2012 tarihli kira sözleşmesi akdedildiğini, müflis şirketin davalı ile bu taşınmaz için alt kira sözleşmesi yaptığını, bu süre içinde İzmir 1. Asliye Ticaret Mahkemesinde de 2014/... Esas sayılı dosyada şirketin iflasına karar verildiğini, İflas idaresine ihtar gönderildiği, kiracının iflası halinde sözleşme iflasın açıldığı anda kendiliğinden sona ereceği ancak kiraya verenin işlemekte olan kira ve tutanağa geçirilen eşya için yeterli güvence verildiği halde sözleşmeyi kira yılının sonuna kadar sürdürmek zorunda olduğu bildirilerek, teminat gösterilmesinin istendiği, müflis şirket ile teminat gösterilmemesi üzerine davalı tarafın alt kiracılık sıfatının kalmadığı, füzuli şağil olduğu bildirilerek, davalının füzuli şağil sıfatının tespiti, haksız müdahalenin önlenmesini talep etmiştir. ... Davacılar, İzmir 30. Noterliğinin ... tarih ve ... ve ... yevmiye nolu ihtarnameleri ile asıl kiracı ve alt kiracıya, iflas nedeniyle kira sözleşmesinin kendiliğinden sona erdiğini, TBK’nun 370. maddesi uyarınca teminat da gösterilmediğinden sözleşmenin son bulunduğunu bildirmiştir. Davalı, bunun aksine teminat gösterildiğine dair delil sunmamış, aksini ispat etmemiştir. Asıl kiracının iflas ettiği çekişme konusu değildir. TBK’nun 370. maddesine göre teminat gösterilmemesi ile kira sözleşmesi son bulmuştur. Kira sözleşmesinin son bulması ile alt kira sözleşmesi sona ermiştir. Mahkemenin kabul kararı yerindedir.”, yayınlanmamış karar.

Doktrinde Aker, kiraya verenin TBK m. 370 gereğince kiracıya uygun bir süre vermesinin zorunlu olmadığını, ancak konuyu adi kira sözleşmeleri açısından düzenleyen TBK m. 332’nin göz ardı edilemeyeceğini, bu düzenlemenin kıyasen ürün kirası sözleşmesinde de uygulanması mümkün olduğundan, kiraya verenin kiracıya süre vermesi gerektiğinin söylenebileceğini belirtmektedir. Bkz. Aker, Ticari İşletme Kirası, 422.

Doktrinde Arslan, TBK m. 358 gereğince kira sözleşmesine ilişkin genel hüküm niteliğini taşıyan TBK m. 332 hükmünün kıyasen uygulama alanı bulacağını, bu sebeple kiracıya güvence göstermesi için uygun bir süre verilmesi gerektiğini belirtmektedir. Bkz. Arslan, Ürün Kirası, 174.

Doktrinde Darcan ise, TBK m. 332’nin aksine TBK m. 370’te kendiliğinden sona erme düzeni öngörülmediğinden, güvence göstererek ürün kirası sözleşmesini devam ettirip ettirmeme seçiminin kiracıya tanındığını, kiracı tarafından iflasın açılmasından sonra uygun bir süre içerisinde güvence verilmezse sözleşmenin kendiliğinden sona ermiş kabul edileceğini ifade etmektedir. Bkz. Darcan, Ürün Kirası, 262.

zararı bulunmamaktadır<sup>41</sup>. Ek olarak TBK m. 370 hükmü, emredici nitelikte bir düzenleme niteliğini taşımayıp, bu hususa ilişkin bir engel getirmemektedir. Kiraya verenin güvence göstermesi için kiracıya süre vermek istemesi durumunda, bunu nasıl yapacağı ile ilgili olarak TBK m. 332 hükmünden kıyasen istifade edilmesi mümkündür. Bu çerçevede kiraya veren kiracıya güvence gösterebilmesi için yazılı olarak uygun bir süre verebilir (TBK m. 332/ f. 2 kıyasen).

Kiracının güvence gösterebileceği süre iflasın açıklanmasından sonraki gün otomatik olarak işlemeye başlar<sup>42</sup>. Ancak TBK m. 370'te kiracının güvenceyi en fazla ne kadarlık bir süre içerisinde gösterebileceği açıklanmamıştır. Zira TBK m. 370 - c. 2 ile kiracıya ürün kirası sözleşmesini sürdürebilme konusunda bir hak tanındığından, kiraya verenin kiracının güvence göstermesi gereken süre kadar beklemesi gerekmektedir<sup>43</sup>. Bu konu aslında kiralananın ekonomik boyutuna bağlı olup, kiracının güvence gösterme konusunda gerçek bir finansman şansına sahip olması gerekmektedir<sup>44</sup>. Kanaatimizce somut olayın şartları dikkate alınarak adalet ve hakkaniyet ilkelerine göre kiracının güvence gösterebileceği makul süre belirlenir. Kiracı tarafından güvencenin makul süre içerisinde verilip verilmediği ile ilgili uyuşmazlık çıkarsa, bunun uygunluğuna hâkim tarafından karar verilir. Konuyla ilgili olarak doktrinde yer alan görüşlere bakılacak olursa, Becker<sup>45</sup>, kiracının güvenceyi kısa bir süre içerisinde göstermesi gerektiğini belirtmektedir. Higi'ye, Kessler'e ve Studer/ Koller'e göre<sup>46</sup>, ürün kirası sözleşmesinin kira yılının sonuna kadar uzayıp uzamayacağı meselesinin çok uzamaması adına, kiracının güvence gösterebileceği süre genellikle iflas kararına karşı kanun yoluna başvurma süresi olan on günlük süre (Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Kon-

<sup>41</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 20.

<sup>42</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 20.

<sup>43</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 14.

<sup>44</sup> Fricker und Seiler, OFK, Art. 297a, N. 4.

<sup>45</sup> Becker, BK, OR Art. 295, N. 1.

