

Usufructuary Lease: Elements, Area of Application and Differences from Similar Agreements

Ürün Kirası: Unsurları, Hükümlerin Uygulama Alanı ve Benzer Akitlerle Farklılıkları

ABSTRACT

Usufructuary lease agreement has been stipulated in Article 357 and the following articles of the Turkish Code of Obligations¹ law numbered 6098 and dated 11.01.2011. With this agreement, the lessor undertakes to the lessee to leave the use of a thing or a right giving products and to allow the lessee to gather products from it against a price. Usufructuary lease agreement is a contractual relationship which is formed by the mutual declaration of intention of the parties and which has legal consequences whilst being a relationship of obligations. In this sense, usufructuary lease agreement has three elements; subject, mutual agreement of the parties and price. In light of the decisions of the Court of Cassation, in order for the articles of usufructuary lease to be applied, the subject matter of the

ÖZET

Ürün kirası sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun¹ 357. maddesi ve devamında düzenlenmiştir. Bu sözleşmeyle kiraya veren, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlenir. Ürün kirası sözleşmesi tarafların karşılıklı irade beyanları ile oluşan ve bu taraflar arasında hukuki sonuçlar doğuran bir sözleşme ilişkisi olup, bu ilişki bir borç ilişkisidir. Bu doğrultuda ürün kirası sözleşmesinin, konu, tarafların anlaşması ve bedel hususları olmak üzere üç unsuru bulunmaktadır. Yargıtay kararları ışığında, ürün kirası hükümlerinin uygulanabilmesi için ayrıca, kiralananın ürün elde etmeye elverişli olması ve işletme kirasının söz konusu olduğu durumlar bakımından, kiralananın ürün elde etmek için gerekli olan izinlerin veya ruhsatların kira

lease should be viable for gathering products, and in the event of a business lease, should include the permits or the warrants required for gathering revenues from the leased business. Although the usufructuary lease has similar elements with ordinary lease and roofed workplace lease, it is necessary to identify the differences using certain criteria.

KEYWORDS: Usufructuary lease, usufructuary lease elements, usufructuary lease rights and obligations, usufructuary lease the Court of Cassation decisions, usufructuary lease and ordinary lease, usufructuary lease and roofed workplace lease

I. INTRODUCTION

ALTHOUGH THE LEASE AGREEMENT HAS BEEN STIPULATED in Article 299 and the following articles of the Turkish Code of Obligations (“TCO”) law no. 6098 dated 11.01.2011, the provisions regarding usufructuary lease in the Code of Obligations numbered 818² which has been abolished, have been stipulated in Article 357 and the following articles of the TCO. In article 357 of the TCO, usufructuary lease is defined. According to this article, usufructuary lease is an agreement where “the lessor undertakes to the lessee to leave the use of a thing or a right giving products and to allow the lessee to gather products from it against a price.” The product mentioned in this article can be a natural product or a legal product. Along with this, it is possible for an industrial or agricultural business to be subject to usufructuary lease thus, usufructuary lease is also named as “business lease.”³

Usually, the objects that constitute the subject matter of the usufructuary lease are objects that bring natural products, but in the event that businesses and rights are the subject matter of the usufructuary lease, it is possible to benefit from civil products.⁴ In usufructuary lease, the lessee is given the authority to gather product and revenue along with the right to use.⁵ In this context, the lessor does not only lease an immovable to the lessee but also the right to gather civil or natural products from this immovable, in other words, the opportunity to gather products from this immovable.

akdinin konusunu teşkil etmesi gerekmektedir. Ürün kirası, adi kira ve çatılı işyeri kirası ile benzer unsurlara sahip olmakla birlikte, belirlen birtakım kriterler çerçevesinde farklılıklarının bulunduğu tespit edilir.

ANAHTAR KELİMELER: Hasılat kirası, ürün kirası, ürün ve hasılat kirasının unsurları, ürün ve hasılat kirası haklar ve yükümlülükler, ürün ve hasılat kirası Yargıtay kararları, ürün kirası ve adi kira, hasılat kirası ve adi kira, çatılı işyeri kirası

I. giriş

KİRA SÖZLEŞMESİ, 11.01.2011 TARİHLİ 6098 SAYILI TÜRK Borçlar Kanunu’nun (“TBK”) 299. maddesi ve devamı hükümlerinde düzenlenmişken, yürürlükten kalkan 818 sayılı Borçlar Kanunu’ndaki² ismiyle “hasılat kirası”, yeni ismiyle “ürün kirası”na ilişkin hükümler ise TBK’nın 357. maddesi ve devamında yer bulmuştur. Kanunun 357. maddesinde ürün kirası tanımlanmıştır. Buna göre ürün kirası, “kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.” Burada bahsedilen ürün, doğal bir ürün olabileceği gibi hukuki bir ürün de olabilir. Bununla birlikte, ticari, sınai veya zırai bir işletmenin de ürün kirasına konu olması mümkündür. Bu nedenle ürün kirası, “işletme kirası” olarak da adlandırılmaktadır.³

Ürün kirasının konusu olan maddi mallar, genellikle tabi semere getiren mallardır. Ticari işletmelerin ve hakların ürün kirasına konu olması durumunda ise medeni semerelerden yararlanılması söz konusudur.⁴ Ürün kirasında, kullanma hakkı dışında semere ve hasılat elde etme yetkisi kiracıya verilmektedir.⁵ Bu çerçevede kiraya veren, kiracıya salt bir taşınmazı değil aynı zamanda, bu taşınmazın verdiği medeni veya tabii semereleri elde etme, diğer bir ifadeyle bu taşınmazdan hasılat elde etme hakkını da kiraya vermektedir.



