

4691 Sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu'nun Uygulama Alanı ve Buna Göre Kurulan Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde Yapılan Arazi Tahsis Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği



Dr. Osman AÇIKGÖZ

ÖZET

4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu'na göre kurulan Teknoloji Geliştirme Bölgeleri'nde, Yönetici Şirket ile girişimciler arasında araştırma-geliştirme (AR-GE) faaliyetlerinin yapılması amacıyla "Arazi Tahsis Sözleşmesi" yapılmaktadır. Sözleşme, Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmemiştir. Sözleşmeden kaynaklanan bir uyuşmazlıkla karşılaşıldığında, uygulanacak hükümlerin tespit edilmesi önem taşımaktadır. Bu nedenle sözleşmenin temel öğeleri ile hukuki niteliğinin belirlenmesine ihtiyaç vardır. Çalışmamızda önce kanunun amacı, kapsamı ve uygulama alanı belirlenecek, daha sonra arazi tahsis sözleşmesinin temel unsurları ile hukuki niteliği belirlenerek sözleşmeden kaynaklanabilecek uyuşmazlıkların çözümünde yararlanılacak hukuk kuralları tespit edilmeye çalışılacaktır.

Anahtar Kelimeler: 4691 Sayılı Teknoloji Bölgeleri Kanunu, Arazi Tahsis Sözleşmesi, Sözleşmenin Temel Öğeleri, Sözleşmenin Hukuki Niteliği

ABSTRACT

Law Number 4691 on Technology Development Zone establishment and management, allows the Technology Park managing companies to make "land allocation contracts" with entrepreneurs for their Research and Development (R&D) activities. These contracts fall under the scope of Law of Obligations in Turkey. When a disagreement among parties arises it is important to determine the provisions in the

* Avukat, İstanbul Barosu

contract that relate to the disagreement. For this reason, it is important to identify the principle items of the contract and relate them to the legal aspects. In our study, we will first describe the aims, scope and application of the aforementioned 4691 law, then discuss the land allocation related provisions, disagreements as well as suggested solutions in relation to the legal aspects.

Keywords: *Technology Development Zones Law No. 4691, Land Allocation Agreement, Legal Nature of the Contract, Basic Features of Contract*

GİRİŞ

4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu'na¹ göre kurulan Teknoloji Geliştirme Bölgeleri; akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği site ya da bu özelliklere sahip teknoparklardır. Bölge içerisinde ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmalar, belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da ar-ge merkez veya enstitüsünün imkânlarından yararlanmak suretiyle teknoloji veya yazılım üretmekte ya da geliştirmektedir. Söz konusu firmalar, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet göstererek bölgenin kalkınmasına katkıda bulunmaktadır.

Teknoloji Geliştirme Bölgeleri'nde girişimcilerin faaliyet göstereceği alanlar, genellikle bölgenin Yönetici Şirket'i tarafından finanse edilerek inşa edilmektedir. Yönetici Şirket, Teknoloji Geliştirme Bölgesi'nin kurulması amacıyla kendisine tahsis edilen kamuya ait arazi üzerinde inşa ettiği binalarda yer alan alanları, belirli bir kullanım ücreti ve ortak giderlere katılım payı karşılığında girişimcilere kiralamaktadır. Bu şekilde, kanunda ve ilgili mevzuatta belirlenen amaçlar doğrultusunda girişimcilerin faaliyette bulunmasına olanak sağlamaktadır.

Teknoloji Geliştirme Bölgeleri'ndeki alanlardan yararlanmanın yaygın türü uygulamada bu olmakla birlikte, girişimcilere tanınan bir diğer imkân ise bölgede ada ve paftası belirlenmiş bir arazinin sözleşme ile girişimciye tahsis edilerek, girişimcinin mevzuatta belirlenen amaçlar doğrultusunda faaliyette bulunacağı binayı önce inşa etmesi, sonrasında ise belirli bir kullanım ücreti karşılığında kullanarak faaliyette

¹ RG. T. 6.7.2001, S. 24454.

bulunmasıdır. Bu çerçevede taraflar arasında “*Arazi Tahsis Sözleşmesi*” yapılmaktadır. Tarafların aslı edim yükümlülükleri ile diğer yan yükümlülükleri sözleşme kapsamında detaylı bir şekilde düzenlenmektedir.

Sözleşme kapsamında belirlenen farklı sürelerde tarafların farklı yükümlülükleri söz konusudur. Bu nedenle sözleşme karmaşık bir hukuki yapı arz etmektedir. Türk Borçlar Kanunu’nda düzenlenmediği için sözleşmeden kaynaklanan bir uyuşmazlıkla karşılaşıldığında uygulanacak hükümlerin tespit edilmesi önem taşımaktadır². Bu nedenle sözleşmenin temel öğeleri ile hukuki niteliğinin belirlenmesine ihtiyaç vardır. Çalışmamızda önce kanunun amacı, kapsamı ve uygulama alanı belirlenecek daha sonra sözleşmenin temel unsurları ile hukuki niteliği belirlenerek, sözleşmeden kaynaklanabilecek uyuşmazlıkların çözümünde yararlanılacak hukuk kuralları tespit edilmeye çalışılacaktır.

I. 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU’NUN UYGULAMA ALANI

1. Kanunun Amacı ve Kapsamı

Kanunun amacı; ülke sanayisinin uluslararası rekabet edebilmesi ve ihracata yönelik bir yapıya kavuşturulması amacıyla üniversiteler, araştırma kurum ve kuruluşları ile üretim sektörlerinin işbirliğinin sağlanmasıdır. Bu işbirliği sonucunda; teknolojik bilginin üretilmesi, ürün ve üretim yöntemlerinde yeniliklerin geliştirilmesi, ürün kalitesi veya standartının yükseltilmesi, verimliliğin artırılması, üretim maliyetlerinin düşürülmesi, teknolojik bilginin ticarileştirilmesi, teknoloji yoğun üretim ve girişimciliğin desteklenmesi, küçük ve orta ölçekli işletmelerin yeni ve ileri teknolojilere uyumunun sağlanması, teknoloji yoğun alanlarda Bilim ve Teknoloji Yüksek Kurulu’nun kararları da dikkate alınarak yatırım olanaklarının oluşturulması, araştırmacı ve vasıflı kişilere iş imkânının sağlanması, teknoloji transferine yardımcı olmak suretiyle yüksek/ileri teknoloji sağlayacak yabancı sermayenin ülkeye girişini hızlandıracak teknolojik alt yapının sağlanması hedeflenmektedir³.

² OZANOĞLU, Hasan Seçkin, “Yargıtay Uygulamasında TKHK’nun Uygulama Alanı Bakımından İsimli Sözleşmeler”, Ankara Barosu Dergisi 2000-3, s. 53.

³ Bkz. m. 1.

Kanunun kapsamı ise Teknoloji Geliştirme Bölgeleri'nin kuruluşu, işleyişi, yönetim ve denetimi ile bunlarla ilgili kişi ve kuruluşların görev, yetki ve sorumluluklarını içermektedir⁴.

2. Kanun'un Uygulama Alanı olarak Teknoloji Geliştirme Bölgeleri

Kanun, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri'nde uygulanmaktadır. Teknoloji Geliştirme Bölgeleri ise akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği site ya da bu özelliklere sahip teknoparklardır. Bölge içerisinde ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmalar, belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da ar-ge merkez veya enstitüsünün imkânlarından yararlanmak suretiyle teknoloji veya yazılım üretmekte ya da geliştirmektedir. Söz konusu firmalar, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet göstermekte ve bu şekilde bölgenin kalkınmasına katkıda bulunmaktadır⁵.

II. ARAZİ TAHSİS SÖZLEŞMESİNİN TEMEL UNSURLARI ve HUKUKİ NİTELİĞİ

A. Tanımı

Arazi Tahsis Sözleşmesi; alan bilgisi ile vaziyet planının proje ve paftalarda gösterildiği Teknoloji Araştırma ve Geliştirme Bölgesi'ndeki bir arazinin, sözleşmedeki inşaat ve amorti süreleri boyunca⁶ bölgenin Yönetici Şirket'i tarafından girişimciye tahsis edildiği, bunun karşılığında girişimcinin sözleşmenin ilk dönemini oluşturan inşaat süresi içerisinde söz konusu arazi üzerinde ar-ge tesisi, laboratuvar, ar-ge ve tasarıma dayalı ofis, üretim ve atölye alanı olarak kullanacağı binanın yapımını (inşasını) ve teslimini borçlandığı, binanın alt ve üst yapı inşasının tamamlanmasından sonra sözleşmenin ikinci dönemini oluşturan amorti süresi içerisinde ise rayiç bedeli yansıtmayan (düşük) bir kullanım bedeli ile ortak alanlara katılım payı karşılığında binanın kul-

⁴ Bkz. m. 2.

⁵ Bkz. m. 3/ (b).

⁶ Tahsis süresi, sözleşme kapsamında iki farklı dönemi kapsayan inşaat ve amorti süresinden oluşmaktadır. Söz konusu süreler uygulamada yapılan sözleşmelerde "başa baş süre" şeklinde tanımlanmaktadır.

lanımını borçlandığı sözleşmelerdir. Bu çerçevede Yönetici Şirket'in sözleşme kapsamındaki temel yükümlülüğü girişimciye arazi tahsisini yapmaktır. Girişimcinin ise sözleşmede belirlenen farklı sürelerde iki ayrı temel yükümlülüğü bulunmaktadır. İlki, sözleşmeyle kendisine tahsis edilen arazi üzerinde ar-ge tesisleri, laboratuvar, ar-ge ve tasarıma dayalı ofis, üretim ve atölye alanı olarak kullanacağı binayı kararlaştırılan inşaat süresi içerisinde inşa edip Yönetici Şirket'e teslim etmemdir. İkincisi ise amorti süresi boyunca rayiç bedeli yansıtmayan⁷ (düşük) kullanım bedeli ile ortak giderlere katılım payı karşılığında binayı kullanmadır.

Kullanım bedelinin düşük tutulmasının nedeni, amorti süresi boyunca binanın inşaat maliyetinin karşılanacağı düşüncesidir. Bir başka ifadeyle, Yönetici Şirket inşa edilecek binanın maliyetini girişimciye önceden ödeme yerine, girişimcinin tahsis süresi boyunca ödeyeceği kullanım bedelini düşük tutarak tarafların edimlerin bu şekilde dengelenmesini sağlamaktadır. Zira amorti süresinin sonunda Yönetici Şirket'in, söz konusu binayı eksiksiz ve bedelsiz olarak devralma hakkı olduğu için bu durum her iki tarafın da menfaatlerine hizmet etmektedir. Girişimci, amorti süresi boyunca çok düşük bir kullanım bedeli ödemek suretiyle inşaat maliyetlerini karşılamaktadır. Taraflarca sözleşmede amorti süresi belirlenirken bu anlayış doğrultusunda hareket edilmektedir.

Amorti süresi bittikten sonra girişimci, binada faaliyetlerine devam etmek istediği takdirde, rayiç kira bedeli üzerinden kullanım bedeli ödeyerek söz konusu binayı kullanmaya devam edebilmektedir. Kiralama süresinin sonunda ise her türlü borç, taahhüt ve kısıtlamadan ari olarak söz konusu binayı tam ve bedelsiz bir şekilde Yönetici Şirket'e teslim etmekle yükümlüdür.

