

**Ezgi Hazan KARAKAN KÜÇÜKHASANOĞLU**  
Avukat

# **TİCARİ İŞLETME KİRASİ**

# İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
KISALTMALAR CETVELİ.....	XIII
GİRİŞ.....	1

## BİRİNCİ BÖLÜM GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ VE TİCARİ İŞLETME KAVRAMI VE UNSURLARI

1. KİRA SÖZLEŞMESİ TÜRÜ OLARAK ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİ .....	5
1.1. Genel Olarak Kira Sözleşmesi .....	5
1.2. Kira Sözleşmesinin Türleri .....	10
1.3. Ürün Kirası Sözleşmesinin Tanımı, Hukuki Niteliği ve Türleri .....	11
1.3.1. Ürün Kirası Sözleşmesi Unsurları .....	14
1.3.1.1. Sözleşme Konusu Olan Şey veya Hak .....	14
1.3.1.2. Kullanma ve Yararlanmanın Geçici Devri .....	15
1.3.1.3. Tarafların Anlaşması ve Sözleşmenin Şekli .....	15
1.3.1.4. Kira Bedeli .....	17
1.3.1.5. Ürün Kirası Sözleşmesinde Tarafların Borçları .....	17
1.3.1.5.1. Kiraya Veren Borçları .....	17
1.3.1.5.2. Kiracının Borçları .....	19
1.3.1.5.3. Kiracının Taşınmaz Kullanma ve İşletme Yükümlülüğü .....	20
2. TİCARİ İŞLETME KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE ESASLARI .....	22

2.1. Tanımı, Hukuki Niteliği ve Konusu.....	22
2.2. Ticari İşletme Kirası Sözleşmesinin Konusu Olan Ticari İşletme Kavramı, Tanımı ve Unsurları .....	24
2.2.1. Ticari İşletmenin Tanımı .....	24
2.2.2. Ticari İşletmenin Unsurları .....	26
2.2.2.1. Gelir Sağlamayı Hedef Tutmak.....	26
2.2.2.2. Esnaf Faaliyetinin Sınırının Aşılması .....	28
2.2.2.3. Devamlılık .....	30
2.2.2.4. Bağımsızlık .....	31
2.2.3. Ticari İşletmede Şube Merkez Ayrımı .....	32
2.2.4. Ticari İşletmenin Hukuki İşlemlere Konu Olması .....	33
2.2.5. Ticari İşletmenin Ürün Kirası Sözleşmesine Konu Olması..	36
2.3. Ticari İşletme Kirası Sözleşmesinin Şekli.....	37
2.4. Ticari İşletme Kirasının Benzer Hukuki Kavramlardan Farkları ....	38
2.4.1. Satış Sözleşmesinden Farkları.....	39
2.4.2. Adi Kira Sözleşmesinden Farkları .....	40
2.4.3. İşletme Kirası Sözleşmesinden Farkları .....	44
2.4.4. İşletmenin Yönetimi Terkinine İlişkin Sözleşmelerden Farkları.....	45
2.4.5. İnançlı İşlemlerden Farkları.....	45
2.4.6. Finansal Kiralama Sözleşmesinden Farkları.....	46
2.4.7. Franchise Sözleşmesinden Farkları.....	47
2.4.8. Adi Ortaklık Sözleşmesinden Farkları .....	49
2.4.9. İntifa Hakkından Farkları .....	50
2.5. Tarafların Hak Ve Yükümlülükleri .....	51
2.5.1. Kiraya Veren Hak ve Yükümlülükleri.....	51
2.5.2. Ticari İşletmeyi Kullanmaya ve İşletmeye Elverişli Halde Teslim Etme ve Bulundurma Borcu .....	51
2.5.3. Ayıba Karşı Tekeffül .....	57
2.5.4. Zapta Karşı Tekeffül Borcu .....	63
2.5.5. Rekabet Etmeme Borcu .....	65

2.5.6. Esaslı Onarımları Yerine Getirme Borcu.....	67
2.5.7. Vergi ve Masrafları Ödeme Borcu.....	68
2.5.8. Hapis Hakkı.....	69
2.6. Kiracının Hak ve Yükümlülükleri.....	71
2.6.1. Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödeme Borcu.....	71
2.6.2. Ticari İşletmeyi Kullanma ve İşletme ve Muhafaza Borcu....	74
2.6.3. Kiracının Kira Bedelinde İndirim İsteme Hakkı .....	79
2.7. Alt Kira Yasağı.....	80
3. TİCARİ İŞLETME KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN AKDEDİLMESİNİN DOĞURDUĞU ÇEŞİTLİ SONUÇLAR .....	83
3.1. Ticari İşletme Kirası Sözleşmesinin Tacir Sıfatına Etkileri .....	83
3.2. Ticari İşletme Kirası Sözleşmesinin Akdedilmesinin Ticaret Unvanı ve İşletme Adına Etkileri .....	85
3.3. Ticari İşletme Kirasının Ticareti Terk Kurumu Açısından Değerlendirilmesi.....	88

## İKİNCİ BÖLÜM

### TİCARİ İŞLETME KİRASININ SONA ERMESİ VE HUKUKİ SONUÇLARI

1. TİCARİ İŞLETME KİRASININ SONA ERMESİ.....	91
1.1. Genel Olarak Sona Erme .....	91
1.2. Sözleşme Süresinin Sona Ermesi ve Sözleşme Süresinin Zımnen Uzaması .....	91
1.3. Belirsiz Süreli Sözleşmelerde Fesih Bildirimi İle Sona Erme .....	95
1.4. Sözleşmenin Önemli Sebep Feshi .....	96
1.5. Tarafların İflası .....	101
1.5.1. Kiracının İflası.....	101
1.5.2. Kiraya Veren İflası.....	104
1.6. Tarafların Ölümü.....	105
1.6.1. Kiracının Ölümü .....	105

1.6.2. Kiraya Verenin Ölümü .....	108
1.7. Kiracının Temerrüdü.....	108
2. TİCARİ İŞLETME KİRASININ SONA ERMESİNİN HUKUKİ SONUÇLARI.....	113
2.1. Kiracının İade Borcu.....	113
2.2. Kiracının Değer Artışı Alacağı.....	118
2.3. Sona Ermenin Ticaret Hukuku Açısından Sonuçları.....	120
2.4. Kiraya Verenin Borçları .....	120
DEĞERLENDİRME VE SONUÇ .....	123
KAYNAKÇA.....	129