Due to their subject matters, usufructuary lease agreements are often considered with other lease articles in practice. For example, since in most cases the subject matter of the lease is an immovable (roofed workplace), usufructuary lease institute is mostly confused with “House and Roofed Workplace Lease” as stipulated in article 399 and the following articles of the TCO. This situation is of importance since the articles of the roofed workplace are stricter and are in more favor of the lessee compared to the usufructuary lease. Because, if an agreement is executed with the intention of usufructuary lease but is, in fact, subject to roofed workplace or ordinary lease provisions, big differences in practice may occur. With regard to these reasons and in the light of the Court of Cassation decisions and academic views, the area of application of the usufructuary lease and the criteria, in practice and in theory, for distinguishing it from similar other provisions are studied within our work.

Ürün kirasına ilişkin sözleşmeler, konuları sebebiyle uygulamada çoğu zaman diğer kira hükümleri nezdinde değerlendirilmeye tabi tutulabilmektedir. Örneğin, kiralananın konusunun kapsamı dâhilinde genelde bir taşınmaz (çatılı işyeri) olması sebebiyle ürün kirası müessesesi, çoğu zaman TBK’nın 339. maddesi ve devamında düzenlenen “Konut ve Çatılı İşyeri Kirası” hükümleri ile karıştırılmaktadır. Bu durum, TBK’nın çatılı işyerlerine uygulanacak olan hükümlerinin ürün kirası hükümlerine göre çok daha katı ve kiracı lehine olması nedeniyle özel önem arz etmektedir. Zira, ürün kirasına tabi olması istenirken çatılı işyeri hükümlerine veya adi kira hükümlerine tabi olacak şekilde bir sözleşme akdedilmesi uygulamada büyük farklılıklar ortaya çıkartabilir. Bu sebepler dikkate alınarak çalışmamızda, ürün kirası hükümlerinin uygulama alanı ve benzer diğer hükümlerden ayırt edilmesi için uygulamada ve teoride aranan kıstaslar, Yargıtay kararları ve doktrin görüşleri ışığında incelenmiştir.



II. ELEMENTS OF USUFRUCTUARY LEASE

Usufructuary lease occurs when a thing or a right giving products is transferred to the lessee for the purpose of using, benefiting from the products of and operating the thing or the right.⁶ This description of usufructuary lease derives from article 357⁷ of the TCO that regulates the usufructuary lease. The said article describes the usufructuary lease as an agreement where “the lessor undertakes to the lessee to leave the use of a thing or a right giving products and to allow the lessee to gather products from it against a price” thus, the article consists of the elements of usufructuary lease. It is beneficiary to first address the elements of the usufructuary lease in order to determine the application area of the provisions regarding the usufructuary lease.

II. ÜRÜN KİRASININ UNSURLARI

Ürün kirası, hasılat veren bir mal veya hakkın kullanılmak, semerelerinden faydalanılmak ve işletilmek üzere belirli bir bedel karşılığında kiracıya devredilmesi durumunda söz konusudur.⁶ Ürün kirasının bu tanımı, TBK’nın ürün kirasını düzenleyen 357.⁷ maddesindeki ifadedden çıkmaktadır. Anılan madde hükmünde “ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir” şeklinde yapılan tanım, ürün kirasının unsurlarını da bünyesinde barındırmaktadır. Ürün kirası hükümlerinin uygulama alanının belirlenebilmesi için öncelikle ürün kirası müessesinin unsurlarına değinmekte fayda görülmektedir.

The minimum elements of the usufructuary lease agreement have been stipulated in article 357 of the TCO. According to this, the elements of the usufructuary lease are the subject matter of lease, price and mutual consensus of the parties regarding usufructuary lease. These elements will be examined below.

A. Subject Matter of Lease

The subject matter of the usufructuary lease consists of a thing or a right that gives a product. The product mentioned here can be a natural product such as the wheat harvested from a field or a legal product such as the revenue from operating a hotel. Products deriving from these are classified as natural products and civil products. In order to talk about usufructuary lease, a thing or a right that gives product should constitute the subject matter of the agreement.⁸

Natural products are determined as products that recur in certain times and that are considered, by customs and in accordance with its purpose of allocation, as viable to be collected.⁹ Although it must be stated that the right to use and gather products given to the lessee under the usufructuary lease agreements of natural products cannot be used in a way and proportion where the core of the leased is harmed. This proportion will be determined with regard to the purpose of allocation and customs.¹⁰ Oranges retrieved from an orange tree or wheat harvested from a wheat field as well as stones that are gathered from a quarry at the end of an ordinary management are considered as natural products.¹¹

On the other hand, civil products are revenues deriving from the legal relationship based on gathering revenues from a thing or a right. Things that are made subject to the lease may be material or non-material such as intellectual property rights and licenses.¹² Management of a tea house or leasing of a factory may be given as examples of usufructuary lease agreements where the subject matter is a civil product.

It is possible for a commercial, industrial or agricultural business to be the subject matter of usufructuary lease; thus usufructuary lease is also called as “business lease.”¹³ In order for usufructuary lease to be present, the subject matter of the lease relationship needs to be a movable or immovable, business or right that is viable for gathering products and it should be leased alongside its inventory and management license. Unless the right

TBK’nın 357. maddesi hükmünde ürün kirası sözleşmesinin asgari unsurları kaleme alınmıştır. Buna göre ürün kirasının unsurları, kiralananın konusu, kira bedeli ve tarafların ürün kirası hususunda anlaşmasından oluşur. Aşağıda bu unsurlar incelenmektedir.