B. Sözleşmenin Temel Unsurları

Yönetici Şirket ile girişimci arasındaki hukuki ilişkinin niteliği konusunda yasal bir düzenleme bulunmamaktadır. Arazi tahsis sözleşmesi olarak adlandırılan bu hukuki ilişki, esas itibarıyla Borçlar Hukuku'na tabi bir sözleşmedir. Sözleşme, Borçlar Kanunu'nda dü-

⁷ Uygulamada söz konusu oran, amorti süresi boyunca binanın inşaat maliyetini karşılama esası düşüncesiyle m² esas alınarak belirlenmektedir. Genellikle binanın rayiç kira bedelinin 1/20'si oranında belirlenmektedir.

zenlenmediği için sözleşmeden kaynaklanabilecek muhtemel bir uyuşmazlığın çözümünde hangi kuralların uygulanacağını tespit edilmesi gerekir. Bu nedenle sözleşmenin varlığı için temel unsurlarının belirlenmesi gerekir.

a. Taraflardan Birisinin Yönetici Şirket Diğ erinin Girişimci Olması

aa. Yönetici Şirket

Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin⁸ “*kısaltmalar ve tanımlar*” başlığını taşıyan m. 3 /z (pp)'de Yönetici Şirket; kanuna uygun olarak anonim şirket şeklinde kurulan, bölgenin yönetim ve işletmesinden sorumlu şirket olarak tanımlanmıştır. Yönetici Şirket'in görev ve sorumlukları, Kanun'un 5. maddesinde kapsamlı bir şekilde düzenlenmiştir⁹. Buna göre Yönetici Şirket, Teknoloji Geliş-

⁸ RG. T. 10.7.2016, S. 29797; Metin içerisinde bundan sonra “*Uygulama Yönetmeliği*” şeklinde kısaltılarak kullanılacaktır.

⁹ m. 5: “Bölgenin yönetimi ve işletmesinden sorumlu Yönetici Şirket'in kurucuları arasında, Bölgenin içinde veya bulunduğu ilde yer alan en az bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da kamu AR-GE merkez veya enstitüsü bulunur. Yönetici Şirket'e ayrıca, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğine bağlı odalar ve borsalar, Türkiye Esnaf ve Sanatkarları Konfederasyonuna bağlı odalar, birlikler ve federasyonlar, yerel yönetimler, bankalar ve finansman kurumları, yerli ve yabancı özel hukuk tüzel kişileri, AR-GE ve teknoloji geliştirme ile ilgili vakıf, kooperatif ve dernekler, ilgili kamu kuruluşları ve ihracatçı birlikleri kurucu ya da sonradan ortak olabilir. Yerel yönetimler, başkaca bir işleme gerek kalmaksızın kendi meclis kararına binaen Yönetici Şirket'e ortak olabilir. Yabancı özel hukuk tüzel kişileri 5/6/2003 tarihli ve 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Yönetici Şirket'e iştirak edebilir. Yönetim Kurulu tarafından Yönetici Şirket genel müdürlüğü üst yönetimine atanacaklarda aranacak nitelikler yönetmelikle belirlenir. Yönetici Şirket; Bölgeye ait planlama ve projelendirmenin yapılması, gerekli alt yapı ve üst yapı hizmetleri ile Bölge için gerekli her türlü hizmetlerin yürütülmesi, kuluçka merkezi ve teknoloji transfer ofislerinin kurulması, AR-GE veya tasarım projelerinin değerlendirilmesi ve projesi uygun görülen girişimcilere yönetmelikle belirlenecek usul ve esaslara göre Bölge içerisinde yer tahsis edilmesi, Bölgenin bu Kanun ve ilgili yönetmeliklerde gösterilen amaca uygun olarak yönetilmesi, girişimcilerin ve üçüncü şahısların buna aykırı davranışlarının önlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması ile yükümlüdür. Kamu yararı kararı, Yönetici Şirket'in başvurusu üzerine Bakanlıkça verilir. Bakanlık, Bölgede bu Kanunda belirtilen amacın dışında faaliyet gösteren

tirme Bölgesi'ne ait planlama ve projelendirmelerin yapılması ile bölge için gerekli her türlü hizmetlerin yürütülmesi, gerekli alt yapı ve üst yapı hizmetleri ile kuluçka merkezi ve teknoloji transfer ofislerinin kurulması, araştırma- geliştirme tasarım projelerinin değerlendirilerek, projesi uygun görülen girişimcilere yönetmelikle belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde bölge içerisinde yer tahsis edilmesi, bölgenin ilgili kanun ve yönetmeliklerde gösterilen amaca uygun bir şekilde yöne-

Yönetici Şirketi uyarır ve belirli bir süre vererek, amacına uygun faaliyette bulunulmasını ister. Bu sürenin sonunda, Yönetici Şirket'in, amacı doğrultusunda faaliyet göstermediğinin tespit edilmesi durumunda, Bakanlık görevli mahkemeye başvurarak mevcut Yönetici Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin görevlerinin sona erdirilmesini, şirketin yönetimi için kayyum tayin edilmesini ve Yönetici Şirket'in tasfiyesini ister. Yönetici Şirket'in tasfiyesine mahkemece karar verilmesi halinde, şirket ve yöneticilerin hak ve yükümlülükleri ile sorumlulukları saklı kalmak kaydıyla, Bakanlık, Yönetici Şirket'in mülkiyetinde olan Bölgeye ait araziye ve üzerindeki taşınmazları kamulaştırır ve Bölgenin yönetimini başka bir Yönetici Şirket'e verebilir. (Değişik dokuzuncu fıkra: 16/2/2016-6676/10 md.) Bölge kuruluş kararının Resmî Gazete'de yayımı tarihinden itibaren; Yönetici Şirket kuruluşu bir yıl içerisinde sonuçlandırılır ve Bölge en fazla üç yıl içerisinde faaliyete geçirilir. Mücbir sebepler dışında, belirtilen süreler içerisinde; Yönetici Şirket kuruluşunun tamamlanamaması, Bölgenin faaliyete geçirilememesi hallerinde, Kurucu Heyet ya da Bölge Yönetici Şirketi süre uzatımı için Bakanlığa müracaat eder. Bakanlıkça uygun görülmesi halinde bir defaya mahsus olmak üzere Yönetici Şirket kuruluşu için en fazla altı ay, Bölgenin faaliyete geçirilmesi için en fazla bir yıl ek süre verilebilir. Bu ek süreler içerisinde; Bölge Yönetici Şirket'inin kurulamaması durumunda Bakanlar Kurulunun Bölgenin ilanına ilişkin kararı, Bölge alanında faaliyete geçilememesi durumunda ise Bakanlar Kurulunun Bölge alanının ilanına ilişkin kararı hüküm ve sonuçları ile birlikte ortadan kalkar. Yönetici Şirket ortaklarından; üniversiteler, yüksek teknoloji enstitüleri ya da kamu AR-GE merkez veya enstitüleri, Yönetici Şirket'e taahhüt ettikleri sermaye payını döner sermaye gelirlerinden ödeyebilir. (Değişik onbirinci fıkra: 16/2/2016-6676/10 md.) Yönetici Şirket, kendisine ve Bölgede bulunan girişimcilerin faaliyetlerine ilişkin verileri Bakanlığa bildirmekle yükümlüdür. Bu bildirime ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir. Yönetici Şirket, her türlü hesap ve işlemlerini yıllık olarak 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yetkilendirilmiş yeminli mali müşavire inceletir. Yeminli mali müşavir, düzenlediği denetim raporunun birer örneğini aynı süre içinde Yönetici Şirket'e ve Bakanlığa gönderir. Yönetici Şirket, her yılın sonunda kendisine ve Bölgede yer alan AR-GE veya tasarım faaliyetinde bulunan işletmelere sağlanan destek ve muafiyetlerin etki değerlendirmesini yapar ve bu konuda düzenlenen raporun bir örneğini Bakanlığa gönderir.”

tilerek girişimcilerin ve üçüncü şahısların buna aykırı davranışlarının önlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması ile görevli ve yükümlü kılınmıştır¹⁰.

bb. Girişimci

Sözleşmenin diğer tarafını oluşturan girişimci ise hem kanunda hem de kanunun Uygulama Yönetmeliği'nde tanımlanmıştır. Buna göre girişimci, Teknoloji Geliştirme Bölgesi'ndeki hizmet ve imkânlardan yararlanmak isteyen veya yararlanmakta olan gerçek ya da tüzel kişilerdir¹¹.

b. Yönetici Şirket'in Bina Yapılması Amacıyla Girişimciye Arazi Tahsis Etmesi ile Binayı Teslim ve Kullandırması

aa. Bina Yapılması Amacıyla Girişimciye Arazi Tahsis Etme Borcu

Yönetici Şirket'in sözleşme kapsamındaki asli edim yükümlülüğü; ar-ge tesisi, laboratuvar, ar-ge ve tasarıma dayalı ofis, üretim ve atölye alanı olarak kullanılacak binanın inşa edileceği arazinin girişimciye tahsis edilmesidir. Yönetici Şirket, mülkiyeti kamuya ait bir araziye ve/veya arazi üzerine yapılmış binanın tahsisini girişimciye borçlanmaktadır. Söz konusu arazi üzerindeki tasarruf hakkı, Yönetici Şirket'in sermaye çoğunluğuna sahip kamu ortağı tarafından Teknoloji Geliştirme Bölgesi'nin kurulması amacıyla taraflar arasında yapılan bir sözleşme ile Yönetici Şirket'e devredilmektedir. Bunun karşılığında, girişimcilerden tahsil edilen kira gelirinin belirli bir oranı Yönetici Şirket tarafından kamu ortağına ödemektedir¹².

Sözleşme kapsamında Yönetici Şirket'in ana borcu girişimciye arazinin tahsisini sağlamakla birlikte, diğer bir borcu ise binanın yapımının tamamlanıp kendisine tesliminden sonra binanın ayıplı olup olmadığını muayene etme ve herhangi bir ayıpla karşılaşılması duru-

¹⁰ Bkz. m. 5/f. 6.

¹¹ Bkz. 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu m. 3/(f), Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği m. 3/(n).

¹² Bu uygulama, Teknoloji Geliştirme Bölgesindeki tüm kiralamarlar bakımından geçerlidir. Zira tahsis edilen kamu arazisinin bir tür karşılığı olarak Yönetici Şirket'in kamu ortağına ödenmektedir.

munda bunun girişimciye ihbar edilmesidir. Ayıpsız olarak binanın teslim edilmesi, Yönetici Şirket'in sözleşme kapsamındaki haklarından birisini oluşturmaktadır¹³. Dolayısıyla Yönetici Şirket, binanın girişimcinin bizzat kendisi veya yönetimi altında özen gösterilerek sözleşmeye uygun bir şekilde süresinde tesliminin talep etme hakkına sahiptir¹⁴. Girişimci, Yönetici Şirket'in bu şekildeki haklarının karşılığını oluşturan yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde, Yönetici Şirket'in bir takım diğer hakları gündeme gelecektir. Yönetici Şirket, sözleşmeyi feshedebileceği¹⁵ gibi binadaki ayıpların giderilmesini isteme¹⁶ ya da ayıp sonucu ortaya çıkan zararın tazmini taleplerinde bulunma haklarına sahiptir¹⁷.

bb. Binayı Teslim ve Kullanırma Borcu

Girişimci, binanın inşaatını tamamlayıp Yönetici Şirket'te teslim ettikten sonra ikinci dönem olarak belirlenen "*amorti süresi*" içinde rayiç bedeli yansıtmayan bir kullanım bedeli ile ortak giderlere katılım payı karşılığında binayı kullanma hakkına sahiptir. Söz konusu kullanım bedeli, kanaatimizce TBK m. 299'da tanımlanan kira sözleşmesindeki¹⁸ kiracının ödemeyi üstlendiği kira bedeli borcudur. Bunun karşılığında Yönetici Şirket, amorti süresi boyunca binayı kullanması

¹³ Girişimcinin ayıba karşı tekeffül borcu hakkında geniş açıklamalar için bkz. **TANDOĞAN, Halûk**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt II, 1989 yılı Dördüncü Tıpkı Basım'dan Beşinci Tıpkı Basım, İstanbul 2010, s. 160 vd.

¹⁴ Girişimcinin işe zamanında başlama ve devam etme borcu ile teslim borcu hakkında geniş açıklamalar için bkz. **YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Baskı, s. 1041; **TANDOĞAN**, Cilt II, s. 112 vd. ile 124 vd.

¹⁵ Yönetici Şirket'in fesih hakkını kullanması ve sonuçları hakkında bkz. **TANDOĞAN**, Cilt II, s. 287 vd.; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 1058 vd.