<sup>46</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 20; Kessler, CHK, OR Art. 297a, N. 1; Studer und Koller, BSK, OR Art. 297a, N. 2.

kurs (SchKG) Art. 174/ Abs. 1)<sup>47</sup> ile, ancak her halükarda iflasın açılmasından itibaren en fazla iki haftalık süre ile sınırlandırılmalıdır. Nussbaumer'e göre<sup>48</sup>, kiracıya güvence gösterebilmesi için iflasın açılmasından itibaren iki haftalık makul bir süre tanınmalıdır. Aker'e göre<sup>49</sup> ise, kiracının finans durumunun kötüleşmesinin ürün kirası sözleşmesine etkilerini konu edinmeleri açısından TBK m. 362 ile TBK m. 370 arasındaki ilişki gözden kaçırılmamalı ve TBK m. 370 hükmü her ne kadar TBK m. 362 ile kıyaslandığında özel bir hüküm niteliği taşısa da güvence gösterilmesi için esas alınacak süre konusunda TBK m. 362'de belirtilen altmış günlük süre esas alınmalıdır. Ancak belirtmemiz gerekir ki, kiracı iflasın açıklanması ile birlikte güvence göstermeyeceğini açıkça kiraya verene bildirmişse veya kiracı çok yüksek bir ödeme güçsüzlüğü içerisinde bulunuyorsa<sup>50</sup>, artık beklenilmesi bir anlam ifade etmeyeceğinden, doğrudan TBK m. 370 - c. 1 uygulama alanı bulur.

Kiracı, ürün kirası sözleşmesinin kira yılının sonuna kadar uzaması için göstermesi gereken güvenceyi TBK m. 370 - c. 2 gereğince işlemekte olan kira ile tutanağa geçirilen eşya için verir. Ancak buna tutanağa geçirilen eşyaların korunması için gerekli olan giderlerin de eklenmesi gerekmektedir<sup>51</sup>. Bu bakımdan kiracının göstereceği güvence, iflasın açılmasından başlayarak ilgili kira yılının sonuna kadar işleyecek olan kira ve tutanağa geçirilen eşyanın değeri ile bu eşyaların korunması için yapılacak olan giderlerin toplamından oluşmaktadır<sup>52</sup>. Öte yandan kiracı kira yılının kalan kısmından daha kısa bir süre için de uzatma talebinde bulunup, buna göre belirlenen miktarda gü-

<sup>47</sup> Bu süre ülkemiz açısından da İİK m. 164/ f. 2 gereğince on gündür. Bkz. İİK m. 164/ f. 2 "*Bu kararlara karşı tefliğ tarihinden itibaren on gün içinde istinaf yoluna başvurulabilir. Bölge adliye mahkemesi kararına karşı da tefliğ tarihinden itibaren on gün içinde temyiz yoluna başvurulabilir. İstinaf ve temyiz incelemeleri, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümlerine göre yapılır.*"

<sup>48</sup> Nussbaumer, CR, CO Art. 297a, N. 2.

<sup>49</sup> Aker, Ticari İşletme Kirası, 422.

<sup>50</sup> Ödeme güçsüzlüğü konusunda aynı yönde bkz. Aker, Ticari İşletme Kirası, 422.

<sup>51</sup> Aynı yönde, Aker, Ticari İşletme Kirası, 421.

<sup>52</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 17; Studer und Koller, BSK, OR Art. 297a, N. 2; Kessler, CHK, OR Art. 297a, N. 1; Fricker und Seiler, OFK, OR Art. 297a, N. 4; Carron, CPra, CO Art. 297a, N. 20.



vence gösterebilir. Bu tür durumlara TBK m. 370 hükmü engel teşkil etmemektedir<sup>53</sup>.

Kiracının tutanağa geçirilen eşya üzerinde olağan kullanım dolayısıyla beklenen değer kayıpları için ise güvence göstermesi gerekli değildir<sup>54</sup>. Çünkü, Kanun koyucunun TBK m. 370 - c. 2'ye yer vermedeki amacı, kiraya verene kiracısı iflas etmemiş olsaydı zaten talep edemeyeceği bir yararı ona sağlamak değildir<sup>55</sup>. Buna karşılık, istisnai olarak, tutanağa geçirilen eşya üzerinde aşırı kullanıma bağlı olarak aşınma ve yıpranma meydana gelmesi sebebiyle bir değer azalması olmuşsa, bir üst paragrafta belirttiklerimize ek olarak bunun için de ayrıca güvence gösterilmesi gerekir<sup>56</sup>.

Kiracının güvence göstermesi durumunda bunun yeterliliği ile ilgili kiraya veren ile arasında bir uyumsuzluk çıkarsa, güvencenin yeterli miktarda olup olmadığına hâkim tarafından karar verilir<sup>57</sup>.

Kiracının işlemekte olan kira ile tutanağa geçirilen eşya için göstereceği güvence şahsi nitelikte olabileceği gibi, aynı nitelikte de olabilir<sup>58</sup>. Çünkü Kanun koyucu bu hususta TBK m. 370'te sadece "güvence" demekte, türü konusunda bir sınırlama getirmemektedir. Örneğin, kiracının kefalet gösterdiği durumlarda şahsi güvence söz konusu iken, rehin gösterdiği durumlarda aynı güvence bulunmaktadır.

---

<sup>53</sup> Fricker und Seiler, OFK, OR Art. 297a, N. 3.

<sup>54</sup> Becker, BK, OR Art. 295, N. 1; Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 18; Aydın, Hasılat (Ürün) Kirası, 455; Arslan, Ürün Kirası, 174.

<sup>55</sup> Becker, BK, OR Art. 295, N. 1.

<sup>56</sup> Kessler, CHK, OR Art. 297a, N. 1.

<sup>57</sup> Cansel, Hasılat Kirası, 142-143; Eren ve Dönmez, Şerh, TBK m. 369-370-371, N. 5; Eren, Borçlar Hukuku, 460, N. 1523; Aker, Ticari İşletme Kirası, 420; Arslan, Ürün Kirası, 174; Yavuz, Kira Hukuku, 1079; Aydın, Hasılat (Ürün) Kirası, 455; Hıfzı Veldet Velidedeoğlu ve Refet Özdemir, Türk Borçlar Kanunu Şerhi (Genel-Özel) (Ankara: Yargıtay Yayınları, 1987), TBK m. 290, N. 2; Senai Olgaç, Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre, Kira, Hasılat Kirası, Tahliye (Ankara: Yayınevi Yok, 1978), 217.

<sup>58</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 19; Nussbaumer, CR, CO Art. 297a, N. 2b; Carron, CPra, CO Art. 297a, N. 21; Cansel, Hasılat Kirası, 142; Eren ve Dönmez, Şerh, TBK m. 369-370-371, N. 5; Eren, Borçlar Hukuku, 460, N. 1523; Aker, Ticari İşletme Kirası, 421; Kahraman, Şerh, TBK m. 370, N. 2; Aydın, Hasılat (Ürün) Kirası, 455.

