Arş. Gör. Sena ÖBEK

ÜRÜN KİRASI

onikilevha

İÇİNDEKİLER

SUNUŞ VII
ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR IX
KISALTMALAR XVII
GİRİŞ 1

BİRİNCİ BÖLÜM
ÜRÜN KİRASININ TANIMI UNSURLARI VE BENZERİ HUKUKİ İŞLEMLERDEN AYIRT EDİLMESİ

§1. ÜRÜN KİRASI HAKKINDA GENEL BİLGİLER 5
I. TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE ÖNEMİ 5
II. ŞEKLİ 10
III. UNSURLARI 13
A. ÜRÜN GETİREN BİR MAL, HAK VEYA İŞLETMENİN BULUNMASI 14
1. Ürün Kavramı 14
2. Ürün Olmanın Hukuki Sonuçları 17
B. KİRALANANIN KULLANILMASININ VE ÜRÜNLERİNDEN YARARLANILMASININ KİRACIYA BIRAKILMASI 18
C. KİRA BEDELİ 19
D. TARAFLARIN ANLAŞMASI 22
IV. ROMA HUKUKUNDA ÜRÜN KİRASI 23
§2. ÜRÜN KİRASININ KONULARINA GÖRE TÜRLERİ 26
I. TARIMSAL TAŞINMAZ KİRASI 26

II. HAYVAN KİRASI 28
III. HAK KİRASI 33
IV. TİCARİ İŞLETME VE DİĞER İŞLETME KİRALARI 37
V. ŞİRKET KİRASI 49
§3. BENZER HUKUKİ İŞLEMLERDEN AYIRT EDİLMESİ 52
I. TBK'DA DÜZENLENEN DİĞER KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN AYIRT EDİLMESİ 52
A. TİCARİ VE MESLEKİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN AYIRT EDİLMESİ 54
1. Kiralananın Niteliği 57
2. Kira Bedeli 60
3. Kiracıya Tanınan Hak ve Yetkiler 61
4. İşletme Ruhsatının Devri 62
5. Kiracının Borçları 70
B. KİŞİSEL KULLANIM AMAÇLI KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN AYIRT EDİLMESİ 72
II. ADİ ORTAKLIK SÖZLEŞMESİNDEN AYIRT EDİLMESİ 74
III. HİZMET SÖZLEŞMESİNDEN AYIRT EDİLMESİ 78
IV. SATIŞ SÖZLEŞMESİNDEN AYIRT EDİLMESİ 84
V. LİSANS SÖZLEŞMESİNDEN AYIRT EDİLMESİ 87
VI. YAP-İŞLET-DEVRET MODELİNDEN AYIRT EDİLMESİ 90
VII. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNDEN AYIRT EDİLMESİ 93
VIII. KNOW-HOW SÖZLEŞMESİNDEN AYIRT EDİLMESİ 97
IX. RÖDOVANS SÖZLEŞMESİNDEN AYIRT EDİLMESİ 99

İKİNCİ BÖLÜM
TARAFLARIN HAK VE BORÇLARI

§1. TUTANAK DÜZENLEME BORCU 107
§2. KİRAYA VERENİN BORÇLARI 109

I. KİRALANANI KULLANILMAYA VE İŞLETİLMEYE ELVERİŞLİ ŞEKİLDE TESLİM BORCU 109
II. KİRALANANI SÖZLEŞME SÜRESİNCE KULLANIMA VE İŞLETİLMEYE UYGUN ŞEKİLDE BULUNDURMA BORCU 113
A. GENEL OLARAK 113
B. KİRAYA VERENİN KİRALANANDAKİ AYIPTAN SORUMLULUĞU 114
1. Ayıptan Sorumluluğun Koşulları 115
a. Kiralananın Ayıplı Olması 115
b. Ayıbın Kiracının Kusurundan Kaynaklanmamış Olması 120
c. Sorumsuzluk Anlaşması Yapılmamış Olması 122
d. Kiracının Kiralananı Gözden Geçirmiş ve Ayıbı Bildirmiş Olması 124
2. Kiracının Hakları 128
a. Genel Olarak 128
b. Kiralananın Teslim Aşamasında Kiracının Sahip Olduğu Haklar 132
c. Kiralananın Tesliminden Sonra Kiracının Sahip Olduğu Haklar 134
aa. Ayıbın Giderilmesini Talep Hakkı 134
bb. Kiracının Ayıbı Bizzat Giderme Hakkı 135
cc. Kiralananın Ayıpsız Benzeri İle Değiştirilmesini Talep Hakkı 136
dd. Kira Bedelinin Ayıpla Orantılı İndirilmesini Talep Hakkı 137
ee. Fesih Hakkı 140
ff. Tazminat Hakkı 142
d. Kiraya Verenin Kiracının Haklarını Kullanmasının Önüne Geçmesi 144
3. Zamanaşımı 145

