

Teoride ve Uygulamada
HASILAT KİRASI

Gülay ÖZTÜRK
Kocaeli Hakimi

TEORİDE VE UYGULAMADA

HASILAT KİRASI

- ✓ Kullandırma Akitleri
- ✓ Kira Akdi Türleri
- ✓ Hasılat Kirası
- ✓ Hasılat Kirasının Unsurları
- ✓ Tarafların Hak ve Yükümlülükleri
- ✓ Akdin Sona Ermesi
- ✓ Hasılat Kirasında Kira Tespitı
- ✓ Hasılat Kira Akdinde Uyarlama
- ✓ Zamanaşımı
- ✓ Hasılat Kira Sözleşmesi Nedeniyle Açılan Davalar
- ✓ Usul Hükümleri
- ✓ Borçlar Kanunu Tasarısı, Gerekçe ve Getirilen Değişiklikler



Ankara 2010

Teori ve Uygulamada Hasılat Kirası
Gülay ÖZTÜRK

Hukuk Kitapları Dizisi: 1026

ISBN 978-975-02-1284-0

Birinci Baskı:
Haziran - 2010

© Seçkin Yayıncılık San. ve Tic. A.Ş.

Bu kitabın her türlü yayın hakkı Seçkin Yayıncılık San. ve Tic. A.Ş.'ye aittir. Yayınevinin yazılı izni olmadan, tanıtım amaçlı toplam bir sayfayı geçmeyecek alıntılar hariç olmak üzere, hiçbir şekilde kitabın tümü veya bir kısmı herhangi bir ortamda yayılanamaz ve çoğaltılamaz.

Sayfa Tasarımı:
İlhan Eroğlu

Kapak Tasarımı:
İsmail Çam

Yayın ve Dağıtım:

Merkez: Seçkin Yayıncılık, Sağlık Sokak No: 21 06410 Sıhhiye, ANKARA
Tel: (0-312) 435 30 30 (Pbx), Faks: (0-312) 435 24 72

Şube: Ankara Adliye Sarayı K Blok Zemin Kat Sıhhiye, ANKARA Tel: (0-312) 309 52 48

Şube: Strazburg Cd. No: 23 Sıhhiye, ANKARA Tel: (0-312) 230 52 62/ankarasube@seckin.com.tr

Şube: Abidei Hürriyet Caddesi 179/E (Şişli Ceza Adliyesi Altı) Şişli- İSTANBUL
Tel: (0-212) 234 34 77

Web Adresi: www.seckin.com.tr, E-posta: yayin@seckin.com.tr

Baskı:
Seçkin Yayıncılık, Tel: (0-312) 435 30 30

*Karşılıksız sevgi ve güvenleri ile her zaman yanında olan,
yaşamın bana bahsettiği değerli ve güzel insanlar,
kardeşlerim
GÖNYÜL, MUSA VE TÜLAY'a*

İYİ Kİ VARSINIZ

Önsöz

Kira hukuku, gelişen ekonomik ve sosyal koşullar karşısında günümüzde çok sayıda ihtilafi oluşturmaktadır. Şimdiye kadar yapılan çalışmalar genelde Borçlar Kanununun adı kira ve 6570 sayılı Yasa ile ilgili ayrıntılı çalışmalar yapılmış, hasılat kirasına ise, bu çalışmalar içinde ayrıntıya girmeden yer verilmiştir. 1926 yılında yürürlüğe giren Borçlar Kanununda o günün koşulları dikkate alınarak zirai işletmeler ve tarımsal taşınmazlar için düzenlenmiş olan hasılat kirası, gelişen ekonomik, sosyal ve teknik gelişmelerle birlikte gerek ticari alanda gerekse özel yasalarda düzenlenen bir çok hakkın geçici olarak kullanılmasının devrinde çıkan uyuşmazlıklarda uygulanmaya başlanmıştır. Uygulamada şekillenen bu durum ve hasılat kirası ile ilgili uyuşmazlıkların çözümünde ortaya çıkan bazı tereddütlerin ortadan kaldırılması ve diğer kira sözleşmeleri ile arasındaki ayırmaların mümkün olduğu kadar tam olarak belirlenebilmesi amacıyla bu çalışma yapılmıştır.