A. Kiralananın Konusu

Ürün kirasının konusunu, ürün veren bir şey veya ürün veren bir hak oluşturur. Burada bahsedilen ürün, tarladan elde edilen buğday gibi doğal bir ürün ya da bir otel işletmesinden elde edilen gelir gibi hukuki bir ürün olabilir. Bunlardan elde edilen semereler, tabii semereler ve medeni semereler olarak ayrılmaktadır. Ürün kirasından söz edilebilmesi adına mutlaka ürün veren bir şeyin veya hakkın sözleşmenin konusunu teşkil etmesi gerekmektedir.⁸

Tabii semere, belirli zamanlarda tekerrür eden ürünler ile bir malın tahsis amacına uygun olacak şekilde örf ve adetlerin o maldan elde edilmesini caiz saydığı ürünler olarak nitelendirilmektedir.⁹ Ancak belirtilmelidir ki tabii semereleri konu alan ürün kirası sözleşmelerinde kiracıya verilen kullanma ve semerelerinden yararlanma hakkı, kiralananın özüne zarar verecek ölçüde ve şekilde kullanılamaz. Bu ölçü ise tahsis amacı ve örfе göre belirlenecektir.¹⁰ Tabii semereler portakal ağacından elde edilen portakallar veya buğday tarlasından elde edilen buğdaylar olabileceği gibi taş ocağından normal işletme sonunda çıkarılan taşlar da olabilir.¹¹

Medeni semere ise, bir mal veya haktan gelir elde edilmesine ilişkin kurulmuş bulunan hukuki ilişkiye dayanılarak edinilen gelirlerdir. Kiraya konu edilen şeyler maddi olabileceği gibi fikri haklar, lisans hakları gibi gayri maddi haklar da olabilir.¹² Konusu medeni semere teşkil eden ürün kirası sözleşmelerine çay bahçesi işletmesinin veya bir fabrikanın kiraya verildiği sözleşmeler örnek olarak gösterilebilir.

Ticari, sınai veya zırai bir işletmenin de ürün kirasına konu olması mümkündür. Bu sebeple ürün kirası, “işletme kirası” olarak da adlandırılmaktadır.¹³ Ürün kirasından söz edilebilmesi için hasılat getiren bir taşınır ya da taşınmaz mal, ticari işletme ya da hakkın kira ilişkisinin konusunu oluşturması; burasının demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekir. Taşınmazın kiraya verilmesi halinde, işletme hakkı da kiraya verilmemiş ise hasılat kirasından söz edilemez.¹⁴ Bu gibi durumlarda, mesela bir otelin kiraya verilmesinin

to manage is not within the scope of the lease when an immovable is leased, such lease cannot be considered as usufructuary lease.¹⁴ In such cases, for example in situations where a hotel is leased but the necessary licenses for managing and inventory are not included or the necessary licenses are gathered by the lessee afterward, it is not possible to apply usufructuary lease provisions.

B. Lease Fee

Usufructuary lease agreement is a synallagmatic agreement. Lessee undertakes to pay a fee in return for the transfer of *usus* and *fructus* rights by the lessor.¹⁵ Lease fee is usually an amount of money. Different from ordinary lease, in usufructuary lease, the counter performance can be decided as a portion of the products to be gathered from the subject matter of the lease. In business lease, a portion of the revenues gained from business transactions may be decided as the lease fee.¹⁶

C. Consensus

In order for the agreement to be formed, intention of the parties should be in accordance with the fundamental elements of the agreement implicitly or explicitly and the parties should be qualified to construct a usufructuary lease agreement. Since usufructuary lease is a consensual agreement, the delivery of the leased is not necessary to construct the agreement. Delivery is required during the performance of the agreement.¹⁷ In usufructuary lease, general provisions are applied with regard to matters such as competency to contract and formation of the agreement.¹⁸

III. AREA OF APPLICATION OF THE USUFRUCTUARY LEASE PROVISIONS

The presence of the elements above in a lease agreement does not solely result in the application of the usufructuary lease provisions. In the Court of Cassation decisions, along with the elements of the law, certain criteria are established in order to determine as to whether usufructuary lease provisions will be applied. Within this part of the article, the criteria of the Court of Cassation will be examined and thus, it is aimed to better comprehend the area of application of the usufructuary lease provisions.

As expressly stated in the Court of Cassation decisions, in order for a lease agreement to be subject to usufructuary lease provisions, along with the affirmative inten-

de, gerekli işletme ruhsatlarının ve demirbaşların kiraya dâhil edilmemesi, gerekli ruhsatların daha sonra kiracı tarafından çıkarılması gibi durumlarda, ürün kirasından bahsetmek mümkün değildir.

B. Kira Bedeli

Ürün kirası tam iki tarafa borç yükleyen, ivazlı bir sözleşmedir. Kiracı, kiraya verenin kullanma ve yararlanma hakkının kendisine devri karşılığında kiraya verene bir bedel ödeme borcu altına girer.¹⁵ Kira parası, genellikle bir miktar para olmaktadır. Bununla birlikte, ürün kirasında, adi kiradan farklı olarak, karşı edim, kiralananın elde edilecek ürünün bir kısmı olarak da kararlaştırılabilir. İşletme kirasında ise, ticari işler neticesinde elde edilen cironun belirli bir yüzdesinin kira bedeli olarak kararlaştırılması mümkündür.¹⁶

C. Tarafların Anlaşması

Sözleşmenin kurulması için, tarafların irade beyanlarının, sözleşmenin esaslı unsurları üzerinde, açık veya örtülü bir şekilde uygun olması ve tarafların ürün kirası sözleşmesi yapma hususunda ehliyeti olması gereklidir. Ürün kirası rızai bir sözleşme olduğundan, sözleşmenin kurulması için kiralananın kiracıya teslim edilmesi zorunlu değildir. Teslim ifa safhasında gerekmektedir.¹⁷ Ürün kirasında, sözleşme ehliyeti, sözleşmenin kurulması gibi konularda genel hükümler uygulanır.¹⁸

III. ÜRÜN KIRASI HÜKÜMLERİNİN UYGULAMA ALANI

Bir kira akdinde yukarıdaki unsurların bulunması tek başına ürün kirası hükümlerinin uygulanması sonucunu doğurmaz. Yargıtay kararlarında, kanuni unsurlar ile birlikte, uygulamada ürün kirası hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağının tespitini yapmak üzere birtakım kriterler öngörülmektedir. Çalışmanın bu bölümünde Yargıtay tarafından oluşturulan kriterler incelenecek olup, ürün kirası hükümlerinin uygulama alanının daha derinlemesine anlaşılması hedeflenmektedir.