¹⁶ Girişimcinin ayıba karşı tekeffül borcu hakkında geniş açıklamalar için bkz. **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 1024 vd.; **TANDOĞAN**, Cilt II, s. 160 vd.

¹⁷ Ayıp sonucu ortaya çıkan zararın tazmini talebi hakkında geniş açıklamalar için bkz. **TANDOĞAN**, Cilt II, s. 204 vd.; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 1031.

¹⁸ Kira sözleşmesinin tanımı için bkz. **ACAR, Faruk**, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-m.326), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, İstanbul 2016, s. 64; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 371.

için girişimciye teslim etmektedir¹⁹. Bu çerçevede Yönetici Şirket'in sözleşme kapsamındaki en önemli borcu²⁰, binanın kullanımını girişimciye bırakmak dolayısıyla binayı girişimciye teslim etmektir²¹. Nitekim TBK m. 301'e göre Yönetici Şirket, binayı kararlaştırılan tarihte ve sözleşmede belirlenen amaca uygun bir şekilde binayı girişimciye teslim etmekle yükümlüdür²². Ayrıca, sözleşme süresince de binayı bu halde bulundurmakla yükümlüdür²³. Bir başka ifadeyle Yönetici Şirket, binayı sözleşmede kararlaştırılan tarihte teslim etme yükümlülüğü yanında TBK m. 301'e göre sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir şekilde yani sözleşmeye uygun şekilde teslim etmekle yükümlüdür. Aksi takdirde binanın ayıplı teslimi gündeme gelecek ve ayıplı ifa söz konusu olacaktır²⁴. Dolayısıyla Yönetici Şirket, gereği gibi borcunu ifa etmiş sayılmayacaktır. Yönetici Şirket'in bu durumu, TBK m. 304/f.1 uyarınca borçlunun temerrüdü olarak da değerlendirilebilecektir²⁵. Böyle bir durumda, girişimcinin kira ödeme borcu doğmayacaktır²⁶.

Yönetici Şirket'in binayı kararlaştırılan tarihte girişimciye teslim etmesi öncelikli ifa borcudur. Buna aykırı davrandığı takdirde TBK m. 97'de düzenlenen ödemelik def'isi nedeniyle girişimciden kira bedeli talep edemeyeceği gibi teslim borcunu zamanında yerine getirmediği için TBK m. 123-126 uyarınca temerrüd hükümlerine göre sorumlu olacaktır. Bu çerçevede Yönetici Şirket'in temerrüd hükümleri nedeniyle girişimcinin uğradığı zarardan sorumlu tutulabilmesi için öncelikle te-

¹⁹ **EREN, Fikret**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Baskı, Ankara 2017, s. 309; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 376.

²⁰ Yönetici Şirket'in diğer borçları hakkında geniş açıklamalar için bkz. **EREN**, Özel Hükümler, s. 327 vd.; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 394 vd.; **ACAR**, s. 143 vd.

²¹ Yönetici Şirket'in teslim borcu hakkında geniş açıklamalar için bkz. **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 394-395; **ACAR**, s. 121 vd. ile 127 vd.

²² **ACAR**, s. 123 ve 128.

²³ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 395; Yönetici Şirket'in "Bulundurma Borcu" ile "Teslim ve Bulundurma Borcunun Özellikleri" hakkında geniş açıklamalar için bkz. **ACAR**, s. 130 vd. ile 132 vd.

²⁴ **EREN**, Özel Hükümler, s. 326; Yönetici Şirket'in ayıptan sorumluluğu hakkında geniş açıklamalar için bkz. **EREN**, Özel Hükümler, s. 329 vd.

²⁵ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 395.

²⁶ **ACAR**, s. 127.

merrüdün şartlarının gerçekleşmiş olması gerekir. Daha sonra Yönetici Şirket'in kusursuzluğunu ispat edememiş ve girişimci tarafından kendisine ek süre verilmiş olması gerekir. Verilen ek süre içerisinde Yönetici Şirket teslim borcunu yerine getirmediği takdirde girişimci, her zaman binanın teslimini ve gecikme nedeniyle uğradığı zararın kaybını Yönetici Şirket'ten isteyebilecektir. Ayrıca kira sözleşmesini feshederek, süresinden önce sona erdiği için TBK m. 126 uyarınca uğradığı zararların tazminini de talep edebilecektir. Ancak temerrüd nedeniyle doğan zararların tazmininde Yönetici Şirket'in kusurlu olması ve bu bağlamda söz konusu zararların doğmasında kendisine bir kusur yüklenemeyeceğini ispat edememiş olması gerekir. Sözleşmenin feshi halinde meydana gelen zarar müspet zarardır²⁷.

Yönetici Şirket, bina teslim borcunu hiç yerine getirmediği takdirde girişimci TBK m. 117 hükümlerine başvurabilecektir. Teslim borcunun zamanında yerine getirilmemesi halinde ise TBK m. 112'ye dayanarak tazminat isteyebilecektir²⁸.

Binanın Yönetici Şirket'in kusuru nedeniyle teslimi imkânsız hale gelmesi durumunda da Yönetici Şirket TBK m. 112 vd. hükümlerine göre sorumlu olacaktır. Buna karşılık bina tesliminin imkansızlığı Yönetici Şirket'e yükletilemeyen bir sebepten ortaya çıkması durumunda, Yönetici Şirket sonraki imkansızlık nedeniyle teslim borcundan kurtulacaktır. Bu durumda taraflar arasındaki sözleşme sona erecek ve Yönetici Şirket tazminatla sorumlu tutulamayacaktır²⁹.

c. Girişimcinin Tahsis Edilen Arazide Bina Yapma ve Teslim Borcu (İnşaat Yapma Borcu) ile Tahsis Amacına Uygun Olarak Kullanım Bedeli Karşılığında Binayı Kullanma Borcu

aa. Tahsis Edilen Arazide Bina Yapma (İnşaat Etme) ve Teslim Borcu

Yönetici Şirket ile girişimci arasında yapılan arazi tahsis sözleşmesinde, daha önce de belirtildiği üzere tahsis süresi iki farklı döne-

²⁷ EREN, Özel Hükümler, s. 325-326.

²⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 395.

²⁹ EREN, Özel Hükümler, s. 326.

mi kapsamaktadır. İnşaat süresinin belirlendiği ilk dönemde girişimci, kendisine tahsis edilen arazi üzerinde ar-ge tesisi, laboratuvar, ar-ge ve tasarıma dayalı ofis, üretim ve atölye alanı olarak kullanacağı binanın yapımını (inşasını) borçlanmaktadır. Bu çerçevede girişimcinin bu dönemde iki temel borcu söz konusudur³⁰. Bunlardan ilki, mevzuatta belirlenen amaçlar doğrultusunda faaliyet göstereceği binanın yapımı borcudur³¹. İkincisi ise inşası tamamlanan binanın Yönetici Şirket'e teslimi borcudur³². Bu iki ana borçtan doğan ve bunların sözleşmeye uygun şekilde ifasını sağlamak amacıyla gerek Türk Borçlar Kanunu'nda³³ düzenlenen gerekse işin mahiyetinden doğan bir takım yan borçları da söz konusudur. Bunlar; binanın sözleşmeye uygun olarak inşası, işin sadakat ve özenle yapılması³⁴, bizzat yapması gereken borçlar varsa bunları yapması³⁵, araç ve gereçler ile malzemeye ilişkin borçlar³⁶, işe zamanında başlama ve devam etme borcu ile genel ihbar yükümlülüğüdür³⁷. Teslim borcuna bağlı olarak ortaya çıkan temel borcu ise ayıba karşı tekeffül borcudur³⁸.

³⁰ Girişimcinin sözleşmeden ve TBK'dan doğan borçları hakkında geniş açıklamalar için bkz. TANDOĞAN, Cilt II, s. 48 vd.

³¹ ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2017, S. 490; EREN, Özel Hükümler, s. 607; Bu husus, TBK m. 470 de "Yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi üstlendiği..." ifadesinden açıkça anlaşılmaktadır.

³² ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 496; Teslim borcu hakkında geniş açıklamalar için bkz. TANDOĞAN, Cilt II, s. 124 vd.

³³ RG. T. 4.2.2011, S. 27836; Söz konusu kanun bundan sonra metin içerisinde "TBK" şeklinde kısaltılarak kullanılacaktır.

³⁴ Girişimcinin binayı sadakat ve özenle yapması hakkında geniş açıklamalar için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1000 vd.; TANDOĞAN, Cilt II, s. 48 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 524 vd.

³⁵ Girişimcinin binayı kendisinin yapması ya da kendi yönetimi altında yaptırmak borcu hakkında geniş açıklamalar için bkz. TANDOĞAN, Cilt II, s. 70 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1007 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 536 vd.

³⁶ Geniş açıklamalar için bkz. TANDOĞAN, Cilt II, s. 101 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 542 vd.

³⁷ Girişimcinin genel ihbar yükümlülüğü hakkında geniş açıklamalar için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1017 vd.; TANDOĞAN, Cilt II, s. 111 vd.

³⁸ TANDOĞAN, Cilt II, s. 48 vd.; Konuyla ilgili geniş açıklamalar için bkz. TANDOĞAN, s. 153 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1024 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 551 vd..

Girişimci, binanın yapımını tamamlayarak Yönetici Şirket'e teslim etmekle borcunda kurtulacaktır. Binanın tesliminin bir takım önemli sonuçları vardır. Teslimle birlikte ücret alacağı muaccel hale gelebileceği gibi ayıptan sorumluluk ve zamanaşımı süreleri işlemeye başlayacaktır. Nitekim ayıp ihbarı da ancak teslimden sonra gerçekleşebilecektir³⁹.

Teslim zamanı gelmesine rağmen binayı tamamlamayan ya da tamamladığı halde binayı teslim etmeyen girişimci, temerrüde düşecektir. Bunun için girişimcinin kusuru şart değildir. Temerrüde ilgili olarak kanunda özel bir hüküm olmadığı için genel olarak borçlunun temerrüdüne ilişkin TBK m. 117-119 ve karşılıklı sözleşmelerde borçlunun temerrüdüne ilişkin TBK m. 123-125 hükümleri uygulama alanı bulacaktır⁴⁰. Binayı yapma borcuna aykırılık halinde ise TBK m. 473 hükmü uygulama alanı bulabilecektir. Bu çerçevede, temerrüdün koşulları bakımından TBK m. 117 vd. hükümleri, eser sözleşmesinin teslim borcunun ifasında temerrüde düşme halinde de uygulanacaktır. Dolayısıyla gecikme nedeniyle meydana gelen zararı TBK m. 118 uyarınca girişimci karşılamakla yükümlüdür. Ayrıca beklenmedik halden de TBK m. 119 uyarınca sorumludur. Gecikme tazminatı, fiili zarar ve yoksun kalınan kârı kapsayacaktır. Yönetici Şirket, aynen ifadan vazgeçerek ifa yerine olumlu zararının tazminini talep edebilecektir. Ek sürenin TBK m. 124 uyarınca faydasız kalacağı haller dışında Yönetici Şirket, girişimciye uygun bir süre tanımalıdır. Yönetici Şirket, aynen ifadan eğer vazgeçip olumlu zararı talep ederse, bu durumda TBK m. 486 kıyasen uygulanmak suretiyle binanın kullanılması mümkün olan kısımlarını kabul ederek bunların bedelini ödemekle yükümlü olacaktır. Yönetici Şirket, girişimcinin ifa borcunda temerrüde düşmesi durumunda girişimciye ihtar çekerek, ek sürenin sonuçsuz kalması nedeniyle sözleşmeden döndüğünü bu nedenle menfi zararın tazminini talep edebilecektir. İhtar çekmeden ve ek süre vermeden sözleşmeden dönme yoluna başvuramayacaktır⁴¹.

³⁹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 513.

⁴⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1023.