Bu kitap hazırlanırken tüm kullandırma akitleri hakkında genel ve kısa bir açıklama ile, kullandırma akitleri arasındaki farklar belirlenerek hasılat kirası ile ayrıldıkları noktalar birinci bölümde açıklanmıştır. Diğer bölümlerde ise, hasılat kira sözleşmesinin unsurları, Borçlar Kanunundaki düzenleme dışında özel yasalarda belirlenen haklar ve yasal bir düzenleme bulunmamasına rağmen uygulamada hasılat kirası olarak kabul edilen konular ele alınmış, böyle bir sözleşmede tarafların hakları ve borçları, sözleşmenin sona ermesi, gerek teorideki görüşler gerekse uygulamadaki kararlarla örnekler verilerek açıklanmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın son bölümünde ise, Mecliste görüşmeleri devam eden Borçlar Kanunu Tasarısının kira hukuku ile ilgili hükümleri, madde gereklilikleri alınarak tasarı ile yürürlükteki Yasa hükümleri karşılaştırılarak getirilen değişiklikler belirlenmiştir.

Bu kitabın hazırlanması sırasında her zaman olduğu gibi olağanüstü sabrı ve desteği ile bana rahat bir çalışma ortamı sağlayan anneme sonsuz teşekkürlerimi ve minnettarlığını sunmayı bir borç biliyorum.

Ayrıca kitabın basımı ve yayınında emeği geçen seçkin yayinevinin tüm çalışanlarına da teşekkür ediyorum.

Gülay Öztürk
Haziran 2010

İçindekiler

Önsöz.....	7
Kısaltmalar	17

Birinci Bölüm KULLANDIRMA AKİTLERİ

§-1. KULLANDIRMA AMACI GÜDEN SÖZLEŞMELER.....	19
I. İvazsız Kullandırma Sözleşmeleri	19
A. Ariyet.....	20
1. Kararlar	22
B. Karz.....	25
1. Kararlar	27
II. İvazlı Kullandırma Sözleşmeleri.....	30
III. İvazlı Kullandırma Sözleşmeleri İle İvazsız Kullanma Sözleşmeleri Arasındaki Farklar.....	31
§-2. KIRA AKDİ TÜRLERİ.....	33
I. Adı Kira	33
II. Hasılat Kirası	34
III. Finansal Kiralama Sözleşmesi	35
IV. Adı Kira ve Hasılat Kirası Arasındaki Farklar.....	37
A. Konu Bakımından	37
B. İçerikleri Bakımından	38
C. Kiracıya Sağladığı Haklar Bakımından	38
D. Akdin Kiracıya Yüklendiği Mükellefiyetler Yönünden	38
E. Kira Bedelinin İçeriği Bakımından	39
V. Finansal Kiralama ve Diğer Kira Sözleşmeleri Arasındaki Farklar.....	39
VI. Kararlar	40

İkinci Bölüm HASILAT KIRASININ HUKUKİ NİTELİĞİ, UNSURLARI, DEFTER TESPİTİ VE ÇEŞİTLERİ

§-3. HASILAT KIRASI	49
I. Tanımı.....	49
II. Hukuki Niteliği.....	49
III. Hasılat Kirasının Unsurları	50