Yargıtay kararlarında özellikle belirtildiği üzere, bir kira akdinin ürün kirası hükümlerine tabi olabilmesi için tarafların bu yöndeki iradesinin yanı sıra, kiralananın işletmeye elverişli olması ve bu doğrultuda, kira konusu işletme ise, anılan işletmeye ilişkin işletme ruhsatının da kira akdine konu edilmesi aranmaktadır. Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin 06.02.2008 tarihli 2007/15968 E ve



tion of the parties, the subject matter of the lease should be eligible for management and in such manner, if the subject matter of the lease is a business, the license for management should be included in subject matter of the lease agreement. In the decision of the 14th Civil Chamber of the Court of Cassation dated 06.02.2008 and numbered 2007/15968 E. and 2008/1248 K., it is stated that the subject matter of the lease should be eligible for management by stating “*nevertheless, it is settled that the leased apartment projects are not in accordance with articles 24 and 31 of the regulations and thus, it was notified that no license will be given by the Local Health Authority. Plaintiffs cannot be forced to be the lessees of a building which they cannot legally manage by obtaining the management licence.*”

In the decision of the 14th Civil Chamber of the Court of Cassation dated 06.02.2008 and numbered 2007/15968 E. and 2008/1248 K., it is stated that the license or ap-

2008/1248 K sayılı kararında “*Ne var ki, kiralanan bina projelerinin bu konuda çıkartılan yönetmeliğin 24 ve 31. maddeleri hükümlerine uygun düşmediği, bu haliyle de İl Sağlık Müdürlüğü tarafından ruhsat verilemeyeceğinin bildirildiği sabittir. Davacılar işletme ruhsatı alıp yasal olarak işletemeyecekleri binada kiracı olmaya zorlanamazlar.*” demek suretiyle kira konusunun işletmeye elverişli olması gerektiği belirtilmiştir.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi’nin 06.10.2005 tarihli 2005/4574 E. ve 2005/8708 K. sayılı kararında “*10.9.1999 gününde sözleşme ile davalıya çalışır vaziyette sucuk imalathanesi kiralanmıştır. Kiralananın niteliğine göre bu gibi yerlerde işletme faaliyetinin sürdürülmesi kuşkusuz yetkili bazı mercülerden izin alınmasını gerektirir. Alınacak bu izinler olmadan işyerindeki faaliyetin yasaya aykırı biçimde sürdürülmesi davalıdan beklenemez.*” demek suretiyle, işletme izninin veya ruhsatının da ürün kirası akdinin konusunu teşkil etmesi gerektiği ifade edilmiştir.

proval for management should also be included in the usufructuary lease agreement by stating “operational pepperoni production facility was leased to the defendant on 10.09.1999 with an agreement. According to the nature of the leased, it is inevitable that certain approvals are required from certain authorities in order to continue the business activities in such places. It cannot be expected from the defendant to illegally continue the business activities without these approvals.”

As can be seen, two criteria that we come across in the Court of Cassation decisions are the eligibility of the leased for gathering products and the requirement for the licenses or approvals necessary for gathering products to be included in the subject matter of the lease agreement. Apart from these, there are certain criteria established by the Court of Cassation regarding the inventory which will be further examined under the roofed workplace provisions below. Since, in practice, these two elements that are especially important in business lease, which is a type of usufructuary lease, should be taken into account due to the fact that they point out the scope of the area of application of the usufructuary lease.

IV. COMPARISON OF USUFRUCTUARY LEASE WITH SIMILAR AGREEMENTS

Usufructuary lease has similar elements with ordinary lease and roofed workplace lease. However, there are differences between these lease agreement types especially in terms of subject, lease fee and rights and obligations provided to the lessee. Important points deriving from the comparison of usufructuary lease with other similar agreements are underlined below.

Görüldüğü üzere Yargıtay kararlarında sıkça karşımıza çıkan iki kriter, ürün kirasına konu olacak şeyin ürün elde etmeye elverişli olması ve ürün kirası elde etmek için alınması gerekli olan izin veya ruhsatların kira akdinin konusunu teşkil etmesidir. Bunlar haricinde, Yargıtay’ın aşağıda çatılı işyeri kirası hükümleri bağlamında inceleneceği üzere, demirbaşlara ilişkin olarak geliştirdiği başka kriterler de mevcuttur. Uygulamada ürün kirasının bir türü olan işletme kirasında özellikle önem arz eden bu iki unsur, ürün kirası hükümlerinin pratikte uygulama alanının sınırlarına işaret ettiğinden ötürü dikkat edilmesi gereken unsurlardır.

IV. ÜRÜN KIRASI İLE BENZER AKİTLERİN KARŞILAŞTIRILMASI

Ürün kirası, adi kira ve çatılı işyeri kirası ile benzer unsurlara sahiptir. Bununla birlikte, bu kira sözleşmesi tipleri arasında özellikle konu, kira bedeli, kiracıya sağlanan yetkiler ve mükellefiyetler açısından farklılıklar görülür. Aşağıda ürün kirası benzer akitler ile karşılaştırılarak önemli hususların altı çizilmektedir.

A. Ürün Kirası ve Adi Kira

Ürün kirası ile adi kira arasındaki ilişki TBK’nın 358. maddesinde düzenlenmiştir. Ürün kirası hükümleri içerisinde özel olarak düzenlenmemiş hususlarda, taraflar adi kira hükümlerine tabi olacaktır. Ancak ürün kirası ile adi kira arasında konu, kiracının yetkileri, kiranın kiracıya yüklediği mükellefiyetler ve kira bedelinin içeriği bakımından farklılıklar bulunmaktadır.