⁴¹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 520 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1023.

bb. Tahsis Amacına Uygun Olarak Kullanım Bedeli Karşılığında Binayı Kullanma Borcu

Girişimci, binanın alt yapı ve üst yapı inşaatını tamamlayıp kullanıma hazır hale getirdikten sonra söz konusu binayı Yönetici Şirket'e teslim etmekle yükümlüdür⁴². Taraflar arasındaki sözleşmede “*amorti süresi*” olarak belirlenen ikinci dönemde ise rayiç bedeli yansıtmayan (düşük) kullanım bedeli ile ortak giderlere katılım payı karşılığında söz konusu binayı mevzuatta belirlenen amaçlar doğrultusunda kullanmak üzere borçlanmaktadır. Bu çerçevede, inşaat süresi boyunca girişimcinin temel yükümlülüğü, sözleşmede belirlenen sürede binanın TBK ve sözleşmeye uygun olarak inşa edilmesi ve Yönetici Şirket'e teslim edilmesidir. Amorti süresi boyunca temel yükümlülüğü ise rayiç bedeli yansıtmayan düşük bir kullanım bedeli ile ortak alanlara katılım payı karşılığında binanın kullanılmasıdır. Daha önce de ifade edildiği üzere kira bedelinin rayiç bedeli yansıtmayan düşük bir bedel olarak belirlenmesinin nedeni, amorti süresi boyunca binanın inşaat maliyetlerini karşılama düşüncesidir. Bir başka ifadeyle, binanın inşaat maliyetinin bu sürede karşılanması hedeflenmektedir. Ortak katılım gideri ise binanın amorti süresinin başlangıcından itibaren yani binanın kullanılması amacıyla girişimciye devrinden itibaren Yönetici Şirket'e ödenmektedir. Söz konusu gider, Yönetici Şirket tarafından sağlanan su, doğalgaz, merkezi ısıtma-soğutma, havalandırma, atık su, tamirat, bakım, çevre düzenlemesi, güvenlik, park alanları ve yolların temizliği, çöplerin atılması, ilaçlama ve genel sigortalama primleri gibi fakat bunlarla sınırlı olmayan masrafların karşılığı olarak sözleşmeye konu tahsis alanının toplam metrekaresine göre belirlenmektedir. Söz konusu gider borcu, kanaatimizce TBK m. 341/f.1'de düzenlenen bir borç mahiyetindedir⁴³.

Girişimcinin kullanım bedelini ödeme borcu, kanaatimizce TBK'da düzenlenen kira sözleşmesindeki kiracının borcu mahiyetindedir⁴⁴. Bu çerçevede amorti süresince girişimcinin en önemli borcu binanın kira bedelini ödemektir⁴⁵. Nitekim TBK m. 313'e göre “*Kira-*

⁴² Girişimcinin eseri teslim borcu hakkında geniş açıklamalar için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1020 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 513.

⁴³ Bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 307.

⁴⁴ Kiracının kira bedelini ifa borcu hakkında geniş açıklamalar için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 477 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 303 vd.

⁴⁵ Kira bedeli kavramı hakkında geniş açıklamalar için bkz. ACAR, s. 330 vd.

cı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür.” Bu borç, girişimcinin sözleşme kapsamındaki asli edim borçlarından bir diğerini oluşturmaktadır. Yönetici Şirket'in binanın kullanılmasını devretme borcunun karşılığını oluşturmaktadır. Zira sözleşme, tam iki tarafa borç yüklemektedir⁴⁶. Girişimci bu bedeli, para olarak ödeyecektir. Girişimcinin kira bedelini ödeme borcunun doğabilmesi için Yönetici Şirket'in binayı sözleşmeye uygun bir şekilde kullanabileceği şekilde ifa amacıyla girişimcinin fiili hâkimiyet alanına sunması gerekir. Nitekim TBK m. 324'e göre Yönetici Şirket, binayı kullanıma elverişli bir şekilde bulundurduğu sürece, girişimcinin kendisinden kaynaklanan bir sebeple bina kullanılmazsa ya da sınırlı olarak kullanılrsa bile girişimci kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Ancak bu durumda Yönetici Şirket'in yapmaktan kurtulduğu giderler kira bedelinden indirilecektir⁴⁷.

Girişimcinin kira bedeli ve yan gider ödeme borcunu (TBK m. 314) ifade temerrüde düştüğü durumlarda TBK m. 315 uygulama alanı bulacaktır⁴⁸. Buna göre Yönetici Şirket, girişimciye yazılı olarak süre verip⁴⁹, verilen süre içerisinde borcun ifa edilmemesi halinde sözleşmenin feshedileceğini bildirebilecektir⁵⁰. Söz konusu süre, girişimciye yazılı bildirim yapıldığı tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır. Kiralamanın konusu taşınmaz olduğu için en az on gündür⁵¹. Bu çerçevede girişimcinin temerrüde düşebilmesi için bir takım koşulların gerçekleşmesi gerekir. Buna göre, 1) Girişimcinin, kira bedeli ve yan gider borcu bulunmalıdır, 2) Girişimci, kira bedeli ile yan gider borcunu ifade gecikmeli ya da ifa etmemelidir, 3) Yönetici Şirket girişimciye yazılı bildirimde⁵² bulunmalıdır⁵³.

⁴⁶ ACAR, s. 331.

⁴⁷ EREN, Özel Hükümler, s. 351.

⁴⁸ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 353; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 505 ve 510.

⁴⁹ Yönetici Şirket'in süre tayini hakkında geniş açıklamalar için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 513.

⁵⁰ Söz konusu fesih hakkının olağanüstü fesih hakkı olduğu ve kira sözleşmesine özgü bir sona erme sebebi olduğu hakkında bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 506.

⁵¹ EREN. Özel Hükümler, s. 386.

⁵² Kanun'un düzenlediği bildirim basit bir bildirim değildir. İçerik olarak bir takım özellikler taşınmalıdır. Buna göre bildirimde; ifa talebi, süre ve fesih uyarısı yer almalıdır. Bildirimin içeriği hakkında geniş açıklamalar için bkz. ACAR, s. 357 vd.

⁵³ Konuyla ilgili geniş açıklamalar için bkz. ACAR, s. 376 vd.

Türk Borçla Kanunu m. 315'ye uygun bir şekilde gerekli koşulları içeren bildirim yapılarak süre tanınmasına rağmen girişimcinin bu süre zarfında kira gideri ile yan giderleri tamamen veya kısmen ifa etmemesi durumunda Yönetici Şirket sözleşmeyi feshedebilecektir. Fesih iradesi, TBK m. 315'te yapılan bildirimle birlikte yapılabileceği gibi ayrı bir şekilde de açıklanabilir. Sözleşmenin feshiyle birlikte girişimcinin binayı geri verme yükümlülüğü doğacaktır⁵⁴.

Yönetici Şirket'in fesih işlemiyle birlikte sözleşme, ileriye etkili (*ex nunc*) şekilde ortadan kalkacaktır. Bundan sonraki aşamada sözleşme tasfiye sürecine girecektir. Girişimcinin binayı teslim etmemesi halinde Yönetici Şirket tahliye davası dahi her türlü yasal yola başvurabilecektir⁵⁵.

Girişimci, TBK m. 325'e göre sözleşme süresine ve fesih dönemine uymadan binayı geri verdiği takdirde, sözleşmeden doğan borçları binanın makul bir süre için benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Eğer girişimci bu süre geçmeden önce Yönetici Şirket'ten kabulü beklenebilecek, ödeme gücü yerinde olan ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması durumunda, girişimcinin sözleşmeden doğan borçları sona erecektir. Bu durumda Yönetici Şirket, yapmaktan kurtulduğu giderler ile binayı başka şekilde kullanmakla elde ettiği ve elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür⁵⁶.

d. Tarafların Anlaşması

Sözleşme kural olarak herhangi bir geçerlilik şartına bağlı olmakla birlikte özellikle ispat kolaylığı sağlaması bakımından uygulamada yazılı şekilde yapılmaktadır.

İnşaat süresinin belirlendiği ilk dönemde girişimci, Yönetici Şirket'in tahsis ettiği arazi üzerinde bir bina inşa etmeyi yani bir eser

⁵⁴ ACAR, s. 381 ve 386; Girişimcinin binayı geri verme yükümlülüğü hakkında geniş açıklamalar için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 526 vd.

⁵⁵ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 354; ACAR, s. 382.

⁵⁶ EREN, Özel Hükümler, s. 351.

meydana getirip⁵⁷ Yönetici Şirket'e teslim etmeyi⁵⁸ borçlanmaktadır. Kanaatimizce, bu şekilde taraflar arasında bir “*eser sözleşmesi*” kurulmaktadır⁵⁹. Tarafların, sözleşmenin esaslı noktaları üzerinde birbirine uygun irade beyanında bulunmasıyla sözleşme kurulmaktadır. Bu nedenle rızaî bir sözleşmedir⁶⁰. Zira sözleşme, tarafların yalnızca irade açıklamaları sonucu meydana gelmektedir⁶¹. Söz konusu sözleşme, borçlandırıcı bir sözleşmedir. Zira tarafların borçlandıkları asli edimler sözleşmenin esaslı noktalarını meydana getirmektedir. Bu bağlamda Yönetici Şirket bina yapılması amacıyla girişimciye arazi tahsis etmektedir. Girişimci ise bunun karşılığında bina yapımını ve teslimini üstlenmektedir. Tarafların edimleri, birbirinin karşılığını oluşturduğundan aynı zamanda tam iki tarafa borç yükleyen ivazlı bir sözleşmedir⁶². Zira sözleşmenin ikinci dönemi için belirlenen amorti süresi boyunca binanın kullanım bedelinin rayiç kira bedelinin çok altında olması yani rayiç bedel ile sözleşmede belirlenen düşük bedel arasındaki fark, aslında Yönetici Şirket'in sözleşme kapsamında girişimciye ödemekle yükümlü olduğu ücretin bir karşılığını oluşturmaktadır⁶³. Sözleşme aynı zamanda ani edimlidir. Fakat bazı hallerde uzun süreli bir sözleşmedir. Borçlanılan binanın yapımı, bazen uzun süre olsa da bu durum sözleşmenin ani edimli olma özelliğini ortadan kaldırmamaktadır⁶⁴.

Amorti süresinin belirlendiği ikinci dönemde ise taraflar arasındaki borç ilişkisi, kanaatimizce “*kira sözleşmesi*” mahiyetindedir. Zira Yönetici Şirket ile girişimci, sözleşmenin esaslı noktaları üzerinde anlaşmaktadır. Yönetici Şirket, kiralanan binayı kullanmaya elverişli şekilde devir ve tahsis süresi boyunca da bu şekilde bulundurma borcunu

⁵⁷ Girişimcinin eseri meydana getirme borcu hakkında geniş açıklamalar için bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 512.

⁵⁸ Girişimcinin eseri teslim borcu hakkında geniş açıklamalar için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 1020 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 513.

⁵⁹ Eser sözleşmesinin tanımı için bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 489; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 984-985; Ayrıca Bkz. TBK m. 470.

⁶⁰ TANDOĞAN, Cilt II, s. 28-29.

⁶¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 53.

⁶² ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 505; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 994.

⁶³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 994.

⁶⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 994; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 506-507; EREN, Özel Borç İlişkileri, s. 584 vd.;

yüklenmektedir. Girişimci ise bunun karşılığında belirli bir kullanım bedeli (kira) ödemektedir⁶⁵. Girişimci, ödemeyi borçlandığı bedel karşılığında belirli bir süre için binayı kullanma ve ondan yararlanma hakkına sahip olmaktadır. Yönetici Şirket ise bu süre zarfında rayiç bedeli yansıtmasa da girişimciden kullanım bedeli yani kira almaktadır⁶⁶. Bu nedenle taraflar arasında borçlandırıcı bir işlem söz konusudur. Yönetici Şirket, binanın kullanılmasını devretmektedir. Bunun karşılığında girişimci ise kira bedeli ödeme borcu altına girmektedir. Edimler birbirinin karşılığını oluşturmaktadır. Dolayısıyla taraflar arasında tam iki tarafa borç yükleyen ivazlı bir sözleşme söz konusudur⁶⁷. Tarafların, sözleşme kapsamındaki edimlerini birbiriyle değiştirme konusunda anlaşmalarıyla sözleşme kurulmaktadır. Bu nedenle rızâ bir sözleşmedir. Yönetici Şirket, tahsis süresi boyunca binayı, girişimcinin kullanımına uygun ve elverişli bir şekilde bulundurmakla yükümlüdür. Yönetici Şirket, bu borcunu tahsis süresi boyunca yerine getirmek zorunda olduğu için taraflar arasında sürekli borç doğuran bir hukuki ilişki söz konusudur⁶⁸.