#### IV. KIRACININ İFLASINA İLİŞKİN TBK m. 370'İN HÜKÜM VE SONUÇLARI

TBK m. 370 - c. 1'de belirtildiği üzere, kiracının iflası durumunda ürün kirası sözleşmesi iflasın açıldığı, yani mahkemece kiracı hakkında iflas kararı verildiği andan itibaren kendiliğinden sona ermektedir<sup>59</sup>. Keza TBK m. 370 - c. 2'ye göre kiracının işlemekte olan kira ile tutanağa geçirilen eşya için yeterli güvence verdiği durumlarda da kiraya veren kira yılının sonuna kadar ürün kirası sözleşmesini devam ettirmekle yükümlü olup, söz konusu kira yılının sonunda sözleşme yine kendiliğinden sona ermektedir<sup>60</sup>. Yani kiracının göstermiş

<sup>59</sup> Yargıtay 11. Hukuk Dairesi 15.03.2018, E. 2016/ 12789, K. 2018/ 2047 "Mahkemece gerekçesinde de; taraflar arasındaki hasılat kira sözleşmesinin 27/04/2007 tarihinde iflasın açılmasından sonra BK'nın 290/ 2 fıkrası uyarınca 31/12/2007 tarihine kadar devam edebileceği, bu tarihten sonra kiralayanın böyle bir mükellefiyetinin bulunmadığının düşünüldüğü belirtilmiş, ancak iflas kararından sonra da kira sözleşmesinin fiilen uygulanması nedeniyle davalının sorumluluğunun sözleşmenin hitamı olan 31.12.2009 tarihine kadar devam ettiği, davalı şirketin iflası kaldırıldığından davalının ticari faaliyetlerini sürdürmesi için kullanılan mağazanın o tarihte ödenmeyen kira farkının sözleşmenin kendiliğinden sona erdiğinden bahisle istenemeyeceğini iddia etmenin hakkın kötüye kullanımı yasağına tabi olduğu belirtilerek, sözleşmenin hitam tarihi olan 31.12.2009 tarihine kadar hesaplanan cezai şarta hükmedilmiştir. Ancak iflas tarihinde yürürlükte bulunan 818 sayılı mülga BK'nın hasılat kiralalarına ilişkin 290. maddesinde " müstecirin iflası halinde icare, iflasın açılması ile nihayet bulur. Şu kadar ki işlemekte olan kira ve bedelin ihtiva ettiği defter için kafi teminat verildiği takdirde mucir icar senesinin hitamına kadar akdi idame ile mükelleftir " hükmü getirilmiş olup, davaya konu hasılat kirasına ilişkin sözleşmenin iflasla birlikte kendiliğinden sona erdiğinin kabulü gerekir. Bu durumda mahkemece taraflar arasındaki hasılat kira sözleşmesinin 27/04/2007 tarihinde iflasın açılmasından sonra BK'nın 290/ 2 fıkrası uyarınca 31/12/2007 tarihinde sona erdiği ve iflas kararının kaldırılması ile sözleşmenin yeniden vücut bulmayacağı nazara alınarak, cezai şart alacağıının 31/12/2007 tarihine kadar hesaplanması gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamış, bozmayı gerektirmiştir." [www.legalbank.net](http://www.legalbank.net), 06.04.2023.

Doktrinde Seliçi, olması gereken hukuk açısından kiracının iflası durumunda ürün kirası sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesi yerine kiraya verene fesih hakkı tanınmasının daha yerinde olacağını belirtmektedir. Bkz. Seliçi, 87.

<sup>60</sup> Gauch,106; Fricker und Seiler, OFK, OR Art. 297a, N. 3; Reudt, Konkurs, 120; Cansel, Hasılat Kirası, 143; Feyzioğlu, Borçlar Hukuku, 617; Tandoğan, Borçlar Hukuku, 229; Velidedeoğlu ve Özdemir, Şerh, TBK m. 290, N. 2; Arslan, Ürün Kirası, 174; Aydın, Hasılat (Ürün) Kirası, 453-454; Kenan Tunçomağ, Türk Borçlar Hukuku, Cilt II, Özel Borç İlişkileri (İstanbul: Yayınevi Yok, 1977), 755; Aydın Zevkililer ve Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri (İstanbul: Vedat Kitapçılık,

olduğu güvence sadece ilgili kira yılının sonuna kadar ürün kirası sözleşmesinin sona ermesini geciktirmektedir<sup>61</sup>. Ancak TBK m. 370 hükmü yukarıda da belirttiğimiz üzere, emredici nitelikte bir düzenleme olmadığından, kiraya veren ile kiracının aralarında anlaşarak hem kiracı hakkında iflasın açıldığı (TBK m. 370 - c. 1) hem de kiracının yeterli miktarda güvence gösterdiği (TBK m. 370 - c. 2) durumlarda, ürün kirası sözleşmesinin kendiliğinden sona ermeyeceğini, varlığını sürdüreceğini kararlaştırabilirler<sup>62</sup>.

Ürün kirası sözleşmesinin sona ermesi Kanun gereğince kendiliğinden gerçekleşeceğinden<sup>63</sup>, kiraya verenin kiracıya herhangi bir süre vermesi veya fesih bildiriminde bulunması zorunlu değildir<sup>64</sup>. Sona erme açısından ürün kirası sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli bir sözleşme olmasının da bir önemi bulunmamaktadır<sup>65</sup>.

Kiracı tarafından güvence gösterilmemesi sebebiyle iflasın açılmasıyla birlikte ürün kirası sözleşmesinin sona ermesinin sonucu

---

2020), 352; Gülşah Sinem Aydın, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333) (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013), 174.

<sup>61</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 8; Fricker und Seiler, OFK, OR Art. 297a, N. 3; Altaş, Hasılat Kirası, 264; Arslan, Ürün Kirası, 174-175; Alfred Koller, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Band I, Die einzelnen Vertragsverhältnisse Art. 184-318 OR (Bern: Stämpfli Verlag, 2012), 309, N. 23; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Birinci Cilt (İstanbul: Beta Yayınevi, 2022), 795; Nihal Ural Çınar, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 146; Turgut Uygur, Açıklamalı - İctihatlı, Borçlar Kanunu, Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, Beşinci Cilt (213-198) (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2003), 6298.

<sup>62</sup> Cansel, Hasılat Kirası, 142; Ural Çınar, Kira Bedeli, 147; Aydın, Hasılat (Ürün) Kirası, 454.