C. KİRAYA VERENİN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN İLERİ SÜRDÜKLERİ HAKLAR SEBEBİYLE SORUMLULUĞU 146
1. Genel Olarak 146
2. Zapttan Sorumluluk 147
3. Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Üstün Hak Sahibi Olması 154
III. REKABET ETMEME BORCU 157
IV. VERGİ VE BENZERİ YÜKÜMLÜLÜKLERE KATLANMA BORCU 159
§3. KİRACININ BORÇLARI 161
I. KİRALANANI TESLİM ALMA BORCU 161
II. KİRA BEDELİ VE YAN GİDERLERİ ÖDEME BORCU 161
A. GENEL OLARAK 161
B. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ 163
C. TARIMSAL TAŞINMAZLARDA KİRA BEDELİNİN İNDİRİLMESİ İMKÂNI 166
D. ÜRÜN KİRASINDA YAN GİDERLER 171
E. KİRA BEDELİ VE YAN GİDERLERİN İFASI 177
III. ÖZEN BORCU 179
A. BORCUN KAPSAMI 179
B. ÖZENLE KULLANMA VE BAKIM BORCU 182
C. KİRACININ KİRALANANI ALT KİRAYA VERMEME, KULLANIM VE İŞLETME HAKKINI DEVRETMEME VE KİRA İLİŞKİSİNİ DEVRETMEME BORÇLARI 185
IV. İŞLETME BORCU 187
A. GENEL OLARAK 187
B. KİRALANANIN ÖZGÜLENDİĞİ AMACA UYGUN VE İYİ BİR BİÇİMDE İŞLETİLMESİ 192

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
ÜRÜN KİRASININ SONA ERMESİ VE SONUÇLARI

§1. ÜRÜN KİRASININ SONA ERMESİ 195
I. ÜRÜN KİRASININ KENDİLİĞİNDEN SONA ERMESİ 195
A. BELİRLİ SÜRELİ ÜRÜN KİRASININ SÜRESİNİN DOLMASI 197
B. KİRACININ İFLASI 203
II. ÜRÜN KİRASININ FESİH İLE SONA ERMESİ 212
A. BELİRSİZ SÜRELİ ÜRÜN KİRASININ OLAĞAN FESHİ 214
B. ÜRÜN KİRASININ BORCA AYKIRILIK SEBEBİYLE FESHİ 218
1. KİRA BEDELİ VE YAN GİDERLERİ ÖDEME BORCUNA AYKIRILIK SEBEBİYLE FESİH 218
a. Kira Bedeli ve Yan Giderleri Ödeme Borcuna Aykırılık 218
b. Kira Bedeli Ödeme Borcunun Teminatı Olarak Kiraya Verenin Hapis Hakkı 218
c. Kiraya Verenin Fesih Hakkı 225
2. İŞLETME BORCUNA AYKIRILIK SEBEBİYLE FESİH 230
3. KİRALANANIN AYIPLI OLMASI SEBEBİYLE FESİH 231
C. ÜRÜN KİRASININ OLAĞANÜSTÜ FESHİ 232
1. KİRACININ ÖLÜMÜ 234
2. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVAMININ ÇEKİLMEZ OLMASI (ÖNEMLİ SEBEBLE FESİH) 237
§2. ÜRÜN KİRASININ SONA ERMESİNİN SONUÇLARI 247
I. KİRALANANIN İADESİ 249
A. İADE BORCUNUN KAPSAMI 249

1. Kiralananın İadesi 249
2. Tutanağa Geçirilmiş Eşyanın İadesi 251
B. İADE BORCUNUN İFASI 254
C. KİRAYA VERENİN KİRALANANI GÖZDEN GEÇİRME VE İHBAR KÜLFETLERİ 257
II. KİRALANANDAKİ DEĞER EKSİKLİKLERİ VE DEĞER ARTIŞLARININ TAZMİNİ 259
A. KİRALANANIN BULUNDUĞU DURUMDA İADE EDİLMESİ 259
B. KİRACININ KİRALANANDAKİ DEĞER EKSİKLİKLERİNDEN SORUMLULUĞU 260
C. KİRAYA VERENİN KİRALANANDAKİ DEĞER ARTIŞLARINI TAZMİN BORCU (DEĞER ARTIŞ TAZMİNATI) 262
III. TARIMSAL TAŞINMAZ KİRASINA İLİŞKİN ÖZEL SONUÇLAR 265
SONUÇ 271
KAYNAKÇA 277