

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

KİRACININ KİRA BEDELİNİ ÖDEMEMESİNİN HUKUKİ SONUÇLARI

DOKTORA TEZİ
MİKAYİL DİLBAZ
0610112002

ANABİLİM DALI: ÖZEL HUKUK

PROGRAMI: ÖZEL HUKUK

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Cem AKBIYIK

OCAK 2022

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

KİRACININ KİRA BEDELİNİ ÖDEMEMESİNİN HUKUKİ SONUÇLARI

DOKTORA TEZİ

MİKAYİL DİLBAZ

0610112002

ANABİLİM DALI: ÖZEL HUKUK

PROGRAMI: ÖZEL HUKUK

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Cem AKBIYIK

Jüri Üyeleri: Doç. Dr. Seda ÖKTEM ÇEVİK (Bahçeşehir Ünv.)

Prof. Dr. İpek SAĞLAM (Kadir Has Ünv.)

Prof. Dr. Turgut ÖZ

Doç. Dr. Cem AKBIYIK

Dr. Öğr. Üyesi Cüneyt BELLİCAN

OCAK 2022

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	I
KISALTMALAR.....	IX
ÖZ.....	X
ABSTRACT.....	XI
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ

BÖLÜM.....	5
GENEL OLARAK SÖZLEŞMELER VE KİRA SÖZLEŞMESİ.....	5
I. SÖZLEŞMELERE DAİR GENEL BİR DEĞERLENDİRME.....	6
A. İsimli (Tipik) Sözleşmeler.....	6
B. İsimsiz (Atipik) Sözleşmeler.....	7
C. Kira Sözleşmesinin Sözleşmeler İçindeki Yeri ve Konumu.....	7
II. KİRA HUKUKUNUN ÜLKEMİZDEKİ GELİŞİMİ.....	7
III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN YENİ TBK'DAKİ YERİ.....	11
IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI VE UNSURLARI.....	16
A. TANIMI.....	16
B. UNSURLARI.....	16
1. Kiralanan Şey.....	16
1.1. Kira Sözleşmesine Konu Olabilecek Eşya.....	16
1.2. Kira Sözleşmesine Konu Eşyanın Sınırı ve Kapsamı.....	17
2. Kullanım ve Yararının Kiracıya Bırakılması.....	17
3. Kira Bedeli.....	18
3.1. Genel Olarak Kira Bedeli.....	18
3.2. Kira Bedelindeki Artışın Kararlaştırılmamış Olması.....	18
4. Tarafların Anlaşması.....	19

V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI.....	19
A. Kiracı.....	19
B. Kiraya Veren.....	22
1. Genel Olarak.....	22
2. Kiraya Verenin Aynı Hak Sahibi Olmaması Hali.....	25
3. Birden Fazla Malikin Bulunması.....	26
3.1. Elbirliği Mülkiyeti.....	26
3.2. Paylı Mülkiyet.....	27
4.Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesi.....	28
VI. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRLERİ.....	28
A. Yalın Kira Sözleşmesi.....	29
1. Tanımı.....	29
2. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği.....	29
B. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi.....	30
1. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası.....	30
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği.....	33
C. Ürün Kira Sözleşmesi.....	33
1. Ürün Kirası.....	33
2. Ürün Kirasının Hukuki Niteliği.....	38
D. Kira Sözleşmeleri Türleri Arasındaki Farklılıklar.....	38
1. Konu Bakımından.....	38
2. Kiracıya Sağladığı Haklar ve Yükümlülükler Bakımından.....	39
3. Kira Bedelinin İçeriği Bakımından.....	39
VII. KİRA SÜRESİ.....	40
A. Kira Sözleşmesinde Süre.....	40
B. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi.....	41
1. Genel Olarak.....	41
2. Sürenin Belirli Olması.....	41
3. Sözleşmenin Bildirimsiz Sona Ermesi.....	41
4. Sözleşmenin Belirli Olmasına Bağlanan Sonuçlar.....	42
C. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi.....	42
1. Belirsiz Süre.....	42

2. Belirsiz Süre Karinesi.....	42
3. Belirsiz Süreli Sözleşmelere Bağlanan Sonuçlar.....	42
VIII. KİRA SÖZLEŞMESİNİN DİĞER SÖZLEŞMELERDEN FARKI.....	43

İKİNCİ

BÖLÜM.....	49
KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRACININ KİRA BEDELİNİ ÖDEME BORCU.....	49
I. GENEL OLARAK.....	49
II. KİRA BEDELİ KAVRAMI.....	49
III. KİRA BEDELİNİN KİRACININ ASLİ YÜKÜMÜ OLMASI.....	50
A. Genel Olarak.....	50
B. Üçüncü Kişilerin Kira Bedelini Ödemekle Yükümlü Olduğu Haller.....	51
IV. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ.....	52
V. İFA ZAMANI.....	53
A. İfa Zamanını Düzenleyen Hükmün Genel Özellikleri.....	53
B. İfa Zamanını Düzenleyen Hükmün Kapsamı ve Sınırı.....	54
C. İfa Zamanının Belirlenmesi.....	55
1. Kira Bedeli ve Yan Gider Borcunun Doğumu.....	55
2. Kira Bedeli ve Yan Gider Borcunun Muacceliyetine İlişkin Kural.....	55
3. İstisnalar.....	58
VI. İFA YERİ.....	58
A. Genel Olarak.....	58
B. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında.....	60
VII. ZAMANAŞIMI.....	61
A. Genel Olarak Şartları.....	61
B. Kira Bedeli Alacağı.....	63

ÜÇÜNCÜ

BÖLÜM.....	64
KİRACININ KİRA BEDELİNDE TEMERRÜDÜNÜN ŞARTLARI VE SONUÇLARI.....	64
I. GENEL OLARAK BORÇLU TEMERRÜDÜ.....	64
II. KİRACININ KİRA BEDELİNDE TEMERRÜDÜ.....	64
A. Genel Olarak.....	64
B. TBK Md. 315'in Getirdiği Yenilikler.....	69
1. Genel Olarak.....	69
2. Yan Giderin Kiracı Tarafından Ödenmemesi.....	72
III. TBK MD. 315'E GÖRE KİRACININ TEMERRÜDÜNÜN ŞARTLARI.....	74
A. Kiralananın Kullanımının Kiracıya Bırakılması.....	74
B. Kira Bedelinin ve Yan Giderlerin Muaccel Olması.....	75
1. Genel Olarak.....	75
2. Dönemli Kira Bedellerinin Ödenmesi Açısından Temerrüdün Oluşması.....	79
3. Kira Bedeli Açısından Temerrüde Esas Olan Alacaklar.....	80
3.1. Asıl Kira Bedelinin Muaccel Olması.....	80
3.2. Kira Artırım Farkının Muaccel Olması.....	81
3.3. Kira Tespit Davası Sonucu Mahkeme İle Belirlenen Miktarın Muaccel Olması.....	82
4. Yan Giderler Açısından Temerrüde Esas Olan Alacaklar.....	83
5. Temerrüde Esas Olmayan Alacaklar.....	83
5.1. Stopajın Yatırılmaması.....	83
5.2. Cezai Şart ve Gecikme Faizi.....	84
5.3. Muacceliyet Koşulu.....	86
6. Kiracıya Muaccel Olan Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödememesinden Dolayı İhtar Yapılmalı ve Süre Verilmeli.....	87
6.1. İhtarı Yapacak Kiraya Veren ve Muhatap Kiracı.....	87
6.2. İhtarın Şekli ve İçeriği.....	89
a. İhtarın Yazılı Olması ve Hangi Aylara İlişkin Kira Bedelinin İstendiğinin Belirlenmesi.....	90
b. TBK md. 315 Uyarınca Kiracıya Süre Verilmesi.....	91

c. Ürün Kira Sözleşmesinde Süre Tayini.....	93
6.3. İhtarın Haklı Olması.....	94
6.4. İhtarın Tebliği ve Sürelerin Başlangıcı.....	96
a. Bildirimin Süre Verme Faaliyeti Niteliği.....	97
b. Bildirimin Şekli.....	98
c. Bildirimin Tarafları.....	99
d. Bildirimin İçeriği.....	103
e. Bildirimin Koşullarının Yerine Getirilmemesi Sebebiyle Sonuçlarını Doğurmaması.....	105
7. Verilen Süre Zarfında Ödeme Yapılmaması.....	107
7.1. Genel Olarak.....	107
7.2. Eksik Borç Ödenmesi.....	109
7.3. Takas.....	109
7.4. Kira Tespit Davasının Bulunması.....	110
7.5. Uyarılma Davasının Bulunması.....	111
V. KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRACININ TEMERRÜDÜNÜN SONUÇLARI.....	112
A. Genel Olarak Temerrüt Faizi.....	112
B. Kira Bedelinin Ödenmemesi Üzerine Temerrüt Faizi.....	114
1. Genel Olarak.....	114
2. Kira Bedelinin Mahkeme Kararı ile Tespit Edilmiş Olması Halinde Kıracının Temerrüt Faizinden Sorumluluğu.....	115
3. Temerrüt Faizi Miktarı.....	116
3.1. Ticari Nitelikte Olmayan Kira Sözleşmelerinde Temerrüt Faizi.....	116
3.2. Ticari Nitelikte Olan Kira Sözleşmelerinde Temerrüt Faizi.....	117
a. Ticari İş Kavramı.....	117
b. Ticari Temerrüt Faizi Oranı.....	117
3.3. Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Kararlaştırılması Durumunda Temerrüt Faizi.....	118
C. Temerrüt Faizinin Talep Edilmesi.....	118
D. Temerrüt Faizinin Başlangıcı.....	119
E. Temerrüt Faizinin Durması.....	120
F. Temerrüt Faizinde Zamanaşımı.....	120

G. Kiracının Temerrüt Faizini Aşan (Aşkın-Munzam Zarardan Sorumluluğu).....	121
1.Genel Olarak Aşkın Zarar Kavramı.....	122
2. Kiraya Veren Aşkın Zararının Tazmininin Şartları.....	122
2.1. Kira Bedeli Olarak Para Borcunun İfasında Temerrüde Düşülmüş Olmalı.....	122
2.2.Kiraya Veren Aşkın Zararının Bulunması.....	123
a. Genel Olarak Aşkın Zarar.....	123
b. Aşkın Zarar Olarak Nitelendirilebilecek Zarar Kalemleri.....	124
2.3.Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü İle Kiraya Veren Aşkın Zararı	
Arasında Uygun İliyet Bağı Olmalı.....	125
2.4.Kiracı Temerrüde Düşmede Kusurlu Olmalı.....	125
3. Aşkın Zararın İspatı.....	125
4. Aşkın Zararın Hesaplanması.....	126
5. Aşkın Zarara İlişkin Tazminat Talebine Uygulanacak Zamanaşımı.....	126
H. Kira Sözleşmesinin Feshi.....	127
1. Genel Olarak.....	127
2. Fesih Bildirimi.....	130
3. Fesih Hakkından Feragat.....	130
4. Feshin Sonuçları.....	132
4.1. Genel Olarak.....	132
4.2. Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi.....	132
4.3. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini Zamanında	
Ödememesinden Dolayı İki Haklı İhtar Dolayısıyla Tahliye Edilmesi.....	139
a. Genel Olarak.....	139
b. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliyenin Şartları.....	141
aa. Kiracı Kira Bedelini veya Yan Giderleri Zamanında Ödememiş Olmalı.....	141
bb. Kira Bedelini Ödememeden Dolayı Haklı İhtar Yapılmış Olmalı.....	142

cc. İhtar Yazılı Olmalı ve Hangi Vadeye Yönelik Kira Bedelinin İstendiği Belirtilmeli.....	144
dd. Bir Kira Yılı İçinde İki Haklı İhtar Yapılmış Olmalı.....	145
aaa. Bir Yıldan Kısa Süreli Kira Sözleşmelerinde.....	145
bbb. Bir Yıl veya Daha Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde.....	146
ccc. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde.....	148
ddd. Kira Bedelinin Peşin Olarak Kararlaştırıldığı Durumlarda.....	148
eee. İhtar Bir Kira Yılı İçerisindeki Farklı Aylara Yönelik Olmalı.....	149
c. Hukuki Niteliği ve Sonuçları.....	150
aa. Genel Olarak.....	150
bb. Kiraya Veren Bir Ay İçerisinde Tahliye Davası Açmalıdır.....	150
aaa. Dava Açma Süresi.....	150
bbb. Davanın Tarafları.....	152
ccc. Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	155
ddd. İspat Meselesi.....	156
4.4. Kovid-19 Salgını Sebebiyle Tahliye Yasağı.....	157
4.5. Kiralananın Sözleşmeye Uygun Bir Durumda İadesi.....	158

DÖRDÜNCÜ

BÖLÜM.....163

KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİNİN TEMİNATI OLARAK HAPİS HAKKI VE

KİRA BEDELİNE İLİŞKİN ÖZELLİK ARZ EDEN HALLERİN İNCELENMESİ.....163

I. Hapis Hakkı.....	163
A. Genel Olarak Şartları.....	163
B. Kapsamı ve Sınırları.....	164
C. Hakkın Kullanılması.....	165
D. Hapis Hakkından Feragat.....	166
II. KİRA BEDELİNE İLİŞKİN ÖZELLİK ARZ EDEN HALLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	166
A. (Yasaklanan) Dövizli Kira Sözleşmeleri.....	166
B. Koronavirüs Pandemisinin Kira Sözleşmelerine Etkisi.....	167
1. Mücbir Sebep Nedeniyle Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık Hali.....	169
1.1.Mücbir Sebepten Kaynaklanan Sonraki İmkansızlık.....	169
1.2.Koronavirüs Salgınının Kira Sözleşmeleri Yönünden Mücbir Sebep Teşkil Edip Etmediği.....	170
1.3.Mücbir Sebebin Sonuçları.....	172
2.Geçici İfa İmkansızlığı.....	174
3.Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Uyarlanması.....	175
3.1. Beklenmeyen Hal.....	175
3.2. Öngörülemezlik.....	176
3.3. Edimler Arası Dengenin Aşırı Şekilde Bozulması.....	177
3.4. Uyarlama Kayıtları.....	177
3.5.Edimin İfa Edilmemiş Olması.....	180
3.6.Uyarlamanın Sonuçları.....	180
4.Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi.....	180
5.Amacın Boşa Çıkması Nedeniyle Uyarlama.....	181
6. Kiralanandaki Hukuki Ayıp Nedeniyle Bedel İndirimi.....	181
SONUÇ.....	184
KAYNAKÇA.....	188
YARARLANILAN DİĞER KAYNAKLAR.....	195
EKLER.....	197

KISALTMALAR

Akt.:	Aktaran
BK:	Borçlar Kanunu
bkz.:	bakınız
c.:	Cilt
Edit.:	Editör
f.:	Fıkra
GKHK:	Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
md.:	madde
no.:	numaralı
S.:	Sayı
TBK:	Türk Borçlar Kanunu
vb.:	ve başka
vd.:	ve diğer
vs.:	ve saire
Y.:	Yıl

ÖZ

Bu çalışmamızda genel olarak kira sözleşmesinin unsurları ve taraflarına, özel olarak ise kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesine değindik. Çalışmamız genel olarak üç tane ana bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde genel olarak kira sözleşmeleri üzerinde durulmakta, kira sözleşmeleri çeşitli hususlar bakımından detaylı bir şekilde incelenmektedir. İkinci bölümde, kira sözleşmesinin taraflarına genel olarak ve taraflarıyla ilgili çeşitli hususlara açıklık getirilmektedir. Üçüncü ve son bölümde ise ayrıntılı olarak kiracının temerrüdü ve kiracının temerrüdünün sonuçları değerlendirilmektedir. Bu hususlara Yargıtay kararları ile de açıklık getirilmeye çalışılmıştır. Özellikle kiracının asli edim yükümlülüğü olan kira bedelini ödeme borcu uyuşmazlık oluşturan en önemli konulardan birisidir. Ödemelerin ne şekilde yapılması gerektiği, yapılmaması halinde hangi yaptırımlarla karşılaşılacağı bu çalışma ile irdelenmektedir. Çalışmamız bu kapsamda hem kiracının hem de kiraya verenin ilgilendiği bilgilere değinmektedir.

ABSTRACT

In this study, we touched on the elements and parties of the rental agreement in general, and the default of the tenant in paying the rent in particular. Our study consists of three main sections. In the first part, lease agreements are generally discussed, and lease agreements are examined in detail in terms of various issues. In the second part, the parties to the lease agreement in general and various issues related to the parties are explained. In the third and last section, the tenant's default and the consequences of the tenant's default are evaluated in detail. These issues were also tried to be clarified with the decisions of the Supreme Court. Especially the tenant's principal obligation to pay the rental fee is one of the most important issues that create a dispute. How the payments should be made and what sanctions will be encountered if they are not made are examined with this study. In this context, our study refers to the information that is of interest to both the tenant and the lessor.

GİRİŞ

Sözleşme en az iki kişi arasında sözlü ya da yazılı olarak yapılan yasayla koşullarına uyulması desteklenmiş olan hukuki işlemlere denir. TBK md. 1 uyarınca sözleşmenin meydana gelebilmesi için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun şekilde irade beyanlarının bulunması gereklidir. TBK’da sözleşmelerin kurulması, sözleşmeden kaynaklanan borç ilişkileri ve borçların yerine getirilmemesinin sonuçları düzenlenmiştir. Sözleşmeler *isimli sözleşmeler* ve *isimsiz sözleşmeler* diye ikiye ayrılabilir. Kira sözleşmesi bunlardan *isimli sözleşme* türünün içine girmektedir. *İsimli sözleşmeler* kanunda düzenlenmiştir. Kanunda düzenlenmemiş sözleşmelere ise *isimsiz sözleşmeler* denmektedir. Çok çeşitli sözleşmeler vardır. Uygulamada satış sözleşmesi, mesafeli satış sözleşmesi, trampa (takas) sözleşmesi, hizmet sözleşmesi, vekâlet sözleşmesi, garanti sözleşmesi, pazarlamacılık sözleşmesi, kredi sözleşmesi, kira sözleşmesi vb. birçok sözleşme çeşidi görülmektedir.

Kira sözleşmeleri uygulamaları sık görülen sözleşmelerdendir. Kira sözleşmesi, genelde yazılı, kiraya veren ile bu kiralananın kullanma hakkını arzulayan kiracı arasında, genellikle belirli süreliğine yapılan sözleşmedir. Kira sözleşmesinin bir tarafında genellikle kiralananın sahibi (sahibi olmak zorunda değildir) kiraya veren (*lessor*), diğer tarafında kiralananın belirli süreliğine kullanma hakkını arzulayan kiracı (*renter*) vardır. 6098 Kanun no.lu yeni TBK md. 299’da da kira sözleşmesi bu yönde düzenlenmiştir. Kiraya veren ve kiracının hak ve yükümlülükleri aynı kanunla düzenlenmektedir.

Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yüklemektedir.¹ Kira bedelini ifa etmek kiracının asli yükümlülüğüdür. (TBK md. 313). TBK md. 314’e göre kiracı kira bedelini ve yan giderleri her ayın sonunda ödemekle mükelleftir. Bununla birlikte taraflar kira bedelinin ödenme zamanı hakkında kendi aralarında anlaşma da yapabilmektedir. Kiraya verenin de teslim, vergi ve

¹ OĞUZMAN Kemal /ÖZ Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.I, İstanbul 2013, s. 43-44

benzeri yükümlölüklerle katlanma, yan giderlere katlanma, zapta karşı tekeffül ve ayıba karşı tekeffül borçları mevcuttur.

TBK’da kiraya verenin böyle borçları ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Kira bedeli çoğunlukla taraflar arasında kararlaştırılarak sözleşmede belirtilmektedir. Kira sözleşmelerinin genel ve hususi şartları çoğu zaman matbu sözleşmelerde açıkça yazılmaktadır. Kira sözleşmesinin kurulması öncesinde kiraya veren ve kiracı, kira bedeli üzerinde anlaşarak, sözleşmenin diğer genel ve hususi şartlarıyla birlikte bunu da sözleşmede belirtirler.

Genel şartlar arasında kiracının kiraladığını kendisininmiş gibi, özelliklerinin bozulmamasına dikkat ederek özenli kullanması şartı; kiralanan yerin su, elektrik, havagazı, doğalgaz, yakıt masrafları, kapıcı ücretinin kiracının sorumluluğunda olması; kiralananın tamirat yapılması gerekirse veya üçüncü şahsın kiralananın üstünde hak iddia etmesi halinde kiracının hemen kiraya verene haber vermeye mecbur olması, kiracının zaruri tamiratın yapılmasına müsaade etmeye mecbur olması, kiralananın alelade kullanılması için menteşelemek, cam taktırmak, kilit ve sürgü yerleştirmek, badana gibi ufak tefek kusurlar kiraya verene haber vermeden ve münasip müddet beklemeden kiracı tarafından yaptırılırsa masrafların kiraya verenden istenemeyeceği; kiralanan şeyin vergisi ve tamiri kiraya verenden kullanılması için lazım gelen temizleme ıslah masrafların kiracıya ait olacağı, bu hususta adete bakılacağı; kiracının kiraladığı şeyi ne halde bulduysa kiraya verene o halde ve adete göre teslim etmeye mecbur olduğu, kiralanan gayrimenkul içinde bulunan demirbaş eşya ve aletleri sözleşme süresinin bitiminde tamamen iade ile mükellef olduğu, gerek bu demirbaşlar ve gerek kiralanan teferruatı zayi edilirse kiracının bunları kıymetleriyle tazmine ve kiraya verenin talep ettiği halde ödemeye mecbur olması; kiracının sözleşme süresinin son ayı içinde kiralanan şeyi görmek için gelen talipleri gezip görmesine ve vasıfları kontrol etmesine karşı koyamayacağı; kira süresi bittiği halde kiralanan şeyi boşaltmadığı takdirde kiracının kiraya verenin bundan doğacak zarar ziyanını tazmin edeceği gibi vb. şartlar vardır.

Hususi şartlar içinde de kiracının kiralananı kısmen veya tamamen bir başka şahsa veremeyeceği ve ciro edemeyeceği, üçüncü şahısların istifadesine tahsis edemeyeceği; kiracının kiralanan dahilinde kiralananın menfaatine de olsa kiraya verenin muvafakatı olmadan değişiklik, tamirat ve ilaveler yapamayacağı, yapılan değişikliklerin kiralananın boşaltılmasında aynen kalacağı ve kiracının hiçbir istekte ve talepte bulunamayacağı; kiracının site-apartman yönetim planı ve kat malikleri kurulu ile yöneticinin kararlarına uymak zorunda

olacağı; kiraya verenin kiracıdan aldığı nakit depozito miktarı, depozitonun kiracının tahliyesinde dairede-işyerinde hasar, ziyan, eksiklik yok ise doğalgaz, su, elektrik giderleri ile yönetim gideri vs. ödenip fatura ve makbuzları kiraya verene ibraz edildiğinde faizsiz olarak iade edileceği veya borçlarına mahsup edileceği, depozito kiraya mahsup edilemeyeceği; kiralananda kullanılacak elektrik, su, doğalgaz, kalorifer ücreti, kapıcı, yönetici ve apartman giderlerinin kiracıya ait olduğu; kiracının sözleşme süresinin son ayı içerisinde kiralanın yeri görmeye gelen talipleri gezip görmesine ve vasıflarını tetkik etmesine izin vereceği, karşı koyamayacağı; kira süresi bittiği halde kiracı kiralanı boşaltmadığı takdirde kiracının kiraya verenin bundan doğacak zarar ve ziyanını tazmin etmek zorunda olduğu; çöp vergisi ve işyerlerinde kira stopajının kiracıya ait olduğu; kefilin sözleşme karşılıklı feshedilene kadar kira bedelinden, elektrik, doğalgaz, su ve yönetim giderlerinden tıpkı kiracı gibi müştereken ve müteselsilen kefil sorumluluğunun aynen devam edeceği; kiracının sözleşme bitiminden önce tahliye etmeye karar verdiği takdirde 1 ay önceden keyfiyeti kiraya verene yazılı olarak bildirmek zorunda olduğu; 1 aylık kira ödenmediği takdirde tüm döneme ait kira bedelleri muacceliyet kesbedeceği; sözleşmede yazılı olan tüm koşullar ve maddelerin sözleşme feshedilinceye ve hükümsüz kalıncaya kadar geçerli olacağı gibi şartlar vb. kira sözleşmesinde yazılabilmektedir.

6098 Kanun nolu TBK, genel hükümler başlıklı birinci ayırımında (adi) kira sözleşmesine ilişkin hükümler öngörmektedir. Maddi bir varlığı olan taşınır veya taşınmazlar adi kira sözleşmesinin konusunu meydana getirmektedir. Aynı Kanunun, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” başlıklı ikinci ayırımında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler düzenlenmiştir. Konut veya çatılı işyeri kirası TBK’da taşınmaz kiralarının özel bir türü olarak düzenlenmiştir. Yine Kanunun “Ürün Kirası” başlıklı üçüncü ayırımında da ürün kirası ile ilgili hükümlere yer verilerek burada md. 357’de ürün kirası, kiraya verenin, ürün veren şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir, şeklinde tanımlanmıştır. Bunlar TBK’da düzenlenen kira sözleşmesi türleridir.

Genellikle sözleşmenin hükümleri kira sözleşmesinde açıkça yazılmakta ve detaylandırılmaktadır. Sözleşme yazılı olarak düzenlenmeyip imzalanmamış olsa bile kiraya veren ve kiracının kira bedeli, kira süresi ve başka hususlar üzerinde anlaşması gerekmektedir.

Kira sözleşmeleri belirli ve belirsiz süreli olarak yapılabilmektedir. (TBK md. 300) Belirli süreli kiralamalarda sürenin bitmesiyle tarafların herhangi bir bildirimde bulunmasına gerek

olmaksızın sözleşme kendiliğinden sona erecektir. Belirsiz süreli kira sözleşmeleri ise kiralama süresinin önceden kararlaştırılmamış olduğu kira sözleşmeleridir.

Kiracının kiraladığının karşılığında sözleşmede yazan kira bedelini zamanı geldiğinde ödeme yükümlülüğü vardır. Kiracının kira bedelini ödemediğinde temerrüdü kendisi için hukuki sonuçlar doğuracaktır. TBK md. 315 bu hususu düzenlemektedir. İlgili maddeye göre kiracının kiraladığı varlığı teslim almasından sonra ödemesi gereken vadesi gelmiş kira bedelini veya yan gideri ödememesi durumunda, kiraya veren kiracıya yazılı şekilde süre vermektedir. Bu sürede de ödemediğinde, kiraya veren kiracıya sözleşmeyi feshedebileceğini bildirebilmektedir.

Kira bedelinin kiracı tarafından zamanında ödenmemesi kira sözleşmelerine ilişkin meydana gelen hukuki uyuşmazlıkların büyük bir kısmını oluşturmaktadır. Çalışmamızda esas olarak kiracının kira bedelini ödememesinin hukuki sonuçları incelenmektedir. Çalışmamız esas olarak üç ana bölümden meydana gelmektedir. Birinci bölümde genel olarak kira sözleşmeleri üzerinde durulmakta, kira sözleşmeleri çeşitli hususlar bakımından detaylı bir şekilde incelenmektedir. İkinci bölümde, kira sözleşmesinin taraflarına genel olarak ve taraflarıyla ilgili çeşitli hususlara açıklık getirilmektedir. Üçüncü bölümde ise kiracının temerrüdü ve kiracının temerrüdünün hukuki sonuçları değerlendirilmektedir. Kiracının kira bedelini ödemediğinde temerrüdü, Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda da düzenlenmekteydi. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle birlikte getirilen en önemli yenilik ise yan giderlerin geç ödenmesi veya hiç ödenmemesinin de kiracının temerrüdüne sebebiyet vereceği hususu olmuştur. Çalışmamızın üçüncü bölümünde, kiracının temerrüdünün sonuçları ayrıntılı olarak incelenmiştir. Çalışmamızın dördüncü ve son bölümünde ise kira bedelinin ödenmemesinin teminatı olarak hapis hakkı ve kira bedeline ilişkin özellik arz eden hallerin incelenmesi ele alınmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK SÖZLEŞMELER VE KİRA SÖZLEŞMESİ

Bu bölümde genel olarak kira sözleşmeleri üzerinde durulmakta, sözleşmeler içinde kira sözleşmesinin yeri, muhteviyatı ve kira sözleşmesi ile ilgili çeşitli hususlar incelenmektedir.

Sözleşme en az iki kişi (taraf) arasında bir edim yükümüne (örn. iş/çalıştırma, satış, kullanım hakkı) ilişkin gerçekleştirilen yazılı ya da sözlü bir anlaşmadır. TBK md. 14'e göre tarafların imzalarının mevcudiyeti yazılı şekilde yapılan sözleşmelerinde mecburidir.

Toplumsal yaşam ve iş yaşamındaki gelişmelerle birlikte/sonucunda taraflar aralarında birçok konuda sözleşme yapmaktadır. Bunların içerisinde kira sözleşmeleri de önemli bir yere/paya sahiptir. Kira sözleşmesi ülkemizde uygulaması en yaygın sözleşmelerden biridir. Kira sözleşmesi ile ilgili hükümlere 4 Ekim 1926 tarih 818 sayılı Türk Borçlar Kanununda yer verilmiş, ilgili kanun 1 Temmuz 2012 tarihine kadar yürürlükte kalmış ve uygulanmıştır. Kira sözleşmesine yönelik hükümler, 11 Ocak 2011 tarihinde kabul edilip, 4 Şubat 2011 tarihli 27836 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Kanun no.lu yeni TBK'da ayrıntılı olarak düzenlenmektedir.²

Kira sözleşmesi, genelde yazılı, bir mal varlığı unsurunun sahibi (sahibi olma mecburiyeti yoktur) ile bu mal varlığının kullanma hakkını arzulayan kiracı arasında, umumiyetle belirli süreliğine yapılan sözleşme olarak tanımlanabilir. Kira sözleşmesi, satım sözleşmesinden³ farklı olarak, sözleşme konusu kiralananın geçici ve umumiyetle belirli bir süreliğine karşı tarafa kullanma hakkını devir borcu doğurmaktadır.⁴ Kira sözleşmesi en az iki kişi (sözleşmenin tarafları) ile yapılan bir sözleşmedir. Kira sözleşmesinde varlığın kullanma hakkı kiracıya

² TÜRKİYE BAROLAR BİRLİĞİ, Türk Borçlar Kanunu, Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun, Ankara 2011, s. 6.

³ "Alıcının ödemeyi üstlendiği bir bedel karşılığında satıcının, satılan bir mal üzerindeki hakkı ona devretmeyi borçlandığı sözleşmeye satış sözleşmesi denir.", EREN Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2021, s. 27.

⁴ EREN, s. 318; YAVUZ Cevdet/ACAR Faruk/ÖZEN Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), İstanbul 2021, s. 235; İNCEOĞLU Murat, Kira Hukuku, Cilt I, İstanbul 2017, s. 7.; ZEVKLİLER Aydın/GÖKYAYLA Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2021, s. 195; ŞEN DOĞRAMACI Hayriye, Borçlar Hukukunun Genel Esasları, Eskişehir 2013, s. 28.

geçici bir süreliğine devredilmektedir. Bunun karşılığında kiracı, tarafların arasında kararlaştırılan kira bedelini kiraya verene ödemeyi üstlenmektedir. Uygulamada kira sözleşmeleri ile ilgili olarak ortaya çıkan hukuki uyuşmazlıkların çoğu kiracıların kira bedelini hiç ödememesi veya eksik ödemesinden meydana gelmektedir.⁵

Kullanma karşılığını oluşturan kira bedeli, taraflar arasında en çok anlaşmazlık yaşanan unsurdur.⁶ Kira sözleşmesinin unsurları kira konusu kiralanan, onun için ödenecek kira bedeli ve tarafların anlaşmalarıdır.⁷ Bu üç unsur bulunmadıkça kira ilişkisinden söz edilememektedir. Kira sözleşmeleri ile ilgili gerekler ülkemizde 6098 Kanun no.lu yeni Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmektedir. TBK'nın yürürlüğe girmesiyle 8 Mayıs 1926 yılından beri yürürlükte olan 818 Kanun no.lu BK ve 27 Mayıs 1955 yılından beri yürürlükte olan 6570 Kanun no.lu Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK) yürürlükten kaldırılmıştır.⁸

I. SÖZLEŞMELERE DAİR GENEL BİR DEĞERLENDİRME

Sözleşmelere ilişkin çeşitli gruplandırmalar yapılabilmektedir. Bu konuda ilk olarak aşağıda izah edilen *isimli sözleşmeler* ve *isimsiz sözleşmeler* ayrımı yapılmaktadır.

A. İsimli (Tipik) Sözleşmeler

İsimli sözleşmeler TBK'nın Özel Borç İlişkileri bölümünde ya da özel bir kanun tarafından düzenlenmiş sözleşmelerdir.⁹ Kira sözleşmeleri böyle sözleşmelerdir; TBK'nın ilgili maddeleri ile düzenlenmektedir. Satım, hizmet, vekâlet ve ödünç sözleşmeleri de kira sözleşmeleri gibi tipik sözleşmelerdendir.

⁵ URAL ÇINAR Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, Doktora Tezi, İstanbul 2014, s. VII.

⁶ İLKUTLU Uğur, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2018, s. VII.

⁷ EREN, s. 323.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 237; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 222; SUIÇMEZ Nevran, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kiracının ve Kiraya Veren Yüklümlülükleri, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 19 Özel Sayı, 2017, s. 1599; İNCEOĞLU, s. 7.

⁸ CERAN, M., 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, 12-13 Mayıs 2011, s. 140.

⁹ EREN, s. 17; ŞEN DOĞRAMACI, s. 28.

B. İsimsiz (Atipik) Sözleşmeler

Bütün sözleşmeler kanunda düzenlenmiş değildir. Örnek olarak franchise, hakem sözleşmesi ve sulh sözleşmesi verilebilmektedir. Kanunda düzenlenmemiş böyle sözleşmelere de *isimsiz sözleşmeler* denmektedir.¹⁰

C. Kira Sözleşmesinin Sözleşmeler İçindeki Yeri ve Konumu

Yukarıda da ifade edildiği gibi kira sözleşmeleri tüm sözleşmeler içinde önemli bir yere/paya sahiptir. Toplumsal yaşam ve iş yaşamı içerisinde çeşitli sözleşmeler yapılmaktadır. Yapılan sözleşmeler çok çeşitlenmiştir. Günümüzde sözleşmelerin satış sözleşmesi, mesafeli satış sözleşmesi, trampa (takas) sözleşmesi, kredi sözleşmesi, hizmet sözleşmesi, garanti sözleşmesi, yayım sözleşmesi, vekâlet sözleşmesi, komisyon sözleşmesi, kira sözleşmesi, arsa payı karşılığı kat sözleşmesi, vb. birçok çeşidi vardır. “*Kira sözleşmeleri uygulamada en sık görünen sözleşmelerdendir.*”¹¹ TBK’nın dördüncü bölümünde düzenlenmiştir.

II. KİRA HUKUKUNUN ÜLKEMİZDEKİ GELİŞİMİ

Kira sözleşmelerine, 1 Temmuz 2012 tarih, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmeden önce, İsviçre’den bir kısım kanunlar ile birlikte iktibas edilen 4 Ekim 1926 tarih 818 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 1 Temmuz 2012 tarihine kadar yürürlükte kalmış ve uygulanmıştır.¹² Bahsi geçen 86 yıllık süreçte, toplumsal koşullar, bireylerin temel ihtiyaçları, kültürel değerler, örf ve adetlerin değişimi, niteliği itibarıyla 86 yıllık bir kanunun güncel ihtiyaçlara yeteri kadar cevap veremeyişi ve bireylerin hak kaybına yol açması gibi riskleri barındırdığından yeni bir kanunun gerekliliğini ortaya koymuştur. Yeni TBK ülkemizde tüm borç ilişkileri ile ilgili günümüz ve geleceğe yönelik gereksinimler düşünülerek hazırlanmış ve 2011 yılında yürürlüğe girmiştir. 6098 kanun no’lu yeni TBK kira sözleşmelerine ilişkin önemli

¹⁰ EREN, s. 18; ŞEN DOĞRAMACI, s. 28.

¹¹ SUIÇMEZ, s. 1597.

¹² KANIK Hikmet, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, Ankara 2021, s. 56.

değişiklikler ve yenilikler getirmektedir.¹³ Bu yeniliklere aşağıda detaylı olarak karşılaştırmalı bir şekilde değinilecektir.

Öncelikle kira sözleşmeleri, sözleşmelerin kurulmasıyla ilgili TBK'nın ilgili hükümlerine tabiidir. TBK m.1'e göre kira sözleşmesinin kurulması için taraflarının karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamalarının olması yeterli olmaktadır. Aynı maddede bu irade açıklamasının, açık veya örtülü olabileceği de belirtilmektedir. İradenin dışa açıklandığı kalıba *şekil* denmektedir. TBK md. 12 uyarınca sözleşmelerin şekli açısından şekil serbestisi ilkesi geçerlidir. Sözleşmenin geçerli olması için kanunen bir şekil öngörülmediyse taraflar istedikleri şekilde sözleşme tanzim edebilmektedir. Kanunda kira sözleşmeleri için bir şekil öngörülmemiştir.¹⁴ Sözlü veya yazılı olarak yapılabilecektir. Şöyle ki yukarıda izah edilen toplumsal koşulların değişimi gibi nedenlerle yürürlüğe giren 6098 sayılı yeni Türk Borçlar Kanunu, tarafların kira sözleşmesini internet ortamı üzerinden online olarak da güvenli elektronik imzalarını kullanmak suretiyle yapabilmesine imkan tanımıştır. TBK'nın 15. maddesinin devamına "Güvenli elektronik imza da el yazısıyla atılmış imzanın bütün hukuki sonuçlarını doğurur." hükmü eklenerek hukuki alt yapı hazırlanmıştır. Sonuç olarak taraflar kira sözleşmesinin kurulmasına yönelik iradelerini diledikleri şekilde dışarıya yansıtabilecektir.¹⁵

Taraflar kira sözleşmesini kurmak ve kira bedelini belirlemekte de serbesttir. Eski (mülga) 818 No.lu BK'da da böyleydi; sözleşme serbestisi egemendi ve bu ilke kira sözleşmesi bakımından da geçerliydi. Acar'ın ifade ettiği gibi bireyin sözleşme yapıp yapmama, sözleşmenin tarafını belirleme, sözleşmenin konusunu belirleme yetkisine sahip olduğu kabul edilmekte hem kiracı hem de kiraya veren açısından sözleşme serbestisi geçerli olmaktaydı. Hatta kira bedelinin belirlenmesinde de bu serbesti vardı. 818 No.lu BK bu konuda bir sınırlama getirmiş değildi.

¹³ ACAR Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332), İstanbul 2017, s. VII.

¹⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 237; TANDOĞAN, s. 92; URAL ÇINAR, s. 30.

¹⁵ ŞEN DOĞRAMACI, s. 27-28.

Kira sözleşmesinin örtülü ya da açık irade beyanına bağlı olarak yenilenmesi halinde kira bedelinin ne olacağı da taraf iradelerine bırakılmıştı.¹⁶

TBK md. 300 uyarınca kira sözleşmesi, belirli veya belirsiz süre için kurulabilmektedir. 818 Kanun no.lu mülga BK'da kira süresine ilişkin bir madde bulunmamaktaydı.¹⁷ Belirli süreli kira sözleşmeleri TBK md. 300'de tarafların ortak iradeleriyle belirlediği sürenin sona ermesiyle herhangi bir bildirim yapılmasına gerek kalmaksızın sona erecek sözleşme olarak tanımlanmıştır. Diğer kira sözleşmeleriyle belirsiz süre için yapılmış kabul edilecektir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kira bedelinin artışına ilişkin hükümler önemini artırmaktadır.¹⁸ Kurulan kira sözleşmesiyle kiraya veren kendisine ait varlığın kullanım hakkını kiracıya devretmekte, bunun karşılığında kiracı kiraya verene aralarında anlaştıkları kira bedelini ödemektedir. Sözleşmeler genellikle bir yıl süreli yapılmaktadır. Kiraya veren ve kiracının anlaşmasına bağlı olarak daha uzun süreli de yapılabilmektedir.

TBK md. 299'da kira sözleşmesinin tanımı yapılmıştır. Kira sözleşmesinin TBK md. 299'da ilgili maddede yapılan bu tanımından, tanımında kullanılan ibarelerden kiraya veren ve kiracının kira sözleşmesinden doğan birtakım yükümlülükleri ve borçları bulunduğu ortaya çıkmaktadır.¹⁹ Kiralamalarla ilgili kiraya verenler ve kiracıların hak ve yükümlülükleri TBK'nın ilgili maddeleriyle düzenlenmektedir. Kanuna göre kiracının sözleşmeden kaynaklanan en temel sorumluluğu kira bedelini ödemektir. Bu aynı zamanda kiracının asli borcudur. Sözleşme çerçevesinde kira bedelini süresinde ödemekle yükümlüdür.²⁰ Sözleşmede kira ödeme tarihi belirtilmediyse kiracı her ayın sonunda kirayı ödemektedir (m.314).