<sup>63</sup> Kuru, 2951; Eugen Bucher, Obligationenrecht, Besonderer Teil (Zürich: Schulthess Verlag, 1988), 188; Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı (İstanbul: Türkmen Kitabevi, 2006), 1055.

<sup>64</sup> Studer und Koller, BSK, OR Art. 297a, N. 2; Nussbaumer, CR, CO Art. 297a, N. 1; Kessler, CHK, OR Art. 297a, N. 1; Fricker und Seiler, OFK, OR Art. 297a, N. 1; Carron, CPra, CO Art. 297a, N. 11, 25; Pasquier, Konkurs, 65, N. 98; Eren, Borçlar Hukuku, 459, N. 1523; Eren ve Dönmez, Şerh, TBK m. 369-370-371, N. 4; Maja L. Blumer, Kurzkomentar (KUKO), Obligationenrecht, Art. 1-1186 OR (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2014), OR Art. 295-298, N. 4; Mehmet Kılıç, Türk Hukukunda Tarımsal Kira Sözleşmesi (Ankara: Sonçağ Akademi Yayınları, 2021), 128.

<sup>65</sup> Aker, Ticari İşletme Kirası, 418; Arslan, Ürün Kirası, 176; Yıldız, Hasılat Kirası, 144.

olarak kiraya veren iflasın açılması anına kadar işlemiş olan kira bedeli alacakları ile birlikte gerektiği durumlarda talep edebileceği tüm ek masraflarla ilgili tazminatlarını iflas masasına yazdırabilmektedir<sup>66</sup>.

Kiraya veren ürün kirası sözleşmesinin iflas sebebiyle sona ermesine dayanarak kiracısından tazminat talep edemez<sup>67</sup>. Çünkü iflasla birlikte sözleşme derhal sona ereceği için kiraya veren kiralanan üzerinde hemen tasarrufta bulunma imkanına sahip olmaktadır<sup>68</sup>. Benzer bir durum kiracının güvence gösterdiği durumlarda da söz konusudur. Nitekim kiracının güvence göstermesi sonucunda kiraya verenin kira bedeli alacağını elde etmesiyle ilgili bir zararı ortaya çıkmamaktadır. Ayrıca kiracının iflas etmiş olması ile güvence göstermemiş olması kiracı açısından bir borç niteliği taşımadığından bu durum ürün kirası sözleşmesinin esaslı bir ihlali de teşkil etmemektedir<sup>69</sup>. Bununla birlikte istisnai durumlarda kiracı kiraya verene tazminat ödemekle yükümlü tutulabilir. İlk olarak, kiracı iflası durumunda tazminat ödeyeceğini kiraya verene önceden taahhüt etmişse, kendisinden tazminat talep edilebilir. İkinci olarak, somut olayda kiracının hileli iflası söz konusu ise, kiraya verenin kiracıdan haksız fiile ilişkin hükümler çerçevesinde tazminat talep etmesi mümkün olmaktadır<sup>70</sup>.

<sup>66</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 13; Carron, CPra, CO Art. 297a, N. 28; Reudt, Konkurs, 120; Kuru, Cilt: 3, 2951; ztrk, Hasılat Kirası, 308; Ural ınar, Kira Bedeli, 147; Aydın, Hasılat (rn) Kirası, 455; Altay, İflas, 1066.

<sup>67</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 11; Studer und Koller, BSK, OR Art. 297a, N. 3; Nussbaumer, CR, CO Art. 297a, N. 1; Fricker und Seiler, OFK, OR Art. 297a, N. 2; Cansel, Hasılat Kirası, 143; Kuru, Cilt: 3, 2951; Tandoğan, Borçlar Hukuku, 230; Seliçi, Sürekli Borç İlişkileri, 87, dpt. 59; Kılıç, Tarımsal Kira, 129; Aker, Ticari İşletme Kirası, 419; Aydın, Hasılat (rn) Kirası, 455; Darcan, rn Kirası, 264; Yavuz, Kira Hukuku, 1079; BGE 21 I 221, E. 2-3.

<sup>68</sup> Blumer, KUKO, OR Art. 295-298, N. 4; Tandoğan, Borçlar Hukuku, 230; Kılıç, Tarımsal Kira, 129; Yavuz, Kira Hukuku, 1079.

<sup>69</sup> Benzer yönde, Kılıç, Tarımsal Kira, 129.

<sup>70</sup> Doktrinde Darcan, kiraya verenin kira bedeli alacağını tehlikeye düşürecek şekilde hileli iflası durumunda, tazminat sorumluluğunun haksız fiile değil, sözleşme hükümlerine dayandırılması gerektiğini belirtmektedir. Bkz. Darcan, rn Kirası, 264.

Ürün kirası sözleşmesi TBK m. 370 gereğince gerek kiracının hiç veya yeterli güvence göstermemesi yüzünden gerekse kiracının güvence göstermesine bağlı olarak kira yılının sonunda sona ermiş olsun, kiracının kiralananı tutanağa geçirilmiş eşyalarla birlikte kiraya verene iade etmesi gerekmektedir<sup>71</sup>. Zira kiracının iflası onun iade borcunun, buna bağlı olarak da kiraya verenin iade isteme hakkının kaynağını oluşturmaktadır<sup>72</sup>. Kiracının söz konusu iade borcu ürün kirası sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte muaccel duruma gelmektedir<sup>73</sup>. Dolayısıyla da bu an itibarıyla kiraya verenin kiralananın ve tutanağa geçirilmiş olan eşyaların iadesini derhal istemesi mümkün olmaktadır<sup>74</sup>.

Kiracı, kiralananı iade ederken, tutanağa geçirilen bütün eşyalarla birlikte ve buldukları durumda kiraya verene verir. Eğer kiracı tutanağa geçirilen eşyaların tamamını veya bir kısmını mevcut olmadığı için iade edemezse, bunların bedeli iflas masasına kaydedirilir ve iflas idaresi tarafından iflas alacağı olarak tazmin edilir<sup>75</sup>. Kiracının, dolayısıyla da iflas idaresinin bu yükümlülüğünden kurtulabilmesi için tutanağa geçirilen eşyaların iade edilememesinin kiraya verenin kusurundan veya mücbir sebepten kaynaklandığını ispat etmesi (TBK m. 373/ f. 2) gerekmektedir<sup>76</sup>.