Adi kiranın konusu maddi varlığı olan herhangi bir taşınır veya taşınmaz olabilirken; ürün kirasının konusu

FOOTNOTE

1 “ Official Gazette (OG) numbered 27836 and dated 04.02.2011.

2 OG, dated 29.04.1926 and numbered 359.

3 **Fikret Eren**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2016, p. 453.

4 **Haluk Tandoğan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, V. 1/2, İstanbul 2008, p. 3.

5 **Tandoğan**, p. 303, 306.

6 **Gülşay Öztürk**, Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası, Ankara 2010, p. 49.

7 According to that article: “Usufructuary lease is an agreement where the lessor undertakes to the lessee to leave the use of a thing or a right giving

products and to allow the lessee to gather products from it against a price. Lease with joining the product is the usufructuary lease where the lease fee is decided as a portion of the gathered product. This portion is determined according to the local customs if not decided with an agreement.”

8 **Murat İnceoğlu**, Kira Hukuku. Volume 1, Ed. 1, İstanbul 2014, p. 24.

9 **Cevdet Yavuz**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ed. 7, İstanbul 2009, p. 367.

10 **Öztürk**, p.51.

11 **Öztürk**, p.52.

12 **Öztürk**, p.53.

13 **Eren**, p.453.

14 **Yasemin Karabidek**, Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler, Master Thesis, Selçuk University Institute of Social Sciences, Konya 2011, p.15.

15 **Eren**, p. 453.

16 **İnceoğlu**, V.1, p. 26.

17 **Eren**, p. 453.

18 **Karabidek**, p. 17.

19 **Tandoğan**, p. 2-3.

20 **Alper Gümüş**, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na göre Kira Sözleşmesi, Ed. 2, İstanbul 2012, p. 30.

A. Usufructuary Lease and Ordinary Lease

The relationship between usufructuary lease and ordinary lease is stipulated in article 358 of TCO. Parties will be subject to the provisions of ordinary lease in matters that are not regulated by the usufructuary lease provisions. However, there are differences between ordinary lease and usufructuary lease in subject matter, authorities of the lessee, obligations of the lessee deriving from the lease and the content of the lease fee.

While the subject matter of the ordinary lease can be any movable or immovable, the subject matter of the usufructuary lease can be a movable, immovable, a business or a right that outputs products. It is not possible for rights and businesses to be the subject matter of an ordinary lease.¹⁹ In most cases, usufructuary lease shows itself as business lease and its subject matter is immovable. When we look at the description given in the TCO with regard to the ordinary lease, if the right to fructus is given along with the right to usus regarding a thing or a right, then usufructuary lease will be applied.²⁰

Second point where ordinary lease and usufructuary lease differs is the authority given to the lessee. While only right to usus is given to the lessee in ordinary lease, right to gather products or revenues along with the right to usus is given to the lessee in usufructuary lease.²¹ However, in certain cases, it is possible to grant fructus rights in the ordinary lease and only usus rights in usufructuary lease. In such cases, the agreement may be defined as either ordinary lease or usufructuary lease with regard to which one of the rights of usus and fructus is implied more and is deemed more important in the agreement.²²

ancak, ürün getiren bir taşınır veya taşınmaz ya da ticari işletme yahut hak olabilir. Haklar ve ticari işletmelerin adi kira konusu olmaları mümkün değildir.¹⁹ Ürün kirası, genellikle bir işletme kirası olarak karşımıza çıkmakta ve konusu taşınmazlara ilişkin olmaktadır. TBK'nın adi kiraya ilişkin tanımına bakıldığında herhangi bir eşyanın veya hakkın kullanımının yanında yararlanılmasının da bırakılması halinde ürün kirasından söz edilebilecektir.²⁰

Adi kira ile ürün kirasının ayrıldığı ikinci bir nokta da kiracıya verilen yetkilere ilişkindir. Adi kirada kiracıya sadece kullanma yetkisi verilirken; ürün kirasında kullanma yetkisinin yanında ayrıca, semere ve ürün elde etme yetkisi de kiracıya verilmektedir.²¹ Ancak bazı durumlarda, adi kirada semerelerden yararlanma yetkisi, ürün kirasında da sadece kullanımın kiracıya bırakılması söz konusu olabilir. Böyle bir durumda, kullanma veya semerelerden faydalanma yetkilerinin hangisinin daha ağır bastığı ve daha önemli olduğuna göre sözleşme adi kira veya ürün kirası olarak nitelendirilebilir.²²

Yukarıda söz edilenlerden başka, kiranın kiracıya yüklediği mükellefiyet de adi kira ve ürün kirasında farklılık arz etmektedir. Adi kirada kiracının kiralananı işletme ve kullanma yükümlülüğü bulunmazken, ürün kirasında kiralananın işletilmesi ve işletmeye elverişli halde bulundurma yükümlülüğü bulunmaktadır.²³

Her ne kadar, ürün getirmeye elverişli bir eşya adi kira sözleşmesi vasıtasıyla kiralabilse de lokanta veya çay bahçesi gibi medeni semere getirmeye elverişli taşınmazların işletme ruhsatnamesiyle birlikte ve müşteri, personel ve ticari işlerini idame ettirdiği kişilerle olan ilişkileri devam ettirilecek şekilde işletilmesi maksadıyla

DİPNOT

¹ 04.02.2011 tarih, 27836 sayılı Resmi Gazete (RG).

² 29.04.1926 tarih, 359 sayılı RG.

³ **Fikret Eren**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2016, s.453.

⁴ **Haluk Tandoğan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, İstanbul 2008, s.3.

⁵ **Tandoğan**, s.303, 306.

⁶ **Gülşay Öztürk**, Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası, Ankara 2010, s.49.

⁷ Anılan maddede şu ifadeler yer almaktadır: "Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.

Ürüne katımlı kira, kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı ürün kirasıdır. Bu oran sözleşmeyle kararlaştırılmamışsa, yerel âdete göre belirlenir."