Bir diğer önemli değişiklik de kiracının kira bedelinin dışında ödemekle yükümlü olduğu yan giderler hususunda olmuştur. Şöyle ki Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda yan giderlerin ödenmemesi bir temerrüt nedeni olarak düzenlenmediği halde, 6098 sayılı Türk Borçlar

¹⁶ ACAR, s. 1-2.

¹⁷ CERAN, s. 140.

¹⁸ ÖZEN Burak, Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi, s. 2033.

¹⁹ SUIÇMEZ, s. 1600.

²⁰ URAL ÇINAR, s. 2.

Kanunu'nda, kiracı bu kalemleri ödemediği takdirde kiraya verenin kira sözleşmesini feshetme hakkına sahip olacağı hükme konu olmuştur. (m.315).

Kiracı, muaccel olan ve ödemesi gereken kira bedelini veya yan gideri ödemede gecikirse temerrüde düşecek ve temerrüdün hukuki sonuçlarına katlanmak zorunda kalacaktır.²¹ TBK md. 315'de düzenlendiği gibi bu sonuçlar arasında kiraya verenin kiracıya yazılı şekilde bildirimde bulunarak bir süre verip bu süre zarfında kiracı borcunu ödemediği takdirde kira sözleşmesini feshedebileceğini bildirebilmesi vardır. Kanunun ilgili maddesinde kiracıya verilecek bu süreye de açıklık getirilmektedir. Kiracıya kira bedelini ödemesi için en az on gün süre verilmelidir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise bu süre en az otuz gündür. Kiracıya verilen bu süre yazılı bildirimin tebliğ edilmesinin ertesi gününden itibaren işlemeye başlar.

Kira sözleşmesi rızai bir sözleşme olarak nitelendirilebilmektedir. Kiralananın kullanımının kira bedeli karşılığında devredilmesi hususunda tarafların anlaşma sağlaması kira sözleşmesinin meydana gelmesi için yeterlidir.²²

Kira sözleşmesinden kaynaklı kira ilişkisi kiracıya ve kiraya verene birtakım sorumluluklar yüklemektedir.

Kiracının kira sözleşmesinde ki edimi sadece kira bedeli ve yan giderleri ödemek değildir. Sözleşmenin kurulmasıyla kiraya verenin TBK md. 301'de düzenlenen kiralananı kiracıya verme (teslim) borcu doğmaktadır.²³ İlgili maddeye göre kiraya verenin kiralananı belirlenen tarihte ve sözleşmedeki kullanım amacına uygun şekilde teslim etme borcu mevcuttur. Kiracının da kira süresi bitiminde kiraladığını geri verme (iade etme) borcu bulunmaktadır. Burada kurulan sözleşmenin her iki tarafa borç yüklediği görülmektedir. Bu sebeple kira sözleşmesi her iki tarafın da birbirine karşılıklı borçlarının olduğu karşılıklı (synallagmatique)

²¹ İNCEOĞLU, s. 260; URAL ÇINAR, s. 3.

²² URAL ÇINAR, s. 7-8.

²³ SUIÇMEZ, s. 1600.

bir sözleşmedir.²⁴ Belirli süreli kira sözleşmelerinde belirlenen sözleşme süresi bittiğinde sözleşme kendiliğinden sona ermektedir (TBK md.327).²⁵ Eski (mülga) 818 Kanun no.lu BK'ya bakıldığında onda da aynıydı (818 Kanun no.lu BK md.263); tarafların öngördüğü sözleşme süresi sona erdiğinde sözleşmenin kendiliğinden sona ermesini esas almaktaydı.²⁶ Belirlenen sözleşme süresinin bitimiyle kiracının kiraladığı şeyi geri vermesi (iade etmesi) gerekmektedir.

Bir diğer örnek kiracı kiralananı koruma yükümlülüğü nedeniyle kiralananı aldığı haliyle teslim etmek mecburiyetindedir. Kiracı eğer kiralalana bir zarar verdiyse meydana gelen zarardan sorumludur. Ancak olağan kullanım nedeni ile meydana gelen yıpranma ve eskimeden ise kiracı sorumluluk yüklenemez.

Kiraya verenin kiracıya karşı yükümlülükleri de kanunun 301, 302, 303, 306, 308 ve 346'ncı maddelerinde düzenlenmektedir. Kanunun ilgili maddelerine göre; Kiraya veren kiraladığı varlığını kiracıya zamanında ve kiracının kiraladığı amaca elverişli durumda teslim etmekle yükümlüdür. (TBK md. 301). Kiraya veren sigorta borcu, vergi borcu ve benzeri yükümlülükleri katlanır. (TBK md. 302). Kiraya veren kendisi veya üçüncü kişilerin kiralananın kullanımıyla ilgili yaptıkları yan giderlere de katlanır (TBK md. 303). Yine kiraya veren kiraladığını ayıpsız olarak kiracıya devretmelidir. Kiralanan eğer ayıplı ise kiracı bu ayıbın giderilmesini kiraya verenden isteyebilmektedir (TBK md. 306). Kiraya veren kiralananındaki ayıp sebebiyle meydana gelen zararlardan sorumludur (TBK md. 308).

III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN YENİ TBK.'DAKİ YERİ

Kira sözleşmesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünde ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Buna göre, yeni Türk Borçlar Kanunu'nda; md. 300 kira süresi, md. 301 teslim borcu, md. 302 vergi ve benzeri yükümlülükleri katlanma borcu, md. 303 yan giderlere

²⁴ URAL ÇINAR, s. 7. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde tarafların birbirlerine karşı asli edim yükümlülükleri bulunur. Taraflardan birinin edimi diğerinin sebebini ve karşılığını oluşturmaktadır. Bununla birlikte edimler birbiriyle değiştirilmektedir. Bu değişim ilkesi, "synallagma" olarak ifade edilir.

²⁵ EREN, s. 389; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 312; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 207; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 346; İNCEOĞLU, s. 39; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 42; CERAN, s. 141.

²⁶ ACAR, s. 2.

katlanma borcu, md. 304 ve 305 kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu, md. 306 ayıbın giderilmesini isteme ve fesih, md. 307 kira bedelinin indirilmesi ve md. 308 zararın giderimi hakkındadır.

Bununla birlikte 6098 Kanun no.lu yeni TBK'nın kira sözleşmelerine uygulanacak hükümleri “genel hükümler”, “konut ve çatılı işyeri kiralari” ve “ürün kiralari” ayrımlarına sahiptir.²⁷ Bu ayrımlara dayalı, 6098 Kanun no.lu yeni TBK'da düzenlenen kira sözleşmesi türleri aşağıda açıklanmaktadır:

- (Adi)²⁸ Kira sözleşmesi: Kanunun “Genel Hükümler” başlıklı birinci ayırımında düzenlenmektedir. Konusu maddî varlığı bulunan taşınır ve taşınmazlardır (arsa, arazi, bina, konut, işyeri, villa). Burada yer alan düzenlemeler, taşınır-taşınmaz, adi ve ürün kiralalarının tamamında uygulama alanı bulmaktadır.²⁹ Bir konu hakkında ayrı ve özel bir hüküm bulunmaktaysa kanunun (adi)/yalın kira sözleşmesi genel hükümleri uygulanmaktadır.
- Konut ve çatılı işyeri kiralari: Kanunun “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralari” başlıklı ikinci ayırımında düzenlenmiştir. Böylece yeni TBK'da konut ve çatılı işyeri kirası taşınmaz kira sözleşmelerinin özel bir türü olarak düzenlenmiştir. Burada yer alan hükümler genel hükümlere oranla önceliğe sahiptir. Yeni TBK md. 339'da “Konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralınmalarında uygulanmaz.” denmektedir. Eski (mülga) 818 No.lu BK'da kiralanan bakımından böyle bir ayırım yapılmamıştı. Acar'ın açıkladığı gibi, 818 No.lu BK taşınır, taşınmaz ya da konut ve çatılı işyeri ayırımına dayalı olarak bir tarafı koruyucu mahiyette olmak ve özel bir rejim yaratmak üzere hükümler sevk etmiş değildi,

²⁷ TÜRKMEN Ahmet, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Ankara Barosu Dergisi 2015/1, s. 342.

²⁸ 818 Kanun no.lu mülga BK'nın ve 6570 Kanun no.lu GKHK'nın yürürlüğü dönemindeki “adi kira” kavramına yeni TBK'da yer verilmemiştir. Bkz. URAL ÇINAR, s.6.

²⁹ ACAR, s. 5. Genel olarak değerlendirildiği takdirde, TBK'nın yürürlüğe girmesi ile birlikte ürün kirası ve adi kira ayırımının kaldırıldığı söylenemez. Adi kira, ürün kirası ve mülga 6570 sayılı Kanun'un düzenleme alanına giren konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri farklı ayrımlarda düzenlenerek TBK'nın kapsamına alınmıştır.

bu nedenle 818 No.lu BK'da kiracının özel olarak korunduğu söylenemezdi.³⁰ Yeni TBK'da ise özel olarak konut ve çatılı işyeri kiralari ayrimina başvurularak konut veya çatılı işyeri kiralari güncel ihtiyaçları karşılamak, sözleşmelerde zayıf tarafı oluşturan kiracıyı korumak amaçlanmıştır.³¹ Kiracının korunmasındaki temel düşünce, kiraya veren karşısında pazarlık g  lerinin zayıf olmasıdır. Bu nedenle kanun önünde bütün kiracıların eşit olarak korunması gerektiği savunulabilmektedir. Ancak Türkmen'in altını çizdiği gibi *“bir konut kiracısıyla tacir niteliğindeki bir işyeri kiracısının, ekonomik güçleri bir yana, aynı pazarlık g  ne sahip olmadıkları da aşık rdır. Tacirin her türlü ticar  faaliyetinde basiretli davranma yükümlülüğünün (TTK m. 18/II) işyeri kiralari, kanun önünde, örneğin kira bedelinin belirlenmesi (TBK m. 344), güvence bedeli (TBK m. 342) veya kiracı aleyhine düzenleme yasağı (TBK m. 346) gibi konularda bir konut kiracısıyla aynı derecede korunmaya muhtaç tutulmasının haklı ve makul gerekçesini bulmak zordur. Nitekim tacirler; gabin, uyarlama, genel işlem şartları ve ceza  şartın indirilmesi gibi hususlarda diğer kişilere oranla daha sınırlı olarak korunabilirken, kira sözleşmelerinde diğer işyeri kiracılarıyla birlikte konut kiracısına tanınan ayrıcalıklardan yararlanabilecektir; l kin tek farkla, işyerinin “ atılı” olması şartıyla!  atısı olmayan işyeri kiracısı ise, bu ayrıcalıkların hiçbirinden yararlanamayacaktır. İşyeri kiralari bakımından, işyerinin çatılı olup olmamasının bu derece keskin bir ayırımı haklı ve mak l kılıp kılmadığı da sorgulanmaya değerdir.”*³²

-  r n kirası: TBK md. 357'de ürün kirasına kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir, denerek açıklık getirilmiştir. İlgili maddenin devamında da “ r ne katılmalı kira, kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı ürün kirasıdır. Bu oran sözleşmeyle kararlaştırılmamışsa, yerel âdete göre belirlenir.” denmiştir.  r n kirası ile ilgili Kanun maddeleri (mülga) 818 No.lu BK'da da yerini almıştı. 818 No.lu BK'da hasılat icarı (* r n kirası*), bir akittir (*sözleşmedir*) ki onunla mucir (*kiraya veren*), m stecire (*kiracı*)  cret mukabilinde hasılat veren bir malın veya hakkın kullanılmasını ve

³⁰ ACAR, s. 2.

³¹ ÖZTÜRK Mehmet, Konut ve  atılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri, D.E. . Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. şeref Ertaş'a Armağan, c. 19,  zel Sayı, 2017, s. 1551.

³² TÜRKMEN, s. 342-343.

semerelerinin iktifatını (*toplamay*) terk etmeği iltizam eder, denerek açıklanmıştı (md.270). Aynı maddenin devamında, kira ya nakit yahut devşirilecek semere veya hasılatın bir hissesi olabilir; ikinci surete, iştirakli icar (*katılmalı kira*) denir. İştirakli icarda, mucirin (*kiraya verenin*) semereler üzerindeki hakkı noktasından, mahalli âdete riayet olunur, denmişti.

Öğretide Acar ve Cenani'ye göre "Genel Hükümler" başlığı altında, kiraya verenin teslim borcunda kiracıyı koruyucu iki yenilik söz konusudur. TBK md. 301'in 2. cümlesinde konut ve çatılı işyeri kiralarda ve her türlü kira için genel işlem yoluyla kiraya verenin teslim borcunu kaldıran veya daraltan anlaşmaların yapılması yasaklanmıştır. Kiralanan başlangıç itibarıyla ayıplı ise kiracının borçlu temerrüdü hükümlerine başvurulabilmesi kabul edilmiştir (TBK m.304/1). Sonraki ayıplar bakımından kiracı ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini talep etme hakkına sahip olmuştur (TBK m.306/1). Kiracı lehine bu yeniliğe karşı kiraya veren lehine de benzer bir hak tanınmıştır. Kiraya veren ayıbı gidermek yerine ayıpsız benzeriyle değiştirebilmektedir (TBK m.306/3). Acar'a göre böylece kiracı-kiraya veren dengesi oluşturulmuş, kira sözleşmesi satış sözleşmesine benzetilmiştir. Kiracı ayıp onarılınca kadar kira bedelinin indirilmesini talep hakkına sahip kılınmıştır (TBK m.307). Bu durum kiracı lehine bir gelişme olarak görülmektedir. Kiralananın mülkiyetinin devredilmesi halinde yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. (TBK md.310).³³ Kiracının yan gideri ödeme borcunda temerrüdü, kira bedelinin ifasında temerrüt rejimine bağlanmıştır (TBK m.315). Kiracının kiralananın gezilip görülmesine katlanma veya buna izin verme yükümü kabul edilmiştir (TBK m.319/2). Kiralanan şeyde yenilik ve değişikliğin yapılması ile ilgili kiracının böyle bir faaliyette bulunması TBK md. 321'de düzenlenmiştir.

TBK m.323, kira ilişkisinin devrini ilkesel olarak kiraya verenin yazılı rızasına tabi tutmuştur. İşyeri kirasında ise haklı neden haricinde kiraya verene rıza verme yükümü getirilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarda bakımından TBK m.339 vd. hükümlerinin uygulama alanı hem genişletilmiş hem de daraltılmıştır. Genişletme, 6570 Kanun no.lu GKHK'da yer alan belediye, iskele, liman gibi bölgesel sınırlamaların kalkmış olmasında, daraltma ise altı ay ve daha kısa

³³ CERAN, s. 141, ACAR, s. 5-8. Ayrıca BKZ. CERAN, s. 141; URAL ÇINAR, s. 151. TBK m. 310'a göre, "Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur (f.1). Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır (f.2).

sürelî sözleşmelere anılan hükümlerin uygulanmayacak olmasında görülmüştür. Oysa 6570 Kanun no.lu GKHK’da bunun bulunmadığı belirtilmektedir. Sözü edilen 6570 Kanun no.lu GKHK 12/1/2011 tarihli ve 6101 Kanun no.lu Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunu md. yürürlükten kaldırılmıştır. Ürün kirası bakımından ise genel hükümlere atıf maddesinin kanuna alınarak kiraya ilişkin genel hükümlerin ürün kirasına tatbik edilmesi noktasında kural ve kanuni bir zemin elde edildiği belirtilmektedir.³⁴

Özetle 6098 Kanun no.lu yeni TBK’da kira sözleşmesi üç ayrı başlık altında incelenmektedir; (1) “Genel Hükümler” (Adi kira), “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ve “Ürün Kirası”. 818 Kanun no.lu eski BK’da bu ayrımlar yoktu. Yeni TBK’daki bu ayrımlar kira sözleşmeleriyle ilgili günümüz gereksinimleri düşünülerek yapılmıştır. Ural Çınar, Kanun koyucunun TBK md. 299’da geniş anlamda bir kira sözleşmesi tanımına yer vererek, bütün kira türlerini kapsayacak şekilde bir tanım yapmak istediğini belirtmiştir. Bu tanımla kira sözleşmesinde kullanım hakkıyla birlikte kiralananandan yararlanma hakkının da devredilmesinin asli bir borç olduğunun düzenlendiği ancak ürün kirasının konusunun ürün getiren eşyalar ile birlikte ürün meydana getiren hakların da olabileceğine değinilmeden eksik tanımlama yapıldığını belirtmiştir zira “şey” kavramının kapsamına ürün kirasının konusunu meydana getiren hakların girdiğini söylemenin mümkün olmadığını ifade etmiştir. Sonuç olarak kira sözleşmesinin tanımının eksik yapıldığını çünkü ürün kirasını kapsamadığını işaret etmiştir. Bununla beraber TBK md. 357’de ürün kirasında kiralananın bir hak da olabileceğine ayrıca değinildiğini belirtmiştir.³⁵

Toplu bir değerlendirme yapıldığında, 818 Kanun no.lu mülga BK karşısında, ona oranla 6098 Kanun no.lu yeni TBK’nın kiracıyı daha fazla koruduğu söylenebilmektedir.³⁶ Kiracı, kiraya veren karşısında pazarlık gücünün zayıf olmasından dolayı korunmaya muhtaçtır. Lakin tacir sıfatını haiz bir işyeri kiracısının bir konut kiracısıyla eşit derecede korunmaya muhtaç tutulması uygulamadaki yeni TBK’ya yöneltilen önemli bir eleştiriyi oluşturmaktadır.³⁷ Yeni TBK’dan önceki (mülga) 818 Kanun no.lu BK çok uzun yıllar boyunca ülkemizde yürürlükte

³⁴ ACAR, s. 5-8.

³⁵ URAL ÇINAR, s. 5. MADDE 357/1- “Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.”

³⁶ ACAR, s. 9.

³⁷ TÜRKMEN, s. 342.

kalmıştır.³⁸ Adi icar (kira) sözleşmesi, kiralananın teslimi, kiranın ödenmesi, kiralananın alındığı şekilde (hasarsız) geri verilmesi, kiralanda ayıp halinde muamele, kiracının temerrüdü, kiraya verenin hapis hakkı gibi, vd. hususlarda kiralamayla ilgili maddeler bu eski (mülga) BK'da da bulunmaktaydı. 818 Kanun no.lu BK'nın "Sekizinci Bap" Kira başlığı altında iki fasıl halinde hükümler sevk edilmişti; Birinci fasıl (m. 248-269 arası) "Adi Kira"yı, ikinci fasıl (m.270-298 arası) da "Hasılat Kirası" nı ele almaktaydı.³⁹

IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI VE UNSURLARI

A. Tanımı

TBK md. 299 hükmünde kanun koyucu, her türlü kira sözleşmesini kapsayacak şekilde genel bir tanımlama yapmıştır. Buna göre; kira sözleşmesi, kiracının ödemeyi üstlendiği kira bedeli karşılığında kiraya verenin, belirli veya belirsiz süre için kiralanan şeyin kullanılmasını ya da kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı üstlendiği sözleşmedir. Kanundaki bu düzenlemeye göre, söz konusu tanım hem genel olarak kira sözleşmesini hem de özel olarak ürün kirasını kapsar niteliktedir.⁴⁰

B. Unsurları

Kira sözleşmesinin esaslı unsurları; kiraya verenin kullanılmasını veya kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bıraktığı kiralanan, bunun karşılığında kiracının ifa edeceği kira bedeli ve bu hususlara yönelik olarak tarafların anlaşmasıdır.

1. Kiralanan Şey

1.1. Kira Sözleşmesine Konu Olabilecek Eşya

Kira sözleşmesine konu olabilecek eşyayı taşınır (örn. bir makinenin kirallanması) ve taşınmaz mallar (örn. bir konut veya işyerinin kiralması) oluşturmaktadır.

³⁸ Prof. Dr. Erzan Erzurumluoğlu'nun Önsöz yazısı, bkz. BADUR, E. (Yayına haz.), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu (818 Sayılı Borçlar Kanunu ile Karşılaştırmalı), Ankara 2012, s. V.

³⁹ ACAR, s. 1; CERAN, s. 140.

⁴⁰ EREN, s. 317; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 207; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 235

Bu tanımla kira sözleşmesinde kullanım hakkıyla birlikte kiralanandan yararlanma hakkının da devredilmesinin asli bir borç olduğunun düzenlendiği ancak ürün kirasının konusunun ürün getiren eşyalar ile birlikte ürün meydana getiren hakların da olabileceğine değinilmeden eksik tanımlama yapıldığını belirtmiştir zira “şey” kavramının kapsamına ürün kirasının konusunu meydana getiren hakların girdiğini söylemenin mümkün olmadığını ifade etmiştir. Sonuç olarak kira sözleşmesinin tanımının eksik yapıldığını çünkü ürün kirasını kapsamadığını işaret etmiştir.

1.2. Kira Sözleşmesine Konu Eşyanın Sınırı ve Kapsamı

Her türlü taşınmaz kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilmektedir; örn. bir arsa, bina, işyeri. Taşınmaz bütünüyle ya da bir kısmı kiralanabilmektedir.⁴¹ Bir arsanın kiralanabilmesi için üzerinde bina olması veya inşaat halindeki yapının bitirilmesi mecburiyeti yoktur. İnşaatı devam eden bir bina da kiralanabilir.⁴² Böyle kira sözleşmesine konu eşyanın sınırı ve kapsamının belirlenmesi önemli bulunmaktadır.

Kira sözleşmeleri kiraya veren ile kiracı arasında yapılan sözleşmelerdir. Bu sözleşmeler bir yandan sözleşme hukuku içinde değerlendirilmektedir. Konunun kira sözleşmesinde belirtilmesi gereği bulunmaktadır. Kira sözleşmesine konu olabilecek taşınır ve taşınmaz mallar bu kapsamdadır.⁴³

Konutların kiralanmasında, kiralama döneminin başında konutun olağan bir kiracının sağlık ve güvenliğini maddi olarak etkileyecek herhangi bir koşuldan (durumdan) uzak olması gerekmektedir. Kiralama döneminin başında kiraya veren herhangi bir koşulun maddi olarak olağan bir kiracının fiziksel sağlık ve güvenliğini etkilediğine inanmak için bir nedene sahip olmamalıdır.

⁴¹ İNCEOĞLU, C.I, s. 10; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 33; ACAR, s. 68.

⁴² GÖKYAYLA Emre, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, s. 1208.

⁴³ İNCEOĞLU, Kira Hukuku C.I, s. 8-10; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 208.

2. Kullanım ve Yararının Kiracıya Bırakılması

6098 Kanun no.lu yeni TBK md.299’unda kira sözleşmesi; kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme olarak tanımlanmıştır. Böylece geniş anlamda bir kira sözleşmesi tanımlanmıştır. Ancak yukarıda da değinildiği üzere Ural Çınar’a göre bu tanımlama eksik yapılmıştır.⁴⁴ Yapılan bu tanımla kullanımla beraber faydalanmanın da kiraya verenin asli bir yükümlülüğü olduğu kabul edilmiştir.⁴⁵

3. Kira Bedeli

3.1. Genel Olarak Kira Bedeli

Kira bedeli, aralarında yaptıkları sözleşme gereğince bir kiracının, kendisine bir şeyi (örn. konut, işyeri, arazi gibi taşınmazlar ve yahut taşınırlar) kiralayana (kiraya verene) o şeyin kullanımı karşılığı sözleşmenin bitiş tarihine kadar düzenli olarak (genellikle her ayın başında) yapması gereken ödeme tutarıdır. Sözleşmenin esaslı unsurlarındandır.⁴⁶ Bu bedel genellikle bir miktar para olarak taraflar arasında kararlaştırılmaktadır. Kira sözleşmesi kiracının, tarafların arasında böyle kararlaştırılan belli bir miktar parayı sözleşmenin süresi boyunca genelde görülen uygulamasında her ayın başında ödeyecek (ödemek zorunda) olması ile sürekli borç ilişkisi doğurmaktadır.⁴⁷

Kira bedeli, yalın kirada da ürün kirasında da esaslı unsurlardandır. Ürün kirası sözleşmesinde kira bedeli yalın kira sözleşmesinden farklıdır.⁴⁸

⁴⁴ GÜMÜŞ, Kira, s. 22; URAL ÇINAR, s. 5.

⁴⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 179; HELVACI, İ., Yeni Türk Borçlar Kanunu, İstanbul 2011, s. 553; GÜNAY, C.İ., Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Ankara 2012, s. 989.

⁴⁶ EREN, s. 323; İNCEOĞLU, Kira Hukuku c. I, s. 12-15; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 237

⁴⁷ İNCEOĞLU, Kira Hukuku c. I, s. 33; ALTAŞ Hüseyin, Hasılat ve Şirket Kirası (BK. m.270- 298), Yetkin, Ankara 2009 s. 47; ARAL Fahrettin/AYRANCI Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 9. Bası, Yetkin, Ankara 2012, s. 210.

⁴⁸ İNCEOĞLU, Kira Hukuku c. I, s. 24.

3.2. Kira Bedelindeki Artış Oranının Kararlaştırılmamış Olması

TBK'ya göre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, sözleşmenin süresi bir yıl veya daha uzun süreli olabilmektedir. Tarafların belirli ya da belirsiz süreli akdettiği kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi ile ilgili hükümler TBK md. 344'te düzenlenmiştir. İlgili maddenin birinci fıkrasında kira bedelinin artış oranına ilişkin bir sınırlama belirtilmiştir. Buna göre; tarafların yenilenen kira dönemi için belirledikleri artış oranı, bir önceki kira yılında TÜFE'deki 12 aylık kira artış oranını geçemeyecektir. Söz konusu sınır aşıldığı takdirde sınırı aşan oran geçersiz olacak ve kira artış oranı üst sınır esas alınarak gerçekleştirilecektir.

Kira artış oranı ya da miktarı yenilenen kira dönemi için taraflar arasında kararlaştırılmamış olsa dahi yukarıda açıklanan ilgili maddenin birinci fıkrası uygulanabilmektedir.⁴⁹

4. Tarafların Anlaşması

Kira sözleşmesinin meydana gelebilmesi için tarafların -kiraya veren ile kiracı- sözleşmenin esasları üzerinde anlaşmalarıyla birlikte irade beyanlarının karşılıklı ve birbirine uygun olması gerekmektedir. Burada bahsedilen sözleşmenin esasları; kiralanan şeyin kullanmaya elverişli olacak şekilde devri ve kira süresi boyunca da bu şekilde bulundurma ile belirli veya belirlenebilir kira bedelidir. Belirtmekte fayda var ki taraflar bu hususta anlaşamadıkları takdirde kira sözleşmesi kurulmaz.⁵⁰

V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI

Kira sözleşmesinin taraflarını aşağıda açıklanmakta olan kiracı ve kiraya veren oluşturmaktadır.

A. Kiracı

Kiracı, bir kiraya verenden bir şeyi (örn. konut, işyeri, arsa, arazi gibi taşınmaz malı) kiralayan bir kişidir. Kiracının bir gerçek kişi veya tüzel kişi olması mümkündür.⁵¹ Kiracının kira

⁴⁹ KAPANCI, K.B., Bir Yılda Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK m. 344 f.1 c.son'un Yorumlanması, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, c. 2, Özel Sayı, Y. 2015, s. 829.

⁵⁰ EREN, s. 330; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 222.

⁵¹ GÜMÜŞ Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2008, s. 40; AYDEMİR Efrail, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Ankara 2012, s. 42.

sözleşmesinden kaynaklanan kira bedeli başta olmak üzere birçok borcu bulunmaktadır. Bu borçlar kanununun ilgili maddeleriyle düzenlenmiştir. Kiracının, kurulan sözleşmeyle başta kira bedelini ödeme borcu⁵² ile kanunda düzenlenen diğer borçlarını da ödeme yükümlülüğünü üstlendiği görülmektedir. Kiracıların, kiraya verenlerin karşısında zayıf kesimi oluşturduğu hâkim düşüncesiyle kanun koyucu kiracıları korumaktadır.

Kiracının hakları da TBK'nın ilgili maddeleri ile korunmaktadır. Aralarında yaptıkları sözleşme ile kiraya verenin kiralananı belirlenen tarihte kullanıma uygun bir şekilde kiracıya teslimi zorunludur. (Teslim borcu ile ilgili TBK md.301). TBK md. 305 uyarınca kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesi halinde kiracı, kiraya verenden seçimlik hakları çerçevesinde talepte bulunabilecektir. Bu seçimlik haklar kiralandaki ayıpların giderilmesi, kira bedelinde ayıpla orantılı olacak şekilde indirim yapılması veya zararın giderilmesinin istenmesidir. Kiracının zararın giderilmesini talep etmesi diğer seçimlik haklarını kullanmasına engel değildir. Önemli ayıbın varlığında kiracının sözleşmeyi feshetme imkanı da vardır. TBK md. 306 uyarınca kiraya veren, kiralananın ayıpsız bir mislini derhal kiracıya verirse ya da uğradığı zararın tümünü tazmin ederse, kiracının seçimlik haklarını kullanmasına engel olabilir. TBK md. 321 uyarınca kiracının kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilmesi ancak kiraya verenin yazılı rızasıyla mümkün olabilmektedir.⁵³

Alt kira ve kullanım hakkının devriyle ilgili TBK md.322 gereğince kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen ve kısmen başkasına kiraya verebilecektir. Yine bir başkasına kiralananın kullanım hakkını da devredebilmektedir. Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre konut ve çatılı işyeri kiralalarında bunların yapılabilmesi için kiraya verenin yazılı izninin alınması mecburidir. Böyle bir durumda, alt kiracı kiralananı, kiracıya özgülenen kullanım amacına aykırı şekilde kullandığı takdirde kiracının kiraya verene

⁵² EREN, s. 360; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 287; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 264; İNCEOĞLU, Kira Hukuku C. I, s. 253-255.

⁵³ ACAR, s. 53. "TBK md. 321 uyarınca, kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralanda yenilik ve değişiklikler yapabilir. Kiraya verenin yenilik ve değişikliklere rıza göstermesi halinde, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini istenemez. Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışının karşılığını talep edemez." Bkz. URAL ÇINAR, s. 335.

karşı sorumluluğu doğmaktadır. Kiraya veren böyle bir durumda kiracıya karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı ileri sürülebilecektir.

TBK md.351 kiralananın mülkiyetinin devredilmesi durumunda yeni malikin ihtiyaç sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmesini düzenlemiştir. Maddenin ilk fıkrasına göre yeni malikin kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişilerin, kiralananı konut veya işyeri olarak kullanma ihtiyacı varsa, yeni malik mülkiyeti edinmeden itibaren bir ay içerisinde durumu yazılı olarak kiracıya bildirmek zorundadır. Aynı maddeye göre malik ihtiyaç sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay içerisinde de kullanabilmektedir.

TBK md.354 kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesine yönelik hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceğini düzenlemiştir. TBK md.355'e göre kiraya veren, ihtiyaç sebebiyle kiralananı tahliye ettiğinde, 3 yıl geçmeden haklı neden göstermeksizin kiralananı eski kiracısından başkasına kiralayamamaktadır. Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre taşınmazı yeniden inşa etmek veya imar etmek amacıyla kiracı tahliye edildiği takdirde taşınmazın yeni durumu ve yeni kira bedeliyle kiralama konusunda kiracının bir öncelik hakkı olacaktır. Kiracının bu hakkını kiraya verenin kendisine yaptığı yazılı bildirimden sonra bir ay içerisinde kullanması gerekmektedir. Kiracının öncelik hakkı sona ermedikçe taşınmaz 3 sene boyunca başkasına kiralanamayacaktır. Maddenin üçüncü fıkrasında ise kiraya verenin yukarıdaki düzenlemelere aykırı davranmasının sonuçları düzenlenmiştir. Buna göre kiraya verenin yukarıdaki düzenlemelere aykırı hareket etmesi halinde eski kiracıya son kira döneminde ödemiş olduğu bir yıllık kira bedelinden aşağı olmamak koşuluyla tazminat ödeyecektir.

TBK md. 356 kiracının ölümünden sonra sözleşmenin nasıl sürdürüleceğine ilişkin düzenleme yapmaktadır. Kiracı öldükten sonra ortakları bu ortakların kendileriyle aynı meslek ve sanatı icra eden mirasçıları, ölen kiracıyla aynı konutta oturanlar, sözleşmeye uygun hareket ettikleri takdirde kira sözleşmesini taraf sıfatıyla devam ettireceklerdir.

B. Kiraya Veren

1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin tanımına göre bir kiraya veren, bir kiracı ile kurduğu sözleşme altında kiralananın kullanımını veya hem kullanım hem yararlanılmasını kiracıya bırakmayı üstlenen kimsedir. 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda, kiralayan tabirine yer verilmişken, TBK'da zaman zaman kiracıya da kiralayan denildiği gerekçesiyle, kiraya veren denilmiştir.⁵⁴ Sözleşmenin kurulmasıyla kiraya veren kira konusu şeyi kullanmak veya kullanmakla birlikte yararlanmak amacıyla bir başkasına teslim etmektedir.⁵⁵

Kiraya veren, sahibi olduğu (böyle bir mecburiyet mevcut değildir) bir şeyi diğer bir kişiye o şeyden gelir elde etmek amacıyla kiralayan kişidir. Böyle bir kişi kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatıyla yer almaktadır. Kiraya verenin teslim borcu, ayıba ve zapta karşı tekeffül borçları, vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu TBK'nın ilgili maddeleriyle düzenlenmiştir.

Kiraya verenin, kurulan sözleşmeyle başta kiralananı kiracıya teslim (etme) borcu olmak üzere⁵⁶ kanunda düzenlenen diğer borçlarını ödeme yükümlülüğünü de sözleşmeyle üstlendiği görülmektedir. Kiraya verenin hakları da kanunun ilgili maddeleri ile düzenlenmiştir. Buna göre kiracı, kiraya verene sözleşmede belirlenen kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Kiracı bununla birlikte diğer giderlere de katlanmaktadır. Aynı maddenin ikinci fıkrasında belirli şartlarda kiracının kiralananın gezip görülmesine izin verme yükümlülüğü düzenlenmiştir. Buna göre kiralananın bakım ve onarımı, satışı veya bir sonraki kiralaması için zorunlu olduğu oranda kiralananın gezip görülmesine müsaade etmek zorundadır. Yine bu maddeye göre kiraya verenin kiralanda çalışmanın yapılacağı veya kiralananın gezip görüleceği saati makul bir

⁵⁴ İNCEOĞLU, s. 50.

⁵⁵ EREN, s. 320; KANIK, s. 547; İNCEOĞLU, C.I, s. 74; SUIÇMEZ, s. 1599-1600.

⁵⁶ EREN, s. 333; İNCEOĞLU, s. 74-75; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 272; KANIK, s. 550; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 248; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 226.

süre önceden kiracıya bildirmesi gerekmektedir. Bu işlerin yapıldığı esnada da kiracının menfaatini göz önünde bulundurmalıdır.⁵⁷

TBK md. 320 uyarınca kiraya veren, sözleşmenin feshine sebebiyet vermeyecek şekilde kiracının da katlanmasının bekleneceği değişiklik ve yenilikleri yapabilecektir. Bunların yapılması sırasında kiraya veren kiracının menfaatini gözetmekle mükelleftir. Kiracının uğradığı zararları giderme ve kira bedelinde indirimle ilişkin hakları saklı tutulmaktadır.

Kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK md.323 uyarınca kiraya verenden yazılı rıza alınmadıkça kira sözleşmesi üçüncü kişilere devredilemeyecektir. Bu maddenin ilk fıkrasına göre işyeri kiralarında haklı bir sebep olmadığı takdirde kiraya veren rızasını vermekten kaçınamayacaktır. Maddenin devamına göre kira sözleşmesinin devredildiği kişi kiracının yerine geçmektedir. Devreden kiracı kiraya verene karşı yükümlülüklerinden kurtulmaktadır. İşyeri kiralarında ise devreden kiracı kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla 2 yıl süreyle devralanla birlikte müteselsil sorumlu olmaya devam etmektedir.

TBK md.336 kiraya verenin kiralananda bulunan taşınırılar üzerindeki hapis hakkına ilişkin bir düzenlemedir. Bu düzenlemeye göre kiraya veren bir yıllık işlemiş ve altı aylık işlemekte olan kira bedeline karşı güvence olması için kiralananda mevcut olan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırılar üzerinde hapis hakkına sahiptir. Maddenin ilk fıkrası uyarınca kiraya verenin hapis hakkı asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamak suretiyle alt kiracının da kiralanana getirdiği taşınırılarını kapsamaktadır. Maddenin üçüncü fıkrasında da haczedilemeyecek nitelikteki malların hapis hakkına konu olamayacağı düzenlenmiştir.

TBK md.338 gereğince kiracı, taşınmak veya kiralananda bulunan taşınırılarını başka bir yere taşımak istediği takdirde, kiraya veren, alacağını güvence altına almasını sağlayacak miktardaki taşınırı, sulh hâkiminin veya icra müdürünün kararıyla alıkoyabilmektedir (f.1). Alıkoyma kararının konusu olan eşya, gizlice veya zorla götürülürse, götürülmelerinden başlayarak on gün içinde kolluk gücünün yardımıyla kiralanana geri getirilmektedir (f.2).

İlgili Kanunun konut ve çatılı işyeri kiraları ile ilgili *İkinci Ayrımında* yer alan md.352 gereğince kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte

⁵⁷ İNCEOĞLU, s. 465-466.

boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilmektedir (f.1). Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir (f.2). Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilmektedir (f.3). Dava süresinin uzamasıyla ilgili md. 353 gereğince kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılmaktadır. Hukuk kuralları insanlar arası ilişkileri düzenlemekte olup, bireyler hukuk kurallarına uymadıklarında devlet (kamu) gücüyle desteklenen maddî yaptırımla karşılaşmaktadırlar. Bu yaptırım örneğin bir alacaklının borcunun ödenmemesi halinde icra yoluyla söz konusu borcu ödemeye mecbur edilmesi biçiminde olabilmektedir.⁵⁸ Cebri icra, herhangi bir borç ya da başka bir hukuki yükümlülüğün, yükümlüsü tarafından rızayla yerine getirilmediği hallerde devlet gücü eliyle zorla yerine getirilmesini ifade eden yaptırım olarak açıklanabilmektedir. Para borçlarına ilişkin yükümlülükler bakımından söz konusu olmaktadır.

Diğer bazı hallerde de söz konusu olmaktadır. Sözleşmesi sona erdiği halde kiraladığı dükkândan çıkmayan kiracının zorla tahliye ettirilmesi de cebri icra örneğini oluşturmaktadır.⁵⁹ Hukuk kurallarının yaptırımı kişiyi bir şeye zorlayan ve/veya kişiye ceza getiren maddî yaptırım niteliğinde ve bu maddî yaptırım devlet (kamu) gücüyle desteklenen bir yaptırım olmaktadır. Hukuk kurallarının yaptırımlarının uygulanmasında kolluk güçleri, mahkemeler ve icra daireleri gibi devletin kurum ve mekanizmaları görev almaktadır.⁶⁰ Hukuki anlamda yaptırım, bir hukuk kuralının ihlali durumunda, ihlalde bulunan kişiye uygulanacak kamusal zorlamayı

⁵⁸ KARA, U., “Sosyal Düzen Kuralları”, 1. Ünite, Hukukun Temel Kavramları-I, 1.Baskı, Edit.: Ufuk Aydın, Anadolu Üniversitesi Yayını No: 2494, Eskişehir 2012, s. 8.

⁵⁹ KARAKEHYA, H., “Hukuk Kurallarının Yaptırımı”, 2. Ünite, Hukukun Temel Kavramları-I, 1.Baskı, Edit.:Ufuk Aydın, Anadolu Üniversitesi Yayını No: 2494, Eskişehir 2012, s. 26.