C. Sözleşmenin Hukuki Niteliği

1. Türk Borçlar Kanunu'nda Sözleşmelerin Düzenlenmesi

a. İsimli Sözleşme - İsimsiz Sözleşme Ayırımı

Kanun Koyucu, bir takım sözleşmeleri Türk Borçlar Kanunu'nun⁶⁹ özel borç ilişkileri bölümünde bazılarını ise özel kanunlarda düzenlemiştir. Bu şekilde düzenlenen sözleşmelere "*isimli sözleşme*" denilmektedir⁷⁰. Bu tür sözleşmelerin isimli sözleşme olarak adlandırılmasının

⁶⁵ EREN, Özel Hükümler, s. 321-322.

⁶⁶ EREN, Özel Hükümler, s. 309.

⁶⁷ ACAR, s. 331 ve 345.

⁶⁸ EREN, Özel Hükümler, s. 311-313.

⁶⁹ RG. T. 4.2.2001, S. 27836; Söz konusu kanun, metin içerisinde bundan sonra "TBK" şeklinde kısaltılarak kullanılacaktır.

⁷⁰ EREN, **Fikret**, "İsimsiz Sözleşmelere İlişkin Bazı Sorunlar", Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, İstanbul 2008, s. 85; EREN, Özel Hükümler, s. 17 ve 933; OKTAY, **Saibe**, "İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Doldurulması", İHFM, C. LV (1996), s. 263; ANTALYA, **Gökhan**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, İstanbul 2016, s. 79; ARAL, **Fahrettin**/AYRAN-

nedeni, unsurları ile bunların bir araya geliş tarzının kanunda açıkça düzenlenmiş olmasından kaynaklanmaktadır⁷¹. Bu çerçevede, bir sözleşmenin isimli sözleşme olarak nitelendirilebilmesi için Kanun Koyucu tarafından sözleşmeden sadece bahsedilmesi yeterli değildir. Sözleşmenin asli edim ve esaslı unsurlarının (*Essentialia negotii*)⁷² da kanun koyucu tarafından düzenlenmiş olması gerekir⁷³. Öğretide bu tür sözleşmelere, “*yasal tipik sözleşmeler*” de denilmektedir⁷⁴.

Bir takım sözleşmeler ise ne TBK’da ne de özel bir kanunda düzenlenmiştir⁷⁵. Bu tür sözleşmelere ise “*isimsiz sözleşme*” denilmektedir⁷⁶. İsimsiz sözleşmelerin unsurları ve bunların bir araya geliş tarzı ne Borçlar Kanunu ne de başka özel bir kanunda düzenlenmiştir⁷⁷. Dolayısıyla isimsiz sözleşmeleri, isimli sözleşmelerden ayıran temel fark, bunlarla ilgili kanuni bir düzenlemenin olmamasıdır⁷⁸. Söz konusu sözleşmeler kanun koyucu’nun iradesi sonucu değil tarafların iradesi sonucu ortaya çıkmaktadır. Nitekim kişiler, TBK m. 26’nın tanıdığı sözleşme özgürlüğü⁷⁹ çerçevesinde kanunda düzenlenmiş sözleşmeler dışında bir

CI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Baskı, Ankara 2015, s. 53.

- ⁷¹ **KUNTALP, Erden**, Karışık Muhtevalı Akit (Karma Sözleşme), Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Bası, Ankara 2013, s. 3; **PAPP, Tekla**, New trends of atypical contracts in Hungary, Acta Juridica Hungarica 52, No 2, pp. 171–182 (2011), s. 174.
- ⁷² “*Essentialia negotii*” kavramı hakkında geniş açıklamalar için bkz. **OKTAY**, s. 264-265.
- ⁷³ **KUNTALP**, s. 4; **EREN**, Özel Hükümler, s. 934; **OKTAY**, s. 264-265; **GÜMÜŞ**, s. 4; **YÜCER AKTÜRK**, s. 36.
- ⁷⁴ Bkz. **EREN**, İsimsiz Sözleşme, s. 85.
- ⁷⁵ Konuyla ilgili geniş açıklamalar için bkz. **ANTALYA**, s. 82.
- ⁷⁶ **ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Baskı, Ankara 2015, s. 53; **EREN**, Özel Hükümler, s. 933; **EREN**, İsimsiz Sözleşmeler, 85; **OKTAY**, s. 263; **ANTALYA**, s. 215.
- ⁷⁷ **PAPP**, s. 173; **KUNTALP**, s. 3.
- ⁷⁸ **KUNTALP**, s. 6.
- ⁷⁹ Sözleşme Özgürlüğü ve kapsamı hakkında geniş açıklamalar için bkz. **GREINER, Stefan**, Schuldrecht Besonderer Teil- Vertragliche Schuldverhältnisse, Springer-Verlag Berlin Heidelberg 2011, s. 243; **TANDOĞAN, Halûk**, Borçlar Hukuku Öze Borç İlişkileri, Cilt: I/1, Tümü Yeniden İşlenmiş ve Genişletilmiş Beşinci

takım başka sözleşmeler de yapabilme imkânına sahiptir⁸⁰. Söz konusu düzenlemeye göre taraflar, yapacakları sözleşmenin içeriğini kanunun öngördüğü sınırlar içerisinde⁸¹ serbestçe belirleme hakkına sahiptir⁸². Kanunun öngördüğü sınırlar ise yapılacak sözleşmenin; emredici hukuk kurallarına, kamu düzenine, genel ahlâka, kişilik haklarına aykırı olmaması ve konusunun imkânsız olmamasıdır⁸³. Bu çerçevede kalmak şartıyla kişiler, kanunda düzenlenmiş olan sözleşme türlerinden farklı sözleşmeler de yapabilme imkânına sahiptir. Koşullarını sadece kendilerinin belirlediği, o zamana kadar hiç duyulmamış bir sözleşme yapabilecekleri gibi başkaları tarafından daha önce yapılmış bir sözleşmenin benzerini de yapabilirler. Sözleşmenin bütün koşulları yeni olabileceği gibi kanunda düzenlenmiş sözleşme türlerinin unsurları bir araya getirilmek suretiyle meydana getirilen yeni bir sözleşme türü de olabilir⁸⁴. Bunun dışında taraflar, kanunda düzenlenmiş birkaç sözleşme tipini birleştirmek suretiyle bunlardan meydana gelen bileşik bir sözleşme de yapabilirler. Zira sözleşme özgürlüğü bu imkânı da taraflara tanımakta-

Bası, İstanbul 1988, s. 9-13; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 14 vd.; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 7 vd.; **EREN**, Özel Hükümler, s. 18 vd.; **EREN**, İsimli Sözleşme, s. 87 vd.

⁸⁰ **REICH, Dietmar O./SCHMITZ, Peter**, Einführung in das Bürgerliche Recht, 3., aktualisierte und erweiterte Auflage, Wiesbaden 2000, s. 177-178; **EREN**, İsimli Sözleşme, s. 86-87; **ARAL/AYRANCI**, s. 53; **KUNTALP**, s. 2-3; **YÜCER AKTÜRK, İpek**, İsimli Sözleşme Genel Teorisi ve Uzaktan Öğretim Sözleşmesi, Ankara 2016, s. 30 ve 33.

⁸¹ Bkz. TBK m. 27; Alman Hukuku bakımından bkz. BGB § 134, § 138 veya § 242, **GREINER**, s. 243.

⁸² **MUGELE, Karl**, Vertragsrecht, Wiesbaden 1961, s. 49; **REICH, O./SCHMITZ**, s. 178; **TUNÇOMAĞ, Kenan**, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Borç İlişkileri (Akdin Muhtelif Nev'ileri), II. Cild, İstanbul 1967, s. 5; **EREN**, Özel Hükümler, s. 936; **EREN**, İsimli Sözleşme, s. 90; **ATAMER, Yeşim M.**, "Sözleşme Boşluklarının Hakim Tarafından Doldurulmasına İlişkin Düşünceler", İÜHFİM, C. LXIII, S. 1-2, 2005, s. 172; **ERCOŞKUN ŞENOL, H. Kübra**, "Sözleşmenin İçeriğini Belirleme Özgürlüğü ve Bunun Genel Sınırı: TBK m. 27", İÜHFİM C. LXXIV S. 2, 2016, s. 711; **YÜCER AKTÜRK**, s. 30.

⁸³ **OKTAY**, s. 268-270; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 6-7; **ÖZER, Fatma Dilek**, s. 72; Sözleşme özgürlüğü ve isimli sözleşme özgürlüğünün sınırları hakkında geniş açıklamalar için bkz. **OKTAY**, s. 268 vd. ile 270 vd.; **YÜCER AKTÜRK**, s. 31; **ERCOŞKUN ŞENOL**, s. 723 vd.

⁸⁴ **ARAL/AYRANCI**, s. 54.

dır⁸⁵. Dolayısıyla kişiler, kanunda düzenlenen çeşitli sözleşmelere ilişkin farklı unsurları bir araya getirmek suretiyle yeni bir sözleşme yapabilecekleri gibi kanunda düzenlenen sözleşmelerin unsurlarına tamamen yabancı, kendi öğelerinden meydana gelen sözleşmeler de yapabilirler⁸⁶. Sözleşmeye tipini veren unsurlar TBK'nın özel hükümlerinde ve diğer kanunlarda özel ve ayrıntılı bir şekilde düzenlenmediği için bu şekilde yapılan sözleşmeler, “*isimsiz (adsız) ya da atipik sözleşmeler*” olarak adlandırılmaktadır⁸⁷. Söz konusu sözleşmelerin bu şekilde adlandırılmasının nedeni, kanun koyucu tarafından bunlara bir isim verilmemesinden kaynaklanmaktadır. Oysa bu tür sözleşmelerin uygulamada birer ismi (*factoring, franchising, pansiyon v.s.*) bulunmaktadır⁸⁸.

aa. İsimsiz Sözleşmelerin Çeşitleri

Öğretide ve içtihatlarda isimsiz sözleşmeler; “*kendine özgü (sui-generis) sözleşmeler*”, “*karma sözleşmeler*” ve “*bileşik (mürekkep) sözleşmeler*”⁸⁹ şeklinde ayrımlara tabi tutulmakta, bu konuda neredeyse görüş birliği bulunmaktadır⁹⁰. Bunların dışında, “*eksik sözleşmeler*” de

⁸⁵ İsimsiz sözleşmelerin geçerlilik nedeninin sözleşme özgürlüğü olduğu hakkında bkz. OKTAY, s. 267 vd.

⁸⁶ REICH, O./SCHMITZ, s. 178; TANDOĞAN, s. 7.

⁸⁷ GREINER, s.245; PAPP, s.173; TUNÇOMAĞ, s. 5; EREN, Özel Hükümler, s. 934; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 22-23; ANTALYA, s. 215; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt-I, İstanbul 2012, s. 4; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 10-11; AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Baskı, Ankara 2017, s. 25.

⁸⁸ REICH, O./SCHMITZ, s. 177-178; PAPP, s. 173; EREN, Özel Hükümler, s. 934-935; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 26; YÜCER AKTÜRK, s. 33-34; Çeşitli isimsiz sözleşmeler hakkında geniş açıklamalar için bkz. GREINER, s.245 vd.