⁸ **Murat İnceoğlu**, Kira Hukuku Cilt 1, 1. Bası, İstanbul 2014, s.24.

⁹ **Cevdet Yavuz**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Bası, İstanbul 2009, s. 367.

¹⁰ **Öztürk**, s.51.

¹¹ **Öztürk**, s.52.

¹² **Öztürk**, s.53.

¹³ **Eren**, s.453.

¹⁴ **Yasemin Karabidek**, Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya 2011, s.15.

¹⁵ **Eren**, s.453.

¹⁶ **İnceoğlu**, C.1, s. 26.

¹⁷ **Eren**, s.453.

¹⁸ **Karabidek**, s.17.

¹⁹ **Tandoğan**, s. 2-3.

²⁰ **Alper Gümüş**, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmesi, 2. Bası, İstanbul 2012, s. 30.



Apart from the aforementioned, obligations of the lessee deriving from the lease differ between ordinary lease and usufructuary lease. While there is no obligation to manage and use the leased in ordinary lease, in usufructuary lease there is an obligation to manage the leased and keep the leased eligible for management.²³

Even though a thing that is viable for gathering products may be the subject matter of an ordinary lease, in the event that an immovable viable to gather revenue such as a restaurant or a tea house is leased with its licenses and client, personnel and relationships with other people for continuing its businesses with the purpose of being managed, usufructuary lease provisions will be applied.²⁴ However, if the subject matter of the lease is a thing that the lessee has the right to usus but not the obligation to manage and is a thing that is eligible for gathering products, then there is no usufructuary lease. In the event that a vegetable garden is used to produce vegetables and gain revenues there is usufructuary lease, but if the garden is used as a children playground then there is ordinary lease.²⁵

la kiraya verilmesi söz konusu olursa, bu durumda ürün kirasının varlığından söz edilir.²⁴ Ancak belirtilmelidir ki kiracının sadece kullanma hakkının bulunduğu ayrıca kiralananı işletme yükümlülüğü altına girmemiş olduğu fakat konusu ürün elde etmeye elverişli şey olan kira sözleşmeleri nezdinde artık ürün kirasından bahsedilmesi mümkün olmayacaktır. Bir sebze bahçesinin sebze üretmek ve gelir elde etmek amacıyla kullanılması durumunda ürün kirası, yan sitenin çocuk parkı olarak kullanılması durumunda ise adi kira söz konusudur.²⁵

B. Ürün Kirası ve Çatılı İşyeri Kirası

Uygulamada işletme kirası ile çatılı işyeri kirası benzerlik göstermektedir. Bu iki hukuki müessesenin ayırt edilmesi, TBK'nın çatılı işyerlerine uygulanacak olan hükümlerin ürün kirası hükümlerine göre çok daha katı ve kiracı lehine olması noktasında önem arz etmektedir. Gerçekten de çatılı işyeri hükümlerinin genel olarak maksadı korunmaya muhtaç olan kiracı lehine düzenlemeler getirerek, kira ilişkisini kiracı lehine olacak şekilde zorunlu bir çerçeveye içerisinde tutmaktır. Bu bağ-



B. Usufructuary Lease and Roofed Workplace Lease

In practice, business lease and roofed workplace lease are similar. Differentiating these two legal institutes is important since the provisions of the TCO regarding the roofed workplaces are much stricter and are in more favor of the lessee when compared to the usufructuary lease provisions. The general purpose of the roofed workplace provisions is to bring forth regulations that will protect the lessee that is comparatively in need of more protection thus keeping the lease relationship within a mandatory scope in favor of the lessee. In this sense, executing an agreement that is subject to the provisions of roofed workplace while the intention of the parties is usufructuary lease may give birth to certain major differences. As mentioned above in the Court of Cassation decisions, there are certain criteria. Before addressing these, theoretical differences between these two agreement types should be taken into consideration.

lamda, ürün kirasına tabi olması istenirken çatılı işyeri hükümlerine tabi olacak şekilde bir sözleşme akdedilmesi, uygulamada büyük farklılıklar ortaya çıkartabilir. Bu hususta Yargıtay'ın yukarıda belirtildiği üzere birtakım kriterleri mevcuttur. Bunlara geçilmeden önce, teorik olarak bu iki sözleşme tipinin unsur farklılıkları üzerinde durulmalıdır.

Öncelikle çatılı işyeri kirası ile ürün kirası hükümlerinin en büyük farklılığı, çatılı işyerlerinin konusunun her zaman musakkaf (çatılı) taşınmazlar olması gerekirken ürün kirası konusunun başka tipte taşınmazlar, örneğin üstü açık bir çay bahçesi de olabilmesidir. Alışveriş merkezlerindeki stant adı verilen, koridorlarda ve köşelerde bir veya birkaç masanın ayrı bir bölüm oluşturacak şekilde düzenlenmesi ile elde edilen ve kişilerin tanıtım, satış vb. amaçlarla ticari işler yürüttüğü alanların duvar ve çatı yapısına sahip olmaması sebebiyle çatılı işyeri kirası teşkil edip etmeyeceği tartışmalıdır. Sınırları duvar, çatı, cam vb. sabit yapılar ile belirlenmemiş olan bir alanın kiralanmasının çatılı işyeri kirası hükümleri nezdinde değerlendirilmesi, Yargıtay tarafından yeni tarihli

Firstly, the most significant difference between the roofed workplace and usufructuary lease provisions is that while the subject matter of the roofed workplace agreement should be a roofed immovable, the subject matter of the usufructuary lease may be other types of immovables such as a tea garden that does not have a roof. The stand areas inside shopping malls that are formed as separate sections in the halls and corners by arranging one or more tables accordingly, for commercial purposes such as advertisement and sales, are subject to the dispute as to whether these places, which do not have a wall and roof, are subject to roofed workplace provisions. As stated in a new decision of the Court of Cassation, evaluating the lease of an area whose boundaries are not determined via static formations such as walls, a roof or glasses under the roofed workplace provisions will not be accurate.²⁶ However, in the event that the majority of an immovable that is subject to the lease is roofed, the Court of Cassation deems this immovable as roofed workplace.²⁷