Ürün kirası sözleşmesinin sona ermesine rağmen kiralananın tutanağa geçirilmiş olan eşyalarla birlikte iadesi geciktirilirse, iade gerçekleşinceye kadar aradan geçecek süre için de kiraya verenin ecrimi-

<sup>71</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 11, 14; Carron, CPra, CO Art. 297a, N. 15.

<sup>72</sup> Eren ve Dönmez, Şerh, TBK m. 369-370-371, N. 7; Eren, Borçlar Hukuku, 460, N. 1525; Sırataş, Kira Sözleşmesi, 161. Ayrıca bkz. İsmail Dede, "Ürün Kirası Sözleşmesinde Kiracının Haksız Zilyetlikte İade Borcu", Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, I. Cilt, 22/ 3 (2016): 862-863.

<sup>73</sup> Eren, Borçlar Hukuku, 462, N. 1533.

<sup>74</sup> Kessler, CHK, OR Art. 297a, N. 2.

<sup>75</sup> Kuru, Cilt: 3, 2952; Öztürk, Hasılat Kirası, 308.

<sup>76</sup> Eren, Borçlar Hukuku, 463, N. 1537; Öztürk, Hasılat Kirası, 473; Aker, Ticari İşletme Kirası, 432; Sırataş, Kira Sözleşmesi, 175; Azra Arkan Serim, Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları (İstanbul: Beşir Kitabevi, 2010).

sil (haksız işgal tazminatı) talep etme hakkı ortaya çıkacak olup<sup>77</sup>, bunun da masa borcu olarak iflas masasına kaydedtirilebilmesi mümkündür<sup>78</sup>. Zira ürün kirası sözleşmesinin sona ermesine bağlı olarak kiracının sözleşme ilişkisinden doğan haklı zilyetliği sona ermekte ve artık haksız zilyet konumuna gelmektedir. Bu çerçevede de kiracının kiralananı elinde bulundurduğu dönem için sona ermiş olan ürün kirası sözleşmesinde belirlenen kira bedeli oranında kiraya verene tazminat ödemesi gerekmektedir<sup>79</sup>. Ek olarak kiraya veren kiracının kiralananı zamanında iade etmemesi sebebiyle başka zararlara da uğramış olabilir. Bu tür durumlarda haksız zilyet konumundaki kiracı, kiraya verenin uğramış olduğu söz konusu zararları da tazminle yükümlü olmaktadır<sup>80</sup>. Kiracının kiralananı gecikmeli olarak iade ettiği durumlarda kiraya verenin ecrimisil talep edebilmesi için kiracının iade etmekten kaçındığı süre zarfında kiralananı kullanıp işletmeye devam edip etmemesinin herhangi bir önemi bulunmamaktadır<sup>81</sup>.

Kiracı sözleşmenin sona ermesine rağmen kiralananı iade etmek istemezse, kiraya veren ona karşı ürün kirası sözleşmesine dayanan (TBK m. 372 vd.) şahsi talep hakkı kapsamında iade (geri verme) davası<sup>82</sup> açabileceği gibi, aynı zamanda kiralananın maliki olduğu du-

---

<sup>77</sup> Ürün kirası sözleşmelerinde ecrimisil ile ilgili olarak bkz. Öztürk, Hasılat Kirası, 483 vd. Ecrimisil hakkında genel bilgi için ayrıca bkz. Ceren Yavuzaslan, Ecrimisil (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2021), 4 vd.; Burak Ak, Haksız Kullanma Tazminatı (Ecrimisil) (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2021), 81 vd.

<sup>78</sup> Higi, ZK, OR Art. 297a, N. 21; Ural Çınar, Kira Bedeli, 147.

<sup>79</sup> Kira sözleşmesi açısından bkz. M. Murat İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt 2 (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 415; Yavuzaslan, Ecrimisil, 93-94; Ak, Ecrimisil, 166.

<sup>80</sup> Kira sözleşmesi açısından bkz. İnceoğlu, Kira Hukuku, 415; Yavuzaslan, Ecrimisil, 93-94.

<sup>81</sup> Aker, Ticari İşletme Kirası, s. 440.

<sup>82</sup> Adi kira ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından iade (geri verme) davası ile ilgili olarak bkz. Murat Doğan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi (Ankara: Adalet Yayınevi, 2011), 341. Murat Doğan, "Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu", Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, 8/ 1-2 (2004): 463; Murat Doğan, "Kira Sözleşmesi", içinde Borçlar Hukuku Özel Hükümler, ed. M. Turgut Öz (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2023), 271.

rumlarda TMK m. 683/ f. 2'ye dayanan ayni istihkak davası<sup>83</sup> da açabılır<sup>84</sup>.

<sup>83</sup> Bu dava uygulamada (hatta doktrindeki bazı yazarlarca) el atmanın önlenmesi davası olarak adlandırılmaktadır. Ancak konu özellikle taşınmazlar açısından ele alındığında görülmektedir ki, burada kiracının kiralananı iade etmemesi sebebiyle kiraya veren her ne kadar sicil zilyetliğini muhafaza ediyor olsa da aslında fiili zilyetliğini kaybetmektedir. Zira bu tür durumlarda kiraya verenin kiralananı girmesi, ondan yararlanması ve kullanması kiracı tarafından engellenmekte, bir nevi kiralananın taşınmazı elinden alınmaktadır. İşte fiili zilyetliğin kaybedilmesi durumunda bunun geri kazanılması amacıyla açılacak olan dava kanaatimizce ayni istihkak davasıdır. Buna karşın el atmanın önlenmesi davası ise kiraya verenin fiili zilyetliğini kaybetmediği ihlal durumlarında uygulama alanı bulmaktadır. Bu çerçevede ayni istihkak davası iadeye yönelik bir dava iken, el atmanın önlenmesi davası buna yönelik bir dava değildir. Bu konuda bkz. Ali Suphi Kurşun, Elatmanın Önlenmesi Davası (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021), 15-16, N. 12 ve 81 vd., N. 85 vd.

Doktrinde Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir ise, malikin tapuda hak sahibi olarak gözüktüğü sürece dolaysız zilyetliğini kaybetmeyeceğini, zilyetliğinin ancak saldırıya uğrayabileceğini, diğer bir deyişle, taşınmaz tamamen işgal edilmiş olsa bile malikin zilyetliğinin gasbedilmiş olmayıp, sadece saldırıya uğramış olduğunu, bu yüzden de uygulamada istihkak davasının değil, el atmanın önlenmesi davasının açıldığını belirtmektedir. Bkz. M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2021), 317-318, N. 1130.