A. Hasılat Getiren Bir Eşya veya Hakkın Bulunması.....	51
1. Hasılat Kavramı	51
a. Tabii Semereler	51
b. Medeni Semereler	53
B. Tarafların Anlaşması	54
1. Hasılat Kira Sözleşmesinde Şekil, Geçerlilik Koşulları	54
2. Sözleşmenin Tarafları	57
a. Kiralayan	58
aa. Kiralayanın Birden Fazla Kişi Olması	58
aaa. Elbirliği Mülkiyeti Halinde	58
bbb. Birlikte Mülkiyet Halinde	59
bb. Kiralayanın Vesayet Altında Olması	60
cc. Kiralayanın Tüzel Kişi Olması	60
b. Kiracı	61
C. Hasılat Kirasının Konusu.....	61
1. Maddi Malların Hasılat Kirasına Konu Olması	62
a. Taşınmaz	62
b. Taşınır Mallar	62
2. Hakların Hasılat Kirasına Konu Olması	63
a. Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundaki Hakların Hasılat Kirasına Konu Olması	64
b. Patent ve Markaların Kiralanması	66
c. Maden Kanunundaki Hakların Hasılat Kirasına Konu Olması	68
d. İntifa Hakkının Hasılat Kirasına Konu Olması.....	72
e. Avlanma Hakkının Hasılat Kirasına Konu Olması.....	76
f. Sulardan Yararlanma Hakkının Hasılat Kirasına Konu Olması	77
3. Şirket ve İşletmelerin Hasılat Kirasına Konu Olması.....	78
D. Hasılat Getiren Bir Eşya veya Hakkın Kullanımının ve Semerelerin Toplanması'nın Geçici Olarak Devri ve İşletme Yükümlülüğü.....	79
E. Kiralananın Belli Bir Süre Sonra Geri Verilmesi	82
F. Kira Bedeli	82
IV. Hasılat Kirasında Defter Tespiti Sorunu.....	83
V. Kararlar	85
A. Hukuki Nitelik ve Şekil İle İlgili Kararlar	85
B. Konu İle İlgili Kararlar.....	94
C. Taraflar İle İlgili Kararlar.....	123
D. İşletme Hakkı İle İlgili kararlar	130
E. Kira Bedeli İle İlgili Kararlar	138
F. Defter Tespiti İle İlgili Kararlar.....	145
§-4. HASILAT KIRASI TÜRLERİ	147
I. Konularına ve Kira Bedeline Göre Hasılat Kiraları	147
A. Zirai Hasılat Kirası	147
B. İştiraklı Hasılat Kirası.....	149
C. Hak Kirası	151

D. Şirket Kirası.....	152
E. Hayvan Kirası	154
II. Sürelerine Göre Hasılat Kirası Türleri	157
A. Süreli Hasılat Kirası.....	157
B. Süresiz Hasılat Kirası.....	158
III. Yenileme	158
IV. Kararlar	160
A. Hasılat Kirası Türleri İle İlgili Kararlar	160
B. Yenileme İle İlgili Kararlar	167

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

§-5. TARAFLARIN SÖZLEŞMENİN DEVAMI SIRASINDAKİ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	169
I. Kiralayanın Borçları	169
A. Akde Uygun Halde Şeyi Teslim ve Bulundurma Yükümlülüğü	169
1. Teslim Borcu	170
2. Kullanıma ve İşletilmeye Uygun Halde Bulundurma Borcu	172
B. Esaslı Tamiratları Yapma Yükümlülüğü.....	173
C. Kullanmanın Mümkün Olmaması Halinde Mükellefiyet.....	175
1. Ayıba Karşı Tekeffüllü Borcu	175
a. Genel Olarak	175
b. Koşulları	175
aa. Kiralananın Ayıplı Olması	175
bb. Kiralanandaki Ayıplar Nedeniyle Sözleşmeden Gündelen Amaca Uygun Kullanmanın Mümkün Olmaması	176
cc. Ayıbin Gizli Olması.....	177
dd. Kiracının İhbar Yükümlülüğünü Yerine Getirmiş Olması.....	178
ee. Kiralayanın Ayıba Karşı Sorumluluğunu Kaldıran veya Sınırlayan Kaydın Bulunmaması .	178
2. Kiralayanın Zapta Karşı Tekeffüllü Borcu	179
a. Gerçek Anlamda Zapt.....	180
b. Kiralananın Başkasına Temliği	182
D. Tapu Siciline Şerh Verme Borcu.....	185
E. Vergi ve Masrafları Ödeme Borcu.....	187
II. Kiralayanın Hakları.....	189
A. Hapis Hakkı.....	189
B. Kiralananın Özenle Kullanılmaması ve İşletilmemesi İle İhbar Borcunun Yerine Getirilmemesi Karşısındaki Hakları	192
C. Kira Bedelinin Ödenmesini İsteme Hakkı	194
III. Kiracının Borçları	195
A. Kiralananı İşletme ve İyi Bir Halde Muhafaza Borcu	195
1. Kiralananı İşletme Borcu	195