⁶⁰ KARA, s. 8-9.

ifade etmektedir. Hukuk kurallarının yaptırımı kamusal, devlet yaptırımı olarak karşımıza çıkmaktadır. Devlet hukuk kurallarını belirlemekte ve uymayanlara yaptırımlar uygulamaktadır. Yaptırımlar hukukun etkinliği ve hukuk kurallarının uygulanabilirliği bakımından önemli bulunarak uygulanmaktadır. Hukukun etkinliği ve hukuk kurallarının uygulanabilirliği, büyük oranda bu kuralların ihlal edilmesi durumunda devletçe uygulanacak yaptırımlara bağlı olmaktadır.⁶¹

2. Kiraya Verenin Ayni Hak Sahibi Olmaması Hali

Ayni hak, taşınır veya taşınmaz üzerinde doğrudan doğruya egemenlik yetkisi veren ve herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Ayni haklardan bazıları sahibine tam ve sınırsız yetkiler tanırken, bir kısmının tanıdığı yetkiler sınırlıdır. Bu nedenle ayni haklar, sahibine tanıdığı yetkilerin kapsamına ve mahiyetine göre mülkiyet hakkı ve sınırlı ayni haklar şeklinde ayrıma uğramaktadır. Kira sözleşmesinin sınırlı ayni haklara konu olması TBK md. 311 hükmünde düzenlenmiştir. Madde hükmü TBK md. 310 hükmünün devamı niteliğindedir. “*Kiralanan şeyin sonradan el değiştirmesi gibi bir durum ortaya çıkmamakla birlikte sonradan sınırlı ayni hak kurulması da el değiştirme gibi bir sonuca yol açacağından kanun koyucu kiralanan taşınmaz üzerinde sonradan ayni hak kurulması durumunda uygulanacak hükümler bakımından el değiştirmenin düzenlendiği m. 310 hükmünün “kıyas yoluyla” uygulanmasını düzenlemiştir.*”⁶² Kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi veya üçüncü kişilere kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan ayni haklar tanınması durumunda, kiralananın mülkiyetini edinen veya kiralanan üzerinde ayni hak kazanan kişi kanun gereği sözleşmenin tarafı haline gelmektedir. Kira sözleşmesinin devri için üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde ayni hak kazanması yeterli olmakta, ayrıca devir sözleşmesinin yapılmasına gerek olmadığı söylenmektedir.⁶³ Madde hükmünde düzenlenen üçüncü kişinin kiracının kullanma hakkını düzenleyen bir ayni hak kazanması durumu olmakta, madde hükmünün

⁶¹ KARAKEHYA, s. 17-18.

⁶² SERT Selin, Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Ayni Hak Kurulması ve Buna Bağlanan Hukuki Sonuçlar (TBK m.311), Ankara Barosu Dergisi, 2014/4, s. 68.

⁶³ ÇABRİ Sezer, Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi, Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 18(3), 2012, s. 163.

kapsamına malik tarafından üçüncü kişi lehine sınırlı ayni hak kurulması girdiği kadar mevcut sınırlı ayni hakkın bir başkasına devredilmesi de girmektedir.⁶⁴

Kira sözleşmesinin yürürlükte olması, kiraya veren malikin taşınmazı elden çıkarmasına engel değildir.⁶⁵ TBK md.310'a. göre kiralananın el değiştirmesi durumunda yeni malik doğrudan sözleşmenin tarafı haline gelmektedir. Bu hüküm kiracıyı korumak için geliştirilmiştir zira bu sayede kiracı yeni malike de sözleşmeye ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmesi talebini ileri sürebilecektir.⁶⁶

3. Birden Fazla Malikin Bulunması

Kiraya verenlerin birden çok kişi olması mümkündür. Bir şeyin müşterek malikleri ya da o şey üzerinde paylı intifa hakkına sahip olanlar, bu şeyi ortaklaşa kiraya verebilmektedir. İntifa hakkı, başkasına ait bir maldan belirli koşullar altında faydalanmayı ifade eder. Hak sahibine maldan ve malın getirdiği semerelerden yararlanma yetkisi tanır.⁶⁷ Ancak ferden belirli bir kişi yararına tesis edilebilmektedir. Malın mülkiyeti malikte durmaya devam eder. İntifa hakkı kişiye sıkı sıkıya bağlı haklardandır. Kişisel bir haktır. Hak sahibi öldüğünde bu hak da sona ermektedir.

3.1. Elbirliği Mülkiyet

Birden çok malın mülkiyetine birlikte sahip olan kişiler, elbirliği ile mülkiyet hakkına sahiptir. Elbirliği mülkiyetinde maliklerin payları belirlenmemiştir. TMK md. 702 f.2'ye göre her bir malik, ortaklıktaki tüm malvarlığı unsurunun malikidir. TMK md. 702 f.1'e göre elbirliğiyle

⁶⁴ İNCEOĞLU, C.I, s. 603; SERT, s. 68.

⁶⁵ YAVUZ Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), İstanbul 2012, s. 213; ERTUĞRUL Meltem, Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması, Ankara Barosu Dergisi, 2014/4, s. 546.

⁶⁶ ERTUĞRUL, s. 546.

⁶⁷ ESENER Turhan / GÜVEN Kudret, Eşya Hukuku, Ankara 2008, s. 365; OĞUZMAN Kemal/SELİÇİ Özer/ÖZDEMİR Saibe Oktay, Eşya Hukuku, İstanbul 2013, s. 818 vd.; SERT, s. 72.

mülkiyetin olduğu kiralananda aksine anlaşma olmadığı durumda ancak tarafların oybirliğiyle kira anlaşması yapılabilmektedir.

Elbirliği mülkiyeti hakkında “*Kural olarak sözleşme ile aksi düzenlenmemişse ve diğer maliklerin de rızası alınmadan kira sözleşmesini maliklerden biri yapmışsa, bu kira sözleşmesi diğer malikleri bağlamaz. Onlar da kiracının kiralananı kullanmasına engel olmaları durumunda ... hukuki sonuçlar ortaya çıkar ve bunlara ilişkin hükümler uygulama alanı bulur. Maliklerden sadece biri kendi adına kira sözleşmesi yapmışsa, bu kira sözleşmesi de diğerlerini bağlamaz ve ... paylı mülkiyette olduğu gibi aynı hukuki mesele ortaya çıkar ve aynı çözüm yolu uygulanır. Bu durumda kiraya veren malik, kiracının uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlü olur.*” denmektedir.⁶⁸

3.2. Paylı Mülkiyet

TMK md. 688’de tanımı yapılmıştır. Buna göre göre paylı mülkiyet, birden çok kişinin maddi olarak bütün halindeki bir malın tamamı üstünde belirli oranlarda mülkiyet hakkının olmasıdır. TBK md. 691 uyarınca önemli yönetim işlerine ilişkin alınan kararlarda pay ve paydaşların çoğunluğunun sağlanması mecburidir. “*Paylı mülkiyette adi ve ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması, önemli bir yönetim işi olarak kabul edildiği için, paylı mülkiyet konusu olan şeyin kiraya verilebilmesi pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmış olması koşuluna bağlıdır. Bu çoğunluk sağlanarak ortak mülkiyete tabi şeyin kiraya verilmesi durumunda Türk Borçlar Kanunu’nun bölünemeyen borca ilişkin 85’inci maddesi uygulama alanı bulur. Bu durumda bölünmesi mümkün olmayan bir borçtan söz edilir ve kiraya verenler kiracıya karşı birlikte sorumlu olurlar. Ancak paydaşlardan birisi yeterli pay ve paydaş çoğunluğuna ulaşmadan paylı mülkiyet konusu şeyi kiraya verirse, yapılan kira sözleşmesi yine de geçerli olur. Bu durumda diğer paydaşlar da kiracıya karşı, el atmanın önlenmesi davası açarak kiracının kiralananı kullanmasına engel olabilirler. Bu durumda kiraya veren paydaş Türk Borçlar Kanunu’nun 112’nci maddesi uyarınca kiracıya karşı sorumlu olur.*” denmektedir.⁶⁹

Paylı mülkiyet hakkı, birden çok kişiye aittir. Paylı mülkiyette, kiralananadaki payın

⁶⁸ URAL ÇINAR, s. 66-67.

⁶⁹ URAL ÇINAR, s. 64-65.

devredilmesi halinde yeni malik payıyla orantılı şekilde kira sözleşmesine taraf olmaktadır.⁷⁰ Pay üzerinde mülkiyetin devriyle aynı sonucu doğuracak nitelikte bir sınırlı ayni hak kurulması halinde TBK md. 311 gereğince sınırlı ayni hakkın sahibi pay oranında kira sözleşmesinin tarafı olmaktadır. Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın üstünde sonradan birden çok kişinin mülkiyetinin ya da sınırlı ayni hakkının olması durumunda kiralananın teslimi ve sözleşmeye uygun kullanımı konusunda paylı malikler müteselsil borçludur. Tarafların aksi yönde bir anlaşması mevcut değilse kira alacağı açısından müşterek alacaklı sıfatına sahip olacaktır. Paylı ya da elbirliği mülkiyetinde intifa hakkının sahibinin ölümü halinde intifa hakkı bitmemektedir. Sağ kalanlar arasında paylaştırılmaktadır.⁷¹

4. Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesi

Ortak tesis ve yerlerin ancak oy birliğiyle kiraya verilmesinin mümkün olacağına ilişkin doktrinde baskın görüş mevcuttur. Bu görüş KMK md. 45'i dayanak göstermektedir. Ortak yer ve tesislerin kiraya verilmesinin oybirliği ile mümkün olacağını kabul etmektedir. *“Doktrinde azınlıkta kalan bir başka görüşe göre ise, yönetim planında aksine bir hüküm bulunmaması kaydıyla ortak yerlerin kiraya verilmesi için KMK md. 30 uyarınca alınacak bir karar yeterlidir. Anılan görüşe göre, çatı, dam ve dış duvar gibi ortak yerlerde kat maliklerinin paylı mülkiyet esasına göre sahip oldukları kullanma haklarını doğrudan kullanmaları mümkün olmadığı için oybirliği şartı aranmamalıdır.”*⁷² Ortak yerlerin oybirliğiyle kiraya verilmesine ilişkin görüşün uygulamaya elverişliliği tartışmalıdır. Zira binlerce kat mülkiyetinin bulunduğu siteler, rezidans ve plazalarsa böyle bir kiralama yapılabilmesi için de bütün kat maliklerinin rızası gerekecektir. Bu sebeple bu görüşün modern şehir yapılaşmasına uygun düşmediği sonucu ortaya çıkabilecektir.⁷³

⁷⁰ ÇABRİ, s. 192; akt. ERTUĞRUL, s. 555. TBK m. 310'a göre, “Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur (f.1). Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır (f.2).

⁷¹ OĞUZMAN/SELİÇİ/ÖZDEMİR, s. 818 vd.; akt. SERT, s. 72.

⁷² İNCEOĞLU, M. M., Kira Hukuku, C.1, İstanbul 2014, s. 67; akt. GÜLERYÜZ Tanık/KARAOSMAN Emre, Ortak Yer ve Tesislerin Oybirliğiyle Kiraya Verilebileceği Meselesini Yeniden Düşünmek, Hacettepe HFD, 6(1), 2016, s. 220.

⁷³ GÜLERYÜZ / KARAOSMAN, s. 221-222.

VI. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRLERİ

Yeni TBK’da kira sözleşmesinin türleri olarak adi/yalın kira sözleşmesi, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi ile ürün kira sözleşmesi düzenlenmiştir.

A. Yalın Kira Sözleşmesi

1. Tanımı

818 Kanun no.lu mülga BK’nın ve 6570 Kanun no.lu Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un yürürlükte olduğu dönemde Türk Borçlar Kanunu’nda adi kira kavramı düzenlenmemiştir. Bu sebeple Ural Çınar, adi kira kavramı yerine “yalın kira kavramını kullanmıştır. Ürün kirası ve konut, çatılı işyeri ve ürün kirası dışında kalan kira sözleşmelerini yalın kira sözleşmesi şeklinde belirtmiştir. İsviçre Borçlar Kanunu’ndaki tanımı dikkate alarak yalın kira sözleşmesinin bir kira bedeli karşılığında belirli bir süre için kiralananın kullanım hakkının devredilmesine ilişkin sözleşme olarak tanımlama yapılabileceğini ifade etmiştir. Daha farklı bir ifadeyle belirtmek gerekirse, kiraya verenin bir eşyanın kullanım hakkını kiracıya devretmeyi, kiracının ise kullanım hakkına karşılık kira bedeli ödemeyi üstlendiği sözleşme denilmektedir.⁷⁴

2. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Kira, rızai sözleşmedir.⁷⁵ Tarafların karşılıklı ve uyumlu irade beyanlarının varlığı sözleşmenin meydana gelebilmesi için kanuni şarttır. Kiralananın kullanılması karşılığında kira bedeli ödenmesi hususunda tarafların anlaşma sağlaması kira sözleşmesinin meydana gelmesi için kafidir. Kiralananın teslimi sözleşmenin kurulması için şart değildir. Bu sözleşme çift taraflı bir hukuki işlemdir.⁷⁶

⁷⁴ EREN, s. 333; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 225; URAL ÇINAR, s. 6-7; KANIK, s. 547.

⁷⁵ EREN, s. 321; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 236; ACAR, s. 52; KANIK, s. 237; URAL ÇINAR, s. 7.

⁷⁶ SARITAŞ, s. 141.

Hukuki işlemler ivazlı ya da ivazsız olarak ikiye ayrılmaktadır. Kira sözleşmesi ivazlı sözleşmelerdendir. Karşılıklı olarak yapılan ve iki tarafa borç yükleyen sözleşmelere ivazlı sözleşme denmektedir. Taraflardan birinin borç yükümlülüğünün olmadığı sözleşmelere de ivazsız sözleşme denmektedir.⁷⁷ Kira sözleşmesi borç doğurucu bir sözleşmedir. Kira sözleşmesi her iki tarafa da borç yüklemektedir. Bir taraf kiralananın kullanım veya ondan yararlanma hakkını devretmeyi üstlenirken diğer taraf da bunun karşılığında bir kira bedeli ödemeyi üstlenmektedir.

B. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi

Kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilgili özel düzenleme ihtiyacı duymuştur.⁷⁸ Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri kavramını tanıtmayı yeni TBK'daki en önemli yeniliklerden biridir. Konut veya çatılı işyeri kirası yeni TBK'da taşınmaz kira sözleşmelerinin özel bir türü olarak düzenlenmiştir.

1. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası

Konut, işyeri ve taşınmaz kiralalarında kiranın ekonomik önemi söz konusu olmaktadır. Kanun kiralanan olarak konutu ve işyerini tanımlamamıştır. Genel olarak konutun bir taşınmaz olması gerekmektedir. Konut, barınma ihtiyacını karşılayan, içinde oturlan ev, apartman dairesi gibi yerdir. Bu yerlere ihtiyaç duyanlar onların sahiplerinden kiralamaktadır. Kiraya veren ve kiracı ilişkileri böylece doğmaktadır.

Kiracının iş görüşmelerini gerçekleştirmek amacıyla kiraladığı yerlerin de konut kirası olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.⁷⁹ Mahiyeti gereğince geçici kullanıma tabi taşınmazların (örn. tatil için kiralanan yazlık, devre mülk, otel odası, motel pansiyon vb.) altı ay ve daha kısa

⁷⁷ ÖZTAN, B., Medeni Hukukun Temel Kavramları, Ankara 2011, s.89'dan akt. SARITAŞ, s. 141.

⁷⁸ İNCEOĞLU, M.M., Kira Hukuku C. II, İstanbul 2014, s. 1.

⁷⁹ İNCEOĞLU, Kira Hukuku C. II, s. 11. Akt. SAFAROV, G., Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kirası, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2015, s. 72.

süre için kiralanması halinde mülga 6570 no.lu kanunun aksine TBK'ya göre konut kirası söz konusu olmayacaktır.⁸⁰

İşyeri, içinde büyük ya da küçük bir imalatçı, ticaret yapan veya zanaatkarın kendi işini yaptığı yerdir. Büro, dükkan, mağaza, depo vb. ve bunların içerisinde bulunan tüm eşyalarla bir binanın tümü iş yeri kirası mahiyetindedir.⁸¹ İşyeriyle bağlantılı olmasına rağmen, mesleğin icrası ve ekonomik faaliyetin yürütülmesiyle ilgili olmayan yerler ise işyeri kirası niteliğinde değildir (örn. park yerleri). Kanun koyucu yeni TBK'da çatılı işyeri kirası deyimini yerleştirmiştir. İşyeri kira sözleşmesine TBK'nın 339-356'ncı maddelerinin uygulama alanı olabilmesi için işyerinin çatısının olması mecburidir. *“Bir işyeri kirası olmasına rağmen, örneğin bir garaj içerisinde üstü açık üç yıkama hücreli yıkama alanı ve beraber kiralanan büro çatılı olmadığı için bu şekildeki iş yeri kira sözleşmelerine Türk Borçlar Kanunu'nun 339-356 hükümleri uygulanamaz.”*⁸² Kanunun 339-356 hükümlerinin uygulanabilmesi için kira sözleşmesinin yapıldığı anda işyerinin çatılı olması gerekmektedir. İşyerinin çatılı olabilmesi için üstünde örtü olması, etrafının da kapalı olması gerektiği ifade edilmektedir.⁸³ Buna göre oto alım satımı yapmak üzere kiralanan açık arazi üstü çatı veya tavanla örtülmüş olmadığından bu kapsama girmemektedir.⁸⁴

Yeni TBK md. 339'un⁸⁵ birinci fıkrasına göre kiralananla birlikte kullanılması için kiracıya teslim edilen eşyalar da konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlere tabiidir.

⁸⁰ URAL ÇINAR, s. 12. Taşınmazın geçici kullanıma özgülenmiş olup olmadığı konusunda uyuşmazlığın olduğu durumda hakim somut olayın şartlarına göre bir değerlendirme yaparak karar verecektir.

⁸¹ ARAL/AYRANCI, s. 210; ŞENER, O.H., İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, Ankara 2010, s. 4; DOĞAN, M., Konut ve İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet, Ankara 2011, s. 30; GÜMÜŞ, M.A., “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356), 2.Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 17. Akt. URAL ÇINAR, s. 13-14.

⁸² URAL ÇINAR, s. 14.

⁸³ İNCEOĞLU, Kira Hukuku C. II, s. 18; ÖZTÜRK, s. 1552-1553.

⁸⁴ GÖKYAYLA, E., Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339), 2014, s. 1207.

⁸⁵ TBK 339 md- Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralalanmalarında uygulanmaz.

Yeni TBK’da konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin kiracıyı korumaya yönelik tedbirler düzenlenmiştir. İlgili tedbirler bağlantılı sözleşme yapma yasağı, güvence bedeli (depozito) ve kiracı aleyhine düzenleme yasağı⁸⁶ başlıklarını içermektedir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının korunmaya ihtiyacı olan tarafı teşkil ettiği hâkim⁸⁷ düşüncesinden hareketle kanun koyucu kiracıyı koruma amacıyla bu sözleşmelere ilişkin özel hükümler sevk etmiştir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin özel hükümlerle kiracıya sağlanan en önemli korumanın ise bu sözleşmelerin sona ermesi bakımından olduğu söylenmektedir.⁸⁸

Yeni TBK md. 301 maddesinde kiraya verenin teslim borcu düzenlenmiştir. Aynı maddenin devamında konut ve çatılı işyeri kiralarda bu hükmün kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği düzenlenmiştir. Diğer tip kira sözleşmelerinde ise genel işlem koşulları aracılığıyla bu hükme aykırı değişiklik yapılamayacaktır. TBK md.340 bağlantılı sözleşme yapma yasağını düzenlemektedir. Bu hükme göre kira sözleşmesinin oluşumu ya da devamı için kiracının menfaatine olmadığı halde kiralananın kullanımıyla doğrudan alakası bulunmayan bir borç üstlenilmesi şartı mevcutsa, bu bağlantılı sözleşme hukuken geçersizdir.

Kanunun md.342’si gereğince konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracıya sözleşme yoluyla güvence gösterme borcu yüklenildiği takdirde bu güvence üç aylık kira bedelini aşamayacaktır.

Kanunun md.343’üne göre kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracının aleyhine düzenleme yapılamamaktadır. Özellikle, kira bedelinin geç ödenmesi halinde cezai koşul öngörülmesine veya gelecek kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar hukuken geçerli olmayacaktır.

Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.

⁸⁶ İNCEOĞLU, Kira Hukuku C. II, s. 563-565.

⁸⁷ EREN, s. 393.

⁸⁸ İNCEOĞLU, Kira Hukuku c. II, s. 182. Akt. BİRİNCİ UZUN, T., Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK md.347 f.1), İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi –İnÜHFD-, c. 8, S. 2, Y. 2017, s. 141-142.

Kanunun md. 344'ü gereğince tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olmaktadır. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanmaktadır. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenmektedir. Kanunun md.345'i gereğince kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir.

Kanunun md. 347'si uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin sona ermesinden en az on beş gün öncesinde kiracı bildirimde bulunmadığı takdirde sözleşme aynı şartlar altında bir yıl daha uzatılmış olacaktır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitmesini gerekçe göstererek sözleşmeyi sona erdirmemektedir. Sadece on yıllık uzama süresi sona erdikten sonraki her uzama yılının tamamlanmasından en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla, sözleşmeyi bir sebep öne sürmeksizin sonlandırabilmektedir. Sözleşme belirsiz süreli olduğu takdirde kiracı her zaman kiraya veren ise sözleşmenin kurulmasından itibaren on yıl tamamlandıktan sonra sözleşmeyi genel hükümlere göre hazırlanan bir fesih bildirimiyle sona erdirebilme hakkına sahiptir.

2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

TBK md. 339 emredici niteliktedir.⁸⁹ Taraflar, 339. maddenin unsurlarını taşıyan bir kira sözleşmesinin konut veya çatılı bir işyeri kirası niteliğinde olmadığını kabul edemez. Başka bir deyişle TBK md. 339'da belirtilen şartları yerine getirmeyen bir kira sözleşmesinin konut ve çatılı işyeri kirası niteliğinde olduğunun kabul edilmesi mümkün değildir.

C. Ürün Kira Sözleşmesi

1. Ürün Kirası

Kira sözleşmesinin TBK md. 299'unda yapılan tanımı hem adi kirayı hem de ürün kirasını kapsamaktadır. Ürün kirasının TBK md. 357'de ayrıca tanımı da yapılmıştır. Genel olarak ürün

⁸⁹ Permann, Art. 253a-253b, N.1; Higi, Art.253a-253b, N.6

kirası, kiraya verenin ürün meydana getiren bir mal veya hakkı belirli bir süreliğine kullanılması ve semerelerinden faydalanılması amacıyla kiracıya devrettiği, kiracının da bunun karşılığında kira bedeli ödediği sözleşme olarak tanımlamak mümkündür.⁹⁰ “*Adi [yalın] kira sözleşmesi, bir tarafın kiralananın kullanımını diğer tarafa bırakmayı, diğer tarafın da buna karşılık olmak üzere kira bedelini ödemeyi üstlendiği... sözleşmedir. Ürün kirası sözleşmesi ise, bir tarafın ürün veren şeyi kullanılmak ve ürünlerini elde etmek üzere diğer tarafa bırakmayı, diğer tarafın da bunun karşılığında kira bedeli ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*”⁹¹ TBK md.357’si ikinci fıkrasında da “Ürüne katılmalı kira, kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı ürün kirasıdır. Bu oran sözleşmeyle kararlaştırılmamışsa, yerel âdete göre belirlenir.” denmektedir. Maddenin ilgili fıkrasına göre ürüne katılmalı kira sözleşmesi toplanıp derlenecek ürünün bir kısmının kira bedeli olarak belirlendiği ürün kirası sözleşmesi tipidir. Bu oran sözleşmeyle belirlenmediği takdirde yerel adete bakılacaktır.

Ürün kirası ile ilgili açıklama ve düzenlemeler, ilgili kanunun üçüncü ayrımında yer almaktadır. Burada md.357’den başlayarak md.378’e kadarki maddeler bu konuya ilişkindir. TBK md.358’de ürün kirasını düzenleyen özel hükümlerin olmadığı hallerde kira sözleşmesine ilişkin genel düzenlemelerin uygulama bulacağına değinilmiştir.

TBK md.359 tutanak düzenlemeye ilişkindir. Bu maddeye göre ürün kirası sözleşmesinin konusu araç ve gereçleri, hayvanları, devredilen eşyayı veya stoklanmış malları da içeriyorsa sözleşmenin tarafları, bu sayılanların değerlerini birlikte kararlaştırıp iki nüsha halinde düzenleyecekleri imzalı tutanıklara geçireceklerdir. Bu iki nüsha taraflarda kalacaktır. Kiraya verenin borçlarından teslim borcuna ilişkin ilgili md. 360 kiraya verenin kiralanan ve kiralananın içinde bulunan sözleşme kapsamındaki taşınırları sözleşmenin amacına uygun şekilde kullanılmaya ve işletilmeye olanaklı halde teslim etme ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma yükümlülüğünü düzenlemektedir.

⁹⁰ TANDOĞAN Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, c. I/2 Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, s. 2; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 313; ÖZTÜRK, G., Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası, Seçkin, Ankara 2010, s. 34; ALTAŞ, H., Hasılat ve Şirket Kirası (BK mad. 270-298), Yetkin, Ankara 2009 (Hasılat Kirası), s. 73; GÜMÜŞ, M.A., Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Vedat Kitapçılık, c. I, İstanbul 2008, s. 310; KARAHASAN, M.R., Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Beta, İstanbul 2002, s. 1155; AKER, H., Ticari İşletme Kirası, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 21. Akt. URAL ÇINAR, s. 17.

⁹¹ ACAR, s. 52.

Esaslı onarımlarla ilgili md. 361'e göre kiraya veren, kira süresi içinde yapılması gereken esaslı onarımları, kiracı kendisine bildirdiğinde derhal giderini üstlenmek koşuluyla yapmakla mükelleftir.

TBK md. 362'e göre kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcu mevcuttur. Aynı maddenin devamına göre kira bedeli sözleşmede aksine bir düzenleme veya yerel adet bulunmadığı takdirde her kira yılının ya da kira süresinin sonunda veya en geç kira yılının bitiminde tediye etmek zorundadır. Kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemezse kiraya veren, kiracıya yazılı olarak en az altmış günlük bir önel verip, bu önel içinde ödememesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilmektedir.

Kiraya verenin ise zapttan sorumluluğu mevcuttur. Buna göre, kira konusu mal ürün kiracısına teslim edilmeden önce, üçüncü kişinin söz konusu mal üzerinde mülkiyet veya sınırlı ayni hak kazanmış olması halinde üçüncü kişi tarafından kazanılan bu hak öne sürülerek kira konusu mal, kiracının elinden alındığı takdirde satıcının zapttan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanacaktır.⁹²

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunda ise, kiracı, kiralananı ayıplı bir şekilde teslim alması üzerine, borçlu temerrüdü veya ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvurabilecektir. Kiraya veren bu yükümlülüğünü yerine getirmediği takdirde satıcının ayıptan doğan sorumluluğuna yönelik hükümler kıyas yoluyla uygulanır.⁹³

Olağanüstü durumlarda kira bedelinden indirim ile ilgili md.363'e göre tarımsal bir nitelikteki taşınmazın normal koşullarda verimi, olağanüstü felaket veya doğal olaylar yüzünden önemli ölçüde azaldığı takdirde kira bedelinden azalmayla orantılı bir kısmın indirilmesi talep edilebilmektedir. Bu haktan başlangıçta feragat edilmesi ancak kira bedelinin belirlenmesi sırasında bu gibi durumların meydana gelme olasılığı dikkate alındığında veya doğan zararın sigorta ile tanzim edileceği hüküm altına alınmış ise geçerli olabilecektir.

⁹² SAĞLAM İpek, Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi, s. 193.

⁹³ SAĞLAM, s. 193.

Kiralananı kullanma ve işletme borcu ile ilgili md. 364’de düzenleme bulunmaktadır. Buna göre kiracı, kiralananı hasredildiği amaca uygun şekilde işletmekle yükümlüdür. Özellikle kiralananı ürün vermeye hazır bir durumda tutması gerekmektedir. Kiracı, kiraya rızası dahilinde olmadan kiralananın işletme şeklini, kira sözleşmesinin bitiminden sonra da etkisini gösterecek şekilde değiştiremeyecektir.

Bakım borcu ile ilgili md.365’de kiracının, kiralananın bakımını gereği gibi yapmakla yükümlü olduğu belirtilmektedir. Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre kiracı, yerel âdete uygun olarak küçük onarımları yapmak, bozulan veya kullanılmayla yok olan düşük değerli araç ve gereçlerin yerine yenilerini koymak zorunda olmaktadır. Alt kira ve kullanım hakkını devir yasağı ile ilgili md.366’da kiracı, kiraya verenin izni olmadan kiralananı başkasına kiralayamayacaktır. Bununla birlikte kullanma ve işletme haklarını da devredemeyecektir. Ancak kiracı, kiralanda bulunan bazı yerleri, kiraya veren için zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmemek koşuluyla kiraya verebilir, denmektedir.

Sözleşmenin sona ermesi, sona erme sebepleri, bildirim süreleri TBK md.367’de düzenlenmiştir. Buna göre belirli süreli sözleşme sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer. Ancak, tarafların örtülü iradeleriyle sözleşmeyi devam ettirmeleri durumunda aksi kararlaştırılmadığı takdirde kira sözleşmesinin birer yıl olarak yenilendiği kabul edilir. Yenilenen kira sözleşmesi yasal bildirim süresi içerisinde her kira yılının sonunda feshedilebilir.

Fesih bildirimi ile ilgili md.368’de, belirsiz süreli sözleşmede, fesih bildirim süresi sözleşme veya yerel âdetle belirlenmemişse, en az altı aylık bir bildirim süresinin öngörülmesi şartıyla taraflardan her birinin sözleşmeyi feshedebileceği düzenlenmiştir. Aynı maddenin devamında aksine bir anlaşma bulunmuyorsa tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kiralalarında yerel adetçe uygulanan bahar veya güz mevsimleri için; diğer ürün kiralalarında ise herhangi bir zamanda fesih bildirimi yapılabileceği, düzenlenmiştir.

Olağanüstü fesih, önemli sebepler ile ilgili md. 369’a göre taraflardan biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilmektedir. Kiracının iflası ile ilgili md. 370’e göre kiracının iflası durumunda sözleşme, iflas açıldığında kendiliğinden sona ermektedir. Ancak işlemekte olan kira ve tutanağa geçirilen eşya için yeterli güvence verilirse

kiraya veren, sözleşmeyi kira yılının sonuna kadar sürdürmekle yükümlüdür. Kiracının ölümü ile ilgili md. 371'e göre kiracının ölümü halinde mirasçıları veya kiraya veren, altı aylık kanuni fesih bildirim sürelerine uymak şartıyla sözleşmeyi feshedebilmektedir.

Sona ermenin sonuçları ve kiralananı geri verme ile ilgili md. 372'ye göre kira süresinin sonunda kiracı, kiralananı, tutanağa geçirilmiş olan bütün eşyalarla birlikte ve bulundukları durumda geri vermekle yükümlüdür. Aynı maddeye göre kiracı, kiralananın iyi işletilmesi halinde meydana gelmeyecek değer eksiklikleri için tazminat ödemek mecburiyetindedir. Son cümlede ise kiracının, kiralananı yükümlü olduğu özeni gösterdiği için meydana gelen değer artışları için tazminat talep edemeyeceği düzenlenmiştir.

Tutanağa geçirilmiş eşya ile ilgili md. 373'e göre kiracı, kiralanan teslim edilirken tutanağa geçirilmiş olan eşyalara değer biçilmişse kiracı, kira sözleşmesi sona erince, bunları özdeş tür ve değerde olmak üzere geri vermekle veya değer eksikliklerini kapatmakla yükümlü olmaktadır. Aynı maddenin devamında kiracının, kiraya verenin kusurunu ya da mücbir sebebin mevcudiyetini ispatlayarak geri vermekten veya tazminat ödemekten kurtulabileceği ifade edilmiştir. Son cümleye göre de kiracı, bu eşyalara ilişkin yaptığı masraflardan veya emeğinden kaynaklanan değer artışı için tazminat talep etmektedir.

Ürün ve yetiştirme giderleri ile ilgili md.374'e göre tarımsal bir taşınmazın kiracısı, kira sözleşmesinin sona erdiği anda henüz derlenip toparlanmamış ürünler üzerinde hak talep edememektedir. Ancak kiracı, ürünün yetiştirilmesi için yapmış olduğu tarım giderlerinin hâkim tarafından belirlenecek miktarını, kiraya verenden tazminat olarak talep edebilmekte ve bu tazminat işlemiş kiralardan indirilmektedir.

Saman, gübre ve benzerleri ile ilgili md. 375'e göre kiralananı geri veren kiracı, düzenli bir işletmenin ihtiyacına uygun olacak oranda, son yılın samanlarını, hayvan yataklarını, kuru ot ve gübrelerini kiralanda bırakmakla yükümlüdür. Kiracı, almış olduğundan daha fazlasını bırakıyorsa, bıraktığı fazlalık için tazminat isteme hakkına sahiptir. Almış olduğundan daha azını bırakıyorsa, eksikleri tamamlamalı veya değer eksikliğini gidermelidir.

Hayvan kirası ile ilgili md.376'ya göre tarımsal bir taşınmazın kirasıyla ilgisi bulunmayan geniş getiren hayvanların kirasında, sözleşmede aksine hüküm veya yerel âdet yoksa, kiralanan hayvanların kira süresi içindeki bütün ürünleri kiracının olmaktadır. Aynı maddenin devamına

göre kiracı, kiralanan hayvanları beslemek, onlara iyi bakmak ve kiraya verene para olarak ücret ödemek veya hayvanlardan elde ettiği ürünün belirli bir kısmını vermek ile yükümlüdür.

Hayvan kirasında sorumluluk ile ilgili md. 377'ye göre aksine anlaşma veya yerel âdet yoksa kiracı, kiralanan hayvanların uğradığı bir zarardan, bu zararın, korumada dikkat ve özen gösterildiği hâlde zararın meydana gelmiş olduğunu ispat etmedikçe sorumlu olmaktadır. Devamındaki cümleye göre kiracı, kendi kusuruyla sebep olmadığı olağanüstü koruma giderleri için kiraya verenden tazminat isteyebilmektedir. Aynı maddenin üçüncü fıkrası gereğince de kiracı, önemli kazaları ya da hastalıkları gecikmeksizin kiraya verene bildirmelidir.

Burada son olarak fesih ile ilgili md.378'de de aksine anlaşma veya yerel âdet yoksa, belirsiz bir süre için yapılan sözleşmeyi, taraflardan her birinin, dilediği zaman feshedebileceği ancak feshin dürüstlük kurallarına aykırı ve uygun olmayan bir zamanda yapılamayacağı ayrıca düzenlenmiştir.

2. Ürün Kirasının Hukuki Niteliği

Ürün kirası rızai bir sözleşmedir.⁹⁴ Kurulabilmesi için tarafların anlaşma sağlaması kafidir. Kiralananın teslimi sözleşmenin kurulması için şart olmamaktadır. Sözleşmenin her iki tarafının karşılıklı borçları mevcuttur. “*Kiracı, kiralananı, özgülediği amaca uygun bir biçimde işletmek ve ayni veya nakdi olarak belirlenmiş bir bedeli ödeme borcu altına girer. Kiraya veren de, kiracıya, kiralananı, tahsis amacına uygun bir şekilde işletilebilmesini sağlama ve ürün getirmeye uygun bir şekilde bulundurma borcu altına girer.*”⁹⁵ Ürün kirası, kullanma ve işletme hakkı veren bir sözleşme olmaktadır. Bu nedenle tarafların arasında şahsi ve sürekli edimli bir borç ilişkisi meydana gelmektedir. Lakin ürün kirası da diğer kira sözleşmeleri gibi belirli ya da belirsiz süreli yapılabilmektedir.

D. Kira Sözleşmeleri Arasındaki Farklar

⁹⁴ EREN, s. 442; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 375, URAL ÇINAR, s. 18; TANDOĞAN, s. 11; KARAHASAN, s. 1154; GÜMÜŞ, s. 312.

⁹⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 314'den akt. URAL ÇINAR, s. 18.

Aşağıda kira sözleşmeleri arasındaki farklar, konu, kiracının hak ve yükümlülükleri ve kira bedelinin kapsamı açısından teker teker incelenmektedir.

1. Konu Bakımından

Maddi varlığı olan herhangi bir taşınır veya taşınmaz mal yalın kira sözleşmesinin konusu olabilmektedir. Taşınırların da misli şeyler olabilmesi mümkündür. Misli eşyaların kira sözleşmesinin konusu olabilmesi için iade edilmeden sırf tüketim için bedeliyle devredilmelidir. Bu durumda kira sözleşmesi değil satış sözleşmesi meydana gelmektedir.

Kira sözleşmesi uyarınca bir eşyanın sadece kullanım hakkı kiracıya devredildiyse kira, kullanım hakkıyla birlikte semerelerinden faydalanma yetkisinin de kiracıya verilmesi durumunda ise ürün kirası ortaya çıkmaktadır.

2. Kiracıya Sağladığı Haklar ve Yükümlülükler Bakımından

Kira sözleşmesinde kiracı, kiralananın sadece kullanım hakkını elde etmekteyken ürün kirasında kullanım hakkı yanında işletme ve semerelerden yararlanma hakkını da elde etmektedir. Kira sözleşmesinde kiralananın kullanılma ve işletilme mecburiyeti yoktur. Oysaki ürün kirasında kiracı kiralananı tahsis amacına uygun şekilde işletmek ve ürün çıkarmaya hazır halde tutmak zorundadır. Ürün kirasında kiracının işletme yükümlülüğünün olması onu kiradan ayıran en önemli özelliktir.

3. Kira Bedelinin İçeriği Bakımından

Kira sözleşmesinde de ürün kirası sözleşmesinde de kira bedeli esaslı unsurlardandır. Kira sözleşmesinde bir taraf kiralananın kullanımını diğer tarafa bırakmakta, diğer taraf da buna karşılık bir kira bedeli ödemektedir. Kira sözleşmesinde kira bedeli umumiyetle bir miktar paradır. Ayrıca kira bedeli, para yerine misli eşya olarak da belirlenebilmektedir.⁹⁶ Ürün kirası

⁹⁶ TANDOĞAN, s. 14'den akt. URAL ÇINAR, s. 24.

sözleşmesinde bir taraf ürün veren şeyi kullanılmak ve ürünlerini elde etmek üzere diğer tarafa bırakmakta, diğer taraf da bunun karşılığında kira bedeli ödemektedir.⁹⁷

Kira bedeli, ürün kirası sözleşmelerinde aynı (ürünün bir kısmı) ya da ya da nakdi (bir miktar para) olarak belirlenebilmektedir. Ürün kirası sözleşmesinde kira bedeli, kiralananın ürün (hâsılat) getirme kabiliyetinin karşılığı olmaktadır. TBK md.357 (f.2)'ye göre kira bedeli ürünün belli bir payı olarak kararlaştırılmışsa buna ürüne katılmalı kira mevcuttur. Ülkemizde yarıcılık, ortakçılık ve marabacılık gibi çeşitleri bulunmaktadır. En yaygın olanı yarıcılıktır. Bir işletmeyi, tedarikçilerle ve müşterilerle ilişkileri iyi tutmak veyahut bir tarlayı ekip biçerek diri tutmaya devam etmek koşuluyla yapılan kira sözleşmeleridir. Ürün getiren bir şey aynı zamanda yalın kiranın da konusunu oluşturabilmektedir. Bununla ilgili bir çayırın futbol alanı olarak ya da bir otelin tüm mobilyalarıyla beraber kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilmesi örnekleri verilebilmektedir.⁹⁸

Kira bedeliyle ilgili olarak kira sözleşmesi ve ürün (hâsılat) kirası diğer sözleşme türleriyle de karşılaştırılacak olduğunda, örneğin finansal kiralama sözleşmesi karşısında bakıldığında; *“Kira sözleşmelerinde kararlaştırılan kira bedeli, kiralanan malın kullanımı karşılığını oluştururken, finansal kiralama sözleşmelerinde kararlaştırılan bedel, malın satış bedeli, kiralayanın kâr payı ve rizikosu gibi unsurları da içermektedir.”*⁹⁹ Bir yanda yapılan sözleşmenin içeriğine bağlı olarak, kiralananı kullanan (kiracı) onu kendisine kiralayana (kiralama şirketine) genellikle onu işletmesinin sonucunda kâr payı vermezken, diğer yanda kâr paylı sözleşmeler de yapılabilmektedir. Aşağıda kira sözleşmesinin tanımı, unsurları ve diğer sözleşmelerden farkı açıklanmaktadır.

VII. KİRA SÜRESİ

A. Kira Sözleşmesinde Süre

⁹⁷ EREN, s. 441; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 228; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 374; KANIK, s. 398; ACAR, s. 52.

⁹⁸ URAL ÇINAR, s. 22.

⁹⁹ KIRMIZITAŞ, T., 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'na Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2016, s. 55.

Kiralanan belirli veya belirli olmayan (belirsiz) bir süre kullanılma amacıyla kiracıya verilmektedir. Belirli sürenin taraflarca kesin ve net olarak tespit edilmiş olması sözleşmenin geçerliliğine zarar vermeyecektir. Kira süresinin belirlenmesi daha çok sözleşmenin nasıl sona ereceğinin belirlenmesi açısından önem taşımaktadır.¹⁰⁰

B. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi

1. Genel Olarak

Belirli süreli kira sözleşmesi, başkaca bir bildirim yapılmasına gerek olmaksızın tarafların anlaştığı sürenin dolmasıyla sona ermektedir. Belirli süreli kira sözleşmesinin oluşabilmesi için sözleşmenin bir süreyle sınırlandırılması, tarafların fesih bildirimini yapmaktan vazgeçmesi, bildirim yapılmadan kira ilişkisinin sonlanacağı üzerinde tarafların ortak iradesinin olması gerekmektedir.