Ürün kirası sözleşmesi açısından el atmanın önlenmesi davası ifadesini kullanan bazı yazarlar için bkz. Öztürk, Hasılat Kirası, 484; Aker, Ticari İşletme Kirası, 439-440.

Kira sözleşmesi açısından ayni istihkak davası ifadesini kullanan bazı yazarlar için bkz. Tandoğan, Borçlar Hukuku, 183; İnceoğlu, Kira Hukuku, 498; Ayrıca bkz. Peter Higi und Christoph Wildisen, Zürcher Kommentar (ZK), Die Miete, Art. 266-268b OR (Zürich: Schulthess Verlag, 2020), OR Art. 267, N. 15.

Ürün kirası sözleşmesi açısından ayni istihkak davası ifadesini kullanan bazı yazarlar için bkz. Arkan Serim, Hasılat Kirası, 141; Darcan, Ürün Kirası, 277.

Uygulamada ürün kirası sözleşmesi açısından el atmanın önlenmesi davası ifadesinin kullanıldığı bazı kararlar için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 02.05.2006, E. 2006/ 4549, K. 2006/ 5413 "BK'nın 292. maddesine göre hasılat kirasında, kiracı kiranın hitamında kiralananı aynen geri vermek zorundadır. Çünkü taraflar arasındaki yenilenmiş icar sözleşmesi 01.11.1996 tarihinde sona erdiğine ve yeni dönem için akit yenilenmediğine göre davalı bu tarihten itibaren kiralanan taşınmazı kiraya teslim etmek zorundadır. ... O halde davalının kira sözleşmesi sona erdikten sonraki kullanımı bir akde veya rızaya dayalı bulunmadığından işgalci olarak kabul edilmesi gerekir. Mahkemece; davalılar aleyhine açılan müdahalenin önlenmesi dava dosyası da getirilerek davalıların işgal süresi araştırılmalı ve mahallinde yapılacak keşif sonucunda alınacak bilirkişi raporları doğrultusunda ecrimisil bedeline hükmedilmesi gerekir." [www.legalbank.net](http://www.legalbank.net), 06.04.2023; Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 28.02.2006 T., E. 2005/ 11817, K. 2006/ 2205 "Dava, hasılat kira ilişkisine dayalı elatmanın önlenmesi ve ecrimisil istemine ilişkindir. ... Taraflar arasındaki uyumsuzluğun hasılat kirasına ait Borçlar Yasasının 270 ve devamı maddeleri hükümleri

## SONUÇ

Kiracının iflası ürün kirası sözleşmesini sona erdiren olağanüstü bir fesih sebebi olup, bu durumu düzenleyen TBK m. 370 hükmü hukuki niteliği itibarıyla emredici nitelikte bir düzenleme değildir. TBK m. 370 hükmü kiralananın kiracıya teslim edilerek onun kullanımına sunulmuş olduğu durumlarda uygulanmaktadır.

TBK m. 370 - c. 1'e göre kiracının iflası sebebiyle ürün kirası sözleşmesinin sona ermesi için kiracı hakkında iflasın açılması, yani kiracının iflasına karar verilmesi yeterlidir. Kiracı hakkında ifasın açılmasıyla birlikte ürün kirası sözleşmesi kendiliğinden sona ermektedir; yoksa kiraya verenin kiracıya herhangi bir süre vermesi veya fesih bildiriminde bulunması şart değildir. TBK m. 370 - c. 1'de kiracı hakkında iflasın açılmış olması şart olarak arandığından mahkeme tarafından iflasa karar verilmedikçe, sırf kiracının ekonomik durumunun bozulması veya kiracıya karşı icra takibinin yapılıp bunun sonuçsuz kalması ya da kiracının konkordato ilan etmesi dolayısıyla ürün kirası sözleşmesi kendiliğinden sona ermez.

---

*uygulanarak çözümü zorunludur. Gerçekten, Borçlar Yasasının temerrüde ait 101/2 maddesi hükmünce, borcun ifa edileceği tarih taraflarca müttefiken tayin edilmiş ise mücerret bugünün gelmesiyle borçlu temerrüde düşer. Somut olayda taraflar sözleşmeyle ihbar mükellefiyetini kaldırarak mecurun 31.12.2002 gününde tahliyesini kararlaştırdığından, burada feshin ihbarı gerekmezsiniz borçlu 1.01.12003 gününde temerrüde düşmüştür. O halde, mahkemece davalı artık kira sözleşmesi ile tanınan haklardan yararlanamayacağından yersiz elatmanın tahliye edilmesi suretiyle önlenmesi ve bilirkişice hesaplanan ecrimisil alacağının tahsiline karar verilmesi gerekirken somut olayın yanlış algılanması sonucu istemin yazılı bazı gerekçelerle reddi doğru olmamış kararın bozulması gerekmiştir."* [www.legalbank.net](http://www.legalbank.net), 06.04.2023.

<sup>84</sup> Arkan Serim, Hasılat Kirası, 141; Arslan, Ürün Kirası, 242; Darcan, Ürün Kirası, 277; Kira sözleşmesi açısından ayrıca bkz, Higi und Wildisen, ZK, OR Art. 267, N. 15; Koller, Obligationenrecht, 241, N. 243; Jürg P. Müller, SVIT, Das schweizerische Mietrecht Kommentar (Zürich: Schulthess Verlag, 2018), OR Art. 267-267a, N. 25; Richard Permann, OFK, Mietrecht Kommentar, Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften (Zürich: Orell Füssli Verlag, 2007), OR Art. 267, N. 2; O. Gökhan Antalya, "İstihkak Davası", Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 18/ 2 (2021): 502, 505.



TBK m. 370 - c. 2'de belirtildiği üzere, işlemekte olan kira ile tutanağa geçirilen eşya için yeterli güvence verildiği durumlarda kiraya veren kira yılının sonuna kadar ürün kirası sözleşmesini devam ettirmekle yükümlüdür. Ancak bu durum sadece ilgili kira yılının sonuna kadar ürün kirası sözleşmesinin sona ermesini geciktirmektedir. Bu bakımdan ilgili kira yılının gelmesiyle birlikte ürün kirası sözleşmesi yine kendiliğinden sona ermektedir. Kira yılının başlangıcı konusunda TBK m. 370 - c. 2'de bir açıklık olmasa da kanaatimizce kiracı hakkında iflasın açıldığı tarihin esas alınması gerekmektedir.