⁸⁹ İsimsiz sözleşmelerde uygulanacak hukuk bakımından bir problem olmadığından bunların isimsiz sözleşme olarak nitelendirilmesin tereddüt doğurduğu hakkında bkz. ARAL/AYRANCI, s. 56; Öğretide EREN, Bileşik sözleşmelerin isimsiz sözleşme olarak nitelendirilmemesi gerektiğini ileri sürmektedir. Bkz. EREN, Özel Hükümler, s. 938.

⁹⁰ ANTALYA, s. 215; ARAL/AYRANCI, s. 56; OKTAY, s. 272; İsimsiz sözleşmelerin çeşitli ayrımları hakkında bkz. EREN, İsimsiz Sözleşme, s. 90-91; İsimsiz sözleşmelerin türleri hakkında öğretideki görüşler için bkz. YÜCER AKTÜRK, s. 41; Öğretide isimsiz sözleşmelerin alt kategorileri, karma ve kendine özgü söz-

bir kısım yazarlar tarafından isimsiz sözleşmelerin bir türü olarak öğretilmekte kabul edilmektedir⁹¹.

aaa. Kendine Özgü (sui-generis) Sözleşmeler

İsimsiz sözleşmelerin bu türü, kendilerine özgü öğelerden meydana gelmektedir. Bu nedenle kanunda düzenlenmiş olan sözleşmelere ilişkin unsurları bütün ya da bölüm olarak içermezler⁹². Diğer bir ifadeyle, sözleşmeyi meydana getiren unsurlar, kısmen ya da tamamen kanunda düzenlenmiş olan sözleşme tiplerinde bulunmamaktadır⁹³. Taraflar, tamamen kendilerinin öngördüğü yeni unsurları bir araya getirmek suretiyle yeni bir sözleşme meydana getirmektedir⁹⁴. Bu nedenle tamamen yeni bir oluşumu yansıtan sözleşmelerdir. Sözleşmenin unsurları, karma sözleşmelerde olduğu gibi özgün bir bağlılık içerisinde birbirine bağlıdır. Ancak içerdiği özgün unsur ya da unsurlar nedeniyle karma sözleşmeden ayrılmaktadır⁹⁵.

İsimsiz sözleşmelerin bu türü, tamamen uygulamanın ihtiyaçları sonucunda ortaya çıkmıştır. Kanunda düzenlenmiş sözleşmelerin unsurlarını taşımadıkları için uyumsuzluk halinde uygulanacak hükümler ile sözleşmedeki boşlukların tamamlanması, bu sözleşmeler bakımından temel sorunu oluşturmaktadır⁹⁶. Bu sözleşmeler, dürüstlük kuralına ve

leşmeler şeklinde ikiye ayrılarak da incelenmektedir. Bkz. KUNTALP, s. 13; YÜCER AKTÜRK, s. 13.

⁹¹ Bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 22; YÜCER AKTÜRK, s. 47.

⁹² BELOW, Karl-Heinz, Bürgerliches Recht-Schuldrecht, Besonderer Teil, Wiesbaden 1978, s.193; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 29; EREN, İsimsiz Sözleşme, s. 99; EREN, Özel Hükümler, s. 949; OKTAY, s. 275; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 12; ARAL/AYRANCI, s. 56; YÜCER AKTÜRK, s. 51; KUNTALP, s. 14; Kendine özgü isimsiz sözleşmeler hakkında geniş açıklamalar için bkz. YÜCER AKTÜRK, s. 52-53.

⁹³ WIRTH, Axel/FALK, Würfel/BROOCKS, Stefan, Rechtsgrundlagen des Architekten und Ingenieurs Vertragsrecht — Haftungsrecht — Vergütungsrecht, 1. Auflage, Wiesbaden 2004, s. 42; TANDOĞAN, s. 13; ANTALYA, s. 217; GÜMÜŞ, s. 10-11; Kendisine özgü (Sui Generis) sözleşmeler hakkında öğretilmekte tartışmalar için bkz. GÜMÜŞ, s. 10 vd.

⁹⁴ EREN, Özel Hükümler, s. 949.

⁹⁵ GÜMÜŞ, s. 10-11.

⁹⁶ OKTAY, s. 275; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 12; EREN, İsimsiz Sözleşme, s. 99; Söz konusu sözleşmelere uygulanacak hükümler hakkında geniş açıklamalar

işlerde yaygın olan teamüllere uygun olarak yorumlanarak tamamlanır. Sözleşmenin niteliği elverdiği ölçüde benzedikleri sözleşme tipine uygun kanun hükümleri kıyas yoluyla da uygulanır. Sözleşmeyle ilgi karşılaşılan sorunlarda gerektiğinde TBK hükümlerinden de yararlanılır. Ancak bu tür sözleşmelerden doğan sorunlarda özellikle mahkeme içtihatları ile tespit edilmiş âdet hukukunda çözümler yer almaktadır⁹⁷. Karşılaşılan sorunlarda âdet hukukunda bir çözüm bulunmadığı takdirde, Türk Medeni Kanunu⁹⁸ m. 1 uyarınca hâkim kendisi kanun koyucu olsaydı nasıl bir kural koyacaksa ona göre hareket edip bir çözüm oluşturacaktır⁹⁹.

bbb. Karma Sözleşmeler

Karma sözleşme¹⁰⁰; kanunlarda düzenlenmiş çeşitli sözleşme tiplerine ilişkin öğelerin, kanunda öngörülmeyle şekilde bir araya getirilmesi sonucu oluşturulan sözleşmelerdir¹⁰¹. Bu tür isimli sözleşmeler, farklı sözleşmelere ilişkin öğeleri bünyelerinde taşıya da öğelerini taşıdıkları bu sözleşmelerden bağımsız bir sözleşme niteliğindedir¹⁰². Bu çerçevede, bir karma sözleşmeden söz edilebilmesi için çeşitli sözleş-

için bkz. GREINER, s.245; EREN, İsimli Sözleşme, s. 100; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 29; OKTAY, s. 275 vd.

⁹⁷ Örneğin, sulh sözleşmesi, satış için bırakma ve garanti sözleşmeleri hakkındaki bir çok kural bu şekilde mahkeme içtihatları ile belirlenmiştir, TANDOĞAN, s. 13; Garanti sözleşmesi ile ilgili geniş açıklamalar için bkz. BELOW, s. 193 vd.

⁹⁸ RG. T. 08.12.2001, S. 24607.

⁹⁹ TANDOĞAN, s. 13; EREN, Özel Hükümler, s. 951; Alman Hukuku'ndaki uygulama ve konuyla ilgili Federal Mahkeme kararı için bkz. WIRTH/FALK / BROOCKS, s. 42.

¹⁰⁰ Karma sözleşme hakkında öğretilerdeki tartışmalar için bkz. GÜMÜŞ, s. 8.

¹⁰¹ KUNTALP, s. 15-16; TANDOĞAN, s. 69; EREN, Özel Hükümler, s. 939; EREN, İsimli Sözleşme, s. 91; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 25; OKTAY, s. 273; ANTALYA, s. 216; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 40; YÜCER AKTÜRK, s. 42.

¹⁰² PAPP, s.173; EREN, Özel Hükümler, s. 939; OKTAY, s. 275; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 18; ARAL/AYRANCI, s. 57; Karma sözleşmelere uygulanacak hükümler hakkında geniş açıklamalar için bkz. EREN, Özel Hükümler, s. 945 vd.; EREN, İsimli Sözleşme, s. 96 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 28 vd.; OKTAY, s. 275 vd.; ANTALYA, s. 216; Alman Hukuku'nda karma sözleşme çeşitleri ve uygulanacak hukuk hakkında geniş açıklamalar için bkz. GREINER, s. 243 vd.

melere ait unsurlar kaynaşmış ve karışmış olmalıdır¹⁰³. Bunun neticesinde ortaya çıkan sözleşmenin kanunda düzenlenen sözleşme tiplerinden birisine uymaması gerekir¹⁰⁴. Bu nedenle söz konusu sözleşme, bir bütün olarak değerlendirildiğinde kanunda düzenlenen sözleşmelerin hiçbirine uymamaktadır. Kendisinden doğan edimler bakımından değerlendirildiğinde ise kanunda düzenlenen bir sözleşmenin karakterini göstermektedir¹⁰⁵.

Karma sözleşmeler, değişik şekillerde ortaya çıkmaktadır¹⁰⁶. Bunlardan ilki, “*çift mahiyetli ya da çifte tipli karma sözleşmeler*”¹⁰⁷dir. Bu tür karma sözleşmelerde, taraflardan her birinin edimi ya da edimleri kanunda düzenlenmiş çeşitli sözleşme tiplerine aittir. Söz konusu edimler karşılıklı değiştirilmektedir¹⁰⁸. Taraflar, kanunda düzenlenmiş farklı isimli sözleşmelere ait asli edimleri karşılıklı olarak üstlenerek yeni bir sözleşme meydana getirmektedir¹⁰⁹. Tarafların edimleri, edim karşı edim ilişkisi içerisinde birbiriyle değiştirilmektedir. Bu nedenle tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler niteliğindedir¹¹⁰.

¹⁰³ REICH O./SCHMITZ, s. 177; GREINER, s. 243; EREN, İsimli Sözleşme, s. 91; Karma sözleşmenin tanımı, unsurları ve şekli hakkında ileri sürülen geniş açıklamalar için bkz. KUNTALP, s. 37 vd.; YÜCER AKTÜRK, s. 43.

¹⁰⁴ OKTAY, s. 274.

¹⁰⁵ KUNTALP, s. 16.

¹⁰⁶ BELOW, s.191; ANTALYA, s. 216.

¹⁰⁷ Öğretide TUNÇOMAĞ, söz konusu sözleşmeleri “*iki tipli sözleşme (melez sözleşme)*” şeklinde adlandırmaktadır. Bkz. TUNÇOMAĞ, s. 11.

¹⁰⁸ TUNÇOMAĞ, s. 11; TANDOĞAN, s. 69; EREN, Özel Hükümler, s. 941; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 27; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 18; ARAL/AYRANCI, s. 58; OKTAY, s. 274; GÜMÜŞ, s. 9; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 41; Örneğin, kapıcı sözleşmesinde, taşınmaz malın bir kısmının kullanılmasının devrinde kira sözleşmesine ait unsur bulunmaktadır. Buna karşılık kapıcının merdivenleri temizlemesi, kaloriferleri yakması hizmet sözleşmesine ait unsurları taşımaktadır. Bkz. TANDOĞAN, s. 69; BELOW, s. 192.

¹⁰⁹ GREINER, s.244; EREN, İsimli Sözleşme, s. 92; YÜCER AKTÜRK, s. 49; Karma sözleşmenin iki özelliği hakkında geniş açıklamalar için bkz. KUNTALP, s. 21 vd.

¹¹⁰ EREN, İsimli Sözleşme, s. 92.

İkincisi, “*bileşik (kombine) tipli karma sözleşmeler*”dir¹¹¹. Bu tür karma sözleşmelerde, taraflardan biri kanunda düzenlenmiş bulunan iki veya daha fazla sözleşmeye ait birden fazla asli edimi bir araya getirerek üstlenmekte, diğer taraf ise genellikle para ödeme şeklinde tek bir edimi üstlenmektedir¹¹². Bir başka ifadeyle, taraflardan biri isimli sözleşme tiplerine ait birden fazla edim yükümlülüğünü borçlandığı halde diğer taraf genellikle bedel ödeme borcu şeklinde tek bir edim yüklenmektedir¹¹³.

Üçüncüsü, çeşitli sözleşme tiplerine ait unsurların birbirine karışarak meydana getirilen karma sözleşmelerdir¹¹⁴. Bu tür karma sözleşmelerde taraflardan birisinin edimi, farklı sözleşme tiplerine ait unsurları bünyesinde ayrılmaz bir şekilde kaynaştırmak suretiyle ivaz oluşturmaktadır¹¹⁵. Bir başka ifadeyle, kanunda düzenlenmiş çeşitli sözleşme tiplerine ait unsurlar birbirine eklenerek karma bir sözleşme meydana getirilmektedir¹¹⁶. Bu tür sözleşmelere öğretilde, “*Eklemli karma sözleşme*”¹¹⁷ ya da “*kaynaşık sözleşme*”¹¹⁸ de denilmektedir¹¹⁹.