2. Sürenin Belirli Olması

Sürenin belirli olması, kira sözleşmesinin (bir) süre ile sınırlandırılmasının sonucudur. Kira sözleşmesinde belirli sürenin kararlaştırılması farklı şekillerde yapılabilmektedir; örneğin gün, ay veya yıl ya da bir başlangıç ve bitiş tarihinin sözleşmede belirtilmesi suretiyle. Kira sözleşmesinde başlangıç tarihinin açıkça belirtilmesi sözleşmenin ne zaman sona ereceğini göstermesi açısından önemlidir. Kira süresi taraflarca açık veya örtülü olarak belirlenebilmektedir (TBK md.327).

Belirli süreli kira sözleşmesinin unsurları sürenin kararlaştırılması ve kira sözleşmesinin fesih bildirimini olmaksızın sona ermesidir.¹⁰¹

3. Sözleşmenin Bildirimsiz Sona Ermesi

¹⁰⁰ ARAL/AYRANCI, s. 218; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 207; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 207; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 187. akt. URAL ÇINAR, s. 42.

¹⁰¹ İNCEOĞLU, Kira Hukuku C.I, s. 38-39.

TBK md.300'ünde tarif edildiği şekliyle kararlaştırılan sürenin geçmesiyle kendiliğinden sözleşmenin sona ermesi gerekmektedir. Tarafların sözleşmeyi sona erdirmek için bildirimde bulunma mecburiyeti olmamalıdır.¹⁰² Bunun için sözleşmenin bildirim yapmadan sona ereceğine ilişkin tarafların anlaşması gerekmektedir.

4. Sözleşmenin Belirli Olmasına Bağlanan Sonuçlar

Bildirimsiz kira ilişkisinin sona ereceğine ilişkin tarafların aralarında anlaşmasıyla, kararlaştırılan sürenin geçmesiyle kira sözleşmesi herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecektir.

C. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi

1. Belirsiz Süre

TBK. md.300/f.2'ye göre belirli süreli olmayan tüm kira sözleşmeleri belirsiz sürelidir.

2. Belirsiz Süre Karinesi

Belirsiz süreli kira sözleşmesinde sözleşmenin ne zaman biteceği kararlaştırılmamıştır. Kira sözleşmesi kurulurken kiralama süresinin belirlenmemesi veya belirli süreli sözleşmenin bazı kira türlerinde uzaması suretiyle belirsiz süreliliye dönüşmesi suretiyle meydana gelmektedir.¹⁰³

3. Belirsiz Süreli Sözleşmelere Bağlanan Sonuçlar

Belirsiz süreli sözleşmelere bağlanan sonuçlara bakmadan önce belirsiz süreli yani belirli olmayan süreli kira sözleşmesinin tarif edilmesi gerekmektedir. Kanunun ilgili maddesinde açıklandığı gibi belirli süreli kira sözleşmesi dışındaki tüm kira sözleşmeleri belirsiz sürelidir.

¹⁰² EREN, s. 388; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 312; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 207; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 346; KANIK, s. 1166.

¹⁰³ ARAL/AYRANCI, s. 220; ALDEMİR, s. 69. Akt. URAL ÇINAR, s. 45.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kural olarak kiracı istediği zaman sözleşmeyi feshedebilmektedir. Böyle fesih konusu örneğinde belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi ayrımı önem kazanmaktadır.

Bildirim yolu ile fesih, kira sözleşmesinin feshedilmesi için kullanılacak yollardan birincisidir.¹⁰⁴ Bildirim yoluyla kira sözleşmesinin feshedilmesi halinde sözleşmenin süresinin tespit edilmesi gerekmektedir. *“Belirli süreli kira sözleşmelerinde sözleşme kurulur iken bir süre kararlaştırılmaktadır. Burada kiracı sözleşme süresinin bitimine en az on beş gün kala sözleşmenin yenilenmeyeceğine dair bir bildirimde bulunarak kira sözleşmesini feshedebilmektedir. Kira sözleşmesi kaç yıl için kurulmuş olursa olsun, kiracı sözleşmenin fesih edileceğine dair herhangi bir bildirimde bulunmaz ise sözleşme aynı şartlarda bir yıl daha uzamış sayılacaktır.”*¹⁰⁵ Belirli süreli bir kira sözleşmesinde sözleşmeyi yaparken sözleşmenin zaman olarak ne kadar süreceği kararlaştırılmaktadır. Bildirimsiz kira ilişkisinin sona ereceğine ilişkin taraflar eğer anlaşmışsa belirlenen sürenin dolmasıyla sözleşme kendiliğinden sona ermektedir. Bildirim yapma zorunluluğu yoktur. Belirli ve belirsiz süre ayrımı burada önem kazanmaktadır. Bir kira sözleşmesinin belirli mi belirsiz süreli mi olduğu konusunda çelişkiye düşülüyorsa sözleşmenin belirsiz süreli olduğu kabul edilir.¹⁰⁶ Aşağıda ayrıca kira sözleşmesinin tarafları ve konusu ile ilgili açıklamalar yapılmaktadır.

VIII. KIRA SÖZLEŞMESİNİN DİĞER SÖZLEŞMELERDEN FARKI

Kira sözleşmesinde, kiralayan, kiralananın kullanımını bir bedel karşılığında bir başka kişiye devretmektedir. Kiracı, yapılan sözleşmenin bitiş tarihine kadar düzenli olarak bu bedeli ödemektedir. Bu bedel, kiraya veren ile kiracı arasında sözleşme kurulmadan önce belirlenmekte olan tutardır. Ürün kirasında ürünün ya da üründen elde edilen gelirin bir kısmı kira bedeli olarak kararlaştırılabilmektedir.

Kiraya verenin kiralamak istediğini onu kiralayacak olan bir kiracıya hazır bir şekilde vermek sorumluluğu ve sözleşmeyle üstlendiği diğer yükümlülükleri olmaktadır. Kira sözleşmesi,

¹⁰⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 314.

¹⁰⁵ DOLGUN, S., Kira Sözleşmesinin Feshi, 24 Kasım 2018, <https://www.hukukihaber.net/kira-sozlesmelerinin-feshi-makale.6261.html>.

¹⁰⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 190; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 206; ARAL/AYRANCI, s. 220; GÜMÜŞ, s. 44. akt. URAL ÇINAR, s. 45.

satım, hizmet, eser (istisna), ariyet, karz ve vekâlet sözleşmesi gibi iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler içinde yer almaktadır. Satım sözleşmesi, onunla bir satıcının satmayı ve alıcının almayı kabul ettiği bir resmi sözleşmedir belirli süre ve koşullar altındaki koşulları anlaşılır veya ayrıntılı biçimde açıklanan her iki tarafın imzaladığı belgede yazılmaktadır. Bir hizmet sözleşmesi iki taraf arasında yapılan, anlaşmanın taraflarından birinin diğerine belirtilen bir hizmeti sağlamayı kabul ettiği sözleşmedir. Eser sözleşmesi TBK'nın 470 inci maddesinde, düzenlenmiştir. Yüklenicinin bir eseri oluşturmayı buna karşılık iş sahibinin de bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşme olarak tanımlanmıştır. 818 Kanun no.lu eski BK'nın 355 inci maddesinde geçen "istisna" ibaresi 6098 sayılı yeni TBK'da "eser (istisna)" olarak değiştirilmiştir. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir.

Kira; ariyet, karz ve vedia sözleşmelerinden farklıdır.¹⁰⁷

Bir ariyet sözleşmesi bir ödünç alan kimse ile bir ödünç veren kimse arasında yapılan, anlaşmanın taraflarının her birinin yaptığı karşılıklı sözleri (vaadleri) düzenleyen bir sözleşmedir. Böyle ödünç anlaşmalarının çeşitli türleri vardır, örn. tesisat anlaşmaları, rotatifler, vadeli borçlar, işletme kredisi. Yeni TBK'da iki türü düzenlenmiştir kullanım ödünçü (ariyet) ve tüketim ödünçü (karz) sözleşmesi olmak üzere. 818 Kanun no.lu eski BK'nın 300 üncü maddesinde ariyet, bir akittir ki onunla ariyet veren, bir şeyin bedava kullanılmasını ariyet alana bırakmak ve alan dahi o şeyin kullandıktan sonra geri vermekle mükellef olur, denerek ariyet sözleşmesi tarif edilmiş (yeni TBK'daki kullanım ödünçü kavramına, ödünç şekline karşılıktır) ve 306 inci maddesinde karz, bir akittir ki onunla ödünç veren, bir miktar paranın yahut diğer bir misli şeyin mülkiyetini ödünç alan kimseye nakil ve bu kimse dahi buna karşı miktar ve vasıfta müsavi aynı neviden şeyleri geri vermekle mükellef olur, denerek karz sözleşmesi tarif edilmiştir (yeni TBK'daki tüketim ödünçü kavramına, ödünç şekline karşılıktır).

Vedia sözleşmesinin uygulaması halka açık mağazalarda sıklıkla görülmektedir. Bununla birlikte başkaca alanlarda da pratiği mevcuttur. Bir kimsenin kendisine bırakılan bir eşyayı saklamayı kabul ettiği ve onu güvenli bir yerde koruma borcunu üstlendiği sözleşmedir. Yeni TBK'nın on dördüncü bölümü saklama sözleşmeleri ile ilgili hükümleri düzenlemektedir. Kanunun 561 inci maddesinde bu sözleşme türü tarif edilmiştir. Bu tanıma göre saklayan, saklatanın verdiği taşınır bir eşyayı güvenli bir yerde muhafaza etmeyi üstlenmektedir.

¹⁰⁷ İNCEOĞLU, Kira Hukuku C.I, s. 16-18.

Son olarak vekâlet sözleşmesi de TBK'nın 502'nci maddesinde düzenlendiği gibi vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir. Vekâlet ilişkisi çift taraflıdır; vekil ve vekâlet veren. Vekil, vekâlet verenin yararına, onun iradesine uygun olarak bir işi görmeyi üstlenmektedir. Tarafların karşılıklı güvenine dayanan bir sözleşmedir.

Tek tarafa borç yükleyen sözleşmelerde iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden farklı olarak taraflardan sadece birinin borç yükümlülüğü söz konusudur. Tek tarafa borç yükleyen sözleşmelere de bağışlama veya kefalet sözleşmeleri örnekleri verilebilmektedir. Bir bağışlama sözleşmesi, gönüllü olarak ve karşılığı olmaksızın taşınmaz, taşınır mal ya da fikri hakların sahipliğini devreden imzalanan yasal bir belgedir. Dolayısıyla bağışlama sözleşmesi ivazsız bir sözleşmedir. Kefalet sözleşmesi de kural olarak ivazsız bir sözleşmedir. Kefil başka bir kişinin asıl borcunun ifasından dolayı alacaklısına karşı sorumlu olmayı taahhüt etmektedir. Kefil tek taraflı olarak borç altına girmektedir.

Kira sözleşmesi ivazlı bir sözleşmedir. Tarafların bir menfaat karşılığında borç yükü altına girdiği sözleşmeler ivazlıdır. Kira sözleşmesi bir şeyi kullanmanın bir ivaz karşılığında (kira parası) devredildiği sözleşmedir. Satım sözleşmesi de ivazlı bir sözleşmedir. Bağışlama sözleşmesi ise herhangi bir karşılığı olmadan borç altına girildiği için ivazsızdır. *“Çünkü satım sözleşmesinde malı devreden satıcıya alıcı, belli bir bedel (semen) ödemek zorundadır. Ödenmesi gereken bedel ivaz, yani malın karşılığıdır. Bağış sözleşmesinde ise kendisine bir şey bağışlananın bir ivaz borcu yoktur.”*¹⁰⁸

Kira sözleşmesi diğer sözleşme türleri ile örneğin alım satım sözleşmesi ile karşılaştırıldığında aralarındaki temel farklılık birincisinde malın kiralama süresince kullanımının devrinin söz konusu olması, ikincisinde ise sözleşmenin kurulmasıyla birlikte malın sahipliğinin el değiştirmesidir.

Perakende satış sözleşmesi ile karşılaştırıldığında, kira sözleşmesi ile bir şeyi kiralayan (kiracı) o kiraladığı şeyin sahibi olmaz ve geçerli bir sebep ortaya koyup kiraya veren ile anlaşmadan onu geri veremezken (yapılan sözleşme gereğince sebepsiz olarak kiraladığı şeyi kiralamaktan vazgeçen kiracıdan ona kiraya veren [eğer sözleşme bir yıl süreli yapılmışsa] bir yıllık kirayı isteyebilmektedir), perakende satış sözleşmesi altında bir şeyi (örn. bir dayanıklı tüketim malı, elbise) satın alan o şeyin sahibi olmakta ve satın aldığı bu şeyi (örn. malın bozuk ya da defolu

¹⁰⁸ SARITAŞ, s. 143.

olması sebebiyle) geri verebilmekte veya değiştirebilmektedir. Perakende satış sözleşmesi, ayrıca perakende satın alma anlaşması olarak da bilinen, bir satın alan ile satıcı arasında perakende mallarının bir alışverişinin detaylarının ana hatlarını belirleyen bir anlaşmadır.

Kira sözleşmesi ödünç sözleşmesi ile karşılaştırıldığında, her ikisinde bir şey geri verilmek şartıyla alınıp kullanılır. Kira sözleşmesinde kiracı genellikle belirlenen bir miktar parayı kira bedeli olarak kiraya verene sözleşme süresince periyodik olarak (örn. her ayın başında) öder. Kullanım ödünçünde (ariyet) ödünç kullandırılana karşılık bir bedel ödenmez. Kira sözleşmesinde ise kira bedeli olarak ödeme yapılır. Kullanma sözleşmesi de rızai sözleşmelerdendir. Karşılıksız -bedava- sözleşmelerdendir. Kira sözleşmesi ile benzer şekilde bunda da ödünç verenin ödünç verdiğinin sözleşmeye uygun kullanılmasını isteme hakkı vardır. Tüketim ödünçü (karz) şeklinde ise ödünç alınan (para veya tüketilebilen bir şeyi) kullanan aynı neviden eşit miktarda şeyi geri vermeyi üstlenir. Borcun kaynağı, ödünç verenin yaptığı ödeme değil, kiralananın geri verilmesine ilişkin yapılan anlaşmadır. Bunda ödünç alınan ve tüketilen bir şeyin geri verilmesi söz konusudur. *“Tüketim ödünçü çok defa ödünç alan kimsenin bir ihtiyacını gidermek amacıyla yapılır. Karşılıksız sözleşmelerdendir. Eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. Çünkü kanunun tanımından da anlaşılacağı üzere ödünç alan aldığı şeyi aynı miktar ve vasıfta geri vermekle yükümlüdür. Ödünç alanın geri verme borcu sözleşmenin yapıldığı anda değil, şeyin kendisine teslim edilmesinden sonra doğar.”*¹⁰⁹

Kira sözleşmesi leasing ile karşılaştırıldığında da aralarında esaslı farklılıklar vardır. İngilizcedeki leasing sözcüğünün karşılığı kiralama değildir. Leasing dünyadaki tüm kiralamalara verilen genel bir addır. Faaliyet kiralaması (*operating lease*), finansal kiralama (*financial lease*) gibi çeşitleri vardır. Finansal kiralamaların süresi faaliyet kiralamasına göre daha uzundur. Bir yıldan uzun süreyi kapsarlar.¹¹⁰ Finansal kiralamada mülkiyet hakkı yasal olarak leasing şirketindeyken, mallar üzerindeki kontrol kiracıya aittir. Finansal kiralamada kira süresi boyunca kiracının malı kullanması sağlanır.¹¹¹ Kira sözleşmesi ve finansal kiralama sözleşmesi birçok şey bakımından birbirinden farklıdır.¹¹² Kira sözleşmesi ile finansal kiralama

¹⁰⁹ TÜRK, E., Ödünç Sözleşmeleri, 2013, <http://www.3ehukuk.com/?p=makale&id=19>.

¹¹⁰ ŞİŞMAN Deniz/ŞİŞMAN Mehmet Finansal Kiralama (Leasing) ve Ekonomi İçin Önemi: Riskler, Avantajlar, Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, Özel Sayı 1, Aralık 2017, s. 148.

¹¹¹ EREN, s. 471; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 385; ACAR, s. 40.

¹¹² İNCEOĞLU, Kira Hukuku C. I, s. 26-27.

sözleşmesi arasındaki bazı farklılıkları şunlar oluşturmaktadır; “her şeyden önce kira sözleşmesinde şekil özgürlüğü ilkesi geçerli olup, sözleşmenin geçerliliği hiçbir şekil şartına bağlı değilken, finansal kiralama sözleşmesinde tam aksine şekil zorunluluğu ilkesi geçerli olup, sözleşmenin geçerliliği yazılı şekil şartına tabidir. Diğer taraftan, kira sözleşmesinde kira bedelini belirleme ve ödeme borcu, sözleşme süresince periyodik olarak doğmaktayken, finansal kiralama sözleşmelerinde finansal kiralama bedelleri, sözleşmenin kurulması sırasında bir bütün olarak toptan belirlenip, periyodik olarak ödenmektedir. Finansal kiralama sözleşmelerinde, sözleşme süresince kiralananadaki hasar ve ziya, kiracıya ait iken, kira sözleşmelerinde kiracının kusuru dışında kiralanda meydana gelecek her türlü hasar ve ziya kiralayana aittir.”¹¹³

Kira sözleşmesi şekle tabi değildir.¹¹⁴ Finansal kiralama sözleşmesinde ise sözleşmenin geçerliliği yazılı şekil şartına tabidir.

Finansal kiralama sözleşmesi karşılıklı bir sözleşmedir. Kiracının, sözleşmenin kurulması sırasında bir bütün olarak toptan belirlenen kira bedelini varlığın kiralama süresi boyunca periyodik olarak ödemek borcu olmaktadır. Finansal kiralama şirketi de kendisinden kiralamak isteyen (bunun için kendisine başvuran) için bir varlığı, o varlığın üreticisi/tedarikçisinden (parasını ödeyerek) kendisi satın alıp daha sonra o varlığı bu kiralayana (kiracı) kiralamak borcunu üstlenmektedir. Finansal kiralama belirli bir kira ödemesi karşılığında varlığın kullanım hakkının kiracıya verilmesinin amaçlandığı sözleşmedir.¹¹⁵ Varlığın mülkiyeti kullanım hakkına karşılık ödeyeceği kira bedeline istinaden kiracıya bırakılır.¹¹⁶

Finansal kiralama iki taraf arasında yapılan ki içinde bir tarafın (bir finansal kiralama şirketi[dir] bir kıymete işletme faaliyeti için ihtiyaç duyup da o kıymeti satın almak yerine uzun

¹¹³ TOPUZ, M., 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu Çerçevesinde Finansal Kiralama Sözleşmesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s. 191; ZEVKLİLER, A./GÖKYAYLA, K.E., Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 13.Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2013, s. 411. Akt. KIRMIZITAŞ, s. 55-56.

¹¹⁴ İNCEOĞLU, Kira Hukuku c. I, s. 33.

¹¹⁵ ÖZTAŞ Saadet/ BURAK Emel, Türkiye’de Faaliyet Kiralaması (Operasyonel Leasing), Kırklareli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, c. 3, S. 1, Y. 2014, s. 54.

¹¹⁶ EREN, s. 469.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 428; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 430; SEVİL, G., “Orta ve Uzun Vadeli Finansman”, 1.Ünite, Finansal Yönetim-II, 2.Baskı, Edit. Nurhan Aydın, Anadolu Üniversitesi Yayını No: 2770, Eskişehir 2013, s. 9.

vadeli kiralamak isteyen için [onun adına] bedelini peşin ödeyerek satın alıp daha sonra) diğer tarafa (yani *kiralayan*[kiracı taraf]a) kıymeti kullanma ve kontrole belirli bir periyot (1 yıldan daha uzun bir süre) için izin verdiği bir anlaşma iken (kiralamaya konu kıymeti; örn. otobüs, araba, enerji tesisleri, binalar, komple fabrikalar, tekstil makineleri ve tezgâhları örneğinde yatırım makineleri, matbaa makineleri, fotokopi makineleri, vb.) fiilen satın almadan, kira sözleşmesi kiracı ile kiraya veren arasında kısa dönemli yapılan bir sözleşme ile hayata geçen onunla kiracının kiraya verenin sahibi olduğu kıymeti (örn. arazi, bina) kullanmak için kira bedeli ödediği sözleşmedir.¹¹⁷ Yine kira sözleşmesinde kiraya veren tarafından sözleşmenin şartlarında değişiklik yapılabilirken, finansal kiralama sözleşmesinin şartları değiştirilememektedir ta ki sözleşmenin varlığı sona erene kadar.

Ayrıca finansal kiralamada kıymeti kiralayan kiralama süresi bitiminde o kıymeti bir bakiye miktarı ödeyerek satın alması için bir teklif almaktadır. Kira sözleşmesinde böyle bir teklif yoktur. Finansal kiralamada kiralananın, kira süresinin bitiminde kiracıya devredilmesi de hedeflenir. “*Kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınır.*”¹¹⁸ Kira sözleşmesi ile finansal kiralama sözleşmesi arasındaki diğer bariz farklılıkları böylece sözleşmelerin süresi, kiralamaya konu olanlar, kira bedelinin kararlaştırılması sırasında içerilen unsurlar, sözleşmelerin şartlarında değişiklik yapabilme (olanağı) ile kiralayanın kiraladığı kıymeti sözleşmenin süresinin bitimiyle tümüyle elde edebilme olanağı oluşturmaktadır. Alman ve İsviçre hukuklarında mevcut görüşler çerçevesinde değerlendirme yapılarak finansal kiralama ismi altında sözleşmelere ödünç sözleşmesi gibi nitelermeler de yapılabilmektedir.¹¹⁹

¹¹⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 428; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 430; EREN, s. 469; SEVİL, s.9.

¹¹⁸ ACAR, s. 40.

¹¹⁹ TUNÇSİPER, Y., Finansal Kiralama Sözleşmesinde Tarafların Borçları, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2011, s. 35-36.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRACININ KİRA BEDELİNİ ÖDEME BORCU

I- GENEL OLARAK

Kurulan sözleşmeyle kiracının, tarafların aralarında anlaşarak sözleşmede yazılan kira bedelini kiraya verene ödeme borcu bulunmaktadır. Kira sözleşmesinde kiracının asli borcu kira bedelini ödeme borcudur. Söz konusu borç ve bu borca aykırılığın sonuçları, TBK md. 313. vd. maddelerinde düzenlenmiştir.

II- KİRA BEDELİ KAVRAMI

Kira ilişkisinden söz edilebilmesi için kiralanan için ödenecek bir kira bedelinin mevcut olması gerekmektedir. Kira sözleşmesi ivazlı bir sözleşme olduğu için kullanım karşılığında bir bedel ödenmektedir.¹²⁰ Kiraya verenin kiralananı teslim, kiracının da bu borca karşılık olarak kira bedelini ödemek asli edim yükümlülüğü olmaktadır.¹²¹ Kira sözleşmesinin üç unsurundan biri kira bedelidir. Bu bedel kiraya verenin kiraya konu şeyi kullanıma hazır halde bulundurması karşılığında ödenmektedir.¹²² Kiraya verenin, kira sözleşmesi yapmasındaki amacı gelir elde etmektir. Bu gelir “kira bedeli” olarak somutlaşmaktadır.¹²³

Kira sözleşmesinde taraflar, ilk kira bedelini, sözleşme serbestisi kapsamında serbestçe kararlaştırabilirler.¹²⁴ Kira sözleşmesinin geçerli olarak meydana gelebilmesi için, sözleşmenin esaslı unsurunu oluşturan kira bedelinin, belirli veya objektif olarak belirlenebilir olması, kiracı ve kiraya veren arasında uyuşmazlık çıkması halinde kolaylık sağlayacaktır. Kira

¹²⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN s. 209; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 229; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 182; İNCEOĞLU, C.I, s. 253; ARAL/AYRANCI, s. 212; KESKİN, N., 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2007, s. 10.

¹²¹ EREN, s. 441; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 374; KANIK, s. 398; ACAR, s. 52; SUIÇMEZ, s. 1599.

¹²² İNCEOĞLU, C.I, s. 253; TOPUZ VE CANBOLAT, s. 2.; ACAR, s. 275.

¹²³ ACAR, s. 275.

¹²⁴ İNCEOĞLU, C.I, s. 254; ARPACI, s. 158; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 209; ARAL/AYRANCI, s. 214; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 182; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 378.

sözleşmesinde, bir kira bedeli ödeneceği belirtilmekle birlikte, miktarı belirtilmediği takdirde ispat yükü kira alacağını iddia eden kiraya verene aittir. Kiraya verenin bu hususu yazılı senetle kanıtlanamaması halinde yıllık kira bedelinin HMK md. 200'deki tanıkla ispat sınırının üstünde olması halinde tanık dinlenemezse de yemin ve diğer kesin kanıtlarla ispatı mümkündür. Kiraya veren kanıtlamadığı takdirde, kiracının ikrar ettiği kabul beyanındaki miktara geçerlilik tanınır. Kiracılık tarafların kabulünde ise kira bedelinin tüm uğraşlara rağmen belirlenebilmesi mümkün değilse ve kiracının kabul beyanı da mevcut değilse bilirkişiler aracılığı ile sözleşmenin yapıldığı anda kiralananın emsali olan yerlerin getirdiği kira paralarına kıyasen tespit olacaktır.¹²⁵

Belirtmekte fayda var ki kira bedeli kiraya verene veya kiraya verenin yetkili kıldığı kişiye ödenmelidir. Kiralananın el değiştirmesi durumunda yeni malik, kiracıya ihbarda bulunmalıdır. Kiracının devirden haberi olmaması durumunda, kira bedellerini eski malike ödemeye devam etmesi halinde kiracının korunması gerekmekte, eski malike iyi niyetle yaptığı ödemelerin de geçerli sayılması gerekmektedir.¹²⁶

III- KİRA BEDELİNİN KİRACININ ASLİ YÜKÜMÜ OLMASI

1. Genel Olarak

Kira sözleşmesi ile kiracı birtakım yükümlülükler altına girmektedir. Diğer sözleşmelerde olduğu gibi bu yükümlülüklerin bir kısmı asli bir kısmı tali (ikincil) nitelikte özellik göstermektedir.¹²⁷ TBK md. 313 ve devamında kiracının yükümlülükleri sıralanmıştır. Bu çerçevede ilk yükümlülük olarak kiracının kira bedeli borcu düzenlenmiştir. TBK md. 313'e göre kiracı, kira bedelini ödemek zorundadır. "...sistemik olarak kanunun bu yaklaşımı kira bedelini ödeme borcunun kiracının diğer borçlarına karşı konumunu ortaya koymakta, bu

¹²⁵ KANIK, s. 242; "...Yanlar arasında aylık kira bedelinin miktarı çekişmeli olup öldüğü anlaşılan önceki malikle davalı arasında da şifahi bir kira ilişkisinin bulunduğu dosya kapsamı ve taraf beyanlarından anlaşılmaktadır. O halde mahkemece kira bedeli talep edilen dönemde taşınmazın nitelikleri ve konumuna göre emsal taşınmazlar ve günün rayicine göre getirebileceği aylık kira bedelinin yöntemince araştırılarak (emsal kira sözleşmelerinin ibrazı istenilip yerinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılarak) sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi doğru olmayıp bozmayı gerektirmiştir..." Yarg. 3. HD. 05.06.2006, 2006/5248 E., 2006/7012 K.

¹²⁶ İNCEOĞLU, C.I, s. 255.

¹²⁷ ACAR, s. 275.

*borcun asli veya ana edim yükümü olma seviyesine işaret etmektedir. Bu durum esasen kiraya verenin kira sözleşmesini yapmakta amacıyla da örtüşür. Aksi halde ivazsızlık söz konusu olur ki bu, ilişkinin tüketim ödücü haline gelmesine sebebiyet verir. Diğer bir ifadeyle kiraya veren kira sözleşmesini yapmakta amacı, gelir elde etmektir. Bu gelir “kira bedeli” şeklinde somutlaşır.”.*¹²⁸ Kira sözleşmesinde, kiracının kira bedelini ödemesi, esaslı unsur ve kiracının en önemli yükümlülüğünü oluşturmaktadır.¹²⁹ Kira bedelini ödemek, kiracının asli edim yükümü olmaktadır.¹³⁰ Kira bedeli borcu, kiraya verenin kiralanan şeyin kullanılmasını devretme borcunun karşılığını oluşturmaktadır.¹³¹

Kiracının kira bedelini ödeme borcunun doğması için kiraya verenin kiracıyı, kiralananı sözleşmeye uygun uygun olarak kullanabilecek duruma getirmesi, kiralananı ifa amacıyla kiracının fiili hakimiyet alanına sunması gerekmektedir.¹³²

TBK md. 324 uyarınca, kiraya veren kiralananı kullanıma elverişli bulundurduğu sürece kiracı kiralananı kendisinden kaynaklanan bir sebep ile kullanamazsa veya sınırlı olarak kullanırsa dahi kiracı kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Belirtmekte fayda var ki bu durumda kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler kira bedelinden indirilir.

2. Üçüncü Kişilerin Kira Bedelini Ödemekle Yükümlü Olduğu Haller

Kira bedelini ifa borcu kiracıya ait bir borç olup, bu yönüyle alacak haklarının nisbiliği ile üçüncü şahıs aleyhine sözleşme yasağı geçerlilik kazanmaktadır. Kiraya veren, kiracıdan başka bir şahıstan kira bedelinin ifasını talep edememektedir. Ancak kira bedelinden üçüncü şahsın sorumlu olması büsbütün olanaksız olmamakla birlikte, bu durum borcun üstlenilmesi, borca katılma, bir yönüyle kefalet, müteselsil sorumluluk kurumlarıyla gerçekleşebilmektedir. Bunlar

¹²⁸ ACAR, s. 275.

¹²⁹ EREN, s. 441; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 374; KANIK, s. 398; URAL ÇINAR, s. 2; ACAR, s. 52; SUIÇMEZ, s. 1599.

¹³⁰ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 307; AKARTEPE Alparslan, Türk Borçlar Kanunu’nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları s. 85.

¹³¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 480, TANDOĞAN C.I/2, s. 14; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 19; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 182.

¹³² EREN, s. 361.

bakımından kira sözleşmesinin diğer sözleşmelerden farkı bulunmamakta, ancak sözleşme devri kurumu bakımından bu durum özellik arz etmektedir. Bu konuda; “TBK md. 323 kira ilişkisinin devri başlığı altında kira sözleşmesinin devrine imkan vermiştir. TBK md. 323/3 işyeri kiralarına ilişkin olarak kanundan doğan teselsül kurumuna yer vermiştir. Buna göre, işyeri kirasında sözleşme devri gerçekleşirse, eski kiracı da yeni kiracıyla iki yıl süreyle müteselsil şekilde sorumlu olmaya devam edecektir. Ancak kira sözleşmesi daha kısa süreli ise sorumluluk bu süre ile sınırlıdır ...yasa sadece “sorumlu” olmaktan bahsetmiş, sorumluluğun içeriğine neyin dahil olacağına değinmemiştir. Ancak bu sorumluluğun kira bedelini kapsadığından şüphe duymamak gerekir. Şu halde kira sözleşmesi devredilmiş, devralan kiracı sıfatını kazanmış olmasına, eski kiracının da üçüncü şahıs konumuna sahip olmasına rağmen, eski kiracının kira bedelini ifa borcu altında iki yıl süreyle kalması söz konusudur. Bu durumun kiracı olmadığı halde üçüncü şahsın kira bedelinden sorumlu olması gibi ağır bir durum oluşturduğu, sözleşmelerin nisbiliği ilkesinin bir istisnası olduğunda şüphe yoktur. Buna karşın sözleşme devrinin ileriye etkili olacağı kabul edilecek olursa, yeni kiracının ödenmemiş eski kira bedellerinden sorumluluğu söz konusu olmayacaktır.” denmektedir.¹³³ Hükümde de görüldüğü üzere, TBK md. 323 uyarınca, kira sözleşmesinin devri halinde yeni kiracı sözleşmenin devri hükümleri uyarınca sözleşme tarafı haline geleceği için kira bedelini ödeme yükümlülüğü, yeni kiracıya ait olacaktır.

IV- KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

Kira bedelini taraflar aralarında anlaşarak kararlaştırmaktadır. Taraflar kira sözleşmesini kurmak ve kira bedelini belirlemekte serbesttirler. Buna göre taraflar, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde kira bedelini serbestçe belirleyebilirler.¹³⁴ Kira bedeli genellikle bir miktar paradır. Ülke parası yahut yabancı para olabilmektedir.¹³⁵ ¹³⁶ Kira bedeli para olarak

¹³³ ACAR, s. 275.

¹³⁴ İNCEOĞLU, C.I, s. 254; Taraflar sözleşme özgürlüğü kapsamında kira bedelini serbestçe kararlaştırabilirler ancak ve irade bozukluğu halleri saklı olduğu gibi kanunlardaki emredici olarak yer alan kısıtlayıcı düzenlemeler dikkate alınmalıdır. Bkz. EREN, s. 325.

¹³⁵ EREN, Borçlar Özel, s.350; Kiraya veren tarafından kabul edilmediği sürece, ticari senetle (bono, ya da çek gibi) ödeme yapılamayacağı yönünde bkz. ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.229; İLKUTLU, s. 28.

¹³⁶ 13 Eylül 2018 Tarihli ve 30534 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında hukukumuzda bazı sözleşmelerdeki bedellerin döviz üzerinden kararlaştırılması yasaklanmış olup bu sözleşmelerden biri de kira sözleşmesidir. Muafiyet

belirlenmek zorunda değildir. Misli eşya olarak da kararlaştırılabilmektedir.¹³⁷ Para dışında başka misli şeylerin de kira bedeli olarak kararlaştırılması mümkünse de, kira bedeli uygulamada genellikle para şeklinde ödenmektedir.¹³⁸ Kiraya veren tarafından kabul edilmedikçe kira bedelinin çek veya başka bir kıymetli evrakla ödenmesi mümkün değildir.¹³⁹ Kiraya veren, kira bedelinin çek veya kıymetli evrak ile ödenmesini kabul etmişse, bu halde öncelikle senedi tahsil için kiracıya ve çeki tahsil için bankaya başvurmalıdır. Daha açık bir ifadeyle senedin kabul edilmesi ile ödeme yapılmış sayılmaz. Kiraya veren tarafından senet bedelinin tahsil edilmesiyle birlikte ödeme gerçekleşmiş olur.

Kiracı genellikle belirlenen bir miktar parayı kira bedeli olarak kiraya verene sözleşme süresince periyodik olarak (örn. her ayın başında) ödemektedir. Kira sözleşmesinde tarafların kira bedelini kesin bir sayı ile belirtmeleri de gerekmemektedir. “*Kira bedeli kira sözleşmesi yapılırken kesin bir sayı ile belirtilmeyerek bu konuyla ilgili yeterli kıstasların verilmesi halinde de sözleşme geçerli olarak kurulmuş olacaktır. Yani kira bedelinin belirlenebilir nitelikte olması yeterli olmaktadır.*”¹⁴⁰

V- İFA ZAMANI

A. İfa Zamanını Düzenleyen Hükümün Genel Özellikleri

İfa zamanını genelde taraflar sözleşmede kararlaştırmaktadır. Taraflarca bir hüküm düzenlenmediği takdirde yerel adete bakılmaktadır.¹⁴¹ TBK md. 314 ifa zamanı üzerinedir.

verilen haller dışında kira sözleşmelerinin yabancı para üzerinden akdedilmesi hukukumuzda prensip olarak mümkün değildir.

¹³⁷ TANDOĞAN, s. 14; ERZURUMLUOĞLU Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 89.

¹³⁸ KÖKTEN, E.Ö., 6570 Sayılı Kanuna Göre Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2006, s. 125.

¹³⁹ İNCEOĞLU, C.I, s. 254; TANDOĞAN, C. I/2, s. 168.

¹⁴⁰ KESKİN, s. 10-11.

¹⁴¹ İNCEOĞLU, C.I, s. 256; URAL ÇINAR, s. 82; İLKUTLU, s. 29. Şayet bu hususta yerel bir adet bulunuyorsa TBK. m.314’ün uygulanma imkanı olmaz. (ACAR, s.350) ; Yerel adet (uygulama) bulunmuyorsa, kira süresi altı ay veya daha fazla süreli olan kiralarda bu sürenin sonunda, altı aydan az süreli olan kiralarda ise her ayın sonunda ödenmesi gerektiği yönünde bkz. ÖZKAN, Hasan, (Açıklamalı-İçtihatlı) Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı, İstanbul Mart 2007, s.11

Madde Borçlar Kanunu'nun özel kısmında yer almaktadır. Kira bedeli ve yan gider bakımından muacceliyet konusunu düzenlemekle birlikte, esasen borcun muacceliyeti konusu TBK md. 90 vd. ında düzenlenmiştir. Genel hüküm niteliğinde olan TBK md. 90 karşısında TBK md. 314 özel hüküm olarak nitelendirilmektedir.¹⁴²

TBK md. 314 uyarınca kiracı, aksine anlaşma ve yerel âdet yoksa kira bedeli ve yan giderlerin her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödenmesi gerekmektedir. Kural olarak kira bedelini ödeme borcu aylık olarak ifa edilmektedir. Taraflar, sözleşmede bir ödeme günü tayin edebilir. Eğer ödeme günü belirlenmediyse en geç kiralama süresinin sonunda ifa edilmesi gerekmektedir. *“Bu hüküm düzenleyici mahiyette olduğundan, taraflar kira sözleşmesinde kira bedelinin ayın başında ya da ortasında ödenmesini kararlaştırabilirler yahut yerel adete göre ödenmesini de belirleyebilirler.”*¹⁴³

B. İfa Zamanını Düzenleyen Hükümün Kapsamı ve Sınırı

TBK md. 314 kapsamına giren kira ilişkilerinin belirli süreli ve belirsiz süreli olması mümkündür. Madde yalın kira, konut ve çatılı işyeri kiralari ile ürün kirasında uygulanabilir cinstendir. Maddenin getirdiği düzenleme, kira bedeli ile yan gider için geçerlidir. Kira sözleşmesinden doğan diğer alacakların ifası maddenin kapsamına girmemektedir. Örneğin, kiracının özensiz kullanımı sonucu nesnenin zarar görmesine bağlı kiraya verenin sahip olduğu tazminat hakkının ifasında genel hükümler uygulama alanı bulacaktır (TBK md. 90 vd.).¹⁴⁴

¹⁴² ACAR, s. 282.

¹⁴³ İLKUTLU, s. 29; Kira parasının ödendiğine ilişkin ispat yükü kiracıda, kira parasının miktarının ne olduğuna ilişkin ispat yükü ise kiraya verene aittir. Bkz. Yarg. 6. HD. 05.10.2010 T, 2010/5566 – 10348 sayılı kararı (KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.98 ve dp.200)

¹⁴⁴ ACAR, s. 282.

C. İfa Zamanının Belirlenmesi

1. Kira Bedeli ve Yan Gider Borcunun Doğumu

TBK md. 314 uyarınca kiracı, aksine anlaşma ve yerel âdet yoksa kira bedeli ve yan giderlerin her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödenmesi gerekmektedir. Öncelikle belirtmek gerekir ki TBK md. 314'ün getirdiği düzenleme kira bedeli ve yan giderleri kapsamaktadır.¹⁴⁵

Doktrinde bir görüş¹⁴⁶, kiralanan teslim edilmediği sürece kiracının borcunun muaccel olmayacağını ve kiracının temerrüde düşmesinin de mümkün olmadığını kabul etmektedir. Yargıtay'ın bir kararına göre de kiraya veren kiralanan şeyi teslim etmedikçe kira bedeli borcu doğmayacaktır.¹⁴⁷ Ancak öğretideki diğer görüşe göre Türk Borçlar Kanunu'nun 314. maddesinde aksi kararlaştırılamayan bir önce ifa yükümlülüğünün bulunduğunu kabul etmek mümkün değildir. Hatta kiracının kira bedelini peşin ödemesinin kararlaştırılmış olduğu hallerde önce ifa yükümlülüğünün kiracının üzerinde olduğu dahi ileri sürülebilir.

2. Kira Bedeli ve Yan Gider Borcunun Muacceliyetine İlişkin Kural

Hükümde yer alan düzenleme uyarınca kira bedelinin ödenmesi zamanı bakımından ilk ele alınması gereken husus taraflar arasındaki sözleşmedir. Şayet bu yönde sözleşmede bir hüküm bulunmaması halinde yerel adete bakılacaktır. Bundan da bir sonuç çıkmaması halinde ise kira bedellerinin her ayın sonunda ödenmesi gerekir.¹⁴⁸

¹⁴⁵ İNCEOĞLU, C.I, s. 256. Belirtmek gerekir ki bu düzenleme Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi ile de bağlantılıdır. Söz konusu hükümde yan giderlerin ödenmesinde temerrüde düşülmesi de bir fesih sebebi sayıldığı için 314. maddenin de kapsamına yan giderler dahil edilmiştir; İNCEOĞLU, C.I, s. 256.