TBK m. 370 - c. 2'de güvencenin kimler tarafından gösterilebileceği belirtilmemiştir. İİK m. 198/ f. 2 gereğince iflas idaresi kiraya verenin onayı olmadıkça ürün kirası sözleşmesine taraf olarak giremeyeceğinden güvence temelde kiracı (ya da kiracı adına üçüncü kişi) tarafından verilebilecektir. Ancak belirtmemiz gerekir ki, iflasla birlikte kural olarak kiracıya ait bütün mal, alacak ve haklar iflas masasına girdiğinden, kiracının bunlar üzerindeki tasarruf yetkisi ortadan kalkmaktadır. Bunun sonucunda da kiracı tarafından güvence gösterilmesi pek mümkün olmamakta, dolayısıyla da TBK m. 270 - c. 2 sınırlı bir şekilde uygulama alanı bulabilmektedir.

Kiracının güvence gösterebileceği süre iflasın açıklanmasından sonraki gün otomatik olarak işlemeye başlamaktadır. Kiracı somut olayın şartları dikkate alınarak adalet ve hakkaniyet ilkelerine göre tespit edilen makul bir süre içerisinde güvenceyi gösterebilecektir.

Kiracının göstereceği güvence, iflasın açılmasından başlayarak ilgili kira yılının sonuna kadar işleyecek olan kira ve tutanağa geçirilen eşyanın değeri ile bu eşyaların korunması için yapılacak olan giderlerin toplamından oluşmaktadır. Tutanağa geçirilen eşya üzerinde olağan kullanım dolayısıyla beklenen değer kayıpları için ayrıca güvence gösterilmesi şart değildir. Kiracının göstereceği güvence şahsi nitelikte olabileceği gibi, ayni nitelikte de olabilir.

Kiracının güvence göstermemesi sebebiyle iflasın açılması sonucu ürün kirası sözleşmesinin sona ermesine bağlı olarak kiraya veren iflasın açılması anına kadar işlemiş olan kira bedeli alacakları ile bir-

likte gerektiği durumlarda talep edebileceği tüm ek masraflarla ilgili tazminatlarını iflas masasına yazdırabilmektedir.

Kiraya veren ürün kirası sözleşmesinin iflas sebebiyle sona ermesine dayanarak kiracısından tazminat talep edemez. Çünkü ne kiracı hakkında iflasın açılması (TBK m. 370 - c. 1) ne de kiracının güvence göstermemiş olması (TBK m. 370 - c. 2) kiracı açısından borç niteliği taşımamaktadır. Dolayısıyla ürün kirası sözleşmesinin esaslı bir ihlali teşkil etmemektedir.

Ürün kirası sözleşmesi, gerek kiracının hiç veya yeterli güvence göstermemesi yüzünden gerekse kiracının güvence göstermesine bağlı olarak kira yılının sonunda sona ermiş olsun, kiracı kiralananı tutanağa geçirilmiş eşyalarla birlikte kiraya verene iade etmelidir. Kiracı, kiralananı iade ederken, tutanağa geçirilen eşyaların tamamını veya bir kısmını mevcut olmadığı için iade edemezse, bunların bedeli iflas masasına kaydettirilir ve iflas idaresi tarafından tazmin edilir. Yine kiralananın tutanağa geçirilmiş olan eşyalarla birlikte kiraya verene iadesi geciktirilirse, iade gerçekleşinceye kadar aradan geçecek süre için kiraya verenin ecrimisil talep etme hakkı ortaya çıkmaktadır.

Kiracı sözleşmenin sona ermesine rağmen kiralananı iade etmek istemezse, kiraya veren ona karşı ürün kirası sözleşmesine dayanan (TBK m. 372 vd.) şahsi talep hakkı kapsamında iade (geri verme) davası veya aynı zamanda malik olduğu durumlarda TMK m. 683/ f. 2'ye dayanan aynı istihkak davası açabilir.

YAZAR BEYANI	
<b>Mali Destek/Teşekkür Beyanı:</b>	Bulunmamaktadır.
<b>Yazarların Katkıları</b>	Eserin tamamı yazar tarafından kaleme alınmıştır.
<b>Çıkar Çatışması/Ortak Çıkar Beyanı</b>	Yazar tarafından herhangi bir çıkar çatışması veya ortak çıkar beyan edilmemiştir.
<b>Etik Kurul Onayı:</b>	Gerekmemektedir.

### KAYNAKÇA

Ak, Burak. Haksız Kullanma Tazminatı (Ecrimisil). Ankara: Seçkin Yayınevi, 2021.

Aker, Halit. Ticari İşletme Kirası. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2012.

Altaş, Hüseyin. Hasılat ve Şirket Kirası (BK. mad. 270-298). Ankara: Yetkin Yayınevi, 2009.

Altay, Sümer. Türk İflas Hukuku. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2004.

Antalya, O. Gökhan. "İstihkak Davası", Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 18/ 2 (2021): 499-514.

Arkan Serim, Azra. Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları. İstanbul: Beşir Kitabevi, 2010.

Arpacı, Abdülkadir. Borçlar Hukuku, Özel Bölüm. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992.

Arslan, Ramazan vd.. İcra ve İflas Hukuku. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2021.

Arslan, Zeynep. Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi. Ankara: Adalet Yayınevi, 2016.

Aydın, Gülşah Sinem. "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Karşılaştırmalı Olarak Hasılat (Ürün) Kirasının Sona Ermesi", Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi. 18/ 1 (2012): 431-466.

Aydın, Gülşah Sinem. Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013.

Aydoğdu, Murat ve Kahveci, Nalan. Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Sözleşmeler Hukuku. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.

Becker, Hermann. Berner Kommentar (BK), Band VI, Obligationenrecht. 2. Abteilung, Die einzelnen Vertragsverhältnisse: Art. 184-551. Bern: Stämpfli Verlag, 1934.

Berki, Şakir. Borçlar Hukuku, Özel Hükümler. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1973.

Blumer, Maja L. Kurzkommentar (KUKO), Obligationenrecht, Art. 1-1186 OR. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2014.

Bucher, Eugen. Obligationenrecht, Besonderer Teil. Zürich: Schulthess Verlag, 1988.

Cansel, Erol. İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu İle Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası. Ankara: Yayınevi Yok, 1953.