¹¹¹ Öğretilde TUNÇOMAĞ, söz konusu sözleşmeyi “*ikiz sözleşme (tiplerin birleştirilmesi sözleşmesi)*” başlığı altında incelemektedir. Bkz. TUNÇOMAĞ, s. 10; EREN ise “*Bileşik (kombine) tipli karma sözleşme*” başlığı altında incelemektedir. Bkz. EREN, İsimli Sözleşme, s. 94.

¹¹² BELOW, s.191; TUNÇOMAĞ, s. 10; EREN, Özel Hükümler, s. 942-943; EREN, İsimli Sözleşme, s. 94; OKTAY, s. 274; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 27; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 19; ARAL/AYRANCI, s. 58; GÜMÜŞ, s. 8; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 41.

¹¹³ EREN, İsimli Sözleşme, s. 94; YÜCER AKTÜRK, s. 48; Çeşitli örnekler için bkz. BELOW, s. 191-192.

¹¹⁴ TANDOĞAN, s. 72; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 20; OKTAY, s. 274; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 27; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 42; Örneğin, Karma bağışlamalarda, bir şey kısmen başka bir edim karşılığı kısmen de bağışlama kastıyla karşılıksız olarak temlik edilmektedir. Bkz. TANDOĞAN, Cilt: I/1, s. 72; EREN, Özel Hükümler, s. 944.

¹¹⁵ GREINER, s.244-245; BELOW, s. 192; GÜMÜŞ, s. 9-10.

¹¹⁶ EREN, Özel Hükümler, s. 944.

¹¹⁷ Bkz. EREN, Özel Hükümler, s. 944; EREN, İsimli Sözleşme, s. 95; YÜCER AKTÜRK, s. 50.

¹¹⁸ GÜMÜŞ, s. 9-10.

¹¹⁹ EREN, İsimli Sözleşme, s. 95; YÜCER AKTÜRK, s. 50; Öğretilde GÜMÜŞ, söz konusu sözleşmeyi “*kaynaşık sözleşme*” şeklinde adlandırmaktadır. Bkz. GÜMÜŞ, s. 9.

Dördüncüsü ise kendilerine yabancı yan edimleri içeren yani yabancı unsur içeren sözleşmelerdir¹²⁰. Bu tür karma sözleşmelerde¹²¹ belli bir sözleşme tipine ilişkin edim asli edim olarak düzenlenmekte, bununla birlikte ona yabancı başka bir sözleşmeye ilişkin edim ise tâli edim olarak düzenlenmektedir¹²². Bir başka ifadeyle taraflar, kanunda düzenlenmiş isimli bir sözleşme kurmaktadır. Ancak taraflardan birisi başka bir isimli sözleşme tipine ait unsuru da yan edim olarak üstlenmektedir¹²³.

ccc. Bileşik Sözleşmeler

Hukuki nitelik ve vasıfları itibariyle kanunda düzenlenmiş olan birbirinden tamamen farklı çeşitli sözleşme tiplerinin unsurlarını değil de bu sözleşmelerin bütünüdür bir araya getirilmesi suretiyle yeni bir sözleşme oluşturulması durumunda bileşik sözleşme söz konusudur¹²⁴. Bileşik sözleşmenin temel özelliği, onu oluşturan sözleşmelerin kendilerine özgü vasıfları değişmeden tek bir amaç etrafında toplanıp birbirlerine bağlanmış olmasıdır. Yani tıpkı karşılıklı sözleşmelerde edim ve karşı edimin birbirine bağlı olması gibi bir durum söz konusudur. Bu şekilde ortak bir bağlılık yoksa ya da söz konusu bağlılık tek taraflı ise bileşik sözleşmeden söz edilemeyecektir¹²⁵. Bir başka ifadeyle, bu tür isimsiz sözleşmelerde sözleşmeyle bağlılıktan söz edilebilmesi için diğer sözleşmenin hüküm ve sonuç doğurması gerekir. Aksi takdirde sözleş-

¹²⁰ Öğretide TUNÇOMAĞ, bu tür sözleşmeleri “çeşitli tipleri bir arada toplamış sözleşme (dar anlamda karma sözleşme)” başlığı altında incelemektedir. Bkz. TUNÇOMAĞ, s. 13.

¹²¹ Bu tür sözleşmelerin karma sözleşme olarak kabul edilmesinin tartışmalı olduğu hakkında bkz. TANDOĞAN, s. 73; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 28.

¹²² TANDOĞAN, Cilt: I/1, s. 73; ARAL/AYRANCI, s. 59; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 20; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 42; Örneğin, ısıtılması da ev sahibine ait olan bir dairenin kiralanması gibi. Bkz. TANDOĞAN, Cilt: I/1, s. 73.

¹²³ GÜMÜŞ, s. 10.

¹²⁴ PAPP, s. 173; OKTAY, s. 275; EREN, Özel Hükümler, s. 951-952; EREN, İsimsiz Sözleşme, s. 100; ARAL/AYRANCI, s. 60; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 21; ANTALYA, s. 215; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 42; YÜCER AKTÜRK, s. 38; Bileşik sözleşmelerin üç biçimde ortaya çıktığı hakkında bkz. TUNÇOMAĞ, s. 9.

¹²⁵ TANDOĞAN, s. 76; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 23; ANTALYA, s. 215; GÜMÜŞ, s. 6-7; YÜCER AKTÜRK, s. 38-39.

melerden birisinin geçersiz olması, diğer sözleşmenin de kendiliğinden geçersiz olması sonucunu doğuracaktır¹²⁶. Dolayısıyla sözleşme kapsamındaki her bir sözleşme diğeri ile bağlantılı olmakla birlikte kendi bağımsızlığını korumaktadır. Sözleşmeden bir uyuşmazlık doğduğu takdirde, ilgili sözleşme tipine ilişkin kanun hükümleri uygulanarak çözüm bulunmaktadır¹²⁷.

ddd. Eksik Sözleşmeler

Eksik sözleşmeler de isimsiz sözleşmelerin bir türü olarak öğretide kabul edilmektedir. Kanunda düzenlenmiş bir sözleşmenin kanunda öngörülen bir ya da birkaç unsuruna yer verilmemesi durumunda eksik sözleşme söz konusudur¹²⁸. Bu bağlamda eksik sözleşme, sadece kanunda düzenlenen sözleşmeler bakımından söz konusu olmaktadır. Ancak kanunda düzenlenmiş bir sözleşmenin eksik sözleşme olarak nitelendirilebilmesi için eksik unsuru bünyesinde barındıran başka bir sözleşmenin kanunda düzenlenmemiş olması gerekir¹²⁹.

2. Arazi Tahsis Sözleşmesinin İsimsiz Sözleşmelerin Bir Türü Olan Çift Mahiyetli ya da Çift Tipli Karma Sözleşme Niteliğinde Olması

Yukarıda da ifade edildiği üzere Arazi Tahsis Sözleşmesi'nde girişimcinin iki temel yükümlülüğü bulunmaktadır.

Bunlardan ilki; ar-ge tesisleri, mevzuatta belirlenen amaçlar doğrultusunda faaliyette bulunmak üzere kullanacağı binanın inşasını sözleşmede belirlenen sürede tamamlayıp Yönetici Şirket'e teslim etmektir. İkincisi ise binanın inşaatının tamamlanmasından sonra binayı fiilen kullanmaya başladığı tarihten itibaren rayiç bedeli yansıtmayan

¹²⁶ EREN, Özel Hükümler, s. 952; EREN, İsimsiz Sözleşme, s. 101; TANDOĞAN, s. 76; ARAL/AYRANCI, s. 60; Örneğin, bir tesisatçının tesisatını yaptığı evlerden birisinin kendisine satılacağını göz önüne alarak tesisatı yapması durumunda satış ve eser sözleşmelerinin kendilerine özgü vasıfları değişmeden tek bir amaç etrafında toplanmaktadır. Bkz. TANDOĞAN, s. 77.

¹²⁷ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 21; Bileşik sözleşmelere uygulanacak hukuk kuralları hakkında geniş açıklamalar için bkz. EREN, Özel Hükümler, s. 886-887.

¹²⁸ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 43; YÜCER AKTÜRK, s. 47.

¹²⁹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 22; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 44; Eksik sözleşmeler hakkında detaylı açıklamalar için bkz. YÜCER AKTÜRK, s. 47-48.

düşük bir kira bedeli¹³⁰ (örneğin, güncel kira bedelinin 1/20'si) ve ortak giderlere katılım payı karşılığında kullanmaktır¹³¹. Girişimcinin ilk yükümlülüğünü sözleşmede belirlenen “*inşaat süresi*” içerisinde yerine getirmektedir. Bu süre zarfında girişimcinin Yönetici Şirket'e karşı başka bir mali yükümlülüğü bulunmamaktadır. Girişimci, inşaat süresinin bitiminden önce binanın inşaatını tamamlayıp faaliyete başladığı takdirde, sözleşmede belirlenen inşaat süresinin dolmasına kadar kullanım bedeli ile katılım payını ödeme yükümlülüğü bulunmamaktadır. İkinci yükümlülüğünü ise “*amorti süresi*” içerisinde yerine getirmesi gerekir¹³². Amorti süresince girişimcinin temel yükümlülüğü, rayiç bedeli yansıtmayan kullanım bedeli ile ortak giderlere katılım payını Yönetici Şirket'e ödemektir.

Girişimci, inşaat süresi ile amorti süresi sona erdikten sonra binayı tam ve bedelsiz olarak Yönetici Şirket'e devredebileceği gibi rayiç bedel üzerinden binayı kullanmaya devam etme hakkına da sahiptir. Diğer bir ifadeyle binanın maliyetlerini amorti edeceği sürenin dolmasından sonra girişimci iki seçeneğe sahiptir. Eğer Teknoloji Geliştirme Bölgesi'nden ayrılmak istiyorsa, sözleşmede kararlaştırılan koşullar çerçevesinde binayı Yönetici Şirket'e devredecektir. Ancak faaliyetlerine devam etmek istiyorsa, bu defa rayiç kira bedeli üzerinden kullanım bedeli ödeyerek faaliyetlerine devam edebilecektir. İkinci seçeneği tercih ettiğinde ise belirlenen kiralama süresinin ermesinden sonra binayı tüm alt ve üst yapıları, malzeme ve tesisatı ile birlikte bakımlı, kullanılabilir ve çalışır halde, boyası badanası tadilatı yapılmış şekilde her türlü borç, taahhüt ve kısıtlamadan âri olarak herhangi bir bedel talep etmeksizin Yönetici Şirket'e devredecektir.

Tarafların sözleşmedeki temel hak ve yükümlülükleri ışığında arazi tahsis sözleşmesinin hukuki niteliği değerlendirildiğinde, kanaa-

¹³⁰ Uygulamada söz konusu bedel, yanlış bir tanımlama ile sözleşme “*iz bedeli*” kavramıyla ifade edilmektedir. Oysa iz bedeli, muhasebe ile ilgili bir kavram olup ekonomik ömrünü tamamladığı halde kullanılmaya devam edilen, rayiç bedeli tespit edilemeyen ya da edilmesi sakıncalı bulunan taşınırın ve sair demirbaşların muhasebe kayıtlarına işlenen değeridir. Bkz. <http://alonot.com/muhasebede-iz-bedeli-nedir/>

¹³¹ Belirtmek gerekir ki, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde tarafların sözleşme kapsamındaki hak ve yükümlülüklerini kanunda düzenlenen sınırlamalara uymak kaydıyla farklı şekillerde düzenlemelerinin önünde bir engel bulunmamaktadır.