2. Tahsis Amacına Aykırı Kullanmama Borcu.....	196
3. İyi Bir Halde Muhafaza Borcu.....	198
B. İhbar Yükümlülüğü	199
C. Kira Bedelinin Ödenmesi Borcu	199
D. Kiralananın Temelli Yasağına Uyma Borcu	202
IV. Kiracının Hakları	205
A. Kiracının Kiralanannı Ayıplı Olması Halindeki Hakları.....	205
1. Ayıbin Giderilmesini İsteme Hakkı.....	207
2. Kira Bedelinin İndirilmesini Talep Hakkı	208
3. Kiracının Tazminat İsteme Hakkı.....	211
4. Kiracının Akitten Dönme Hakkı	214
B. Kiralananın Zaptı Halinde Kiracının Hakları.....	216
1. Kiralayanın Sağlama Borcunu Hukuki Çekışmeyi Üzerine Alarak Yerine Getirmesini İsteme Hakkı.....	216
2. Tazminat İsteme Hakkı	217
C. Felaket ve Tabi Olaylar Nedeniyle Kiracının Kira Parasını İndirilmesini İsteme Hakkı	218
§-6. SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ HALİNDE TARAFLARIN HAKLARI VE BORÇLARI..	221
I. Kiracının Borçları.....	221
A. Kiracının Kiralanını İade Borcu.....	221
1. Genel Olarak.....	221
2. İade Borcunun İfa Zamanı	221
3. İade Borcunun Kapsamı	222
a. Kiralananın Teslimi Sırasında Defter Tutulmamışsa	222
b. Kiralananın Tesliminde Defter Tutulmuşsa.....	223
B. Son Dönem Ürünlerini Bırakma Borcu	224
C. İyi Bir İşletmenin Gerektirdiği Stokların Bırakılması	225
D. Kiracının Tazmin Borcu.....	226
II. Kiracının Hakları	227
III. Kiralayanın Borçları	229
IV. Kiralayanın Hakları	230
V. Kararlar	231
A. Sözleşmenin Devamı Sırasında Tarafların Hakları ve Yükümlülükleri İle İlgili Kararlar	231
1. Teslim, Esaslı Tamirat ve Ayıba Karşı Tekeffül İle İlgili Kararlar	231
2. Zaptı Karşı Tekefülle İlgili Kararlar.....	254
3. Vergi ve Masraflarla İlgili Kararlar.....	261
4. Hapis Hakkı İle İlgili Kararlar	266
5. Tapuya Şerh İle İlgili Kararlar	271
6. Kira Bedeli İle İlgili Kararlar	278
7. Kiralananın Temelli İle İlgili Kararlar	285
B. Sözleşmenin Sona Ermesi Halinde Tarafların Hak ve Borçları İle İlgili Kararlar	286

Dördüncü Bölüm
HASILAT KİRASININ SONA ERMESİ VE
6570 SAYILI YASANIN HASILAT KİRALARINDA UYGULANMASI

§-7. HASILAT KİRASININ SONA ERMESİ.....	291
I. Kira Süresinin Sona Ermesi	291
II. Fesih İle Sözleşmenin Sona Ermesi	292
A. Genel Olarak Fesih	292
B. Feshi İhbar İle Sözleşmenin Sona Ermesi	293
C. Önemli Sebeplerden Dolayı Fesih	296
D. Kiralayanın Fesih Hakkı	298
III. Temerrüt Nedeniyle Sözleşmenin Sona Ermesi	302
A. Kira Bedelini Ödememe.....	302
B. Süre Tayini-İhtar	303
C. Verilen Süre İçinde Kira Bedeli Ödenmemesi.....	306
IV. Kiracının İflası	307
V. Kiracının Ölümü.....	309
VI. Kararlar	311
A. Sürenin Bitimi ve Fesih Nedeniyle Sözleşmenin Sona Ermesi İle İlgili Kararlar	311
B. Temerrüt İle İlgili Kararlar	345
C. Kiracının İflası İle İlgili kararlar	361
D. Kiracının Ölümü İle İlgili Kararlar	362
§-8. 6570 SAYILI YASANIN HASILAT KİRASINDA UYGULANMASI.....	364
Kararlar	367