Carron, Blaise. Commentaire pratique (CPra) Droit du bail à loyer et à ferme. Bâle: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2017 (Für die deutsche Übersetzung siehe: [www.legalis.ch](http://www.legalis.ch)).

Darcan, Şeyhmus. Ürün Kirası Sözleşmesi. Ankara: Adalet Yayınevi, 2020.

Dede, İsmail. "Ürün Kirası Sözleşmesinde Kiracının Haksız Zilyetlikte İade Borcu", Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, I. Cilt. 22/ 3 (2016): 857-877.

Doğan, Murat. "Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu", Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi. 8/ 1-2 (2004): 443-476.

Doğan, Murat. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi. Ankara: Adalet Yayınevi, 2011.

Doğan, Murat. “Kira Sözleşmesi”, içinde Borçlar Hukuku Özel Hükümler, ed. M. Turgut Öz, 193-365. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2023.

Eren, Fikret. Borçlar Hukuku, Özel Hükümler. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2022.

Eren, Fikret ve Dönmez, Ünsal. Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt IV, TBK m. 207-392. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2023.

Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin. Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt I. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1980.

Fricker, Matthias und Seiler, Roger. Orell Füssli Kommentar, Obligationenrecht. Zürich: Orell Füssli Verlag, 2016.

Gauch, Peter. System der Beendigung von Dauerverträgen. Freiburg: Universitätsverlag Freiburg, 1968.

Guhl, Theo und Koller, Alfred. Das Schweizerische Obligationenrecht mit Einschluss des Handels - und Wertpapierrechts. Zürich: Schulthess Verlag, 2000.

Higi, Peter. Zürcher Kommentar (ZK), Das Obligationenrecht, Band V/ 2b, Die Pacht, Art. 275-304 OR. Zürich: Schulthess Verlag, 2000.

Higi, Peter und Wildisen, Christoph. Zürcher Kommentar (ZK), Die Miete, Art. 266-268b OR. Zürich: Schulthess Verlag, 2020.

İnceoğlu, M. Murat. Kira Hukuku, Cilt 2. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.

İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi. K. 2019/ 2279 (27.11.2019).

Kahraman, Zafer. “TBK m. 370”, içinde İstanbul Şerhi, Türk Borçlar Kanunu, Yürürlük Kanunu, Cilt 4-5 (TBK m. 207-392), ed. M. Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla ve H. Murat Develioğlu. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019.

Kessler, Franz J.. Handkommentar zum Schweizer Privatrecht (CHK), Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe, Art. 184-318 OR. Zürich: Schulthess Verlag, 2016.

Kılıç, Mehmet. Türk Hukukunda Tarımsal Kira Sözleşmesi. Ankara: Sonçağ Akademi Yayınları, 2021.

Kılıçoğlu, Ahmet. Borçlar Hukuku, Özel Hükümler. Ankara: Turhan Kitabevi, 2020.

Koller, Alfred. Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Band I, Die einzelnen Vertragsverhältnisse Art. 184-318 OR. Bern: Stämpfli Verlag, 2012.

Kurşun, Ali Suphi. Elatmanın Önlenmesi Davası. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.

Kuru, Baki. İcra ve İflas Hukuku, Cilt: 3. Ankara: Seçkin Yayınevi, 1993.

Kuru, Baki. İcra ve İflas Hukuku El Kitabı. İstanbul: Türkmen Kitabevi, 2006.

Kuru, Baki ve Aydın, Burak. İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2021.

Müller, Jürg P.. SVIT, Das schweizerische Mietrecht Kommentar. Zürich: Schulthess Verlag, 2018.

Nussbaumer, Aarnaud. Commentaire Romand (CR), Code des Obligations I, Art. 1-529 CO. Bâle: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2021 (Für die deutsche Übersetzung siehe: [www.legalis.ch](http://www.legalis.ch)).

Oğuzman, M. Kemal, Seliçi, Özer ve Oktay-Özdemir, Saibe. Eşya Hukuku. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2021.

Olgaç, Senai. Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre, Kira, Hasılat Kirası, Tahliye. Ankara: Yayınevi Yok, 1978.

Öztürk, Gülay. Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2010.

Pasquier, Bruno. Konkurs- und Schuldrecht - Grundfragen zum gegenseitigen Verhältnis. Zürich: Schulthess Verlag, 2020.

Permann, Richard. OFK, Mietrecht Kommentar, Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften. Zürich: Orell Füssli Verlag, 2007.

Reudt, Daniel. "Zins- und Schadenersatzforderungen im Konkurs des Mieters und des Pächters - Einige Überlegungen zu Art. 266h und 297a OR". MietRecht Aktuell, 3/ 16 (2016): 115-127.

Sağlam, İpek. "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler", içinde Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, 1015-1025. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2013.

Seliçi, Özer. Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1976.

Sırataş, Burcu. Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2021.

Studer, Benno und Koller, Pius. Basler Kommentar (BSK), Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.

Tandoğan, Haluk. Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I/ 2. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008.

Tunçomağ, Kenan. Türk Borçlar Hukuku, Cilt II, Özel Borç İlişkileri. İstanbul: Yayınevi Yok, 1977.

Ural Çınar, Nihal. Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.

Uygur, Turgut. Açıklamalı - İctihatlı, Borçlar Kanunu, Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, Beşinci Cilt (213-198). Ankara: Seçkin Yayınevi, 2003.

Üstündağ, Saim. İflas Hukuku Dersleri. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1975.

Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet ve Özdemir, Refet. Türk Borçlar Kanunu Şerhi (Genel-Özel). Ankara: Yargıtay Yayınları, 1987.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi. K. 2006/ 5413 (02.05.2006). [www.legalbank.net](http://www.legalbank.net).

Yargıtay 11. Hukuk Dairesi. K. 2018/ 2047 (15.03.2018) [www.legalbank.net](http://www.legalbank.net).

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi. K. 2006/ 2205 (28.02.2006). [www.legalbank.net](http://www.legalbank.net).

Yavuz, Cevdet, Acar, Faruk ve Özen, Burak. Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Birinci Cilt. İstanbul: Beta Yayınevi, 2022.

Yavuz, Nihat. Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku. Ankara: Adalet Yayınevi, 2021.

Yavuzaslan, Ceren. Ecrimisil. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2021.

Yıldız, Sevil. "Roma Hukukunda ve Türk Hukukunda Hasılat Kirası". içinde Kira Sözleşmesindeki Sorunlar, ed. Hüseyin Altaş, 121-150. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2019.

Zevkliler, Aydın ve Gökyayla, Emre. Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020.