Roofed workplace and usufructuary lease differ in the lease fee element as well. In roofed workplace lease, the obligation of the lessee is mostly paying a certain fee whereas, in usufructuary lease, the lease fee may be decided as a proportion of the revenue derived from the products. Thus, under the liberty of contract, the lease fee in usufructuary lease agreement may be directly determined as a fixed amount of money as well as a proportion of the revenue. Likewise in roofed workplace lease, it is possible to determine the lease fee as a proportion of the revenue. There are no explicit Court of Cassation decisions that define an obligation relationship as usufructuary lease with regard to only this element, whereas in doctrine it is stated that determining such a lease type is not sufficient for applying the usufructuary lease provisions.²⁸

Another important difference is that, in order to talk about usufructuary lease, the licenses or authorities necessary for the management of the leased should be

bir kararında belirtildiği üzere isabetli olmayacaktır.²⁶ Belirtmek gerekir ki kira konusu taşınmazın çoğunluğunun çatılı olması durumunda ise Yargıtay bu alanın çatılı işyeri olarak nitelendirilebileceği görüşüne sahiptir.²⁷ Çatılı işyeri kirası ile ürün kirası, kira bedelleri hususunda da ayrılmaktadır. Çatılı işyeri kirasında kiracının borcu çoğunlukla belirli bir bedelin ödenmesi olurken, ürün kirasında kira bedeli elde edilen ürünlerin bir kısmı olarak kararlaştırılabilmektedir. Dolayısıyla, sözleşme serbestisi çerçevesinde, ürün kirası sözleşmesinde kira bedeli, semerelerin bir kısmı olarak kararlaştırılabileceği gibi doğrudan belirli bir miktar para olarak da kararlaştırılabilir. Aynı şekilde, bir çatılı işyeri kirasında da kiracının elde edeceği gelirin bir kısmının kiraya verene ödenmesi kararlaştırılabilir. Bu hususta Yargıtay'ın açık bir şekilde, salt bu unsura ilişkin olarak borç ilişkisini doğrudan ürün kirası olarak tanımladığı bir örnek bulunmamakla beraber, doktrinde de sadece bu tarz bir kira tipinin belirlenmiş olmasının, ürün kirası hükümlerinin uygulanması için yeterli olmayacağı savunulmaktadır.²⁸

Önemli başka bir farksa, ürün kirasından söz edilebilmesi için kira sözleşmesi ile kiraya veren tarafından kiracıya, kiraya verilen şeyin işletilmesi için gerekli ruhsatları sağlanmış veya buna istinaden gerekli yetkilerin verilmiş olmasının aranmasıdır. Bunların bulunmadığı durumlarda, anılan borç ilişkisinin ürün kirası kapsamında değerlendirilemeyeceği Yargıtay tarafından sabit bir uygulama halini almıştır.²⁹ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 17.3.2011 tarihli 2010/13367 E. ve 2011/3210 K. sayılı kararında “*Hasılat kirasından söz edilebilmesi için, hasılat getiren bir taşınır ya da taşınmaz mal, ticari işletme, ya da hakkın, kira ilişkisinin konusunu oluşturması, burasının demirbaşları ve işletme ruhsatları ile kiraya verilmesi gerekir*” demek suretiyle, bu hususta özellikle işletme ruhsatlarının kiraya veren tarafından kiracıya sağlanması gerekliliği üzerinde durmuştur.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 29.01.2008 tarihli 2007/12356 E. ve 2008/631 K. sayılı başka bir kararında “... *ticari bir işletmeye konu olması ve işletme hakkı*

FOOTNOTE

²¹ Tandoğan, p. 6.

²² Tandoğan, p. 7.

²³ Tandoğan, p. 7.

²⁴ Tandoğan, p. 7.

²⁵ Alper Gümüş, Borclar Hukuku Özel Hükümler. V.1, İstanbul 2008, p. 314

²⁶ İnceoğlu, V. 2, p.23.

²⁷ Court of Cassation 12th CC, dated 27.01.1970, numbered E.1969/11950, K.1970/836.

²⁸ Öztürk, p. 66.

²⁹ Court of Cassation 6th CC, 1.6.2010, 2010/5140 E, 2010/6524 K; Court of Cassation 6th CC, 17.03.2011, 2010/13367 E, 2011/3210 K.

given to the lessee by the lessor with the agreement. It is a fix application by the Court of Cassation that the obligation relationship shall not be deemed as usufructuary lease in cases where these elements are absent.²⁹ In the decision of the 6th Civil Chamber of the Court of Cassation dated 17.03.2011 and numbered 2010/13367 E. and 2011/3210 K., it is emphasized that especially the management licenses should be given to the lessee by the lessor by stating *“in order to talk about usufructuary lease, the subject matter of the lease relationship should consist of a movable or immovable thing that outputs products, a business or a right and these should be leased with the inventory and management licenses.”*

In another decision of the 6th Civil Chamber of the Court of Cassation dated 06.02.2008 and numbered 2007/15968 E. and 2008/1248 K., it is resolved that the right to manage should be leased as well in order to be subject to the provisions of usufructuary lease by stating *“... is required to be subject to a business enterprise and be leased with the right to manage.”* Moreover, in the decision of the 6th Civil Chamber of the Court of Cassation dated 12.02.2008 and numbered 2007/13669 E. and 2008/1289 K. it is stated *“... it is understood that the right to use a proportion of the area for which (he/she) has acquired the licence to manage a marble quarry has been transferred to the defendant company... it should be accepted that, pursuant to the specifications of the immovable and the purpose of the agreement, there is no agreement for transferring the management license but a relationship of usufructuary lease between the parties.”*