Beşinci Bölüm
HASILAT KİRASINDA KİRA BEDELİNİN TESPİTİ VE
UYARLAMA DAVALARI VE ZAMANAŞIMI

§-9. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVALARI	383
I. Genel Olarak Tespit Davaları	383
II. Hasilat Kirasında Kira Bedelinin Tespiti Davaları.....	384
A. Kira Bedelinin Sınırlanması İle İlgili Yasal Düzenlemeler	384
B. Kira Bedeli Tespiti İstememinin Kapsam ve Niteliği	385
C. Kira Bedeli Tespit Davasının Tarafları	386
1. Davacı.....	387
a. Kiralayan	387
b. Malik	387
c. Kiracı	388
2. Davali	388

D. Dava Açma Koşulları	388
1. Hukuki Yarar Şartı	388
2. İhtar	389
3. Süre	390
E. Kira Bedeli Tespit Davalarında Görev	391
F. Kira Bedeli Tespit Davalarında Yetki	392
G. Kira Bedelinin Belirlenmesi Yöntemleri	392
H. Hüküm	393
IV. Kararlar	395
§-10. UYARLAMA DAVALARI	422
I. Genel Olarak	422
II. Kira Sözleşmelerinde Uyarlama Davaları ve Koşulları	425
III. Kira Sözleşmeleri Uyarlama Davalarında Görevli Mahkeme	428
IV. Kira Sözleşmeleri Uyarlama Davalarında Yetki	428
V. Kira Sözleşmeleri Uyarlama Davalarında Taraflar	428
VI. Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması Davalarında Dikkate Alınması Gereken İlkeler ve Hüküm	429
VII. Uyarlama Davaları İle Kira Tespit Davaları Arasındaki Farklar	431
VIII. Kararlar	432
§-11. ZAMANAŞIMI	450
I. Genel Olarak Zamanaşımı	450
II. Hasılat Kira Sözleşmelerinden Doğan İstemlerde Zamanaşımı	451
III. Kararlar	452

Altıncı Bölüm
HASILAT KIRA SÖZLEŞMESİ NEDENİYLE AÇILACAK DAVALAR VE
BU DAVALARA İLİŞKİN USUL SORUNLARI

§-12. HASILAT KIRA SÖZLEŞMESİ NEDENİYLE AÇILACAK DAVALAR	465
I. Tahliye Davaları	465
II. Tazminat Davaları	469
III. Kira Bedelinin İndirilmesi Davaları	475
IV. Sözleşmenin İptali Davaları	475
V. Kira Sözleşmesi İle İlgili Açılacak Tespit Davaları	480
VI. Kira Alacağı Davaları	480
VII. Elatmanın Önlenmesi ve Ecrimisil Davaları	483

§-13. HASILAT KİRA SÖZLEŞMESİNE DAYANILARAK AÇILACAK DAVALARDA UYGULANACAK USUL HÜKÜMLERİ	486
I. Görev	486
II. Yetki.....	490
III. Taraflar.....	491
IV. Yargılama.....	495
V. Kararlar	498
A. Görevle İlgili Kararlar	498
B. Yetki İle İlgili Kararlar.....	510
C. Hasilat Kira Sözleşmesi Nedeniyle Açılan Davalarla İlgili Kararlar	516
D. Usul İle İlgili kararlar.....	569

Yedinci Bölüm
BORÇLAR KANUNU TASARISI VE
KİRA AKİTLERİNDE GETİRDİĞİ DEĞİŞİKLİKLER

I. Borçlar Kanunu Tasarısının Kira Sözleşmeleri İle İlgili Hükümleri ve Madde Gerekçeleri....	581
II. Borçlar Kanunu Tasarısı İle Getirilen Değişiklikler	629
Kaynakça.....	633
Kavramlar Dizini	635