¹³² İnşaatı süresi ile amorti süresi, sözleşmenin tanımlar kısmında “*baş baş süresi*” kavramıyla ifade edilmektedir.

timizce söz konusu sözleşme isimsiz karma sözleşmenin bir türünü oluşturan “çift mahiyetli ya da çifte tipli karma sözleşme”nin özelliklerini taşımaktadır. Zira tarafların sözleşme kapsamındaki temel yükümlülükleri, inşaat süresi ve amorti süresi bakımından birden çok isimli sözleşmeye ait unsurları bünyesinde taşımaktadır. Şöyle ki,

Girişimcinin “*inşaat süresi*” içerisinde sözleşmedeki temel edim yükümü, kanunda düzenlenen isimli bir sözleşme olan eser sözleşmesindeki yükleniciye ait “*bir eser meydana getirme ve teslim borcu*”nun temel unsurlarını taşımaktadır. “*Amorti süresi*” içerisinde ise kira sözleşmesindeki kiracıya ait “*ücret ödeme borcu*”nun temel unsurlarını taşımaktadır. Böyle girişimci, kanunda düzenlenmiş birden çok isimli sözleşmenin temel yükümlülüklerini sözleşme kapsamında Yönetici Şirket’e karşı aslî edim olarak borçlanmaktadır.

Yönetici Şirket ise “*inşaat süresi*” içerisinde binanın yapılacağı yani bir eserin meydan getirileceği araziye girişimciye tahsis etmektedir. Ancak girişimciye baştan bir ücret ödeme yerine, amorti süresi boyunca rayiç bedeli yansıtmayan düşük bir kullanım bedeli karşılığında binanın kullanım hakkını girişimciye bırakmaktadır. Böylece söz konusu süre zarfında binanın inşaat maliyetlerinin karşılanması sağlanmaktadır. Diğer bir ifadeyle Yönetici Şirket, eser sözleşmesi bağlamında iş sahibi olarak en önemli yükümlülüğünü oluşturan ücret ödeme borcunu, tahsis süresi boyunca düşük miktarlı bir kullanım bedeli karşılığında binanın kullanım hakkını girişimciye bırakmak suretiyle yerine getirmektedir. Yani girişimcinin amorti süresi boyunca ödediği düşük miktarlı kullanım bedeli ile rayiç bedel arasındaki fark, aslında iş sahibi olarak Yönetici Şirket’in eser sözleşmesi kapsamında girişimciye baştan ödemekle yükümlü olduğu ücret borcunun karşılığını oluşturmaktadır. Eser sözleşmesi kapsamında Yönetici Şirket’in girişimciye ödemekle yükümlü olduğu ücret borcu bu şekilde ifa edilmektedir. Tarafların edimleri arasındaki denge bu şekilde sağlanmaktadır. Dolayısıyla Yönetici Şirket’in inşaat süresi boyunca edim yükümlülüğü, işverenin eser sözleşmesindeki temel edim yükümlülüğü olan “*ücret ödeme borcu*”na ait unsurları taşımaktadır.

Yönetici Şirket’in “*amorti süresi*” içerisinde ise girişimciye karşı temel yükümlülüğü ise inşaatı tamamlandıktan kendisine teslim edilen binayı, rayiç bedeli yansıtmayan düşük miktarlı bir kullanım ücreti karşılığında girişimciye teslim ve kullandırma borcudur. Bu bağlamda

Yönetici Şirket'in amorti süresi boyunca sözleşmedeki temel edim yükümü, kanunda düzenlenen isimli bir sözleşme olan kira sözleşmesinde kiralayanın “*eseri teslim ve kullandırma borcu*”nun temel unsurlarını taşımaktadır

Binanın inşaat süresi ile maliyetlerini amorti ettiği sürenin bitiminden sonraki dönemde taraflar arasında kurulan borç ilişkisi ise kanunda düzenlenen isimli sözleşmelerden kira sözleşmesi mahiyetindedir.

SONUÇ

4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu, Teknoloji Geliştirme Bölgelerinin kuruluşu, işleyişi, yönetimi ve denetiminin ile bunlarla ilgili kişi ve kuruluşların görev, yetki ve sorumluluklarını düzenlemektedir. Bu bağlamda kanunun uygulama alanı, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri'dir. Teknoloji Geliştirme Bölgesi ise yüksek/ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsünün olanaklarından yararlanarak teknoloji veya yazılım ürettikleri/geliştirdikleri, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet gösterdikleri ve bu yolla bölgenin kalkınmasına katkıda buldukları, aynı üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü ya da ar-ge merkez veya enstitüsü alanı içinde veya yakınında akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği siteyi veya bu özelliklere sahip teknoparkları ifade etmektedir.

Teknoloji Geliştirme Bölgeleri'nin yönetim ve işletilmesinden “Yönetici Şirket” sorumludur. Yönetici Şirket, anonim şirket şeklinde kurulmaktadır. Yönetici Şirket'in temel sorumluluğu, bölgeye ait planlama ve projelendirmelerin yapılması ile bölge için gerekli her türlü hizmetin yürütülmesidir. Bu kapsamda; gerekli alt yapı ve üst yapı hizmetleri ile kuluçka merkezi ve teknoloji transfer ofislerinin kurulması, araştırma- geliştirme tasarım projelerinin değerlendirilmesi, projesi uygun görülen girişimcilere yönetmelikle belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde bölge içerisinde yer tahsis edilmesi, bölgenin ilgili kanun ve yönetmeliklerde gösterilen amaca uygun bir şekilde yönetilerek girişimcilerin ve üçüncü şahısların buna aykırı davranışlarının önlenmesi ve bu bağlamda gerekli önlemlerin alınmasını sağlamaktır.

Teknoloji Geliştirme Bölgeleri'ndeki hizmet ve imkânlardan yararlanmak isteyen veya yararlanmakta olan gerçek ya da tüzel kişiler ise

“girişimci” olarak adlandırılmaktadır. Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde, araştırma-geliştirme (AR-GE) faaliyetlerinin yürütüleceği binanın inşası amacıyla Yönetici Şirket ile girişimciler arasında “Arazi Tahsis Sözleşmesi” yapılmaktadır.

Sözleşme; teknoloji araştırma ve geliştirme bölgesinde alan bilgisi ile vaziyet planının proje ve paftalarda gösterildiği bir arazinin, ilgili mevzuat kapsamında yürütülecek faaliyetler için Yönetici Şirket tarafından belirli bir süre için girişimciye tahsis edilmesi, girişimcinin söz konusu arazi üzerinde ar-ge tesisleri, laboratuvar, ar-ge ve tasarıma dayalı ofis, üretim ve atölye alanı olarak inşaat yapım şartları ile sınırlarının belirlenmesi, alt yapı ve üst yapı tesislerin inşasının bitiminden sonra söz konusu yerlerin mevzuatta belirlenen amaçlar doğrultusunda kullanılması amacıyla girişimciye kiralınması, kiralama süresinin bitiminden sonra ise binanın eksiksiz, bedelsiz, her türlü borç, taahhüt ve kısıtlamadan arı olarak Yönetici Şirket'e devriyle ilgili tarafların hak ve yükümlülüklerini içermektedir.

Arazi Tahsis Sözleşmesi, tek bir sözleşme içerisinde farklı sürelerde (inşaat ve amorti süresi) farklı yükümlülükleri içermektedir. Bir başka ifadeyle sözleşme kapsamında belirlenen farklı sürelerde ifa edilmesi gereken iç içe geçmiş ve birbirini tamamlayan farklı taraf yükümlülükleri söz konusudur.

İnşaat süresi içerisinde Yönetici Şirket'in temel yükümlülüğü, iş sahibinin eser sözleşmesi kapsamındaki “ücret ödeme borcu”nun unsurlarını taşımaktadır. Amorti süresi içerisindeki temel yükümlülüğü ise kiraya vereninin “*eseri teslim ve kullandırma borcu*”nun unsurlarını taşımaktadır.

İnşaat süresi içerisinde girişimcinin temel yükümlülüğü, yüklenicinin eser sözleşmesi kapsamındaki “*bir eser meydana getirme ve teslim borcu*”nun unsurlarını taşımaktadır. Amorti süresi içerisindeki borcu ise kiracının “ücret ödeme borcu”nun unsurlarını taşımaktadır. Bu çerçevede Türk Borçlar Kanunu'nda sözleşmelerin düzenlenmesi ışığında sözleşmenin hukuki niteliği değerlendirildiğinde, Arazi Tahsis Sözleşmesi isimli karma sözleşmenin bir türünü oluşturan “çift mahiyetli ya da çifte tipli karma sözleşme”nin özelliklerini taşımaktadır.

Binanın inşaat süresi ile maliyetlerini amorti ettiği sürenin bitiminden sonraki dönemde rayiç kullanma bedeli üzerinden taraflar arasında kurulan borç ilişkisi ise kanunda düzenlenen isimli sözleşmelerden “*kira sözleşmesi*” mahiyetindedir.

KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk**, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-m.326), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, İstanbul 2016.
- ANTALYA, Gökhan**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, İstanbul 2016.
- ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Baskı, Ankara 2015.
- ATAMER, Yeşim M.**, “Sözleşme Boşluklarının Hakim Tarafından Doldurulmasına İlişkin Düşünceler”, İÜHFİM, C. LXIII, S. 1-2, 2005, s. 171-191.
- AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan**, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Baskı, Ankara 2017.
- BELOW, Karl-Heinz**, Bürgerliches Recht-Schuldrecht, Besonderer Teil, Wiesbaden 1978.
- ERCOŞKUN ŞENOL, H. Kübra**, “Sözleşmenin İçeriğini Belirleme Özgürlüğü ve Bunun Genel Sınırı: TBK m. 27”, İÜHFİM C. LXXIV S. 2, 2016, s. 709-737.
- EREN, Fikret**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Baskı, Ankara 2017. (Özel Hükümler).
- EREN, Fikret**, “İsimsiz Sözleşmelere İlişkin Bazı Sorunlar”, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan, İstanbul 2008, s. 85-111.(İsimsiz Sözleşme).
- GREINER, Stefan**, Schuldrecht Besonderer Teil- Vertragliche Schuldverhältnisse, Springer-Verlag Berlin Heidelberg 2011.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt-I, İstanbul 2012.
- KUNTALP, Erden**, Karışık Muhtevalı Akit (Karma Sözleşme), Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Bası, Ankara 2013.
- MUGELE, Karl**, Vertragsrecht, Wiesbaden 1961.
- OKTAY, Saibe**, “İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Doldurulması”, İHFİM, C. LV (1996), s. 263-296.
- OZANOĞLU, Hasan Seçkin**, “Yargıtay Uygulamasında TKHK’nun Uygulanma Alanı Bakımından İsimsiz Sözleşmeler”, Ankara Barosu Dergisi 2000-3, s. 53-69.
- PAPP, Tekla**, “New trends of atypical contracts in Hungary”, Acta Juridica Hungarica 52, No 2, pp. 171–182 (2011).
- REICH, Dietmar O./SCHMITZ, Peter**, Einführung in das Bürgerliche Recht, 3., aktualisierte und erweiterte Auflage, Wiesbaden 2000.
- TANDOĞAN, Halûk**, Borçlar Hukuku Öze Borç İlişkileri, Cilt: I/1, Tümü Yeniden İşlenmiş ve Genişletilmiş Beşinci Bası, İstanbul 1988.
- TANDOĞAN, Halûk**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt II, 1989 yılı Dördüncü Tıpkı Basım’dan Beşinci Tıpkı Basım, İstanbul 2010. (Cilt II).

- TUNÇOMAĞ, Kenan**, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Borç İlişkileri (Akdin Muhtelif Nev'ileri), II. Cild, İstanbul 1967.
- YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Baskı, İstanbul 2014.
- YÜCER AKTÜRK, İpek**, İsimli Sözleşme Genel Teorisi ve Uzaktan Öğretim Sözleşmesi, Ankara 2016.
- WIRTH, Axel / FALK, Würfel / BROOCKS, Stefan**, Rechtsgrundlagen des Architekten und Ingenieurs Vertragsrecht -Haftungsrecht - Vergütungsrecht, 1. Auflage, Wiesbaden 2004.
- ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2017.