¹⁴⁶ TANDOĞAN, C.I/2, s. 165, dipnot 123.

¹⁴⁷ YHGK 30.09.1981, E. 1979/3-372, K. 1981/657, "... davalı kiralayanın, kira sözleşmesinin kendisine yüklediği, gerçek anlamda bir teslim ve yararlanmaya amade bulundurma borcunu yerine getirmediği açık ve seçik olarak anlaşılmaktadır. Oysa kiralayan teslim mükellefiyetini tam yerine getirmediğçe, kiranın peşin ödenmesi şart edilen hallerde dahi kira alacağı doğmaz."

¹⁴⁸ İNCEOĞLU, C.I, s. 256.

TBK md. 315/1'e göre kiralananın teslim edilmesinden sonra muaccel hale gelen kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcu ifa edilmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir mühlet verecektir. Kiracıya tanınan mühlette ifa olmadığı takdirde sözleşmenin feshedilmesi mümkündür. Aynı maddenin devamında kiracıya konut ve çatılı işyeri kiralalarında 30 gün diğer kiralardaysa 10 gün süre verileceği belirtilmiştir. Bu süre bildirimin kiracıya tebliğinden sonraki gün işlemeye başlar.

Borcun muacceliyeti konusunda genel kural, derhal muacceliyet, başka bir deyişle borcun doğar doğmaz muaccel olmasıdır (TBK md. 90). Ancak anlaşma veya hukuki ilişkinin özelliğinin muacceliyeti engelleyebildiği, öteleyebildiği, ilgiyi maddeyi “hukuki ilişkinin özelliği” çerçevesinde değerlendirmek gerektiği söylenmektedir. Acar'a göre kira bedeli veya yan gider borcu, doğmakla derhal muaccel olmaz. TBK md. 314'e göre kademeli veya dereceli muacceliyet söz konusudur. Buna göre, kira bedeli veya yan gider borcu her ayın sonunda muaccel olur. Esas olan kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmesi, kiracının da ay sonunda kira bedelini ödemesidir.¹⁴⁹ Şayet ayın sonunda muacceliyet olamıyorsa, en geç kira süresinin sonunda muacceliyet gerçekleşecektir. Böylece muacceliyet noktasında şöyle bir kademe oluşur:

- Muacceliyet anlaşması varsa ona, yoksa yerel âdete göre,
- Bunların olmadığı yerde ayın sonuna göre,
- En geç kira süresinin sonunda gerçekleşir.¹⁵⁰

Kanaatimizce Acar'ın görüşü yerindedir. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde kira bedelinin ödeme zamanı konusunda bir anlaşma varsa öncelikle bu dikkate alınmalıdır.¹⁵¹ Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde yerel adete bakılır. Buradan da bir sonuca ulaşılamadığı takdirde kira bedelinin her ayın sonunda ödenmesi esastır. Örnek vermek gerekirse, 18.09.2020 tarihinde yapılan bir yıl süreli kira sözleşmesinde kira bedeli 30 Eylül 2020 tarihinde ödenmelidir. Son

¹⁴⁹ Ay sonu ifadesinden, ayın son günü anlaşılmalıdır. Bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 257.

¹⁵⁰ İNCEOĞLU, s. 256; ACAR, s. 285-286.

¹⁵¹ Kira parasının ödeme zamanına ilişkin olarak iki ayrı hükmün bulunması halinde özel şartlarda bulunan hükmün esas alınması gerektiği yönünde, Bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 284.

aya yönelik kira bedeli ise 17.09.2020 tarihinde ödenecektir. Bunun sebebi, kanun gereği ya da tarafların anlaşması ile kira sözleşmesinin bir yıllık süresi uzatılmadığı takdirde kiracının, kira bedelini en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlü olmasıdır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 314. maddesinde yer alan, “*Kiracı aksine anlaşma ve yerel âdet yoksa kira bedeli ve yan giderlerin her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödenmesi gerekmektedir.*” hükmünde yer alan ayın sonu ifadesinden, takvim ayının sonu anlaşılmalıdır. Örneğin, 15 Mart 2013 tarihinde yapılmış olan bir yıllık kira sözleşmesinde ilk kira bedeli 31 Mart 2013 tarihinde ödenmelidir. Buna karşılık son aya ilişkin kira bedeli ise 14 Mart 2014 tarihinde ödenecektir. Zira kiracı kira bedelini en geç kira süresinin bitiminde ödemelidir. Meğer ki kira sözleşmesinin bir yıllık süresi kanun gereği ya da tarafların anlaşması ile uzatılmış olsun.¹⁵²

Belirtmekte fayda var ki taşınmaz kiralari söz konusu olduğunda yaygın uygulama, kira bedelinin her ayın başında peşin ödenmesidir. Taraflar arasındaki sözleşmede kira bedelinin ödeme zamanı konusunda bir anlaşma varsa öncelikle bu dikkate alınır.¹⁵³ Bu uygulamanın neredeyse yerel adet haline geldiği dahi söylenebilir.¹⁵⁴ Yargıtay, tarafların kira bedelini peşin ödenmesini kararlaştırdığı hallerde, kira bedelinin ayın üçüne kadar ödenebileceği görüşündedir. Bu hususta Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 04.10.1995 tarihli, 9191/9160 sayılı kararında, “Bu sözleşmede her ay peşin ödenmesi gerektiği kabul edilen aylık kira parası, ilk üç gün içinde ödenmelidir.” şeklinde hükümde bulunmuştur. Yargıtay’ın anılan görüşüne göre, böyle bir durumda kira bedeli ayın üçünde muaccel olacaktır.

Tarafların sonradan açık veya zımni bir anlaşma ile ifa zamanını değiştirmeleri de mümkündür.

¹⁵⁵ Fakat belirtmek gerekir ki zımni bir anlaşmanın kabulü için kira bedellerinin uzun süre ve düzenli olarak sözleşmede öngörülen tarihten farklı bir tarihte ödenmesi ve kiraya veren tarafından da söz konusu bedellerin herhangi bir ihtirazi kayıt ileri sürülmeden kabul edilmesi

¹⁵² İNCEOĞLU, C.I, s. 256.

¹⁵³ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 184; İNCEOĞLU, C.I, s. 256.

¹⁵⁴ İNCEOĞLU, C.I, s. 256.

¹⁵⁵ TANDOĞAN, C.I/II, s. 222; GÜMÜŞ, s. 333; İNCEOĞLU, C.I, s. 258.

gerekir.¹⁵⁶ Kira bedelinin zaman zaman veya farklı tarihlerde geç ödenmesi ise zımni bir anlaşmanın varlığı için yeterli olmayacaktır.¹⁵⁷

3. İstisnalar

- **Anlaşma:** İlgili maddenin emredici olmadığı lafzından da anlaşılmaktadır.

Kira bedeli ve yan gider konusunda getirilen muacceliyet kuralının en önemli ve yaygın istisnasını tarafların anlaşması oluşturmaktadır. Bu noktada yaygın uygulama kira bedelinin aylık ve her ayın başında ifası şeklinde olmaktadır. Yasal düzenleme kira bedelinin toptan veya bir defa hatta kısımlara ayrılarak birkaç defada ifası hususunda anlaşmanın da mümkün olabileceğini ifade etmektedir. Örneğin, üç ay süreli bir kira sözleşmesinin kira bedeli bir defada ve kira başlangıcında ödenmesi hususunda anlaşma yapılabilmektedir. Kira bedeli ve yan gidere dönük muacceliyet anlaşması vade tanımaya dönük olabileceği gibi, derhal muacceliyeti sağlayan cinsten olabilmektedir. Anlaşmanın örtülü olarak yapılması da mümkündür.

- **Yerel âdetler:** İfa zamanı konusunda taraflar anlaşma yapmamışlarsa, yerel âdet (mahalli örf) dikkate alınacaktır. Şayet bu noktada yerel bir âdet varsa ilgili madde uygulama alanı bulmayacaktır.¹⁵⁸

VI- İFA YERİ

A. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nda kira bedelinin ödeme yeri hususunda özel bir düzenleme bulunmamakta olup bu sebeple Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine göre ifa yeri tespit

¹⁵⁶ İNCEOĞLU, C.I, s. 258; Yarg. 6. HD. 26.10.1987, 8333/10289 (BURCUOĞLU, Tahliye, s. 228)

¹⁵⁷ TANDOĞAN, C.I/II, s. 267; İNCEOĞLU, C.I, s. 258; Yarg. 6. HD. 16.01.1995, 13256/134 (TUNABOYLU, Fesih ve Tahliye, s. 424)

¹⁵⁸ EREN, s. 363; ACAR, s. 288, 292; İNCEOĞLU, C.I, s. 256; KANIK, s. 245.

edilecektir. Kira bedelini ödeme borcunun bir para borcu olması nedeniyle uygulanması gereken hüküm TBK md. 89 1. bendidir.¹⁵⁹

Kira bedelini ödeme borcu, kapsamı para borcu olması sebebiyle götürülecek borçlardandır.¹⁶⁰ Kural olarak kiraya verenin yerleşim yerinde ya da işyerinde ifa edilmesi gerekmektedir. Tarafların sözleşmeyle aksini belirlemesi mümkündür. Kira parası, kiraya verenle birlikte onun yetkili kıldığı bir kişiye ödenebilmektedir. Kira sözleşmesiyle kira bedelinin bir banka hesabına yatırılması kararlaştırılabilmektedir. Böyle bir anlaşmanın mevcut olması halinde kiraya verenin de banka hesabını kapatmama yükümlülüğü bulunmaktadır. Aksi takdirde kiraya veren bakımından alacaklı temerrüdü hükümleri uygulama alanı bulur.¹⁶¹ Böyle bir anlaşmanın mevcut olmadığı hallerde ise kira bedeli, kiraya verenin yerleşim yerinde elden teslim edilmeli veya kiraya verenin konumunda ödemeli olarak posta havalesi yoluyla gönderilmesi gerekmektedir.¹⁶² Aksi takdirde kiracı borcunu yerine getirmemiş olur ve borçlu temerrüdüne düşer.

Taraflarca ödemenin banka hesabına yapılmasının kararlaştırılması halinde, bu şekilde bir ödeme yapıldığında ödeme tarihi, kira bedelinin kiraya verenin banka hesabına yatırıldığı andır.¹⁶³ *“Zira kira bedelinin, kiraya verenin banka hesabına yatırılarak ödenmesi halinde durum böyledir. Kiracının, kira bedelini, kiraya verenin yerleşim yerinde ya da işyerinde ödemeli olarak posta havalesi veya çekiyile ödemesi de mümkündür. Posta havalesi yoluyla yapılan ödemede kira borcu, paranın, kiraya verene yerleşim yerinde ya da işyerinde ödendiği tarihte yerine getirilmiş sayılır. Yine banka havalesi yoluyla yapılan ödemede de kira borcu, paranın, kiraya verenin banka hesabına geçtiği tarihte ödenmiş sayılır.”*¹⁶⁴ Ural Çınar, banka kanalıyla yapılan ödemeye başka bir bankanın aracılık etmesi durumunda da ödeme anının kira

¹⁵⁹ İNCEOĞLU, C.I, s. 258. Kira bedelinin altın gibi para dışı bir edim olarak kararlaştırılması halinde ifa yeri TBK md. 89 uyarınca kiracının borcun doğma anındaki yerleşim yeri olarak belirlenmelidir.; GÜMÜŞ, s. 186.

¹⁶⁰ GÖKALP, Ö.T., Adi Kira Sözleşmesinde Kiracının Kira Parasını Ödemede Temerrüdü ve Sonuçları, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2008, s. 22.

¹⁶¹ İNCEOĞLU, C.I, s. 259, GÜMÜŞ, s. 183.

¹⁶² İNCEOĞLU, C.I, s. 259; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 281.

¹⁶³ EREN, s. 363; URAL ÇINAR, s. 88.

¹⁶⁴ EREN, Borçlar Özel, s. 363. Ancak anlaşma olmadıkça, posta ya da banka havalesi ile yapılan ödemenin geçerli bir ödeme olmayacağı yönünde DOĞAN, s.17; İLKUTLU, s. 28

bedelinin ilk bankaya yatırılan tarih olduğuna değinmekte ve şunları eklemektedir; “Her ne kadar kira bedelinin para olarak ödenmesinin söz konusu olduğu hallerde, bu borç götürülecek borçlardan olsa da, kiraya verenin ya da kanunun öngördüğü hallerde banka hesabına yatırıldığı durumlarda bankada meydana gelen ve kiracının sebep olmadığı aksaklıklardan dolayı öğretide bir görüş, kiracının sorumlu olmayacağını belirterek, bu arada meydana gelecek gecikmelerden dolayı kiracının temerrüde düştüğünü kabul etmenin yerinde olmayacağını savunmaktadır. Kanaatimizce, kira bedelinin, kiraya verenin banka hesabına ulaştığı tarihin önemli olması gerekir. Özellikle de kiracının bankasından kaynaklanan bir gecikmenin olması durumunda bundan kiracı sorumlu olmalıdır. Buna karşılık kiraya verenin bankasından kaynaklanan bir gecikme varsa bu takdirde kiracı sorumlu olmamalıdır.”¹⁶⁵

B. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında

TBK md. 89/f.2 uyarınca teslim sözleşmenin kurulması zamanında eşyanın bulunduğu yerde yapılmaktadır. Taşınmaz kiralarında bu maddenin uygulama alanı geniştir. Taşınır kiralarında teslim ve ifa yeri kiracının ikametgâhıdır.¹⁶⁶

TBK md. 89 uyarınca borcun ifa yeri, tarafların irade anlaşmasına göre belirlenmektedir. Taraflar iradeleri açık veya örtülü şekilde beyan edebilmektedir. Aksine bir anlaşma yoksa, para borçları, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ödenmektedir. Kira borcu genelde para borcu olup götürülecek borçlardan olduğu için, sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa, kiraya verenin ikametgahında ödenmesi gerekmektedir.¹⁶⁷

¹⁶⁵ URAL ÇINAR, s. 413.

¹⁶⁶ SUIÇMEZ, s. 1603. 6098 s. Borçlar Kanunu İfa yeri MADDE 89- Borcun ifa yeri, tarafların açık veya örtülü iradelerine göre belirlenir. Aksine bir anlaşma yoksa, aşağıdaki hükümler uygulanır: 1. Para borçları, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde, 2. Parça borçları, sözleşmenin kurulduğu sırada borç konusunun bulunduğu yerde, 3. Bunların dışındaki bütün borçlar, doğumları sırasında borçlunun yerleşim yerinde, ifa edilir.

¹⁶⁷ EREN, s. 363; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 267; İNCEOĞLU, s. 259; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 307; KANIK, s. 724; SUIÇMEZ, s. 1612.

VII. ZAMANAŞIMI

A. Genel Olarak Şartları

TBK md. 126 f.1 uyarınca kira bedeli alacağından doğacak davalarda zamanaşımı beş senedir.¹⁶⁸

Her ne kadar kira alacağından doğan davalar beş yıllık zamanaşımına tabi ise de kira alacağı dışında kira sözleşmesine dayanılarak açılan tazminat ve alacak davalarına on yıllık zamanaşımı uygulanır.¹⁶⁹

¹⁶⁸ Kira alacaklarından doğan zamanaşımına ilişkin Yargıtay Kararına göre: “Dava, kira parasının tahsiline yönelik icra takibine yapılan itirazın iptali ve icra inkar tazminatı istemine ilişkindir. Borçlar Yasası'nın 126/1 maddesine göre kira alacakları beş yıllık zamanaşımına tabidir. Talep doğrultusunda mahkeme kira parası farklarının ve faizinin belirlenmesi için bilirkişi incelemesi yaptırmış ve bu konuda düzenlenen raporu hükme esas almış ise de, icra takibi açılmış olduğundan ve davalı süresinde zamanaşımı definde bulunduğu davacının önceki kira parası ve faiz alacağı talebinin dinlenip hüküm altına alınması mümkün değildir. Adı geçen davacının bu süre zarfında Borçlar Kanunu'nun 133. maddesi gereğince icra takibi yapma, dava açma ve benzeri gibi zamanaşımını kesecek bir faaliyeti de olmamıştır. Bu durumda zamanaşımına uğrayan kısmın reddi gerekir.”6.HD.01.03.2011, E.2011/584 K.2011/2200 K.

¹⁶⁹ “Davacılar, davalılardan boş arsa olarak kiraladıkları taşınmaza onların muvafakatı ile tesisler yaptıklarını, daha sonra icra marifetiyle tahliye edildiklerini, taşınmazın üçüncü kişilere kiralandığını, yapılan tesislerin taşınmaza değer kazandırdığını, bu nedenle davalıların haksız kazanç sağladıklarını iddia edip alacak talebinde bulunmuştur. Kira alacağından doğan davalar beş yıllık zamanaşımına tabidir. Kira alacağı dışında kira sözleşmesine dayanılarak açılan tazminat ve alacak davaları ise on yıllık zamanaşımına tabidir. Eldeki dava da on yıllık zamanaşımı süresi içinde açıldığından davanın süresinde olduğunun kabulü gerekir.

Taraflar arasındaki ilişkinin ve hukuki ihtilafın bu haliyle kira sözleşmesinden kaynaklandığı hususunda duraksama bulunmamalıdır. B.K.'nın 126/1. maddesi hükmüne göre kira alacağından doğan davalar beş yıllık zamanaşımı süresine, kira alacağı dışında kira sözleşmesine dayanılarak açılan alacak ve tazminat davaları B.K.'nın 125. maddesi hükmüne göre on yıllık zamanaşımı süresine tabidir. Dava konusu ihtilaf kira sözleşmesinden kaynaklandığı için de sözleşmelerde uygulanan zamanaşımı süresinin geçerli olduğunu kabul zorunludur. Mahkemece değinilen bu yön gözetilerek işin esasına girilip hasıl olacak sonuca uygun bir karar

Yargıtay’a göre de kiralayanın kiralanananda gereken onarım ve bakımı yapmaması nedeniyle, elektrik tesisatında oluşan arıza sonucu çıkan yangın nedeniyle tazminat davasının zamanaşımı süresi 10 yıldır.¹⁷⁰ Yine Yargıtay’a göre kira alacağı dışındaki kira sözleşmelerinden doğan sair talep ve davalar, on yıllık zamanaşımına tabidir.¹⁷¹

Bununla birlikte tahliye taahhüdü sözleşmelerine aykırı davranılması nedeniyle uğranılan zararın giderimi davalarının zamanaşımı da on yıldır.¹⁷²

verilmesi gerekirken, yazılı şekilde zamanaşımı nedeniyle davanın reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.” 13.HD.24.10.2005, E.2005/8366 - K.2005/15733.

¹⁷⁰ “Davacı, davalı kiralayanın kiracısı olduğunu, kiralayan tarafından kiralanan gereklı olan bakım ve onarımının yapılmaması nedeniyle elektrik tesisatında oluşan arıza sonucu çıkan yangında zarara uğradığını ileri sürerek eldeki davayı açmıştır. Dava konusu uyuşmazlık sözleşme ilişkisinden doğmakta olup bu tür davalar Borçlar Kanununun 125. maddesi gereğince 10 yıllık zamanaşımına tabidir. Olay tarihi ile dava tarihi arasında 10 yıllık zamanaşımı süresi dolmamıştır. Öyle olunca dava zamanaşımına uğramamıştır. Mahkemece işin esasına girilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı, olup bozma nedenidir. 13.HD.23.06.2005, E. 2005/5651 - K. 2005/10743 K.

¹⁷¹ “Davacı, davalılarca hakkında açılan kira akdinin iptali ve tahliye istemli davanın mahkemece kabul edilip İcra Müdürlüğü kanalıyla kiralananandan tahliye edildiğini oysa infaza konu mahkeme kararının Yargıtay’ca bozulup haklılığına ilişkin ilam aldığını öne sürerek akdin haksız feshi ve tahliye edilmesiyle uğradığı zararın davalılardan tahsiline karar verilmesini istemiştir. Davalılar, zamanaşımı definde bulunmuşlardır.

Mahkemece tahliye ve akdin feshine ilişkin davanın kesinleştiği tarihten, bu davanın açıldığı tarihe kadar yasada aranan sürenin geçtiği kabul edilmiş zamanaşımı nedeni ile davanın reddine karar verilmiştir. Hüküm, davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Kira alacağı dışındaki kira sözleşmelerinden doğan sair talep ve davalara BK. md. 126/b-l uygulanamayıp yasada bu konuda başka bir özel hüküm de mevcut olmadığına göre olaya BK.nun 125. maddesindeki 10 yıllık zamanaşımı uygulanması gerekecektir. Bu durumda dava zamanaşımına uğramamıştır. Mahkemece tarafların delil ve karşı delilleri toplanmalı hasıl olacak uygun sonuç çerçevesinde işin esası hakkında karar verilmelidir. Yasa maddelerini arayıp bulmada ve uygulamada hataya düşölerek yazılı şekilde zamanaşımı nedeni ile davanın reddi usule ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir.” 13.HD 21.06.1996 , E.1996/6015 - K.1996/6329 K.

¹⁷² “Davacı; kiralananı 2.5.1992 tarihinde tahliye etmediği takdirde ayda 10.000.000 TL. cezai şart ödemeyi taahhüt eden davalı kiracısının, üç ay 22 gün sonra ancak tahliye edebildiğini, sözleşmeye aykırı kullanımda bulunarak kiralananı zarar verdiği ve ona ait elektrik, su paralarını da ödediğini öne sürerek toplam 50.436.200 TL. alacağının ödetilmesine karar verilmesini istemiştir.

B. Kira Bedeli Alacağı

Kira bedeli alacağının tabi olduğu zamanaşımı kira bedelinin ifa tarzına göre şekillenecektir. Kira bedelinin dönemsel edim şeklinde muaccel olacağı ve ifa edileceğinin kararlaştırılması halinde zamanaşımı TBK md. 147/b.1 uyarınca beş yıl olacak, buna karşın kira bedeli toptan ve defaten ödeneceği veya muaccel olacağı kararlaştırılmışsa, bu durumda zamanaşımının on yıl olarak kabul edilmesi gerekecektir (TBK md. 146).¹⁷³

Davalı, Borçlar Yasasının 60. maddesindeki bir yıllık zamanaşımı süresi geçirilerek dava açtığını savunmuş, esastan da davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece, kira ilişkisinden kaynaklanan davalarda bir yıllık zamanaşımı süresinin uygulanacağı kabul edilerek zamanaşımından davanın reddine karar verilmiştir. Hüküm, davacı tarafından temyiz edilmiştir. Bir davada ileri sürülen maddi olayların hukuki değerlendirmesini yapmak, uygulanacak yasa maddelerini arayıp bulmak ve uygulamak hakimnin doğrudan görevidir (HUMK. m. 26). Hemen belirtelim ki, mahkemenin BK.nun 60. maddesindeki bir yıllık zamanaşımının olaya uygulanması fahiş bir hatadır. Davada istenilen alacak ve giderimlerin dayandığı maddi olguların hukuki değerlendirilmesi yapıldığında Borçlar Yasasının 126. maddesindeki 5 yıllık zamanaşımı süresinin de uygulanmayacağında kuşku ve duraksamaya yer olmamalıdır. Davada kira alacağı istenmemiştir. Davada yer alan istemler; kira ile tahliye taahhüdü sözleşmelerine aykırı davranılması dolayısıyla uğranılan zararın giderimi ve vekaletsiz tasarruf hükümlerince kiracıya ait elektrik ve su paralarının ödetilmesinden ibarettir. Kira alacağı dışındaki kira maddesi uygulanmaz. Anılan yasa maddesindeki beş yıllık zamanaşımına tabi olduğu birinci bendinde bildirilen husus yalnız kira alacakları içindir. Bu konuda yasada başkaca bir özel hüküm de mevcut olmadığına göre davada BK.nun 125. maddesindeki 10 yıllık zamanaşımının uygulanması gerektiği kabul edilmelidir. Şu durum karşısında; dava tarihinde sözleşmelerin ihlal edildiği, elektrik ve su paralarının ise ödendiği tarihlere göre on yıllık zamanaşımı süresi dolmadığından zamanaşımı definin reddi ile sav ve savunma çerçevesinde işin esasının incelenmesi gerekir. Davanın zamanaşımından reddi yasaya aykırıdır ve bozma nedenidir.” 13.HD.18.02.1994, E.1994/1530 K.1994/1540 K.

¹⁷³ ACAR, s. 278.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRACININ KİRA BEDELİNDE TEMERRÜDÜNÜN ŞARTLARI ve SONUÇLARI

I- GENEL OLARAK BORÇLU TEMERRÜDÜ

Türk Borçlar Kanunu'nda borçlunun temerrüdünün şartları ve sonuçları TBK md. 117 vd. maddelerinde düzenlenmiştir.

Kiracının temerrüdü kendisi için hukuki sonuçlar doğurmaktadır. Kiracı zamanı gelmiş olan, ödemesi gereken kira bedelini veya yan gideri ödemede gecikmesi üzerine temerrüde düşmekte ve bunun sonuçlarına katlanmak zorunda kalmaktadır.¹⁷⁴ Kiracı kiraladığı varlığı teslim aldıktan sonra vadesi gelmiş kira bedelini ve yan giderleri ödemekle yükümlü iken, bunları ödemediğinde kira sözleşmesinin feshine varan sonuçlara katlanmaktadır.

II- KİRACININ KİRA BEDELİNDE TEMERRÜDÜ

A. Genel Olarak

Kiracının kira sözleşmesine dayalı asli edim yükümünü kira bedeli oluşturmaktadır. Kira bedelinde temerrüt TBK md. 315'de¹⁷⁵ düzenlenmiştir. Mülga BK'da da kira bedelinde temerrüt mevzuu 260'ıncı maddede düzenlenmişti.

TBK md. 315'in birinci fıkrası uyarınca, "*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra, muaccel olan kira bedelini veya yan giderini ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.*" Bu fıkra 818 sayılı BK'dan farklı olarak kiraya verenin yapacağı bildirimin yazılı olması koşulu getirilmiştir.

¹⁷⁴ EREN, s. 364; İNCEOĞLU, s. 260; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 293; URAL ÇINAR, s. 3.

¹⁷⁵ TBK md. 315, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 260. maddesini karşılamaktadır. mBK md. 260'dan farklı olarak TBK md. 315'de yapılacak bildirimin yazılı olması şartı aranmış, kira bedeli borcunun ödenmesinde temerrüt ile yan gider borcunun ödenmesinde temerrüt arasındaki fark ortadan kaldırılmıştır.

Ortada bir kira sözleşmesi varsa kiracının kira bedeli borcunun olması zorunlu sonuçtur. Ancak bu borç ifa, ibra, takas gibi sebeplerle sona ermişse, artık kiracının temerrüdünden bahsedilemez. Bu halde TBK md. 315 uygulama alanı bulamaz.

Diğer yanda kira bedeli kural olarak para borcu olduğu için ifa imkânsızlığından da söz edilemez. Bu yönüyle de kusurlu ifa imkânsızlığına ilişkin kuralların uygulanması olasılığı da bulunmamaktadır.

Kira sözleşmesi geçersiz olduğu takdirde taraflar için hak ve yükümlülükler doğurmaz. Buna bağlı olarak kiracının kira bedeli borcundan da bahsedilemez ve yine TBK md. 315 uygulama alanı bulamaz. Aynı şekilde kira sözleşmesinin hata, hile gibi sebeplerle sonradan iptal edilmesi halinde halen ödenmemiş kira bedeli borcu bulunmaktaysa, artık bu borç kira bedeli borcu niteliğini yitireceğinden TBK md. 315'in uygulanmasından söz edilemez. Madde konut ve çatılı işyeri kiralaları için de uygulanabileceği için, kira sözleşmesinin TBK md. 347/1 uyarınca uzamasına bağlı olarak yeni dönem kira bedelinin TBK md. 344 uyarınca tespiti sonucu, ifada gecikmeye TBK md. 315 uygulanabilir. Ancak yeni kira bedelinin tespiti dava sonucu olursa, temerrüt bakımından muacceliyet koşulu aranır, özel bir işlev görür.

TBK md. 315 yan gider borcu bakımından da uygulanabilir. Taraflarca yan giderden kiracının sorumlu olmasına dair anlaşma yapılabilecektir. Bu nedenle TBK md. 315'in uygulanabilmesi için yan giderden kiracının sorumlu olması gerekmektedir. Yargıtay bir kararında yan bedele göre kiracının temerrüde düşürülebilmesinin mümkün olduğunu fakat kira sözleşmesinin incelenmesinin gerektiğini ifade etmiştir.¹⁷⁶ Kiracının yan gider borcu altına girmesi kira sözleşmesiyle olabileceği gibi, sonradan ayrı bir anlaşma ile de olabilmektedir. Bu halde sonraki anlaşmanın genel hükümlere göre geçerli surette yapılması gerekir. Aksi halde doğmayan bir borç söz konusu olur ve TBK md. 315'in uygulanması mümkün olamaz. Kanun "kiralananın tesliminden sonra muaccel olan" kira bedeli veya yan giderden bahsederek, teslimden önce muaccel olan bu tür borçlar bakımından maddenin uygulanmayacağını ortaya koyar. Diğer yandan kiraya veren teslim etmemekle beraber, kullanıma hazır hale getirmiş ve

¹⁷⁶ "Sadece kira borcunu değil yan gideri de ödemeyen kiracının temerrüdü sebebiyle kiralayan alacaklı tarafından akdin feshi istenebilir. Bu durumda mahkemece takibe dayanak yazılı kira sözleşmesi getirilerek ve taraf delilleri (ödeme iddiasına ilişkin ödeme belgeleri) toplanarak neticesine göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir." Yargıtay 6. HD., 5.5.2016, 2015/11213 E., 2016/3718 K.

kiracının egemenliğine sunmuş (gerçek olmayan teslim var) ise, kiracı kiralananı kullanmasa bile TBK md. 315 uygulanabilecektir.

Kira bedeli ve yan gideri ödeme borcunda temerrüt, temerrüt faizine sebebiyet verir.¹⁷⁷ Temerrüt faizinin ifasında temerrüdün TBK md. 315 kapsamında fesih hakkı verip vermediği tartışmalı bir konuyu oluşturur. Hakim görüş bunu mümkün görür. Zira söz konusu faiz, kira bedelinin geç ifasının doğrudan sonucu olmaktadır. Faizi kira bedeli borcundan saymak gerekmektedir. Yan giderler için söz konusu olacak faiz için de aynı değerlendirmenin yapılması mümkün olmaktadır. Buna karşın kiraya verenin kira bedeli ve yan gideri tahsile dönük yaptığı masrafların, örneğin ihtar, takip, dava masrafları gibi, ifasında temerrüt TBK md. 315 kapsamında olmamaktadır.¹⁷⁸

Kiracı kira bedeli veya yan gider borcunu ifada gecikmeli veya ifa etmemelidir. Kiracının ifada gecikmesi veya ifa etmemesi imkansızlığı bu noktada başlamamaktadır. Kiracı muaccel olmuş kira bedelini veya yan gideri ifa etmez ise temerrüde düşmektedir. TBK md. 315'in uygulaması, özellikle fesih hakkının kullanılması için kiracının temerrüde düşmesi gerektiğinde fikir birliği yoktur. Doktrinde savunulan bir görüşe göre, TBK md. 315'in uygulanabilmesi için kiracının temerrüde düşmesi şart değildir. Kiracının ifada gecikmesi yeterlidir.¹⁷⁹ Zira temerrüt için borçlunun kusurlu olması aranmaz. Burada bir objektif borca aykırılık hali söz konusudur. Hakim görüş olarak adlandırılabilir bir diğer görüşe göre, TBK md. 315'te düzenlenen hal bir temerrüt halidir. Kiracının temerrüde düşmesi halinde kiraya verenin fesih hakkından söz etmek gerekir.¹⁸⁰ Yalın bir gecikme kiraya verene TBK md. 315 çerçevesinde hareket etme imkânı vermez. Borçlu kimsenin ifada gecikmesi haklı bir nedene dayanıyorsa temerrütten bahsedilemez. Temerrüt bir dizi yaptırımı beraberinde getirmektedir. Haklı sebebi olan ve bu nedenle geciken borçlunun durumu bir borca aykırılık hali değildir.¹⁸¹

¹⁷⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 295; İNCEOĞLU, C.I, s. 261.

¹⁷⁸ ACAR, s. 298-300.

¹⁷⁹ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 280.

¹⁸⁰ EREN, s. 364; İNCEOĞLU, s. 260; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 293; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 228.

¹⁸¹ ACAR, s. 300-301.

TBK md. 315 temerrüt durumunu düzenlemektedir. Borcun muaccel olması borçlunun temerrüde düşmesindeki ön şarttır. Bununla birlikte alacaklının da borcunu ifa etmesi için ihtar edilmesi gerekmektedir (TBK md. 117/1). Bu ihtar borçluyu temerrüde düşürecektir. Fakat alacaklı ihtarda bir süre vermişse, bu sürenin gelmesine rağmen borçlu ifada bulunmaz ise borçlu sürenin dolmasıyla temerrüde düşmektedir.¹⁸² Bu durum belirsiz vadeli (muacceliyeti alacaklının ihbarına bağlı) borçlar için geçerlidir. TBK md. 117/2'deki durumlarda, özellikle tarafların birlikte belirledikleri vadede (belirli vade), ihtara gerek olmaksızın, belirlenen tarih gelmesine rağmen borçlu borcunu ifa etmezse temerrüt kendiliğinden oluşmaktadır. Böyle bir halde ihtar gerekmediği için ihtar ile bir süre verme durumu da olmamaktadır. Temerrüde düşme durumundan sonra alacaklı, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde üç farklı seçimlik hakka sahip olmaktadır. Bunlar;

- gecikme tazminatıyla birlikte borcun ifasını istemek,
- borcun ifası ve gecikme tazminatından vazgeçip, ifa etmemeye bağlı zararının tazmin edilmesi,
- dönme ve dönme sebebiyle zararın tazmin edilmesidir.

Ancak son iki seçeneğin kullanılması için alacaklının borçluya son kez uygun bir süre vermesi gerekmektedir (TBK md. 123-125). Süre verme gereği belirsiz vadeli borçlarda temerrüt ihtarıyla verilen süreden ayrı bir süre iken (çifte süre), belirli vadeli borçlar bakımından ise tek bir süreyi ifade etmektedir.¹⁸³ Belirli vadeye tabi tutulmuş kira bedeli borcu bakımından kiracının ne zaman temerrüde düşeceği sorunu ele alınmalıdır. Bu konuda hakim görüşe göre, taraflar birlikte bir tarih belirlemişlerse bu tarih TBK md. 117/2 anlamında “belirli vade” niteliğindedir. Bu nedenle TBK md. 315’in uygulanması bakımından belirli vade varsa ve kiracı vade gelmesine rağmen muaccel hale gelmiş borcunu ifa etmezse kendiliğinden temerrüde düşmektedir. Bunun için kiraya verenin ihtar ya da bildirimde bulunmasına gerek yoktur. Diğer görüşe göre ise, belirlenen tarih sadece borcun doğumu bakımından işleve sahiptir, yoksa muacceliyete ve buna bağlı olarak temerrüt ihtarına işaret etmez. Bu nedenle kiracının

¹⁸² REİSOĞLU, S., Türk Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 23. Bası, İstanbul 2012, s. 368.

¹⁸³ ACAR, s. 301.

temerrüdünden bahsedilebilmesi için kiraya verenin temerrüde dönük bildirim ya da ihtarda bulunması gerekir.¹⁸⁴ Bu görüşün en önemli dayanağı, kiracının kira bedelini ödeme borcunun dönemlik edim olması yönündeki kabuldür. Diğer bir ifadeyle kira bedeli tek bir borcun aylara bölünmesi (taksitlendirilmesi) yerine her ay doğan bir borç olarak kabul etmek gerekmektedir. Bir diğer görüş ise, kiracının temerrüde düşmesi için TBK md. 315'teki sürelerin kiracıya tanınması ve sürenin yararsız geçmesi¹⁸⁵ gerekmektedir.¹⁸⁶ Acar'a göre, kira bedelinin aylık olarak ödenmesi yönündeki anlaşmaya bağlı olarak her ay borcun doğacağı kabul edilebilse de borcun doğumu için kiralanan şeyin kullanılması zorunluluğu bulunmadığı gibi, kiracının ancak şeyi kullanmasından sonra borcun doğacağı da ileri sürülemez. Daha da önemlisi tarih saptama aşamasında tarafların borcun doğumu ile muacceliyetinin (ifa edilmesi gereken gün) aynı şey olmadığını farkında olması pek nadir görülebilir bir durumdur. Tecrübeler göstermektedir ki, kira kontratında “(aylık) kira bedelinin ödeme şekli” başlığı kullanılmakta, örneğin “her ayın 15'inde ve kullanılmadan peşinen” veya “her ayın beşinci günü akşamına kadar” ifadelerine yer verilmektedir. Kullanılan ifadeler ile tarafların ortak arzusu, kira bedelinin doğması tarihini saptamaktan öte, ifa edileceği anı (tartışmasız bir şekilde) tespit etmek ve kiracının da bu tarihe riayet etmesini sağlamaktır. Diğer bir ifadeyle kiraya veren belirlenen tarih geldiğinde kira bedelinin elinde olmasını istemekte, kiracı da bunu taahhüt etmektedir. Dolayısıyla TBK md. 117/2 anlamında belirli vadeyle örtüşür bir yapı ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle anılan görüşün taraflarca kararlaştırılan tarihe, sadece borcun doğumu şeklinde işlev yüklemesi isabetli gelmemektedir. Öte yandan aylık kira bedelinin peşin veya ayın sonunda ödenmesi hususunda anlaşmanın varlığında, borcun bu tarihlerde doğmasına da engel bir husus yoktur. Nitekim bir borç doğar doğmaz muaccel hale gelebilir (TBK md. 90). Belirsiz vadeli borçlar bakımından ortaya konulan TBK md. 90 kuralının belirli vadelere tatbik edilmesine engel yasal bir hüküm de yoktur. Bu yolla kira bedeli borcunun dönemlik edim olarak (anlaşmaya bağlı olarak) her ay doğması kabul edilmiş olacak, bunun yanı sıra kararlaştırılan tarihin belirli vade olarak işlev görmesi de mümkün hale gelmiş olacaktır.

Öte yandan, bu görüş kiracı yararınadır. Fakat konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin iki haklı ihtara dayalı tahliye davaları (TBK md. 352/2) bakımından, TBK md. 315 çerçevesindeki

¹⁸⁴ EREN, s. 364; DOĞAN, s. 285; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 279.

¹⁸⁵ DOĞAN, s. 285.

¹⁸⁶ TANDOĞAN, s. 213.

(süreyi de ihtiva eden) bildirimin “haklı ihtar” olarak işlev göreceği genellikle kabul edilmektedir.¹⁸⁷ Şu halde TBK md. 315 uyarınca verilen sürenin sonuna kadar kiracı temerrüde düşmüyorsa, nasıl olur da TBK md. 352/2’de ifade edilen haklı ihtar olarak işlev görebilecektir? Şu halde sonuç itibariyle tarafların birlikte kararlaştırdıkları tarih, kira bedeli ve yan gider borcunun ifa edilmesi gereken ve TBK md. 117/2 anlamındaki belirli vade anlamında bir tarih olacaktır; kiracı bu tarih gelmesine rağmen borcunu ifa etmezse, temerrüde düşecektir. Ayrıca bir temerrüt ihtarına gerek yoktur. Ancak TBK md. 315 uyarınca fesih için diğer koşulların (özellikle süre vermek gibi) oluşması gerekmektedir.¹⁸⁸

Yan gideri ödeme borcu bakımından da belirlenen vadeyi TBK md. 117/2 anlamında kabul etmek, bu tür borcun tabiatı icabı zorunludur. Zira yan gideri gerektiren harcamalar genellikle kiraya verenin üçüncü şahıslara aktarmak zorunda olduğu harcamalardır.

Kira bedeli ve yan gider borcunun muacceliyeti genel hükümlerde geçerli olan ölçülere göre başka şekilde de gerçekleşebilir. Acar’a göre, bu bağlamda, muacceliyetin bildirim (ihbara) bağlanması mümkündür. Böyle bir durumda bildirim ile borç muaccel olacak; süre verilmişse süre sonrası, verilmemişse derhal ifa edilmediği takdirde kiracı temerrüde düşecektir. Fakat kiraya veren TBK md. 315 çerçevesinde sözleşmeyi feshetmek istiyorsa, maddede öngörülen süreyi kiracıya tanımak zorundadır. TBK md. 314 taraflar arasında anlaşmanın bulunmaması veya yerel adetin olmamasına bağlı olarak yasal bir vade öngörmüştür (ayın sonu ve kira süresinin bitimi). Buradaki vadenin TBK md. 117/2 anlamında belirli vade olmadığına işaret edilmişti. Bu nedenle kiracının temerrüde düşmesi için kiraya verenin temerrüt ihtarında bulunması gerekmektedir.¹⁸⁹

¹⁸⁷ TANDOĞAN, s. 218.