If the lessor does not include the inventory and/or immovable of the leased in the subject matter of the agreement and if the lessee will procure the necessary inventory for the management by him/herself or as the 6th Civil Chamber of the Court of Cassation stated in its decision dated 17.03.2011 and numbered 2010/13367 E. and 2011/3210 K., if the case is that *“the lessee will provide the cars and the personnel working at the stop, a separate section will be made for carwash, the open and closed*

ile birlikte kiralanmış bulunması gerekir” diyerek, ürün kirası hükümlerine tabi olunmasında işletme hakkının da kiralanmış olması gerektiğini hüküm altına almıştır. Ayrıca bu hususta Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 12.02.2008 tarihli 2007/13669 E. ve 2008/1289 K. sayılı kararında belirtildiği üzere *“... mermer ocağı işletmek üzere ruhsat aldığı sahanın bir kısmının kullanım hakkının davalı şirkete devredildiği anlaşılmaktadır... sözleşme konusu taşınmazın niteliği ve sözleşmenin amacına göre, taraflar arasında işletme ruhsatının devri sözleşmesinin değil hasılat kirası ilişkisinin bulunduğu kabulü gerekir.”*

Kiralayan, eğer kiraya verdiği şeyin işletme demirbaşlarını ve/veya taşınmazlarını kira konusu yapmazsa ve kiracı, işletmesini sağlamak adına gerekli olan demirbaşları kendisi temin edecekse veya Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 17.03.2011 tarihli 2010/13367 E ve 2011/3210 K sayılı kararında belirttiği üzere *“kiracı tarafından durakta çalışacak araç ve elemanların temin edileceği, oto yıkama için ayrı bir bölümün yapılacağı, açık ve kapalı otoparkında sözleşme uyarınca kiraya verildiği” şeklinde bir durumun var olması karşısında, yine aynı kararda belirtildiği üzere “demirbaş devri söz konusu olmadığı, işletme ruhsatı ile birlikte kiralanmadığı... bu halde taraflar arasındaki kira ilişkisinin hasılat kirası olmadığına kabulü” söz konusu olacaktır.*

V. SONUÇ

Ürün kirası, TBK’nın 357. maddeleri ve devamında düzenlenmiş olmakla birlikte uygulama alanı açısından benzerlik gösterdiği diğer kira tiplerinden ayrılması elzem olan bir kira tipidir. Özellikle medeni semere getirisi bağlamında değerlendirilen işletme kirası, uygulamada çatılı işyeri kirası ile sıkça karşılaştırıldığından bu noktada kanundaki kriterlerin yanı sıra Yargıtay’ın somut olay değerlendirmelerinde dikkat ettiği farklılıklar üzerinde durulması önem arz etmektedir. Her şekilde, ürün kirası sözleşmesi kurmak isteyen tarafların öncelikle kanuni unsurlara dikkat etmesi, iradelerinin ürün

DİPNOT

21 Tandoğan, s. 6.

22 Tandoğan, s. 7.

23 Tandoğan, s. 7.

24 Tandoğan, s. 7.

25 Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler C.1, İstanbul 2008, s. 314.

26 İncoğlu, C. 2, 1. Bası, İstanbul 2014, s.23.

27 Yargıtay 12. HD, T.27.01.1970, E.1969/11950, K.1970/836.

28 Öztürk, s.66.

29 Yargıtay 6. HD, 1.6.2010, 2010/5140 E, 2010/6524

K; Yargıtay 6. HD, 17.03.2011, 2010/13367 E,

2011/3210 K.

auto park is leased under the agreement” then, as stated in the same decision, “it should be accepted that the relationship between the parties is not usufructuary lease since the transfer of inventory does not occur and the business is not leased with its management license.”

V. CONCLUSION

Usufructuary lease is stipulated in Article 357 and the following articles of TCO and is a lease type that is required to be separated from other lease types that are similar to it with respect to the area of application. It is important to elaborate on the differences within the law along with the differences that Court of Cassation evaluations express, since in practice, roofed workplace lease is confused with the business lease which is evaluated especially with regard to civil products. In any case, it is crucial for the parties who wish to enter into a usufructuary lease agreement to, at first, pay attention to the legal elements, to express as much as possible within the agreement that their intention is towards usufructuary lease and, when there is a case of business lease, to make sure that the management license and other approvals are included in the subject matter of the lease in order to benefit from the usufructuary lease provisions at the stage of any future legal proceeding. ■

kirası yönünden olduğu hususuna mümkün olduğunca açık bir şekilde sözleşmede yer vermesi ve işletme kirasının söz konusu olduğu durumlarda, işletme ruhsatı ve sair izinlerin de kiranın konusu edildiğinden emin olması, gelecekte herhangi bir yargı aşamasında ürün kirası hükümlerinden faydalanılabileceği adına gereklidir. ■

BIBLIOGRAPHY KAYNAKÇA

- Cevdet Yavuz**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7th Edition, İstanbul 2009
Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 3rd Edition, Ankara 2016
Gülay Öztürk, Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası, V. 1, Ankara 2010
Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, V. 1/2, İstanbul 2008
Murat İnceoğlu, Kira Hukuku, V. 1-2, İstanbul 2014
Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, V. 1, İstanbul 2008
Mustafa Alper Gümüş, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012
Yasemin Karabidek, “Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler”, Masters Thesis, Selçuk University Institute of Social Sciences, Konya 2011

- Cevdet Yavuz**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Bası, İstanbul 2009
Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 3. Bası, Ankara 2016
Gülay Öztürk, Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası, C. 1, Ankara 2010
Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 1/2, İstanbul 2008
Murat İnceoğlu, Kira Hukuku, C. 1-2, İstanbul 2014
Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 1, İstanbul 2008
Mustafa Alper Gümüş, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012
Yasemin Karabidek, Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya 2011