¹⁸⁸ EREN, s. 364; YAVUZ ACAR ÖZEN, s. 294; ACAR, s. 301-304.

¹⁸⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BHD, (12.Baskı), s. 263; GÜMÜŞ, s. 81; ACAR, s. 305.

B.TBK Md. 315'in Getirdiği Yenilikler

1. Genel Olarak

Kiracının temerrüdüne ilişkin eski düzenlemeyle yenisi arasında çok önemli değişiklikler bulunmaktadır. İlk yenilik kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihin süre hesabında dikkate alınmamasıdır. Mülga BK md. 260'da kiracıya verilen mühletin bildirimin tebliğ edilmesinden itibaren başlayacağı belirtilmiştir. TBK md. 315'te ise tebliğden sonraki gün sürenin işleyeceği düzenlemeye alınmıştır. Böylelikle doktrin ve uygulamadaki baskın görüş kanunileştirilmiştir.¹⁹⁰

İkinci ve önemli bir yenilik de kira bedeli borcunun ödenmesinde temerrüt ile yan gider borcunun ödenmesinde temerrüt arasındaki farkın ortadan kaldırılmasıdır. Böylece, Ural Çınar'ın belirttiği gibi öğreti ve uygulamada, kiracı tarafından yan giderlerin ödenmesinde temerrüde bağlı sonuçlar bakımından ortaya çıkan duraksamaların giderilmesi amaçlanmıştır.¹⁹¹ Bir yandan elektrik, su, kapıcı ve yakıt parası gibi yan giderlerin kira bedeline dahil olmadığı¹⁹² öngörülürken bir yandan da kira bedeline dahil olmayan bu yan giderlerin ödenmemesinin kira bedelinin ödenmemesiyle aynı olduğu kabul edilerek kiraya verene bu bedellerin ödenmemesi durumunda da fesih hakkı verilmiştir.

Üçüncü yenilik ihtarın yazılı şekilde yapılmaması zorunluluğunun getirilmesidir. BK'da ihtarın şekli hakkında düzenleme olmamasına rağmen uygulamada yazılılık şartı kabul edilmişti. Bu düzenlemeyle uygulama yasallaştırılmıştır.¹⁹³

Dördüncü yenilik kiracıya verilecek sürelerle ilişkindir. Mülga BK'da kiracıya verilecek en az süre sözleşmenin belirli veya belirsiz süreli olmasına göre düzenlenmiştir. TBK'da ise kiracıya

¹⁹⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 235; GÜMÜŞ, s. 282.

¹⁹¹ GÜNAY, s. 1023; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 235.

¹⁹² DOĞAN, s. 283.

¹⁹³ GÜNAY, s. 1023; DOĞAN, s. 283. TBK m. 315, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 260. maddesini karşılamaktadır. mBK m. 260'dan farklı olarak, TBK m. 315'de yapılacak bildirimin yazılı olması şartı aranmış, kira bedeli borcunun ödenmesinde temerrüt ile yan gider borcunun ödenmesinde de temerrüt arasındaki fark ortadan kaldırılmıştır.

verilecek süre sözleşmenin türüne göre tayin edilmiştir. Konut ve çatılı işyerlerinde sürenin diğer kira sözleşmelerine göre daha uzun olarak belirlenmesi isabetli bir düzenleme olarak kabul görmektedir.¹⁹⁴

Sürelerin tayin edilmesinde sözleşmenin belirli ya da belirsiz olmasını kriter alınmadığı için belirsiz süreli kira konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde de en az 30 günlük süre ihtar süresine uyulmalıdır.¹⁹⁵

Beşinci bir yenilik, TBK'nın 315'inci maddesinde “..., kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri...” şeklinde yer alan ifadeyle, kira bedelinin peşin ödenmesine ilişkin anlaşma olsa bile teslimden önce kira bedelinin muaccel olmamasıdır. Ural Çınar'ın belirttiği gibi bu düzenlemeyle yerinde bir şekilde, Yargıtay içtihadı¹⁹⁶ ve öğretideki hakim görüş¹⁹⁷ kabul edilmiştir.¹⁹⁸

Bir başka önemli değişiklik kira sözleşmesinin sonlandırılma usulüyle ilgilidir.¹⁹⁹ Mülga BK md. 260'a göre kiracıya tanınan kanuni mühletin sonunda tarafların başkaca bir işlem yapması gerekmeksizin kira sözleşmesi sonlanacaktı. Bu şekilde sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi TBK'da kabul görmemiştir. TBK md. 315 gereği, sözleşmenin sona erebilmesi için kiraya verenin sürenin bitmesi halinde derhal sözleşmeyi feshedeceğine dair iradesini dışarı yansıtması gerekmektedir.²⁰⁰ Bu irade beyanıla birlikte kira sözleşmesi ileriye yönelik olacak

¹⁹⁴ URAL ÇINAR, s. 247, DOĞAN, s. 282.

¹⁹⁵ DOĞAN, s. 283. Türk Borçlar Kanunu'nda 315'inci maddesinin ikinci fıkrasına göre, “Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.”

¹⁹⁶ YHGK 30.09.1981, E.1979/3-372, K. 1981/657, “davalı kiralayanın, kira sözleşmesinin kendisine yüklediği, gerçek anlamda bir teslim ve yararlanmaya amade bulundurma borcunu yerine getirmediği açık ve seçik olarak anlaşılmaktadır. Oysa kiralayan teslim mükellefiyetini tam yerine getirmedikçe, kiranın peşin ödenmesi şart edilen hallerde dahi kira alacağı doğmaz.”

¹⁹⁷ TANDOĞAN, s. 110-111; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 235; DOĞAN, s. 284.

¹⁹⁸ DOĞAN, s. 284.

¹⁹⁹ GÜMÜŞ, s. 277.

²⁰⁰ İNCEOĞLU, s. 277; ARPACI, Borçlar Özel, S. 242; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 282; AKYİĞİT, s. 152.

şekilde sonlanmaktadır. Bundan sonrasında kiracı kiralananı iade etmediği takdirde iade davası ikame edilebilecektir.

TBK md. 315 uyarınca temerrüdün sonucunda sözleşme feshedilebilecektir ancak sözleşmeden dönme söz konusu değildir. Kira sözleşmesi sürekli edimli bir sözleşmedir. Sürekli edimli sözleşmelerde sözleşmeden dönme değil sözleşmenin feshi mümkündür. Sözleşmenin feshiyle birlikte kiracıdan borcun aynen ifası, borcun geç ifa edilmesi sebebiyle faizi ve sözleşmenin sona ermesi sebebiyle uğranılan zarar da tazmin edilebilecektir.

TBK md. 315'te mülga BK md. 260 gibi tüm kira sözleşmelerinde uygulanma alanına sahiptir.²⁰¹ Ural Çınar'ın belirttiği gibi kira bedelinin ödenmemesinden kaynaklı temerrüt sebebiyle kira sözleşmesinin feshine ilişkin kanuni düzenleme bütün kira sözleşmeleri açısından aynıdır. Buradaki fark kira sözleşmesinin türüne göre kiracıya verilecek olan sürede ortaya çıkmaktadır.

2. Yan Giderin Kiracı Tarafından Ödenmemesi

Kira bedelinde temerrüt ile birlikte yan gider borcunda temerrüt de TBK md. 315'de düzenlenmiştir. Kiracının yan gideri ödeme borcunda temerrüdü, kira bedelinin ifasında temerrüt rejimine bağlanmıştır. Kiracı kira bedelini ifa etse fakat yan gideri ifa etmese yine aynı madde çerçevesinde temerrüde düşebilecektir ve buna bağlı olarak kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesi mümkün olacaktır. *“Her iki yükümlülüğün muacceliyetinin aynı olması zorunlu değildir (TBK md.314), böylesi bir farklılığın TBK md. 315'in uygulanmasında bir önemi de yoktur. Diğer bir ifadeyle her iki borcun birlikte ifa edilmesi gereği veya ayrı ifa edilecek olması fark yaratmayacaktır. Pek tabidir ki, bu durum ancak kiracının yükümlü olduğu yan giderler için söz konusu olabilir.”* denmektedir. Kira bedeli veya yan giderin bir kısmının zamanında ifa edilmemesi ile ilgili de *olasılık dâhilindedir. Kiracı kira bedelini kısmen ifa eder, kalan kısmın ifasında gecikir ise TBK md. 315 çerçevesinde kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesi mümkündür. Kısmen ödememe miktarının çok düşük düzeyde olması dürüstlük kuralı gereği*

²⁰¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 235; GÜMÜŞ, s. 277.

*TBK md. 315'in uygulanmasına engel oluşturabilir. Borçlu temerrüdüne ilişkin genel yaklaşım da zaten bu yöndedir, denmektedir.*²⁰²

Yan giderlerin neler olduğu hususunda kanun koyucu net bir hükümde bulunmamıştır. TBK md. 317'de, kiralananın olağan kullanımı amacıyla gereken temizlik ve bakım giderlerinin kiracı tarafından ödeneceği ifade edilmiştir. Bu açıklamaya göre, olağan kullanım için gereken temizlik ve bakım giderleri dışındaki kiralananın kullanımıyla ilgili olan diğer giderler yan gider olarak ifade edilebilir.²⁰³

Yan giderin ödenmesiyle ilgili olarak da TBK'nın 303'üncü maddesinde yan giderleri ödeme sorumluluğu kural olarak kiraya verenin üstüne bırakılmıştır. Buna göre kiralananın boya badanası ve çatının onarılması masrafları kiraya verenin yükümlülüğündedir. Kiracının ödemek zorunda olduğu yan giderler ise sözleşmede belirtilenler olmaktadır.

Yan giderlerin sözleşmede açıkça hangileri olduğu ve hangi miktarda ödenmesi gerektiği belirtilmesi kiracının sorumluluğu için zorunludur. Miktarın tam belirtilmeden belirtilebilir halde bırakılmasında da sakınca yoktur. Taraflar arasında yan giderlerin kiracıya ait olduğuna yönelik özel bir anlaşma şartı olmadığı takdirde genel işlem şartlarıyla yapılan atıflar kiracıyı yan giderden sorumlu tutmaya yetmeyecektir. Genel olarak örneğin, tüm yan giderlerden kiracının sorumlu olduğu ya da doğalgaz dışında kalan yan giderlerden sorumlu olacağına ilişkin sözleşme şartları kısmen hükümsüz olacaktır. Bu sebeple de kiracı en fazla kira bedeli kadar yan gider ödemekten sorumlu olacaktır.

Yan giderlere katlanma borcu, konut ve çatılı iş yeri kiralari açısından TBK'nın 341'inci maddesinde "Kullanma giderleri" başlığı altında ayrıca düzenlenmiştir. Maddenin birinci fıkrasına göre, aksine anlaşma veya yerel adet yoksa kullanıma ilişkin yan giderlerden kiracı sorumludur. Bu çerçevede kiracı, TBK'nın 341'inci maddesi uyarınca ödemek zorunda olduğu, elektrik, su, ısınma ve apartman aidatı vb. kullanım giderlerini ya da sözleşmeyle kararlaştırılan diğer yan giderleri ödemediği takdirde de kiraya veren, TBK'nın 315'inci maddesine göre, sözleşmeyi feshedip, kiralananın geri verilmesini isteyebilmektedir. Ural Çınar'ın belirttiği

²⁰² ACAR, s. 298, 306.

²⁰³ İNCEOĞLU, s. 338; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 272; WEBER, Art. 257a, N.3, s. 1371; GÜMÜŞ, Yan Gider, s. 8.

gibi, genel olarak TBK'nın kira sözleşmesini düzenleyen hükümlerinin kiracıyı koruduğuna değinilse de TBK md. 315 uyarınca yan giderlerin ödenmemesinin de fesih sebebi kapsamına alınması tamamıyla kiracı aleyhine bir düzenlemedir. Lakin bunu alışkanlık haline getirip, kiraya vereni de zor durumda bırakabilecek kiracının bu düzenlemeyle de kiracının yan gider borcunu ödememeyi sürekli hale getirmesinin önüne geçildiği kanaatine varılmıştır.²⁰⁴

Kiraya verenin kira bedeli ve yan gideri tahsile dönük yaptığı masrafların (örn. ihtar, takip, dava masrafları) ifasında temerrüt TBK md. 315 kapsamında değildir.

III. TBK Md. 315'E GÖRE TEMERRÜDÜN ŞARTLARI

A. Kiralananın Kullanımının Kiracıya Bırakılması

TBK md. 315'in uygulama alanı bulabilmesi için, ilk olarak kiralananın kullanımın kiracıya bırakılması gerekmektedir. Kiracı, kiralanan kendisine teslim edilmeden önce, kira bedeli veya yan giderleri ödeme hususunda temerrüde düşmelidir. Aksi takdirde TBK md. 315 uygulanmaz. Bunun sebebi kiracının, kiralanan üzerinde doğrudan tasarrufta bulunabilme imkanına sahip olması gerekmesidir.²⁰⁵ Bununla birlikte kiracının kiralananı kullanıma başlaması zorunlu değildir.²⁰⁶ Kiralanan kiracıya teslim edilmeden, kiracının kira bedelini veya yan giderlerini ödemede temerrüde düşmesi sebebiyle borçlu temerrüdüne yönelik TBK md. 117²⁰⁷ vd. uygulama alanı bulur.

²⁰⁴ URAL ÇINAR, s. 245-250.

²⁰⁵ GÜMÜŞ, Kira, s. 279.

²⁰⁶ GÜMÜŞ, Kira, s. 279.

²⁰⁷ TBK m. 117 genel bir hüküm olarak borçlunun temerrüdünü düzenlemiştir. Buna göre, "Muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer(f.1). Borcun ifa edileceği gün, birlikte belirlenmiş veya sözleşmede saklı tutulan bir hakka dayanarak taraflardan biri usulüne uygun bir bildirimde bulunmak suretiyle belirlemişse, bu günün geçmesiyle; haksız fiilde fiilin işlendiği; sebepsiz zenginleşmede ise zenginleşmenin gerçekleştiği tarihte borçlu temerrüde düşmüş olur. Ancak sebepsiz zenginleşmenin iyi niyetli olduğu hallerde temerrüt için bildirim şarttır (f.2); Temerrüt halinde "Gecikme Tazminatı" m.118'de, "Beklenmedik halden sorumluluk" m.119'da, "temerrüt faizi" m.120-123 arasında, "Süre verilmesini gerektirmeyen durumlar" m. 124'te, "Seçimlik haklar" m. 125'te düzenlenmiştir.

B. Kira bedeli veya Yan Giderlerin Muaccel Olması

1. Genel Olarak

Borçlunun temerrüdünden söz edebilmek için aranan ikinci koşul borcun muaccel olmasıdır.²⁰⁸ TBK md. 314’de Kanun koyucu kira bedeli ile kiracının ödemekle yükümlü olduğu yan gideri aynı rejime tabi tutma eğilimini göstermiştir. Her iki borcun muacceliyeti anlaşma ve yerel adet yoksa, ayın sonunda, en geç sözleşmenin bitiminde gerçekleşecektir. Bu durumun esasen kiracının katlanmakla yükümlü olduğu yan gider borcunun bir defalık olmadığı, genellikle süreklilik arz eder şekilde doğduğu tecrübesine dayanmakta olduğu, benzer yaklaşımın TBK md. 315’te sürdürülmüş olduğu ifade edilmektedir. Oysa 818 sayılı mülga BK döneminde yan gider borcunu ifa etmeyen kiracı aleyhine md. 260’ın uygulanması tereddüt yaratmaktaydı ve reddedilmekteydi.²⁰⁹ Zira madde açıkça “kira” dan (kira bedelinden) söz etmekteydi. “*Bu durum kötü niyetli kiracı bakımından bir fırsat yaratmaktaydı. Kira bedelini ödemekle beraber yükümlü olduğu yan giderleri kiracı ödememekte, temerrüde dayalı tahliye olanağı kiraya verene tanınmamaktaydı. Bunun da ciddi mağduriyetler yarattığı bir gerçektir. TBK bu tip mağduriyeti sona erdirmek üzere yan gider borcunda temerrüdü de tıpkı kira bedelinin ifasında temerrüt gibi, sözleşmeyi sona erdirmeye sebebi olarak görmüş ve düzenleme altına almıştır.*”²¹⁰

²⁰⁸ EREN, s. 364; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 293; İNCEOĞLU, C.I, s. 268; ŞEN DOĞRAMACI, s. 33.

²⁰⁹ Yargıtay 6. HD bir kararında, “Kural olarak kefilin sorumluluğu kira bedeli ile sınırlıdır. Sözleşmede kefilin sorumluluğu ile ilgili özel bir düzenleme getirilmemiş olup kira bedeli dışındaki elektrik, su, temizlik, telefon, doğalgaz vb. Giderleri...” demek suretiyle, kira bedelini giderlerden ayrı tutmuştur (Yargıtay, 6. HD, E. 2005/8118, K. 2005/11183, 5.12.2005 t.li kararı). Yine aynı dairenin bir başka kararında ise “Kira sözleşmesinde, taraflarca asıl kira parası belirlenerek yakıt bedelinin de kiracıya ait olduğu kararlaştırılmış ise, gerçek kira bedeli; kiralayana ödenecek miktar ile kiralayanın apartman yönetimine ödeyeceği ortak yakıt gideri toplamından oluşur. Bu nedenle kiracı, kira bedelinin yakıt parasına ilişkin bölümünü zamanında ödemediği takdirde kiralayan bunu istemek hakkına sahiptir. İhtarnamenin tebliğinden sonra otuz gün içinde ödeme yapılmadığına göre temerrüt gerçekleşir.” demek suretiyle, yakıt giderini kira bedeline dahil saymış, temerrüde dayalı tahliye talebini mümkün görmüştür (Yargıtay, 6. HD., E. 1995/2962, K. 1995-3603, T. 3.4.1995 t.li kararı). Buna karşın Yargıtay 12. HD. yakıt giderinin kira bedeline dahil edilmesi açıkça kararlaştırılmadıkça, bu giderin kira bedeline dahil olmayacağı, dolayısıyla temerrüde dayalı tahliyenin istenemeyeceği yönünde görüş ortaya koymuştur (Yargıtay 12. HD. 17.02.1986 t. ve E.1985/8102, K. 1697 sayılı kararı).

²¹⁰ ACAR, s. 297-298.

TBK md. 315'in uygulanabilmesi için gerekli diğer bir koşul ise kiracının muaccel kira bedelini ya da yan gideri ödemede gecikmiş olmasıdır. Kira bedeli ödeme borcunun takas veya başka bir nedenden dolayı sona ermesi halinde temerrüt söz konusu olmayacaktır.²¹¹ Bu sebeple kiracının temerrüde düşmesi için kira bedelini ödememesinde haklı bir nedeni olmamalıdır. Kira bedelinin ne zaman muaccel olacağı TBK'nın 314'üncü maddesinde (mülga BK md. 257) düzenlenmiştir. Buna göre kira bedelinin ödeme zamanının öncelikle taraflar arasındaki anlaşmaya göre tespit edileceği sözleşmede hüküm yoksa yerel adete göre bakılacağı ve kira bedelinin ifa zamanına ilişkin taraflar arasında anlaşma ve yerel adet olmadığı zaman kira bedeli her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödenmesi gerektiğini düzenlemiştir. Bu kapsamda tarafların kira bedelinin ödeme zamanını belirlediği durumlarda belirli vade söz konusu olacaktır.

Genelde kira sözleşmelerinde kira bedelinin ifa zamanına ilişkin olarak “ay başında”, “ayın sonunda” vs. gibi belirli bir vade belirlendiği takdirde kira bedelini ödeme borcu TBK'nın 91'inci maddesi uyarınca üstünde anlaşma sağlanan bu vadede muaccel olmaktadır. Her ne kadar taraflar aralarında kira bedelinin ödeneceği vadeyi belirlemiş olsa da kiracının uzun bir süre kira bedelini belirlenenden farklı bir tarihte ödemesi durumunda kiraya veren buna sessiz kalırsa ödeme zamanının zımnen değiştiği kabul edilecektir. Buna karşılık kira bedeli ödemelerinin sözleşmede kararlaştırılardan farklı olarak, örneğin aylık ödenmesi kararlaştırılan kiranın düzensiz olarak bazen 3 ayda bazen 4 ayda, bazen de ayda bir ödenmesi durumunda sözleşmenin zımnen değişmesi gibi bir durum söz konusu olmayacaktır. Bu durumda sözleşmeye aykırı davrandığı kabul edilmektedir.²¹²

Kira bedeli veya yan giderin, kiracı tarafından PTT aracılığıyla konutta (ikametgahta) ödemeli olarak havale yoluyla gönderilmesi durumunda öğretide bir görüş, havale edilen tutarın otuz veya on günlük süre içerisinde kiraya verene ulaşmaması durumunda, PTT'nin kiracının ifa yardımcısı olduğu gerekçesiyle ifanın geciktiği şartının gerçekleştiğini kabul etmektedir.²¹³

²¹¹ Er Refik, “Kiracının Kira Borcunu Ödemekte Direnimi (I)”, Adalet Dergisi, Y.71, s.6, 1981, Ocak-Şubat, s.609; DOĞAN s.191

²¹² DOĞAN, s. 192. Taraflar, açıkça veya zımni olarak yapacakları bir anlaşma ile ifa zamanını sonradan değiştirebilirler. Bu zımni anlaşmanın kabul edilebilmesi için kira bedellerinin uzun ve düzenli olarak sözleşmede mevcut olan tarihten farklı bir tarihte ödenmesi ve kiraya veren tarafından bunların ihtirazı kayıt ileri sürülmeksizin kabul edilmiş olması gerekmektedir.

²¹³ GÜMÜŞ, s. 282.

Buna karşılık Yargıtay ve İsviçre Federal Mahkemesi de kiracının kira bedelini PTT gişesine yatırdığı tarihi, ödeme tarihi olarak saymaktadır.²¹⁴

Ural Çınar'ın kanaatine göre, kira bedellerinin PTT aracılığıyla ödeneceğine ilişkin açık bir anlaşma yoksa Yargıtay ve Federal Mahkemesinin görüşü yerinde değildir. Kiracının, kira bedelini kiraya verenin ikametgahına götürmesi gerekmektedir. Kiracı, kira bedelini kiraya verenin ikametgahına götürmek yerine PTT'yi kullanıyor ise, burada PTT'nin kiracının ifa yardımcısı olduğunun kabul edilmesi gerekmektedir.

Kiracının kira bedelini ya da yan gideri banka hesabına ödediği durumda, ödemenin farklı hesaba gönderilmesi ya da ödemenin hesaba geç düşmesi halinde de ifada gecikme şartı gerçekleştiği öğretide bir görüş tarafından²¹⁵ ileri sürülmektedir. Ural Çınar'ın kanaatine göre, burada da bir ayırım yapılması, bu durumunun kiracıdan mı yoksa kiraya verenden mi kaynaklandığının tespit edilmesi gerekmektedir. Kiraya veren, kiracıya farklı bir hesap vermişse veya kiracı kira bedelini zamanında yatırmamasına rağmen kiraya verenin bankasından kaynaklanan bir aksaklık sebebiyle kira bedeli hesaba geç düşmüşse, bu durumdan kiracıyı sorumlu tutmak yerinde olmayacaktır. Buna karşılık, kira bedeli kiracının kusurlu bir davranışı sebebiyle yanlış hesaba gönderildiyse ya da kiracının bankasından dolayı meydana gelen bir sorundan dolayı kira bedeli hesaba geç geçtiyse, kiracının ifada geciktiği kabul edilmesi gerekmektedir.

Kiracının kira bedellerine karşılık kiraya verene bono vermesi halinde, tarafların anlaşmasıyla kira alacağının tahsili, ticari senede bağlanmış sayılmaktadır. Bu halde Yargıtay'a göre, kira bedelini ödeme borcu aranacak borca dönüşerek kiracının kira bedelini ödemede geciktiğinin

²¹⁴ 6. HD., 23.12.1983, 1983/13192 E., 1983/13303 K. “Ancak bu göndermenin konutta ödemeli olmadığı, adi havaleli bulunduğu anlaşıldığından, adi havaleyi yasal ödeme kabul etmek mümkün bulunmadığından işbu ihtar haklılık kazanmıştır. 1983 Mart ayı kirası için bu kez her iki davacı ayrı ayrı telgrafla ihtar göndermişler bu ihtarlar 5.3.1983 tarihinde davalıya tebliğ edilmiştir. Bu tebliğlerden önce ihtar konusu ayın kirası her bir davacıya ayrı ayrı konutta teslimli olarak ödenmek üzere 2.3.1983 tarihinde PTT ile verilmiştir. PTT'ye ödeme tarihi esas alınacağına göre bu ayın kirasının ihtar tebliğinden önce ödendiğinin kabulü gerekir. Bu bakımdan bu ihtarlar haklı sayılamaz. Hal böyle olunca ortada iki haklı ihtarın varlığı gerçekleşmediğinden davanın bu nedenle reddi gerekirken kenarda yazılı gerekçelerle reddi doğru değilse de bu husus sonucu değiştirmeyeceğinden belirtilen gerekçelerle neticesi doğru olan hükmün (ONANMASINA), temyiz giderlerinin temyiz edenden alınmasına, 23.12.1983 tarihinde oybirliğiyle karar verildi..”

²¹⁵ Aynı görüş için, bkz. GÜMÜŞ, s. 282.

kabul edilebilmesi için, bononun kiracıya ibraz edilmesi ya da tahsil için bankaya verilmesi gerekmektedir.^{216 217}

Kiracının kira bedelini ya da yan giderlerin bir kısmını ödememesi halinde de TBK'nın 315'inci maddesi uygulama alanı bulmaktadır.²¹⁸ Yargıtay, eksik ödenen kira bedelinin cüz'i bir miktar olması halinde dahi bu hükmün uygulanacağı görüşündedir.²¹⁹ Alacaklı kiraya veren, TBK md. 84 gereği, kısmi ifayı kabul etmek zorunda değildir. Ural Çınar'a göre; kiraya verene teklif edilen ifa, kira bedelinin tamamına yakın bir kısmını oluşturuyorsa ve geriye kalan cüz'i kısmın elde edilmesinde özel bir güçlük bulunmuyorsa²²⁰, bu durumda kiraya veren, kendisine sunulan ifayı, TMK md. 2 gereği reddedememelidir. Kiracının iflas etmesi veya kiracıya konkordato mehli verilmesi, kira bedelinin ödenmesini geciktiren haklı bir sebep oluşturmayacak²²¹ ve gecikmeyi ve buna bağlanan hukuki sonuçları engellemeyecektir.²²²

²¹⁶ GÜMÜŞ, s. 443-444.

²¹⁷ 6. HD., 02.03.1999, 1999/1629 E., 1999/1716 K. “Kira bedelleri için kiralayana bono verilmişse, tarafların anlaşmasıyla kira alacağının tahsili ticari senede bağlanmış demektir. Hal böyle olunca ticari senetlerin tahsiline ilişkin hükümlerin uygulanması gerekir. Ticari senetlerin ciro kabiliyeti olduğundan kiracının verdiği senedin kimin elinde olduğunu bilmesi icap eder. Bu senet bankaya olduğundan kiracının verdiği senedin kimin elinde olduğunu bilmesi icap eder. Bu senet bankaya tahsile verilmişse gönderilen ihbarla senedin ödeme yeri borçlu tarafından biliniyor demektir. İhbara rağmen ödenmemesi halinde iki haklı ihtar veya temerrüt konusu yapıp buna ilişkin ihtarlar gönderilebilir. Senet tahsile verilmeyip alacaklının elinde tutuluyorsa, alacaklının borçlunun ayağına gidip senedi verip karşılığını alması gerektiğinden bu yola gitmeden doğrudan doğruya ihtar göndererek iki haklı ihtar veya temerrüt konusu yapması mümkün değildir.”

²¹⁸ TANDOĞAN, s. 211-212; GÜMÜŞ, s. 280.

²¹⁹ 6. HD., 19.06.2014, 2014/6886 E., 2014/8148 K. “Dosyada mevcut ödeme belgelerinin incelenmesinden davalının takip konusu aylar için 600 TL kira alacağı yatırdığı, Mahkemece aldırılan bilirkişi raporunda da aylık kira bedelinin 400 TL olarak kabul edilmesi halinde ödemeler nedeniyle davacının bakiye 600 TL alacağının bulunduğu belirtilmiştir. Mahkemece davalının kısmi ödemeleri ve bilirkişi raporu dikkate alınarak 600 TL için itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tüm alacak yönünden itirazın kaldırılmasına karar verilmesi doğru değildir. Kararın bu nedenle bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda (1) No'lu bentte yazılı nedenlerle tahliye ilişkin karar kısmının ONANMASINA, davalının temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK'ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3. madde hükmü gözetilerek HUMK'nın 428. maddesi uyarınca yukarıda (2) No'lu bentte yazılı nedenlerle alacağa ilişkin karar kısmının BOZULMASINA, onanan kısım için aşağıda yazılı temyiz harcının temyiz edenden alınmasına 19/06/2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.”

²²⁰ OĞUZMAN/ÖZ, s. 287.

²²¹ GÜMÜŞ, s. 280.

²²² URAL ÇINAR, s. 254-257.

2. Dönemli Kira Bedellerinin Ödenmesi Açısından Temerrüdün Oluşması

Kira sözleşmelerinde, kiracı ile kiraya verenin kira bedellerinin ödenmesi açısından kararlaştırdıkları belirli tarihleri kapsayan vadeler TBK md. 117/2 gereği, belirli vadedir. Örneğin taraflar aralarında her ayın 1. gününü belirli vade olarak kararlaştırabilir. Öğretide bir görüş, belirli vadenin geçmesiyle birlikte kiracının temerrüt ihtarı olmaksızın temerrüde düştüğünü ifade eder.²²³

Bu hususta öğretideki bir başka görüş ise, biraz önce açıkladığımıza görüşün yalnızca kira bedeli alacağının kira sözleşmesinin kurulması ile doğduğu ve dönemlik olarak ifa edilen edimlerin kısmi edim olduğu hallerde bir anlam ifade edeceğini ileri sürerek ilk görüşün aksini ifade etmiştir. Buna göre, TBK md. 117/2, dönemlik kira bedeli borcu için kararlaştırılan belirli tarihli vade açısından uygulanamayacaktır.

Öğretideki ikinci görüşe göre, belirli vadenin dolmasıyla birlikte temerrüdün, temerrüt ihtarına gerek kalmaksızın kendiliğinden gerçekleşmesine yol açan TBK md. 117/2 ancak vadenin geldiği sırada doğmuş borçlar açısından uygulanır. Hal böyleyken kira bedelinin ödenmesi bakımından belirlenen vade, taraflar arasında borcun doğacağı tarih olarak kararlaştırılan bir vade olduğu için dönemli edimin doğması açısından belirli bir vade belirlenen kiracının kira bedelini ödemediğinde temerrüde düşmesi için ayrıca bir temerrüt ihtarı yapılmalıdır. Böyle bir durumda kiracı, adi temerrüt ihtarının kendisine ulaşmasıyla birlikte borçlu temerrüdüne düşecektir. Kiraya veren TBK md. 315 gereği, fesih ihtarında bulunmuş ancak kiracıya adi yazılı temerrüt ihtarını göndermemişse kiracı, borçlu temerrüdüne düşmeyecektir. TBK md. 315'te fesih ihtarını ile beraber ödeme talebinin borçluyu temerrüde düşürücü etkisini düzenlememiştir.²²⁴ Kiraya veren önce adi yazılı temerrüt ihtarında bulunmalıdır. Sonrasında TBK md. 315 kapsamında fesih ihtarında bulunup on veya otuz günlük ödeme sürelerinin sonuna kadar temerrüde bağlı sonuçlar ortaya çıkmaktadır.

Ural Çınar'ın kanaatine göre, TBK md. 315, kiracının temerrüdü sebebiyle, kiraya verene kira sözleşmesini feshetme hakkı veren özel nitelikli bir hükümdür. Bu hüküm gereği kiracının

²²³ HIGI, Art. 257c N.15, s. 242; WEBER, Art. 257c N.2, s.1377; AKYİĞİT, s.103

²²⁴ GÜMÜŞ, Kira, s. 281.

temerrüdünün gerçekleşmesi için kiraya verenin kiracıya temerrüt ihtarında bulunmasına TBK md. 117/1 uyarınca gerek yoktur.²²⁵ Bunun sebebi belirlenen vadenin geçmesiyle kiracının temerrüde düşmüş sayılmasıdır. Belirtmekte fayda var ki TBK md. 315 kapsamında kiraya verenin kiracıya ödeme için ek süre vermesi amacıyla ihtarında bulunması kira sözleşmesinin temerrüde dayandırılarak sona erdirilmesi ve kiracının temerrüt sebebiyle tahliye edilebilmesi için gereklidir.

3. Kira Bedeli Açısından Temerrüde Esas Olan Alacaklar

Temerrüde esas teşkil edebilecek alacaklar; kira bedeli ve yan giderlerdir.

3.1. Asıl Kira Bedelinin Muaccel Olması

Asıl kira bedeli, kira sözleşmesinde kiracı ve kiraya veren tarafından belirlenen veya kira tespit davası sonucunda mahkeme tarafından belirlenen bedeldir. Kiracının bu bedelden düşük bir ödeme yapması halinde yaptığı ödeme tam ifa sayılmayacağı gibi²²⁶, kiraya veren de belirlenen bedelden yüksek miktarda bir bedel talep edemez. Asıl kira bedelinin haricindeki su, elektrik, doğalgaz vb. ortak giderlerin kiracı tarafından ödeneceğine karar verilse dahi bu hususlar kira bedeli kavramı kapsamına dahil edilemez.

TBK md. 315’de, kiracının muaccel olan kira bedeli ve yan gideri ödeme borcunun ifasından bahsedilmiştir. TBK md. 315 gereği kiracıya ihtar çekilebilmesi için kiracı, ödemede gecikmelidir.²²⁷

Mülga Borçlar Kanunu yürürlükteyken Yargıtay uygulamasında ve öğretide kira bedeli için öngörülen kira vadenin dolmasıyla birlikte kiracının temerrüde düşmeyeceği, fesih ihtarında verilen sürenin dolmasıyla birlikte temerrüde düşeceği ifade edilmekteydi. Şayet kiracı kendisine tanınan süre içerisinde geciktiği kira bedelini ödemezse, kiraya veren, fesih ihtarında bulunmamış olsa dahi, kiracı temerrüde düşmeksizin kira sözleşmesi kendiliğinden sonra

²²⁵ URAL ÇINAR, s. 232.

²²⁶ AYDEMİR, s. 153.

²²⁷ İNCEOĞLU, s. 272; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 283.

erdi. Kiracı, kendisine tanınan sürede ödeme yapması halinde ise borçlu temerrüdüne düşmezdi. TBK'nın yürürlüğü süresince ise bu görüşü kabul etmek mümkün değildir. Bunun sebebi, TBK md. 315 kapsamında, ödeme için ek süre tanınması amacıyla ihtarda bulunulması, kiracının temerrüde düşmesi için değil, kira sözleşmesinin temerrüt nedeniyle sona erdirilmesi ve kiracının temerrüt nedeniyle tahliye edilebilmesi için gereklidir. Hal böyleyken kiracı, kararlaştırılan tarihte kira bedelini ödemediği takdirde temerrüde düşecek, sonrasında kendisine tanınan süre içerisinde kira bedelini ödemesi halinde bu ödemeyi işlemiş faiz ile beraber yapması gerekecektir. Kiracının kendisine tanınan süre zarfında ödeme yapmaması halinde kiraya veren, temerrüt nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirerek tahliye talep edebilecektir.

3.2. Kira Artırım Farkının Muaccel Olması

Kiracının kira bedeli çerçevesinde ödemekle yükümlü olduğu borçlardan biri de kira artırım farkıdır. Kira sözleşmesinde, kira bedelinin artırımı hususundan yasal ve geçerli bir koşul olmasına rağmen yeni kira döneminde kiracının kirayı eski bedelden ödemesi ihtimalinde bu durum kiracının temerrüdüne ve tahliyesine sebebiyet verecektir.²²⁸ Sözleşmede yasal artırım oranı belirlendiği halde, kiracı kirayı yeni kira döneminde eski bedelden ödediği takdirde, kiraya veren kiracıya, kira artırım miktarının ödenmesi için ihtar yapmalı, ihtarda verilen süre zarfında kiracı tarafından ödeme yapılmadığı takdirde kira sözleşmesi feshedilmelidir.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 29.01.1996 tarihli, E. 1996/619, K. 1996/765 sayılı kararında “Akdin yenilenmesi sonunda, kiracı hiçbir ihtara hacet kalmaksızın TC Başbakanlık DİE'nin ilan ettiği yıllık toptan eşya fiyatları endeksi kadar kira artırılabacaktır, denilmiştir. Bu şart geçerlidir. Çünkü artırma oranı bellidir. İhtarname de bu husus belirtildiği halde ödeme vakti olmamışsa direnim gerçekleşmiş sayılır.” şeklinde hükümde bulunmuştur. Dolayısıyla Yargıtay uygulamasına göre de kiracı, kira sözleşmesinde kira bedelinin artırılacağına yönelik bir ibareye yer verilmişse, bu şart geçerli olmasına rağmen artırım farkını, kiraya veren tarafından kendisine tanınan süre içerisinde ödemezse temerrüde düşer.

²²⁸ AYDEMİR, s. 154; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 233.

Ural ınar’a göre, kiracı kira artırım farkını ödemediği takdirde, herhangi bir bildirim gerekl olmaksızın temerrüde düşer; bildirim ise verilen süre içerisinde kira artırım farkı ve işlemiş faizin ödenmemesi durumunda sözleşmenin feshedilmesi ve tahliye talebi için gereklidir.

3.3. Kira Tespit Davası Sonucu Mahkeme ile Belirlenen Miktarın Muaccel Olması

Kira bedelinin belirlenmesine yönelik mahkeme tarafından karar verilen kira farkı alacağıın ifa zamanının gelmiş kabul edilmesi için yalnızca alacaklının borçludan edada bulunmasını talep edebileceği zamanın gelmiş olması yeterli olmaz. Bununla birlikte mahkeme kararının kesinleşmesi gerekir. Kira tespit davasının kesinleşmesine kadar olan sürede kiracının önceki kira döneminde uygulanan kira bedelini ödemeye devam etmesi halinde TBK md. 315 gereği, temerrüde düşmez ve kiraya veren de buna bağlı olarak kira sözleşmesini feshedemeyeceği gibi hakkında iade de talep edemez.²²⁹

Bununla birlikte kira bedelinin artırımını hususunda mahkeme kararı kesinleştikten sonra geçmişe yönelik olarak yeni kira bedelinin geçerli olduğu tarihten itibaren hesaplanan toplam farkın ve geleceğe dönük olarak kira bedeli farkının ödenmesi gerekmektedir.

Kira tespiti kararının kesinleşmesinin tebliğine rağmen, TBK md. 315 gereği verilecek süre zarfında kiracı söz konusu bedeli dememezse, temerrüde düşecektir. Anılan madde uyarınca, kiracının temerrüdü nedeniyle kiraya veren, sözleşmeyi feshedebilecektir. Dolayısıyla kiracının söz konusu kira bedelini ödeme yükümlülüğünün ilgili ilamın kesinleşmesinden itibaren baēlayacağını söylemek mümkündür.

Yargı uygulamalarında kabul edilen genel kural, kira bedelinin mahkeme kararı ile kararlaştırılması halinde, buna yönelik karar kesinleştikten sonra kira farkı alacağı muaccel olur. TBK md. 315 gereği kiraya verenin yazılı bildirimini üzerine kiracı kendisine tanınan süre içerisinde mahkemenin kesinleşen kararındaki ödemeyi yapmazsa, kiracı temerrüde düşer ve kiraya veren bunun sonucunda sözleşmenin feshini isteyebilir. Kira farkını ödeme hususunda kanunda belirli bir sürenin öngörülmemiş olması nedeniyle, kararın kesinleşmesinin ardından kiraya veren tarafından kiracıya yazılı bir bildirim yapılmalı ve tanınacak süre içerisinde deme

²²⁹ GÜMÜŞ, Kira, s. 283

talep edilmelidir. Kesinleşmeden sonraki ilk kira bedeli için ise durum farklıdır. Kesinleşmeden sonraki ilk kira bedelinde bir bildirim olmaksızın ödenmeyen kira farkı bakımından borçlu temerrüdüne yönelik hükümler uygulanır.

4. Yan Giderler Açısından Temerrüde Esas Olan Alacaklar

Yan giderler TBK’da tanımlanmamıştır ancak olağan kullanım dışında kalan temizlik ve bakım giderleri ile kullanma giderleri yan gider olarak değerlendirilebilir.²³⁰ Bununla birlikte ısıtma, aydınlatma veya aidat ödenmesi gibi yükümlülüğü yan gider olarak nitelendirilecektir.

Mülga Borçlar Kanunu yürürlükteyken kira bedeli dışında sıcak su, yönetim giderleri gibi yan giderleri kiracı ödemediği takdirde kiraya verenin fesih imkanı bulunmamaktaydı. TBK md. 315’te ise bu husus değiştirilerek kiracının yan giderleri ödemediği takdirde temerrüde düşmesi halinde kiraya verene fesih imkanı tanınmıştır.²³¹

Kiracı, kiraya verene ait yan giderleri ödediği takdirde söz konusu ödemeleri kira bedelinden indirebilir. Böyle bir durumda kiracı, TBK md. 315 kapsamında ödemede gecikmiş olmaz.²³²

5. Temerrüde Esas Olmayan Alacaklar

TBK md. 315 uyarınca asıl kira ve yan giderler dışındaki alacaklar nedeniyle kiracı temerrüde düşmüş sayılmaz. Bunun sebebi söz konusu alacakların kira bedeli kapsamında değerlendirilmemeleridir.

5.1. Stopajın Yatırılmaması

İşyeri kiralarında stopajı yatırılması yükümlülüğü 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 11. Maddesi ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 94. Maddesi gereği kiracıya aittir. Anılan maddeler uyarınca, kiracının yatırdığı stopaj, kiraya verenin ödeyeceği gelir vergisinden

²³⁰ İNCEOĞLU, Armağan, s. 673.

²³¹ Bozulan kalorifer tesisatı, su sızan borular, kapanmayan musluklar, akıntı yapan çatının onarılması, yağmur ve doludan kırılan camın değiştirilmesi, merdiven otomatığının sokak kapısı kilidinin tamiri, TBK md. 341 anlamında yan gider sayılmaz ve bunlar kiracıya yükletilemez. YAVUZ, Değişiklikler, s. 538

²³² BURCUOĞLU, Tahliye, s.248; ARAL s. 276-277; GÜMÜŞ, Kira, s.283.

düşürülmelidir. Bununla birlikte kiracının stopajı yatırmamış olması TBK md. 315 kapsamında kiracının temerrüdüne sebep olmaz. Kiracının temerrüdü sonucu doğmadığı için kiracının tahliyesine de neden olmaz. Bu hususta Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 03.05.1998 tarihli, 1988/2105 Esas, 1988/7085 Karar sayılı kararında “Vergi sorumlusu tarafından ödenmeyen stopajın Maliye’ye ödenmesi için çekilen ihtar, tahliye davasına konu edilemez.” Ural Çınar’a göre; bu durum, kira bedelinin açıkça, “net” olarak belirlendiği durumlarda, başka bir ifadeyle, stopajın kira bedeline dahil edilmediğinin açıkça belirlendiği durumlarda geçerli olmalıdır. Aksi takdirde, kira bedeli brüt olarak belirlenmiş sayılır ve stopaj da brüt kira bedelinin bir parçası olarak kabul edilir.²³³

5.2. Cezai Şart ve Gecikme Faizi

TBK’da kira sözleşmelerine gecikme faizi ve cezai şart konulması hususunda bir yasaklama mevcut değildir. Sözleşme serbestisi çerçevesinde taraflar kira sözleşmelerinde cezai şart veya gecikme faizi konusunda anlaşabilirler. Ancak TBK md. 346’da, konut ve çatılı işyeri kiralari söz konusu olduğunda, kiracının kira borcu hususunda korunması istenerek kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceğine yönelik sınırlamalara hükmolunmuştur. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde edim yerine getirilmediği takdirde cezai şart ve kira bedelinin ve yan giderlerin geç ödenmesi halinde de gecikme tazminatına hükmedileceğine ilişkin maddelerin yer alması durumunda ilgili kira sözleşmelerindeki bu koşullar geçersiz olacaktır.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 08.03.2004 tarihli, 2004/1792 Esas, 2004/1811 Karar sayılı kararında “... kural olarak 6570 sayılı yasanın kapsamında da kalsa kira sözleşmesine konulmuş olan ve kira parasının zamanında ödenmemesi halinde kiracının ödemeyi kabul ettiği cezai şart geçerlidir. Bundan amaçlanan husus kira parasının zamanında tam olarak ödenmesini sağlamaktır.” şeklinde hükümde bulunmuştur. Ancak TBK md. 346’da kira bedeli zamanında ödenmediği takdirde kira sözleşmesi ile cezai şart kararlaştırılmasını açıkça yasaklamıştır.

²³³ URAL ÇINAR, s. 238. Yarg. 6. HD 28.05.2009, E. 2009/1666, K. 2009/4961, “Önceden stopaj ödeme sorumlusu kiracının, stopaj ödeme sorumluluğu ortadan kalkınca ödemesi gereken kira miktarı, net kira ve stopaj toplamı olan brüt kira olmalıdır. Aksinin kabulü kiracının kira miktarını düşürmek olur.” YKD C. 36, S. 3, Mart 2010, s. 416.

Dolayısıyla TBK md. 346'ın yürürlüğe girmesiyle birlikte söz konusu tarihe kadar süregelen Yargıtay uygulaması da geçersiz kabul edilmiştir. Bununla birlikte yalnızca kiracının lehine konulan ceza şartı da eski düzenlemede de var olduğu üzere geçerliliğini korumaya devam edecektir.²³⁴

Kira sözleşmesi söz konusu olduğunda yalnızca kira bedelinin ödenmemesi halinde konulan cezai şartlar değil, yan giderlerin ödenmemesi halinde kabul edilmiş cezai şartlar da hüküm ifade etmeyecektir. Hal böyleyken, kira sözleşmelerinde kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başkaca bir ödeme yükümlülüğü getirilmesi mümkün değildir.

Kiracının tacir olduğu veya işyeri kirasının mevcut olduğu durumlarda, sözleşme serbestisi ilkesi kapsamında, belirtilen tarihe kadar, kiracı ve kiraya veren diledikleri şekilde cezai şart kararlaştırabileceklerdir. Ural Çınar'ın kanaatine göre her ne kadar sözleşme serbestisi ilkesi geçerli olsa da Yargıtay'ın, mülga Borçlar Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde, cezai şartın geçersiz olacağına ilişkin vermiş olduğu kararlarının, hukuki güvenlik açısından şimdi de geçerli olması gerekir.

Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 18.04.2022 tarihli, 2002/25488 Esas, 2002/4381 Karar sayılı kararında “Kiracının taşınmazda oturmakta iken düzenlenen tahliye taahhüdü ve tahliyeyi sağlama amacıyla konulan cezai şart geçerlidir.” şeklinde hükümde bulunmuştur. Kiracının yazılı tahliye taahhüdünde belirttiği tarihte kiralananı tahliye etmemesi ihtimalinde kiracı için verilen cezai şartın geçerli olduğu kabul edilir.²³⁵

Bununla birlikte, geciken kira bedeli alacağına faiz eklendiği durumlarda kiraya veren, kiracının kira bedeli için yaptığı ödemeyi faize sayarak kira sözleşmesini, kira bedelinin ödenmediği gerekçesiyle feshedemez.²³⁶ Yargıtay 12. Hukuk Dairesi de 15.06.1995 tarihli, 1995/8326 Esas, 1995/8954 Karar sayılı kararında “Asıl kira alacağı dışında kalan faiz ve

²³⁴ YAVUZ, Değişiklikler, s.539; Yarg. 3. HD 23.09.1996, E. 1996/6826, K. 1996/ 9627, “6570 sayılı kanun, kamu yararına ve özellikle kiracıyı korumak için kiracı lehine hükümler getirmiştir. Kira sözleşmesi yapılırken, kiralayan yönünden bir zaruret ve manevi baskı söz konusu değildir. Kiracıların aşırı gereksinimleri karşısında, bu durumdan yararlanacak kiralayanların sözleşmelere, kiracı aleyhine koydukları cezai şartlar geçersizdir. Ancak kira sözleşmelerine kiracı lehine konulmuş olan ceza koşulu geçerlidir.”

²³⁵ GÜMÜŞ, Kira, s.59; İNCEOĞLU, ARMAĞAN, s. 678; YAVUZ, Değişiklikler, s. 540

²³⁶ AYDEMİR, s. 156.

eklentilerin ödenmemesi temerrüde esas olmayacağından, kira parası olarak dosyaya yatırılan paranın öncelikle faiz alacağına mahsubu mümkün değildir.” şeklinde hükümde bulunarak asıl kiranın dışında kalan faiz alacağının temerrüde esas teşkil edemeyeceğini savunmuştur. Hal böyleyken icraya yatırılan paraların faiz alacağına mahsup edilmesini yerinde bulmayarak yatırılmış paranın asıl kiradan hariç olarak faize sayılmasını reddetmiştir. Ancak kira sözleşmesi söz konusu olduğunda, kiraya verenin, kiracının yapmış olduğu ödemeyi faizden düşeceğinin düzenlenmesi hususunda tarafların bu durumun aksini kararlaştırması mümkündür. TBK md. 100/2’de borçlu aleyhine düzenlenen yasak bu noktada geçerli olmayacaktır.

5.3. Muacceliyet Koşulu

Muacceliyet koşulu; kira sözleşmelerinde tarafların bir dönem kira bedeli ödenmediği takdirde o kira dönemine ilişkin tüm kira bedellerinin muaccel olacağına yönelik yaptıkları anlaşmadır.²³⁷ Muacceliyet koşulu karşılıklı borç doğuran sözleşmelerde ödemelerin birden çok vadede yapılabileceğine ve bu ödemelerden birinin vaktinde ödenmemesi durumunda kalan diğer ödemelerin hepsinin muaccel hale geleceği hususuna yer verilmesi şeklinde de ifade edilebilir.²³⁸ Kira sözleşmesi gibi karşılıklı borç doğuran sözleşmelerde sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde taraflar genel olarak böyle bir koşula yer verebilir. Bu ihtimalde kiracı belirlenen süre içerisinde ödeme yapmazsa tüm kira bedellerinden ötürü temerrüde düşer. Örnek vermek gerekirse muacceliyet koşulu bulunan bir yıl süreli bir kira sözleşmesinde kiracı, ikinci ayın kirasını vadesinde ödemezse, kiraya veren tarafından kendisine yapılacak bildirimin üzerine temerrüde düşmesi durumunda kalan 10 aya ait kiralar da muaccel hale gelir.

Kira sözleşmelerini ve ürün kirasını düzenleyen hükümlerde konuya ilişkin olarak bir netlik bulunmaması nedeniyle genel olarak kira sözleşmelerinde ve ürün kirası sözleşmesinde TBK uygulamasında da muacceliyet koşulu geçerli olacaktır.

Şayet taraflar arasındaki sözleşme, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi ise TBK md. 346 gereği muacceliyet koşulu konulması mümkün değildir. İlgili maddede “... Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ... sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin

²³⁷ YAVUZ, Değişiklikler, s. 541.

²³⁸ AYDEMİR, s. 156.

anlaşmalar geçersizdir.” şeklinde hükümde bulunulmuştur. TBK md. 346 konut ve çatılı işyeri kiralari hususunda muacceliyet koşulunun açıkça yasaklanması üzerine Yargıtay da bu yönde kararlar vermeye başlamıştır.²³⁹

6. Kiracıya Muaccel Olan Kira Bedelinin ve Yan Giderlerin Ödememesinden Dolayı İhtar Yapılmalı ve Süre Verilmeli

Kiracı, kira bedelini veya yan giderleri ödememesi nedeniyle temerrüde düştüğü takdirde bununla ilgili sonuçların doğabilmesi için kiraya verenin muaccel kira bedeli ve yan giderlerin ödenmesi amacıyla kiracıya süre vermesi ve bu süreçte borcunu ödemesi talebinde bulunması gerekmektedir.²⁴⁰ Kira sözleşmesinin vadesi belirli olduğu takdirde kiracının temerrüde düşmesi için kiraya verenin ayrıca bir ihtarda bulunmasına gerek yoktur. Kiraya veren ihtar, temerrüde düşen kiracıya karşı, temerrüt sebebiyle kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için yapılması gerekmektedir.

6.1. İhtarı Yapacak Kiraya Veren ve Muhatap Kiracı

Kiracının kira bedeli veya yan giderleri ödememesi nedeniyle, kural olarak kiraya veren ihtarda bulunabilir. Malikin kiraya veren sıfatı yoksa malikin süre vererek bu sürenin sonunda borç ödenmediği takdirde kira sözleşmesini feshetme hakkı bulunmamaktadır.

²³⁹ Yarg. 6. HD 05.03.2013, E. 2013/691, K. 2013/3837, www.kazanci.com

²⁴⁰ Yarg. 6. HD 16.01.2013, E. 2012/16231, K. 2013/303, “Dava, temerrüt sebebiyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Davalı, temerrüt ihtarına istinaden kira bedelinin belirlendiğini, eksik ödeme tespit edildiği ve davacıya bütün ödemeleri yaptığını, hesap hatası dışında ödemelerin zamanında yapıldığını savunmaktadır. Temerrüt nedeniyle tahliye karar verilebilmesi için istenen kira parasının ve yan giderin muaccel (istenebilir) olması ve kira bedeli ile yan giderin verilen sürede ödenmemiş bulunması, ihtarnamede verilen süre içerisinde kira parasının ödenmemesi halinde akdin feshedileceğinin açıkça belirtilmesi gerekir. Ayrıca, kira parası götürülüp ödenmesi gereken borçlardan olduğundan kiralayana götürülüp elden ödenmesi veya gideri kiracıya ait olmak koşuluyla konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla gönderilmesi gerekir. Bundan ayrı, sözleşmede özel bir koşul kabul edilmişse bu husus da göz önünde tutulmalıdır. Bu şekilde yapılmayan ödemeler yasal ödeme olarak kabul edilemez. Taraflar arasındaki sözleşmeye göre kira bedelinin 3’er aylık dönemlerde ödenmesi nedeniyle 2009 yılı Ekim, Kasım ve Aralık ayı kira bedelleri ihtar tarihi itibarıyla muaccel olmadığından temerrüde esas teşkil edemez. Ancak, davacı 2009 yılı Ocak ayından Eylül ayına kadarki kira farklarını da istemektedir. Davacının 9 aylık kira farkının istemesinde bir usulsüzlük yoktur. Mahkemece aldırılan bilirkişi raporuyla, davalı idarenin ihtar konu 2009 yılı eksik ödenen kira bedeli adıyla ödeme yapıldığı gözetilerek temerrüdün belirlenmiştir. Bu durumda temerrüt nedeniyle tahliye karar verilmesi gerekirken ihtarın belirli ve muaccel kira bedelini içermediğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi gerekirken ihtarın belirli ve muaccel kira bedelini içermediğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.”

Kiraya veren, kira bedeli alacağını üçüncü bir kişiye devrederse, kiracının borç ödenmemesi durumunda, devralanın da ihtar göndererek kira sözleşmesini feshetme hakkı yoktur.²⁴¹

Kiralananı, kira sözleşmesi kurulduktan sonra iktisap eden üçüncü kişi, kanun gereği, sözleşmenin tarafı haline geldiği için, artık kiracıya ihtarda bulunup süre verilebilir ve bu sürenin sonunda ödeme yapılmadığı takdirde de kira sözleşmesini feshedeceğini bildirebilir.

Kiraya verenin birden çok kişi olması halinde kiracıyı temerrüde düşürmek için ihtarın ve sözleşmenin feshedileceğine ilişkin bildirimin kiraya verenler tarafından birlikte yapılması gerekmektedir. Bu hususta Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 11.09.2012 tarihli, E. 2012/7647, K. 2012/11331 sayılı kararında, “... Temerrüt nedeniyle açılacak tahliye davasının kural olarak kiralayan tarafından açılması gerekir. Kiralayanlar birden fazla ise aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan ihtarnameyi birlikte göndermeleri ve yine davayı da birlikte açmaları zorunludur.” şeklinde hükümde bulunmuştur.

Kiraya verenin ölmesi ihtimalinde terekesi de iştirak halinde ise kiracıya ihtarda bulunarak süre verilmesini, elbirliğiyle malik olmaları nedeniyle tüm mirasçıların birlikte yapması gerekmektedir. Elbirliğiyle malik olan mirasçıların birinin çektiği ihtarname sonucunda kiracı temerrüde düşüremez.

Kiralananın paylı mülkiyete konu olan bir taşınmaz olması halinde ihtarın, pay ve paydaş çoğunluğunun kararıyla yapılması gerekmektedir.²⁴² Paylı mülkiyete konu bir taşınmazda paydaşlar kendi payına düşen kira alacağı için icra takibi yapması mümkündür. Öğretide, Yargıtay kararlarının aksine kira bedeli ödenmediği takdirde paydaşların birinin tek başına sözleşmeyi feshederek kiralananın tahliyesini sağlaması, Türk Medeni Kanunu’nun paylı mülkiyet hususundaki kurallarına aykırı olması gerekçesiyle mümkün olmayacağı savunulmaktadır. Şayet kiralanan paylı mülkiyete veya elbirliği ile mülkiyete tabi bir taşınmaz ise ve maliklerden biri diğerlerinin rızası olmadan söz konusu taşınmazı kiraya vermişse, kira

²⁴¹ GÜMÜŞ, s. 412.

²⁴² Yarg. 6. HD 15.05.1990, E. 1990/6657, K. 1990/6915 sayılı kararında, müşterek mülkiyette, ihtarların pay ve paydaş çoğunluğu ile yapılması gerektiği belirtilmiştir, bkz. BURCUOĞLU, Tahliye, s. 272; DOĞAN, s. 290.

bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihtar çekerek süre verecek malik de bizzat kendisi olacaktır.

243

Kiracıların birden fazla olması durumunda, kiracıların birinin ödemesi gereken kira bedelini ödememesi halinde müteselsil ve ortak bir sorumluluğun varlığı kabul edilir ve temerrüt için ihtar ile birlikte fesih beyanının da bütün kiracılara karşı yapılması gerekmektedir.

6.2. İhtarın Şekli ve İçeriği

Kiracıya süre tayinine yönelik adi yazılı olarak yapılması gereken ihtar beyanı ile kiraya verenin, kiracının temerrüdü nedeniyle kira sözleşmesini feshederek tahliye talebinde bulunabilmesi için, kiracıya muaccel kira bedellerini veya yan gideri ödemesi amacıyla bir süre vermelidir. Kiraya verenin ihtar beyanında kira bedellerinin hangi aylara ilişkin olarak istendiğinin net bir biçimde belirtilmesiyle birlikte kiracıya yapacağı ödemenin yapılabilmesi için tanıdığı süre ve bu süre zarfında ödeme yapılmadığı takdirde sözleşmenin feshedileceği hususlarına yer verilmesi gerekmektedir. Sözleşme ancak belirlenen sürede kira bedeli ödenmediği takdirde bir fesih beyanı yapılarak ortadan kaldırılabilir.

Bununla birlikte kiraya verenin ihtarla talep ettiği kira bedeli gerçek borçtan fazla olursa ya da tahliye davası açılacağı bildirilmiş olursa ihtar geçersiz olmayacaktır. Bu hususta Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 29.06.2004 tarihli, E. 2004/5263 Sayılı, K. 2004/5373 Sayılı kararında, “Davacı tarafından davalıya gönderilen her iki ihtarnamede de belirtilen aylarının kiralalarının ihtarda belirtilen miktarlardan ödenmesi istenmişse de ihtar dökümündeki daha önceki tespit kararı ile kesinleşmiş kira miktarı 56.502.450 lira olup bu miktarın üstünde kira talep etmesi, ihtarları geçersiz göstermeyeceğinden ve davalı kiracı istenilen kira dönemleri ile ilgili aylık kira 56.502.450 lirayı 30 günlük süre içinde yatırmamış bulunduğundan temerrüt gerçekleşmiş olup tahliye karar verilmesi gerekir.” şeklinde hükümde bulunmuştur.

Kiraya veren ihtarında yalnızca kanuni yollara başvuracağından bahsetmiş ancak kira sözleşmesinin feshedileceği veya tahliye davası açacağını belirtmemiş ise bu da ihtarın geçerliliğine etki eder. Hal böyleyken söz konusu ibare tek başına yeterli olmaz. Kiraya verenin

²⁴³ DOĞAN, s. 290.

ihtarında, kiracı ödemeyi yapmadığı takdirde TBK md. 315'in uygulanacağı belirtmesi yeterli olacaktır.

Kiraya veren söz konusu ihtarda kiracıya, kira bedeli ve yan giderleri ödemesi için ne kadar süre verdiğini açıkça belirtilmesi gerekmektedir. Söz konusu süre, net bir biçimde belirtilmeyip yalnızca “kanuni süre” kavramının kullanılması yeterli olmayacak ve bu ihtar göz önünde bulundurularak kira sözleşmesi feshedilemeyecektir.

a. İhtarın Yazılı Olması ve Hangi Aylara İlişkin Kira Bedelinin İstendiğinin Belirtilmesi

TBK yürürlüğe girmeden önce, Mülga Borçlar Kanunu yürürlükteyken ihtar beyanının şekline yönelik olarak öğretide ve uygulamada farklı görüşler ileri sürülmüştür. TBK md. 315, ihtar beyanının geçerli olabilmesi için adi yazılı olmasını şekil şartı olarak öngörmüştür. Buna göre, söz konusu ihtar beyanının adi yazılı olması yeterli kabul edilerek, resmiyet şartına tabi tutulmamıştır.

Yazılı yapılması zorunlu olan söz konusu ihtar, noter vasıtasıyla olabileceği gibi mektup, telgraf ya da icra dairesi aracılığıyla gönderilecek ödeme emriyle yapılabilir.²⁴⁴

Kiraya verenin yaptığı yazılı ihtarın geçerli olması, ödenmeyen kira bedeli ve yan giderin net olması ve miktarının da tam olarak belirtilmiş olması koşuluna bağlıdır. Bununla birlikte ihtarın içeriğinde, kiracının ödemediği kira bedellerinin tarihleri de belirtilmelidir.

Kiraya verenin, ihtarında kiracıya verdiği süre içerisinde ödemesini talep ettiği kira bedelleri veya yan giderlerin muaccel olmuş ve kiracının bu bedelleri ödemede gecikmiş olması gerekmektedir. Şayet kira bedeli ya da yan gider borcu doğup muaccel olmadan yapılan bir ihtar söz konusuysa bu ihtar geçerli olmayacaktır.²⁴⁵ Kiracının kira bedelini ödemede gecikmesi nedeniyle kira sözleşmesinde öngörülen muacceliyet şartı gerçekleşirse, vadelerden önce muaccel olan diğer aylara ait kira bedelleri sebebiyle de TBK md. 315 kapsamında, kiraya

²⁴⁴ TANDOĞAN, s. 224; TUNÇOMAĞ, s. 687; FEYZİOĞLU, s. 685; ERZURUMLUOĞLU, s. 83; ARAL, s. 279; GÜMÜŞ, s. 444; DOĞAN, s. 200.

²⁴⁵ GÜMÜŞ, Kira, s. 286.

verenin fesih talep etmesi mümkün olacaktır. Bu hususta Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 07.03.2007 tarihli, E. 2007/6-108, K. 2007/104 sayılı kararında, “Dava, itirazın kaldırılması ve tahliye talebine ilişkindir. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde, kiralardan birinin gününde ödenmediği takdirde dönem sonuna kadar olan tüm kiralardan muaccel olacağı kararlaştırılmıştır. Bu koşul geçerli olup tarafları bağlar. Somut olayda da kiracı kiralardan birini ödemediğinden dönem sonuna kadar olan kiralara muacceliyet kazanmıştır. Muacceliyet kazanan kiralalar 30 günlük yasal süre içinde ödenmediğinden temerrüt gerçekleşmiştir. Açıklanan hususlar dikkate alınmadan tahliye talebinin reddine karar verilmesi isabetsizdir.” şeklinde hükümde bulunmuştur.

b. TBK md. 315 Uyarınca Kiracıya Süre Verilmesi

Kiracı kira bedelini veya yan giderleri ödemede geciktiği takdirde kira sözleşmesi kendiliğinden feshedilmediği gibi kiraya veren de sözleşmeyi de derhal feshedemeyecektir. Kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için, kiraya verenin, kiracıya yazılı bir bildirimde bulunarak muaccel ve ödemede temerrüde düşülmüş olan kira bedeli veya yan giderlerin ifa edilebilmesi için belirli bir süre vermesi gerekmektedir. Bu hususta Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 26.01.2010 tarihli, E. 2009/11306, K. 2010/560 sayılı kararında “İcra İflas Kanununun 269/1. maddesinin göndermesi ile Borçlar Kanunu’nun 260. maddesindeki otuz günlük süre beklenmeden 17.02.2009 tarihinde icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunulmuştur. Bu nedenle tahliye isteminin reddine karar verilmesi isabetsizdir ve bozmayı gerektirir.” şeklinde hükümde bulunmuştur.

TBK md. 315 uyarınca “Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarda ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.” Anılan maddede kanun koyucu, kiraya verenin kiracıya vereceği sürenin alt sınırını belirlemiştir. Buradan hareketle kiraya verenin kiracı lehine sözleşme ile daha fazla süre vermesinde bir sakınca bulunmamaktadır.

Mülga Borçlar Kanunu yürürlükteyken belirsiz süreli kira sözleşmeleri için kiraya veren tarafından kiracıya tanınacak sürenin ne olacağı tartışmalı olmakla birlikte; belirli süreli kira sözleşmelerinde ödeme sürelerinin alt sınırı; altı ay ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde otuz gün, daha az süreli kira sözleşmelerinde altı gündü. Öğretideki bir görüş, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracıya verilecek sürenin asgari miktarını, fesih ihbar yapılabilecek

dönemleri kira süresi sayarak belirlemiştir. Bu görüşe göre, mülga Borçlar Kanununun 262. maddesindeki fesih süreleri esas alınarak yerel adet ve anılan madde uyarınca, altı aydan daha kısa süreli fesih sürelerinde altı günlük, altı ay veya daha uzun süreli fesih sürelerinde ise otuz günlük bir sürenin verilmesi gerektiği ifade edilmiştir.²⁴⁶ Buna karşın öğretide çoğunluğun kabul ettiği bir diğer görüşe göre ise, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiraya verenin kiracıya vereceği sürenin her halükarda otuz gün olması gerekliliğidir.²⁴⁷

TBK md. 315'in yürürlüğe girmesiyle birlikte, Mülga Borçlar Kanunu md. 260'ın yürürlük dönemindeki bu karışıklık ve tartışmalar son bularak kira sözleşmelerinin belirli veya belirsiz süreli olup olmadıkları göz önünde bulundurulmaksızın genel olarak kiracıya verilecek sürenin en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarda ise 30 gün olması gerektiğine karar verilmiştir.

Konut veya çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, TBK md. 315'te öngörülen asgari süreden daha az örneğin, on günlük bir süre tayin edilmesi halinde yapılan fesih beyanını içeren söz konusu ihtar geçerli olmayacaktır. Bunun sebebi, kiracının temerrüde düşmesi için verilen sürenin ihtarın esaslı unsurunu oluşturmasıdır. Bu hususta Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 18.09.2007 tarihli, E. 2007/8147 Sayılı, K. 2007/9569 Sayılı kararında, "Borçlar Kanunu'nun 260. maddesi gereğince ödeme emrinde otuz günlük ödeme süresinin gösterilmemesi nedeniyle temerrüt olgusunun gerçekleştiğinden söz edilemez. Ancak temerrüt olgusunun gerçekleşmemesi davacı malikin kira alacağının tahsiline engel teşkil etmez. Bu nedenle mahkemece, tarafların kira alacağına yönelik tüm delilleri toplanıp alacağa yönelik olarak esas hakkında bir karar verilmesi gerekmektedir." şeklinde hükümde bulunmuştur. Buna karşın kiraya veren tarafından kiracıya verilen sürenin otuz günün üstünde olması durumunda yapılan ihtar geçerli olur. Bunun nedeni anılan maddede öngörülen süreler olan, on gün ve otuz günlük sürelerin kiracı lehine nisbi emredici nitelikte olmasıdır.²⁴⁸ Hal böyleyken, kiraya veren tarafından kiracıya verilecek süre kiracı lehine uzatılabilir ancak kısaltılamaz, denilebilir.

²⁴⁶ TANDOĞAN, s. 213; ARPACI, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002, s. 139-140; ERZURUMLU, s. 36; ER, s. 612; DOĞAN, s. 292

²⁴⁷ FEYZİOĞLU, s. 612, BİLGE, s. 178.

²⁴⁸ WEBER, Art. 257d N.1, 1378; SVIT-Kommentar., Art 257d N.4-5, s. 127; HIGI, Art. 257d N.4, s. 249; GÜMÜŞ, Kira, s. 286

TBK md. 315 gereği, kiraya veren tarafından, süre verilmeksizin veya kanunda belirtilen yasal süre kısaltılarak kira sözleşmesinin feshedilebileceğine yönelik hükümler konulmuşsa TBK md. 315'in emredici niteliği kapsamında sözleşmede yer alan bu hükümler geçerli olmayacaktır.

c. Ürün Kira Sözleşmesinde Süre Tayini

TBK md. 362 gereği, *“Kiracı, sözleşmede aksine bir hüküm veya yerel adet olmadıkça kira bedelini ve yan giderleri her kira yılının ve en geç kira süresinin sonunda ödemekle yükümlüdür (f.1). Kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemezse kiraya veren, kiracıya en az altmış günlük bir önel verip bu önel içinde ödememesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir (f.2).”*

TBK md. 362/1'de kiracının kira bedeli ve yan giderleri ödeme borcu düzenlenmiştir. Anılan maddenin ikinci fıkrasında ise ürün kirası sözleşmelerinde kiracının temerrüdü sebebiyle sözleşmenin feshedilebilmesi için muaccel ve ödenmemiş kira bedelleri ve yan giderlerin ödenmesi amacıyla kiraya veren tarafından kiracıya verilecek süre düzenlenmiştir. İlgili maddede öngörüldüğü üzere, kira sözleşmesinde, kiracının kira bedelini veya yan giderleri vadesinde ödememesi halinde kiraya veren tarafından kiracıya altmış gün süre verilir. Kiracı, kendisine tanınan altmış günlük sürenin sonunda ödemeyi yapmamış olursa sözleşmenin feshedileceği bildirir. Buna rağmen kiracı, ödemeyi yapmazsa kira sözleşmesi, kiraya veren tarafından feshedilebilir. Bu hususta Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 26.10.2004 tarihli, E. 2004/6802, K. 2004/7353 sayılı kararında “... hasılat kira sözleşmelerinde, hasılat paralarının ödenmemesi halinde kiracıya altmış gün süreli ihtar gönderilmeli ve bu süre içinde kira ödenmezse akdin feshedileceği bildirilmelidir. Somut olayda davalıya gönderilen ihtarlarda on günlük süreler verilmiştir. Bu durumda akit feshedilemez.”²⁴⁹ şeklinde hükümde bulunmuştur.

TBK md. 315'te belirtilen ve genel itibariyle on gün ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının temerrüde düşmesi için ödenmeyen kira bedeli ve yan giderlerin ödenmesi için kiraya veren tarafından verilmesi gereken otuz günlük süre, ürün kirası sözleşmeleri söz konusu olduğunda TBK md. 362'de altmış gün olarak düzenlenmiştir. Anılan

²⁴⁹ GÜNAY, s. 1141.

sürenin bitiminde kiralananın kiracıya geçeceği hususunda anlaşılan finansal kiralama sözleşmelerinde de kiracının finansal kiralama bedelini ödemede temerrüde düşmesi nedeniyle sözleşmenin feshedilebilmesi için en az altmış günlük süre verilmelidir. Belirtmekte fayda var ki TBK md. 362’de altmış gün olarak verilen bu süre, Mülga Borçlar Kanunu md. 288’de de altmış gün olarak verilmekteydi.

Bu hususta verilen altmış günlük süre de kiracı lehine uzatılabilir ancak kısaltılamaz. Zira düzenleme, kiracıyı koruyucu kısmi emredici niteliktedir.

6.3. İhtarın Haklı Olması

Kiracı, kira bedeli ve yan gider borcu muaccel olmasına rağmen ve ifadan kaçınmasını haklı kılan bir sebep olmamasına rağmen borcunu ifa etmezse, kiraya verenin göndereceği ihtar haklı ihtardır.²⁵⁰ Buna karşın kira bedeli ve yan giderler muaccel olmadan gönderilen ihtar, haksız ihtardır. İhtarın haklılığını ispat yükü, kiraya verene aittir.²⁵¹ Kiraya veren, kira bedeli veya yan giderler takas ya da başka bir nedenle sonlanmasına rağmen kiracıya, kira bedelinin ödenmemesinden dolayı ihtar gönderirse, gönderilen bu ihtar da geçersiz olacaktır. Buna karşın kiracı, kira bedeli veya yan giderleri eksik öderse, kiraya verenin kira bedelinin eksik ödenmesinden dolayı gönderdiği ihtar, haklı ihtar olacaktır.

Kiracı, kiraya verene kira bedelini, ödenmesi gereken yerde ve miktarda ödemelidir. Kira bedeli kira sözleşmelerinde genel itibariyle para borcudur. Kira bedeli para borcu olması nedeniyle, götürülecek borçlardandır, kira bedeli ifa zamanında alacaklının yerleşim yerinde ödenmelidir. Kiracı, kiraya verenin yerleşim yerine gidip kira bedelini vermek istediği veya kira bedelini kiraya verenin ikametgahına posta havalesi ile gönderdiği halde, kiraya verenin söz konusu kira bedelini kabulden kaçınması ve ihtar çekmesi haksızdır.²⁵²

Öğretide bir görüşe göre; kiraya veren haklı bir neden olmadan kira bedelini almaktan kaçınırsa kiracının çekilecek ihtarın haklı olmasını önlemek için tevdi yeri tayin ettirmesi

²⁵⁰ TANDOĞAN, s. 221; DOĞAN, s. 195.

²⁵¹ GÜMÜŞ, s. 441, GÜMÜŞ, Kira, s. 336.

²⁵² TANDOĞAN, s. 222; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 269.

gerekmektedir.²⁵³ Borçlu tarafından yapılan ödemenin alacaklı tarafından kabul edilmemesi durumunda ödemenin nereye yapılacağına mahkeme kararıyla belirlenmesi, tevdi yerinin tayini olarak ifade edilir.²⁵⁴ Ural Çınar'ın kanaatine göre, bir kira ilişkisinde kiracının usulüne uygun yapmak istediği kira bedeli ve/veya yan gider borcunu ödeme, kiraya veren tarafından haklı bir nedene dayanmadan reddedildiği takdirde, kiraya veren alacaklı temerrüdüne düşer ve dolayısıyla haklı ihtar gönderemez. Kiracı ise temerrüde düşmeme amacıyla haklı ihtar önlemek için değil, kira borcundan kurtulabilmek için, yazılı bir şekilde Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 382/d-3 uyarınca sulh hukuk mahkemesine müracaat ederek ödeme yapılacak yerin belirlenmesini isteyebilir.²⁵⁵ Uygulamada yaygın olarak tevdi yeri, bankalar olarak belirlenir. Mahkemenin bu kararı, kiraya verene tebliğ edilir. Kiracı, kira bedelini veya yan giderleri mahkeme tarafından belirlenen tevdi yerine yatırarak kira bedeli borcundan kurtulur.

Kira bedeli veya yan giderlerin ödenmesinin tebliğinden önce söz konusu ödemelerin kiraya veren tarafından kabul edilmediğini, kiracı, tanıkla ispat edebilir. Belirtmekte fayda var ki; HMK md. 200 gereği, kira bedeli veya yan giderlerin zamanında ödenmesi hususunda söz konusu bedel 2.500 TL'nin altında ise tanıkla ispatı mümkünken bu bedel 2.500 TL ve 2.500 TL'den fazla ise bu durumun yazılı delille ispat edilmesi gerekmektedir.

Kiraya veren tarafından, kira bedelinin arttırılması için dava açıldığı takdirde kiracı, dava süresince geçerli olan kira bedelinden sorumlu olacaktır. Dava sürerken ve artırıma ilişkin mahkemenin verdiği karar kesinleşmeden kiracıya zamlı kira bedelini ödemediği için gönderilen ihtar haklı değildir. Kira tespit kararının kesinleşmesinin ardından kiracı, eski kira bedeli ile yeni kira bedeli arasındaki farkı, yeni kira bedelinin geçerli olduğu tarihten itibaren mahkemece hesaplanacak toplam bedeli ödemekle yükümlüdür. Kiracı söz konusu bedeli ödemediği takdirde kiraya verenin yapacağı ihtar, haklı ihtar olacaktır.²⁵⁶

²⁵³ ERZURUMLUOĞLU, s. 81.

²⁵⁴ AYDEMİR, s. 161; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 269.

²⁵⁵ URAL ÇINAR, s. 258.

²⁵⁶ FEYZİOĞLU, s. 705-707, ARPACI, s. 131-132; DOĞAN, s. 200.

6.4. İhtarın Tebliği ve Sürelerin Başlangıcı

Kiracıya ulaşmayan bir ihtar sonuç doğurmaz.²⁵⁷ Şayet birden fazla kiracı mevcut ise söz konusu ihtar, bütün kiracılara ayrı ayrı tebliğ edilmelidir.²⁵⁸

TBK md. 315 gereği, kiraya veren tarafından kiracıya kira bedellerini veya yan giderleri ödemesi için ihtarla verilen en az on, konut ve çatılı işyeri kiralari için ise en az otuz gün olan süreler, yazılı bildirimin kiracıya tebliğini izleyen günden itibaren hesaplanacaktır. TBK md. 315 uyarınca tebliğ tarihi bu sürelerin hesaplanmasına dahil edilmez.

Mülga Borçlar Kanunu md. 260'da otuz veya altmış günlük sürenin ihtarın kiracıya ulaştığı günden itibaren işlemeye başlayacağı öngörülmüştür. Anılan maddeye rağmen gerek Yargı uygulamasında gerek ise öğretide, hesaplama yapılırken ihtarın ulaştığı gün değil, sürenin başlangıcının ihtarın kiracıya ulaştığı ertesi gün başlayacağı kabul edilmiştir.²⁵⁹

Ural Çınar'ın kanaatine göre; Mülga Borçlar Kanunu md. 288'de belirtilen sürenin, ihtarın kiracıya tebliğ edildiği günden itibaren başlayacağına ilişkin ibare, TBK md. 358'de yapılan atıfla ortadan kalkmıştır. Buna göre, ürün kirası sözleşmesine yönelik özel bir hüküm bulunmayan hallerde kira sözleşmesine yönelik genel hükümler uygulanacaktır. TBK md. 362'de ürün kirasına ilişkin sürenin ne zaman işleyeceğine ilişkin özel bir hüküm bulunmaması sebebiyle, genel hüküm olan TBK md. 315 gereği, ürün kirası sözleşmesinde de kiracının temerrüde düşürülebilmesi için ödenmeyen kira bedeli veya yan giderlerin ödenmesi için kiraya veren tarafından kiracıya verilecek altmış günlük süre ihtarın kiracıya tebliğ edildiği günü takip eden günden itibaren işlemeye başlayacaktır. TBK md. 362'nin gerekçesinde bu husus net bir biçimde vurgulanarak 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 281 ve 288'inci maddelerinde yer verilen diğer hususların madde metnine alınmamasının nedeninin söz konusu hususların kira sözleşmesine yönelik genel hükümlerde düzenlenmiş olması olduğunu belirtmiştir.

²⁵⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 310; AYDINLIYIM, s. 31; DOĞAN, s. 294.

²⁵⁸ AYDINLIYIM, s. 31; DOĞAN, s. 294.

²⁵⁹ ERZURUMLUOĞLU, s. 37; TANDOĞAN, s.214; GÜMÜŞ, s. 409; GÜMÜŞ, Kira, s. 285

Borçlunun temerrüdünden söz edebilmek için aranan son koşul alacaklının ihtarıdır. Kural olarak borçlu, alacaklının ihtarı ile temerrüde düşmüş sayılmaktadır.²⁶⁰ Kiracının kira bedelini ödemede temerrüdü sonucunda kiraya veren kiracıya ihtar yaparak kira bedelini ödemesi için bir süre vermekte ve bu süre içerisinde borcunu ödemesini talep etmektedir. ²⁶¹ Bu süre en az on gündür. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.

a. Bildirimin Süre Verme Faaliyeti Niteliği

Kiracıya yazılı şekilde mehil verilmektedir. Kiracı verilen bu sürede de kira bedeli borcunu ifa etmezse hukuki sonuçlarına katlanmaktadır. Kanunun ilgili maddesinde kiracıya verilecek bu süreye açıklık getirilmektedir. Buna göre kiracıya konut ve çatılı işyeri kiralalarında 10 gün diğer kira sözleşmelerinde ise 30 gün mühlet verilmektedir. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin ulaştığı günden sonraki günden itibaren sayılmaya başlanmaktadır.

b. Bildirimin Şekli

TBK md. 315 bildirim şeklini düzenlemiştir. Bildirimin şekli; bildirim kiraya veren tarafından kiracıya yazılı olarak yapılmaktadır. TBK md. 315’te, 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 260’ncı

²⁶⁰ ŞEN DOĞRAMACI, s. 33.

²⁶¹ ŞEN DOĞRAMACI, s. 33; Yarg. 6. HD 16.01.2013, E. 2012/16231, K. 2013/303, “Dava, temerrüt sebebiyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Davalı, temerrüt ihtarına istinaden kira bedelinin belirlendiğini, eksik ödeme tespit edildiği ve davacıya bütün ödemeleri yaptığını, hesap hatası dışında ödemelerin zamanında yapıldığını savunmaktadır. Temerrüt nedeniyle tahliye karar verilebilmesi için istenen kira parasının veya yan giderin muaccel (istenebilir) olması ve kira bedeli ile yan giderin verilen sürede ödenmemiş bulunması, ihtarnamede verilen süre içerisinde kira parasının ödenmemesi halinde akdin feshedileceğinin açıkça belirtilmesi gerekir. Ayrıca, kira parası götürülüp ödenmesi gereken borçlardan olduğundan kiralayana götürülüp elden ödenmesi veya gideri kiracıya ait olmak koşuluyla konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla gönderilmesi gerekir. Bundan ayrı, sözleşmede özel bir koşul kabul edilmişse bu husus da göz önünde tutulmalıdır. Bu şekilde yapılmayan ödemeler yasal ödeme olarak kabul edilemez. Taraflar arasındaki sözleşmeye göre kira bedelinin 3’er aylık dönemlerde ödenmesi nedeniyle 2009 yılı Ekim, Kasım ve Aralık ayı kira bedelleri ihtar tarihi itibarıyla muaccel olmadığından temerrüde esas teşkil edemez. Ancak, davacı 2009 yılı Ocak ayından Eylül ayına kadarki kira farklarını da istemektedir. Davacının 9 aylık kira farkını istemesinde bir usulsüzlük yoktur. Mahkemece aldırılan bilirkişi raporuyla, davalı idarenin ihtara konu 2009 yılı için aylık bazda oluşan fark nedeniyle eksik ödeme yaptığı, temerrüt ihtarı üzerine yasal otuz günlük süre geçtikten sonra 05.02.2010 tarihinde 2008 Kasım, Aralık ile 2009 yılı eksik ödenen kira bedeli adıyla ödeme yapıldığı gözetilerek temerrüdün gerçekleştiği belirlenmiştir. Bu durumda temerrüt nedeniyle tahliye karar verilmesi gerekirken ihtarın belirli ve muaccel kira bedelini içermediğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” www.kazanci.com

maddesinden farklı olarak, yapılacak bildirimin yazılı olması aranmıştır.²⁶² Buna göre bildirim yazılı olmak zorundadır. 818 Sayılı BK ve 6570 sayılı KK döneminde Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarıyla örtüşen yazılı şekil zorunluluğu, ispat şekli yerine geçerlilik şekli niteliğindedir.²⁶³

Acar'a göre yazılı şekil zorunluluğu maddenin bu yönüyle emrediciliğini ortaya koymakla birlikte, bildirimin resmi şekille yapılması hukuka aykırılık oluşturmaz. Diğer bir ifadeyle resmi şekilde örneğin noter yoluyla yapılan bildirim geçerli olacak ve kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesi yolunu açacaktır. Bildirim için öngörülen yazılı şekil, el yazılı vasiyetnamede olduğu gibi kiraya verenin el yazısıyla yazılması gibi bir zorunluluğu ortaya koymaz. Genel anlamda veya basit yazılı şekil yeterli olacaktır. Fakat bu bildirimin içeriğine ait koşullara bakıldığında bir yönüyle kefaletteki yazılı şekle benzer bir yapının oluştuğunun görülmesi mümkündür. TBK md. 315'deki bildirim TBK md. 123 anlamında süre verme faaliyeti olarak nitelendirdiğimiz için, söz konusu şeklin muacceliyet ihbarı, temerrüt ihtarı ve salt fesih beyanını kapsamadığını belirtmemiz gerekir. Bu sebeple sadece kiracının temerrüde düşürülmesi için süre vermeksizin yapılan ihtar, benzer şekilde yazılı şekilde süre verilmiş, süre yararsız kalması üzerine kiraya veren ayrı bir fesih beyanında bulunması yazılı şekilde olmak zorunda değildir. Ancak bunların süre verme bildirimiyle birleşmesi halinde şeklin bölünmezliği gereği yazılı şekilde yapılması zorunluluğu doğacaktır.²⁶⁴

c. Bildirimin Tarafları

Bildirimde bulunacak olan kiraya verendir. Bildirim kiraya veren tarafından kiracıya yapılmaktadır. Acar'a göre kiraya veren sıfatı kime aitse onun bildirimde bulunması gerekecektir. Ancak bildirim kiraya veren temsilci vasıtasıyla yerine getirmesi mümkündür. Bu yönüyle temsil yasağının varlığından söz edilemez.²⁶⁵ Kira sözleşmesinde kiraya veren

²⁶² İNCEOĞLU, s. 275; ACAR, s. 293-294. TBK m. 315, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 260. maddesini karşılamaktadır. mBK m. 260'dan farklı olarak, TBK m. 315'de yapılacak bildirimin yazılı olması şartı aranmış, kira bedeli borcunun ödenmesinde temerrüt ile yan gider borcunun ödenmesinde temerrüt arasındaki fark ortadan kaldırılmıştır.

²⁶³ GÜMÜŞ, s. 284.

²⁶⁴ ACAR, s. 310.

²⁶⁵ CERAN, s. 53.

sıfatıyla adı yazılı olan kimse bildirim yapabilecektir. Kiraya verenin malik olma zorunluluğu olmadığı için, malikten başkasının da bildirimde bulunması mümkün olacaktır. Dolaylı temsil ilişkisi çerçevesinde bir başkasına ait şeyi kiraya verme söz konusu ise, dolaylı temsil olunan yerine temsilcinin bildirimde bulunması gerekir. Kiraya veren sıfatıyla alacaklı olandan başkasının yaptığı bildirim (doğrudan temsil ilişkisi olmadığı sürece), kiracıya karşı TBK md. 315'in işletilmesine imkan vermez.²⁶⁶ Zira bu tür bildirimler sözleşmenin tarafına tanınmış, taraf sıfatına bağlı durumdadırlar. Tıpkı sözleşme temelli yenilik doğuran haklarda olduğu gibi.

Kiraya verenlerin birden fazla olması durumunda bildirimini hep birlikte yapmaları gerekmektedir. Birlikte bildirimde bulunulması ile birlikte tahliye davası açılması birbiriyle karıştırılmamalıdır. Birlikte tahliye davası açılmadığı takdirde eksiklik sonradan giderilebilecekken, birlikte ihtar yapılmaması durumunda giderilemeyecektir.²⁶⁷ Diğer bir ifadeyle kiraya verenlerden birinin bildirimine katılmaması veya yapmaması sonrası sözleşmenin feshi, geçersiz olacaktır. Sonradan bildirimin yapılması da bu geçersizliği giderip, feshi etkin kılmayacaktır. Öte yandan kiraya veren kimselerin birlikte olmalarını sağlayan iç ilişki ikinci plandadır. Fakat paylı mülkiyete tabi bir taşınmazı bir paydaşın (geçerli surette alınmış bir karar üzerine) kiraya vermesinde, bildirimini de aynı şahsın (fakat hem kendi hem de paydaşlar adına) yapması yine geçerli surette alınmış bir karara istinaden olabilir. Bu durumda diğer paydaşların birlikte bildirimde bulunması şartı aranmamalıdır. Ancak kira sözleşmesinde tüm paydaşların adı kiraya veren sıfatıyla yer alıyorsa, bildirimde tüm paydaşların yapması gerekir. Paylı mülkiyette fesih bildirimini pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak elbirliği mülkiyetinde ise maliklerin tamamı aracılığıyla yapılmaktadır.²⁶⁸

²⁶⁶ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin bu konudaki kararı şu yöndedir: “Yazılı kira sözleşmesi, davacılar ile davalı şirket arasında düzenlenmiştir. Bu sözleşmede kira paralarının Ali adlı kişiye ödenmesi kabul edilmiştir. Davacılar, dava konusu kira paralarının ödenmediği hususunda, davalıya bir ihtarda bulunmuşlardır. Dayanılan ihtarnamenin Ali adlı kişi tarafından gönderildiği anlaşılmaktadır. Bu kişi kiralayan ve alacaklı durumda olmadığına, kirayı kabul etmenin ona kiralayanlık ve alacaklılık hakkı vermediğine göre ihtarname bu davaya etkili olamaz. Bu durumda yasal ihtarname bulunmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekir.” şeklinde görüş bildirmiştir. 6. HD. 24.9.1997, 6622/6948

²⁶⁷ “Kiraya verenlerden birinin sözleşmedeki kira bedelinden payına düşen kısmın tahsili için icra takibi yapmasında usulsüzlük bulunmaktadır. Ancak kiraya verenlerin birden fazla olması halinde temerrüt nedeniyle tahliye kararı verilebilmesi için icra takibinin tüm kiraya verenler tarafından yapılması ve davanın birlikte açılması zorunludur.” 8. H.D., 04.10.2017, 2017/14443 E., 2017/12156 K.

²⁶⁸ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi bir kararında paylı mülkiyete konu taşınmazda pay ve paydaş çoğunluğuna sahip olunmadan gönderilen fesih ihbarının geçersiz olduğunu ifade etmiştir: “Somut olayda; Dava konusu taşınmaza ait olduğu konusunda uyuşmazlık bulunmayan tapu kaydının incelenmesinde taşınmazın paylı mülkiyete konu olduğu anlaşılmaktadır. Kiralayan... varisleri adına ...'tur. Pay ve paydaş çoğunluğu yargılama sırasında sağlanabilir ise de ihtarnamedeki eksiklik sonradan tamamlanamaz. Bu nedenle fesih ihbarının pay ve paydaş

Bildirimi malik olan kiraya veren yapabilir. Esasen kiraya veren olmadığı halde malikin bildirim yapması TBK md. 315 çerçevesinde sonuç doğurmaz. Zira kiracının sözleşmeye taraf olmayan üçüncü bir şahsa ifa yükümü yoktur. Kiralanan şeyin sonradan el değiştirmesi halinde, yeni malikin artık kira bedelinin kendisine ödenmesini istemesi ve bu çerçevede TBK md. 315'e dayanan bir bildirimde bulunması mümkündür.²⁶⁹ Ancak öncelikle kiracıya kira bedellerini yeni malike ödeyeceğine ilişkin bildirimde bulunması gerekmektedir.²⁷⁰ Aynı yaklaşımın bir paydaşın, geçerli karara dayanarak paydaşlar adına ve hesabına şeyi kiralaması için de geçerli olduğu söylenebilmektedir.

Alt kira ilişkisinde bildirim alt kiracıya kiracı yapacakken, kiracıya karşı ise kiraya veren yapacaktır. Zira kiraya veren ile alt kiracı arasında sözleşmesel bir bağ bulunmamaktadır. Alt kiracıya karşı kiraya veren sıfatı sadece kiracıya aittir. TBK md. 322/3'de, alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Ancak bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir. Alt kiracının kira bedelini ödememesi bu fıkra kapsamında bir durum değildir.²⁷¹

Kira bedelinin üçüncü bir şahsa temlikinde bildirimin kim tarafından yapılması gereği açıklanmalıdır. TBK md. 315'deki bildirim temerrüt ihtarı olarak değerlendirilecek olursa varılacak sonuç kolaydır. Temerrüt ihtarını alacak hakkını devralan üçüncü şahıs kullanabileceğinden, kiraya veren yerine alacağı temlik alan üçüncü şahıs bu bildirim yapabilecektir.

TBK md. 315'deki bildirim TBK md. 123 anlamında süre vermek olarak değerlendirildiğinden ve bildirimde fesih tehdidinin de yer alması zorunlu olduğundan, fesih hakkının kullanımı noktasında kabul edilecek görüşe göre durum şekillenecektir. Alacağın temlikinde yeni alacaklının TBK md. 125 çerçevesinde süre tanıyarak aynen ifadan vazgeçmesi ve olumlu

çoğunluğu tarafından yapılmadığı nazara alınmaksızın yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.” Yargıtay 6. HD., 29.2.2016, 2016/750 E., 2016/1447 K.

²⁶⁹ DOĞAN, s. 289.

²⁷⁰ DOĞAN, s. 289; CERAN, s. 54.

²⁷¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 252.

tazminatı istemesi mümkündür.²⁷² Dolayısıyla kira alacağını temlik alan üçüncü şahıs, hem temerrüt ihtarını hem de TBK md. 123 çerçevesinde süreyi tanıyabilecektir. TBK md. 315'deki bildirim TBK md. 123 anlamında bir süre tanıma olarak kabul edilmesine rağmen, bu bildirimin özel içeriği gözden ırak tutulmamaktadır. Yani bildirimde fesih tehdidinin yer alması gerekmektedir. Böylesi zorunluluk TBK md. 315'deki bildirimin basit bir süre tanıma bildiriminden (TBK md. 123) farklı olduğunu göstermektedir. Ancak doktrinde ağırlıklı görüş, alacağı temlik alanın sözleşmeyi feshetme yetkisine sahip olmadığı yönündedir. Yargıtay'da alacağı temlik alan 3. kişinin tahliye talebinde bulunamayacağına ilişkin karar vererek bu görüşü destekler nitelikte irade beyanında bulunmuştur.²⁷³ O halde fesih tehdidini içeren bildirim yeni alacaklının da yapması mümkün olamayacaktır. Fakat TBK md. 315'in varlığı kiraya vereni (ve ondan kira alacağını temlik alanı) feshe mahkum etmediği için, bunun yanı sıra aynen ifayı talep etmek veya ifadan vazgeçip olumlu tazminatı istemek imkanı da varlığını sürdürmektedir. Şu halde yeni alacaklının TBK md. 315 çerçevesinde bir bildirimde bulunabileceği kabul edilse bile fesih haricinde TBK md. 125/126'daki seçimlik hakları kullanabilecektir.

Bildirim kiracıya karşı yapılmalıdır. Kiracı kira sözleşmesinde bu sıfatla bulunan kimsedir. Kiracının eşine veya ortağına karşı bildirim yapılamaz. Ancak kiracıya yapılan bildirimin eşine tebliğ edilebilirliği ile bu husus karıştırılmamalıdır.

Kiracı kira bedelinin doğumuna neden olan sözleşmenin kiracısıdır. Bu nedenle alt kira sözleşmesindeki alt kiracıya bildirim yapılamayacaktır. Zira alt kiracı ana kira sözleşmesindeki kira bedelinden sorumlu değildir. Birden fazla kiracının varlığı halinde bildirimin hepsine yapılması gerekir. Kiracıların kira bedeli borcundan kısmı borçluluk esasına göre sorumlu olmaları bakımından durum böyle olduğu gibi, müteselsil borçluluk bakımından da durum

²⁷² OĞUZMAN/ÖZ, s. 550.

²⁷³ Yargıtay 6. HD., 29.5.2014, 2014/3049 E., 2014/7036 K. sayılı kararında alacağı temlik alan üçüncü kişinin sözleşmenin tarafı olmaması sebebiyle tahliye talebinde bulunamayacağına ilişkin kararı: *"Alacağın temlik, devir eden alacaklı ile devir alan (temellük eden) kişi arasında yapılan bir sözleşme niteliğindedir. Bu nedenle, temlik edenin açık ya da örtülü rızası olmadan yapılamaz. Hukuki niteliği açısından alacağın temlik, temlik eden alacaklı ile temellük eden şahıs arasında yapılan bir akde dayanılarak meydana gelen kazandırıcı bir tasarruf işlemidir. Temlik işlemi, belirli alacağı, temlik edenin malvarlığından çıkarıp temellük edenin malvarlığına geçirir. Alacaklının tek taraflı bir hukuki muamelesi değil, temlik alanda yaptığı bir akittir. Somut olayda davaya konu kira sözleşmesinin tarafları dava dışı Söke ... AŞ ile davalı olup alacağın temlik sözleşmesi ile sözleşmenin tarafları değişmemiştir. Kiralananın tahliyesi ancak malik veya kira sözleşmesinin tarafı olan kiraya veren tarafından istenebilir. Davacı kira sözleşmesinin tarafı olmadığından davanın husumet nedeniyle reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir.*

böyledir. Zira teselsülde alacaklının bazı borçlulara yönelik fiilleri diğerleri aleyhine sonuç doğuramaz. Bu çerçevede borçlulardan birine karşı yapılan temerrüt ihtarı diğer borçluları temerrüde düşürmeyecektir. Fakat ihtarla muhatap olan borçlu temerrüde düşer. Yine alacaklının bir borçluya TBK md. 123 anlamında ek süre vermesi mümkündür, fakat bu halde aynen ifadan vazgeçip olumlu tazminatı bu borçludan istemesi mümkündür.²⁷⁴ Temerrüt ihtarı ve ek süre verme toplu etki yerine bireysel etki sağlayan cinstendir. Sözleşmenin feshi için borçluların tamamı temerrüde düşürülmeli, TBK md. 123-125 çerçevesinde süreler verilmelidir.²⁷⁵ Teselsül tipinde birlikte kiracılık ilişkisinin varlığı halinde de bu kurallar çerçevesinde hareket edilecektir. Böylece TBK md. 315 çerçevesinde bildirim kiracıların tamamına yapılması gerekecektir. Kiralanan aile konutu ise bildirimin kiracının eşine de yapılması gerekmektedir. TBK md. 349/3 çerçevesinde kiracının eşi kiraya verene aile konutu bildiriminde bulunmuşsa, kiraya veren TBK md. 315 çerçevesinde bildirimin eşe de yapılması gerekmektedir. Bu gereklilik TBK md. 349/3'deki "fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini" ifadesine dayanmaktadır. Kiracının iflas etmesi söz konusu olabilmektedir. Böyle bir durumda bildirim kiracının yanı sıra iflas masasına da yapılmalıdır.

Kira bedeli veya yan gider borcunun bir başkası tarafından üstlenilmesi halinde kiracı, bunlar bakımından borçluluk sıfatını kaybetmektedir. Borcu üstlenen şahsın borcu ifa etmemesi halinde alacaklı kiraya verenin kiracıya TBK md. 315 anlamında bir bildirim yapması söz konusu olmamaktadır. Zira artık kiracı borçlu değildir, alacaklının kiracıya karşı hiçbir talebi olamayacaktır.²⁷⁶ Diğer yandan borcu üstlenen şahsa yapılacak bildirim de TBK md. 315 anlamında bir bildirim olmayacaktır. Zira borcu üstlenen şahıs kira sözleşmesinin tarafı olmadığı gibi, kiracı da değildir.²⁷⁷

²⁷⁴ OĞUZMAN/ÖZ, s. 458.

²⁷⁵ OĞUZMAN/ÖZ, s. 457.

²⁷⁶ OĞUZMAN/ÖZ, s. 582.

²⁷⁷ ACAR, s. 310-314.

d. Bildirimin İçeriği

Kiraya veren kiracıya, ödemesi gereken zamanı geçmiş kira borcunu veya yan ödemeyi verilen sürede ödemesini, ödemediği takdirde sözleşmeyi feshedebileceğini bildirmektedir. Kiracıya konut ve çatılı en az otuz gün diğer kiralarda ise en az on gün verilir.

Acar'ın belirttiği gibi kanunun düzenlediği bildirim birçok geçerlilik şartı taşımaktadır. İçerik itibarıyla de bazı özellikleri taşıması gerekmektedir. Bu çerçevede aşağıdaki hususları içermesi gerekmektedir:

- ifa talebi,
- süre verme,
- fesih uyarısı.

Bildirimde kiraya veren kira bedeli ve yan giderin ifasını açık ve anlaşılır şekilde talep etmelidir. Bunun gerçekleşmesi için, ifası talep edilen miktarın açıklanması, bu miktarın hangi kira zaman dilimine (ay, dönem) karşılık geldiğini açıkça belirtmesi gerekmektedir.²⁷⁸ Bildirimin icra dairesi yoluyla yapılması da mümkündür (İİK, md. 269).²⁷⁹ Ancak ödeme emrinin TBK md. 315'deki koşulları taşıması gerekmektedir.

Bildirimde kiraya verenin kiracıya süre tanınması gerekmektedir. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler bakımından borçlu borcunu ifa etmede temerrüde düşecek olursa alacaklı TBK md. 125'deki seçimlik hakları kullanması için borçluya son bir süre daha vermesi gerekmektedir (TBK md. 123). Söz konusu süre “uygun” olmak zorundadır. Kanunun aradığı “uygun” luk şartı, hüküm içi boşluğu ifade etmekte ve takdiri bir değerlendirmeyi gerektirmektedir. Bu nedenle alacaklı ile borçlu arasında bu konuda bir uyuşmazlık çıktığı takdirde hakim uygun sürenin ne olduğunu tayin etmektedir. Bu süre kimi zaman bir gün kimi zaman bir haftayı gerektirebilmektedir. Uygun süreyi bizzat taraf verebileceği gibi, mahkeme vasıtasıyla da verebilmektedir. TBK md. 315'deki bildirimin özünde süre verme faaliyeti olduğu kabulüne bağlı olarak, kiraya verenin alacaklı sıfatıyla süre vermesi noktasında takdiri yasal sınırlamaya

²⁷⁸ CERAN, s. 55.

²⁷⁹ GÜMÜŞ, s. 288; CERAN, s. 58.

tabi tutulmuştur. Diğer bir deyişle TBK md. 123'deki "uygun süre", TBK md. 315'de tanımlanmış ve belirlenmiştir. Burada kiraya veren aleyhine getirilmiş yasal bir sınırlama söz konusudur. Bu nedenle düzenleme emredici karaktere sahiptir. Fakat ikinci fıkradaki bu süreler asgari süreyi ya da alt sınırı oluşturur tarzdadır. Zira fıkra açıkça "en az" ifadesine yer verilmiştir. O halde kiraya verenin (kiracı lehine olacak tarzda ve sınırlandırılmış takdir yetkisini kullanarak) bu süreden fazlasını kiracıya tanınması mümkündür. Madde iki tür süreyi kabul etmiştir; ilki on günlük süredir. Bu süre genel süre mahiyetindedir. Bu ikinci fıkradan açıkça anlaşılmaktadır. Zira bu fıkra konut ve çatılı işyeri kiralarnı hariç tutmuştur. O halde bu süre taşınır, taşınmaz her türlü kirada uygulanabilmektedir.

Her ne kadar maddede açıkça belirtilmese de ürün kirasına ilişkin TBK md. 362/2'de altmış günlük özel süre öngörölmesi karşısında, ürün kirasında bu sürenin tatbik edilmeyeceği kolaylıkla söylenebilmektedir. İkinci süre, otuz gündür. Bu süre konut ve çatılı işyeri kiralarnı için geçerlidir. Konut ve çatılı işyeri kirasını TBK md. 339 çerçevesinde anlamlandırmak gerekmektedir. Yani geçici ya da altı ay ve daha düşük kira ilişkilerinde otuz günlük süre yerine on günlük süre uygulanacaktır. Burada bir ay yerine otuz gün söz konusu olduğundan, otuz günden az bir ayın geçmiş olması sürenin dolduğu anlamına gelmemektedir. Söz konusu bildirim kiracıya yöneltilmesi ve ulaşması gerekli bir irade beyanı olarak nitelendirilecektir. Böylece etkisini kiracıya ulaşmasıyla gösterir. TBK md. 315/2'deki ifadeden (örtülü olarak) bu anlaşılabilmektedir. Buna bağlı olarak bildirimin kiracıya ulaşması yeterlidir; haberdar olması aranmaz.

Söz konusu sürelerin hesaplanmasını kanun koyucu açıkça düzenlemiştir. Buna göre, sürenin hesabında kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı gün hesaba katılmayacaktır, yani söz konusu süre yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlayacaktır.²⁸⁰ Hafta sonuna denk düşen durum da olsa böyledir. Kiracı yazılı bildirimi kabulden kaçınmış olabilmektedir. Bu durumda süre kaçınma anından itibaren başlamaktadır. Kanunun öngördüğü bu süreler belirli ya da belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulanmaktadır. Zira madde böyle bir ayırım yapmış değildir. Ayrıca kira süresine bağlı bir durum da yoktur. TBK md. 315'in genel hüküm

²⁸⁰ DOĞAN, s. 284. Türk Borçlar Kanunu'nda 315'inci maddesinin ikinci fıkrasına göre, "Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarnında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar."

olduğunun da gözden ırak tutulmaması gerekmektedir. On ve otuz günlük süreler “işgünü” ifadesiyle tamamlanmadığından tatil günleri de sürenin hesabında dikkate alınmaktadır. Bildirimde sürenin sonuna kadar ifa edilmemesi halinde sözleşmenin feshedileceğinin de belirtilmesi gerekmektedir. Burada hukuka uygun bir fesih tehdidi söz konusudur. Böylece kiracı, borcunu ifa etmezse, ne tür bir yaptırımla karşılaşacağını baştan bilmiş olmaktadır.²⁸¹

e. Bildirimin Koşullarının Yerine Getirilmemesi Sebebiyle Sonuçlarının Doğurmaması Kiracı muaccel olmuş kira bedelini veya yan gideri ifa etmezse temerrüde düşecektir. TBK md. 315, kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcunu yerine getirmediği, temerrüde düştüğü hallerde kiraya verene sözleşmeyi feshetme hakkı tanımıştır.²⁸² Kiraya verenin sözleşmeyi feshedebileceğini kiracıya bildirirken ona ödemesi için yazılı bir süre vermesi gerekmektedir. Bildirimin koşullarının yerine getirilmesi gerekmektedir. Bildirimin koşulları yerine getirilmediğinde sonuçlarını doğurmayacaktır.²⁸³ Bildirim için yukarıda ortaya konulan şekle ve esasa ilişkin koşullar birlikte oluşmalıdır. Bu koşullar oluşmazsa, ilkesel olarak TBK md. 315 çerçevesinde fesih hakkı doğmamaktadır. Aynı değerlendirme tahliye davası için de geçerli olmaktadır. Ancak Acar’ın dediği gibi koşullara yakından bakmak suretiyle değerlendirmek de gerekmektedir. Kiraya verenin bildiriminde kiracıya on günlük ve otuz günlük süre tanıma zorunluluğu vardır.

Kiraya veren örneğin konut kirasında 30 günlük sürenin altında bir süre tayin ederek (20 gün gibi) fakat TBK md. 315’in diğer koşulları taşıy vaziyette (özellikle fesih tehdidini içerir şekilde) bir bildirimde bulunursa, kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesi yine de mümkün olabilir mi? Doktrinde savunulan bir görüş, bunu mümkün görmemektedir. Zira bu görüşe göre

²⁸¹ İNCEOĞLU, C.I, s. 277; AKYİĞİT, s. 152; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 276; ACAR, s. 314-316.

²⁸² İNCEOĞLU, C.I, s. 295; AKARTEPE, s. 83.

²⁸³ Yargıtay bir kararında temerrüt ihtarının yasal koşulları taşımaması sebebiyle sonuç doğurmadığına kanaat getirmiştir. “Temerrüt ihtarının hukuki sonuç doğurabilmesi için, yasal koşulları taşıması gerekir. Şöyle ki; ihtarda istenen kiralardan açıkça belirtilmesi, ödenmesi için yasal 30 günlük süre verilmesi, ödenmediği takdirde akdin feshi ile tahliye davasının açılacağına belirtilmesi zorunludur. 7.8.1986 keşide tarihli ve davalıya 11.8.1986’da tebliğ edilen ihtarnamede, temerrüde konu edilen ayların kirasının 30 gün içinde ödenmesi istenmemiş, 30 gün içinde kiralananın tahliyesi talep edilmiştir. İhtarname BK. nun 260. maddesine uygun değildir. Bu itibarla hukuki sonuç doğurmayan ihtar dayanak olarak tahliye kararı verilmez. Bu husus nazara alınarak tahliye davasının reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olduğundan kararın bozulması icap etmiştir.” 6. HD., 30.3.1987, 1987/2845 E., 1987/3824 K.

emredici hükme aykırı bir şekilde daha az bir sürenin tayin edilerek yapılan bildirim kesin hükümsüzdür. Kesin hükümsüz bildirim fesih hakkının doğumuna engel olacaktır.

Bir diğer görüş ise, süre yönüyle sorunlu olan bu bildirime fesih imkanı bakımından anlam yüklemektedir. Bu görüşe göre, kiraya veren kısa süre tanınmasına rağmen kanuni süre kadar beklemiş, kiracı buna rağmen ödeme yapmamışsa kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesi mümkün olmalıdır. Böyle bir durumda bildirimin ve buna dayanan feshin geçersizliğini ileri sürmek TMK md. 2'ye aykırılık oluşturmaktadır. Acar'a isabetli gelen bu görüş çerçevesinde görülmektedir ki, süre haricinde tüm koşulları taşıyan bir bildirimde kiracı, kiraya verenin ifayı talep ettiğini ve fesih tehdidini fark etmekte, kanuni süre dolmasına rağmen ifa etmemekte, böylece borca aykırı davranışı bilinçli olarak sürdürmektedir. Bu durum kanuni süreyi taşıyan bildirim yapılsaydı dahi kiracının ifa etmeyeceğini açıkça ortaya koymaktadır. Bu yaklaşım kiraya verene kanuni süre dolmadan fesih imkanı vermez.

Benzer şekilde fesih iradesinin (fesih tehdidinden fazlası) bildirimle açıklanması mümkün olduğundan, kısa süreli bildirimle böyle bir açıklama yapılırsa fesih geçersiz olacaktır. Örneğin, 20 gün içerisinde kira bedeli ödenmediği takdirde sözleşmeyi feshettim veya feshediyorum şeklinde bir bildirim geçersiz olacaktır. Buna karşın 20 gün içerisinde kira bedeli ödenmediği takdirde kira sözleşmesini feshedeceğim veya fesih hakkını kullanacağım denebilmekte, 10 gün daha beklenmekte kiracı kira bedelini ödemezse, bir sonraki gün fesih beyanı yapılabilmektedir. Bu durumda bildirimin geçersizliği ileri sürülmemelidir. Bildirim için yasada öngörülen adi yazılı şeklin geçerlik şekli vardır.

O halde bildirim sözlü bir şekil kullanılarak gerçekleştirilecek olursa, bildirim geçersiz olacaktır. Diğer bir deyişle bildirim etkisiz ve hükümsüz olacaktır. Diğer koşullar oluşsa bile kiraya veren sözleşmeyi feshedemeyecektir. Yine bildirimin açık ve anlaşılır olması gereği vardır. Kira miktarının net olarak ifade edilmemesi veya hangi aya veya döneme isabet ettiğinin belirtilmemesi bildirimi geçersiz kılacaktır. Fesih tehdidini içermeyen bildirim de geçersiz ve hükümsüz olacaktır. Kiracıdan başkasına yapılan bildirim veya kiraya verenden başkasının yaptığı bildirim ya da kiracıların tamamına yapılmayan bildirimler de aynı değerlendirmeye

tabi olmaktadır. Bildirimin yapıldığını ve yasal koşulları taşıdığını kiraya veren ispat edecektir.²⁸⁴

7. Verilen Süre Zarfında Ödeme Yapılmaması

7.1. Genel Olarak

TBK md. 315 gereği, kiracının temerrüde düşmesi sonucunda sözleşmenin feshedilebilmesi için yazılı ihtar ile verilen sürede kiracının ihtar da belirtilen ve muaccel olan kira bedeli ve/veya yan gider borcunu tam olarak ifa etmemiş olması gerekmektedir.

Verilen bu süre zarfında kiracı ödeme yapmadığı takdirde sonuçlarına katlanmak zorundadır. Alacaklı ihtar da bir süre vermişse, bu sürenin sonu gelmesine rağmen borçlu ifada bulunmaz ise borçlu sürenin dolmasıyla temerrüde düşer. Bu durum belirsiz vadeli (muacceliyeti alacaklının ihbarına bağlı) borçlar için geçerlidir. Dolayısıyla TBK md. 117/2'deki durumlarda, özellikle tarafların birlikte belirledikleri vadede (belirli vade), ihtara gerek olmaksızın, belirlenen tarih gelmesine rağmen borçlu borcunu ifa etmezse temerrüt kendiliğinden oluşmaktadır. Böyle bir halde ihtar gerekmediği için ihtar ile bir süre verme durumu da olmamaktadır. Taraflar birlikte bir tarih belirlemişlerse bu tarih TBK md. 117/2 anlamında “belirli vade” niteliğindedir. Bu nedenle TBK md. 315'in uygulanması bakımından belirli vade varsa ve kiracı vade gelmesine rağmen muaccel hale gelmiş borcunu ifa etmezse kendiliğinden temerrüde düşer. Bunun için kiraya verenin ihtar ya da bildirimde bulunmasına gerek olmamaktadır.

Kiraya veren tarafından kiracıya tanınan en az on, otuz ve altmış günlük sürelerin son gününün bir tatil gününe rastlaması halinde, sürenin uzayıp uzayamayacağının belirlenmesi için kira sözleşmesinde bu hususa yönelik bir hüküm olup olmadığına bakılmalıdır. Şayet kira sözleşmesinde bir hüküm yoksa, sürenin son gününün kanunda belirtilen bir tatile rastlaması ve bunu takip eden tatil olmayan ilk günde ödemenin yapılması halinde, TBK md. 93 gereği verilen sürede söz konusu ödemenin yapılmış olduğu kabul edilir. Hal böyleyken kira

²⁸⁴ ACAR, s. 317-318.

sözleşmesinin, bu sürenin verilen ek süreyi aşmış olması nedeniyle feshi mümkün olmayacaktır.²⁸⁵

Verilen bu süre içerisinde kiracının borcunu ödemesi ya da bu borcu takas etmesi veya tevdi mahalline bırakması halinde kiraya veren kira sözleşmesini feshedemez.²⁸⁶ Kiraya verenin, kiracıya verdiği bu süre zarfında kiracının borcunu ödememesi halinde, kiraya verenin tahliye davası açıp kiracıyı tahliye edebilir.²⁸⁷ Şayet kiralanan şey, taşınır bir mal ise, kiraya veren malın iadesini talep edebilir. Kiraya veren kiralananın maliki ise TMK md. 683 gereği, kiracıya istihkak davası da açabilir. Kiraya veren, kiralananın maliki değil ise kiraya veren yalnızca kira sözleşmesinden kaynaklanan şahsi talep hakkına dayanabilecektir.²⁸⁸

Diğer görüşe göre ise, *“belirlenen tarih sadece borcun doğumu bakımından işleve sahiptir, yoksa muacceliyete ve buna bağlı olarak temerrüt ihtarına işaret etmez. Bu nedenle kiracının temerrüdünden bahsedilebilmesi için kiraya verenin temerrüde dönük bildirim ya da ihtarda bulunması gerekir. Bu görüşün en önemli dayanağı, kiracının kira bedelini ödeme borcunun dönemlik edim olması yönündeki kabuldür. Diğer bir ifadeyle kira bedeli tek bir borcun aylara bölünmesi (taksitlendirilmesi) yerine her ay doğan bir borç olarak kabul etmek gerekmektedir.”*²⁸⁹

²⁸⁵ AKYİĞİT, s. 291.

²⁸⁶ TANDOĞAN, s. 216-217; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 250; DOĞAN, s. 294.

²⁸⁷ YHGK 25.19.1989, E. 1989/6-362, K. 1989/551, “Davacı, davalının kira parasını ihtarla rağmen 30 gün içinde ödenmeyerek temerrüde düştüğünü iddia ile işbu davayı açmıştır. Davalı vekili, Sulh Hukuk Mahkemesinde aleyhlerine açılan tahliye davası nedeniyle İcra Memurluğu’nca takibe geçildiğini ve kararın temyiz edildiğini, yasa gereği üç aylık; Ağustos, Eylül, Ekim kira bedelleri ile diğer masrafları icra dosyasına icranın durdurulması için teminat olarak yatırıldığını savunmuşsa da teminat parasının şartları gerçekleşmeden davacı tarafından alınması mümkün değildir. Kaldı ki temerrüt ihtariyle istenen paranın sözleşmede kararlaştırılan ifa yerinde veya alacaklının konutunda ödenmesi gerekeceğinden (BK 73) kiralayan bu alacak için icra dairesine gitmeye zorlanamaz. Bu bakımdan icraya yatırılan paranın kira parası olmayıp teminat olduğunun kabulü gerekir. Bu itibarla davalı 30 günlük süre içinde ihtarla istenen kira parası ödenmediğinden temerrüt sebebiyle tahliye kararı verilmesi gerekir.”

²⁸⁸ TANDOĞAN, s. 216

²⁸⁹ ACAR, s. 301-302.

Bu hususlara ek olarak; kira bedeli kiracı tarafından, kiraya verenin konutunda ödemeli olarak posta havalesi ile gönderildiği takdirde, verilen süre içerisinde kiraya verenin konutuna ulaşmaz ise, verilen süre içerisinde kira bedelinin ve yan giderlerin ödenmediği kabul edilir.²⁹⁰

7.2. Eksik Borç Ödenmesi

Kiracı tarafından kısmi ödeme yapılması halinde de kiracı verilen süre zarfında ödeme yapmamış dolayısıyla temerrüde düşmüş olur. Zira fesih ihtarında bulunan kiraya veren tarafından, kiracıya verilen süre içerisinde belirtilen tüm muaccel borçlar kiracı tarafından ödenmediği sürece kiraya verenin fesih hakkı saklı kalacaktır. Bu hususta önemli olan; işlemiş ve ödenmesi gereken faizlerin de ihtarnamede belirtilmiş olması gerekliliğidir.

Eksik ödenen miktarın cüzi bir miktar olması halinde, kiraya veren fesih beyanı ileri sürüyorsa burada hakkın kötüye kullanılması teşkil ettiği ileri sürülebilir.

Eksik ödemenin sebebi önemli değildir. Kiracının ayıp sebebiyle bedelde indirim hakkını kullanmakta haklı olduğunu düşünmesi de feshin geçerliliğini değiştirmeyecektir.

7.3. Takas

Kiracının kiraya verenden takas edilebilir bir alacağı mevcut ise kiracı takas hakkını kullanabilir. Kiracının, takas hakkını zamanında kullanması kira borcunu bu oranda sona erdireceğinden, yapılan ödeme de eksik borç ödenmesi olarak nitelendirilmeyecektir. Takas, iki tarafa da ifa masraf ve külfetine katlanmadan, alacağını tahsil etme olanağı sağlar.²⁹¹

Takas hakkıyla ilgili olarak tereddüde neden olabilecek husus, takasın geriye etkili olması nedeniyle, takas hakkının sürenin dolmasından sonra kullanılmasıdır. TBK md. 143. gereği, takas halinde her iki borç da daha az olan borç tutarınca sonra erer.

²⁹⁰ FEYZİOĞLU, s. 533; GÜMÜŞ, s. 407; DOĞAN, s. 294

²⁹¹ ARAL, Takas, s. 5 vd.; OĞUZMAN/ÖZ, C.I, s. 584.

Kiraya veren fesih hakkını geçerli bir şekilde kullandığı takdirde, kiracı daha sonra takas beyanı ileri sürse dahi bu beyan feshin geçersizliğine sebep olmayacaktır. Böyle bir durumda takasın tek sonucu kira ödeme borcunun sona ermesi olacaktır.

7.4. Kira Tespit Davasının Bulunması

Kiracı ve kiraya veren arasında bir kira tespit davasının mevcut olması halinde, dava kesinleşinceye kadar kiracının önceki dönemdeki kira bedeli üzerinden ödeme yapması halinde kiraya veren fesih hakkını kullanamaz. Buna karşın tespit davası kesinleştikten sonra ise kiracı, geçmişe yönelik kira farklarını kiraya verene ödemelidir. Bu fark ödenmediği takdirde kiraya verenin fesih hakkı söz konusu olabilecektir.

Kira artış oranının belli olması halinde, kiracı artış oranını bilecek durumda olduğu için, kira tespit davası açılmış olsa dahi sözleşmede kararlaştırılmış oran üzerinden artış yaparak ödeme yapması gerekir. Buradaki artış üretici fiyat endeksini aşamayacaktır. Sözleşmede belirtilen ve üretici fiyat endeksi oranını aşmayan bir artış kiracı tarafından yapılmalı ve ödemeler de bu çerçevede yapılmalıdır.

Kiracı tarafından rayiç bedelin tespiti davası açılması ve bunun akabinde mahkeme tarafından kira bedelinin düşürülmesine karar verilmesi halinde ise Arpacı, mahkemenin verdiği karar kesinleşene kadar eski kira bedellerinin ödenmesi gerektiği görüşündedir. Kararın kesinleşmesinin ardından kiracı fazla ödediği kısımları bir sonraki kira bedelinden düşebilecektir.²⁹²

Belirtmekte fayda var ki uygulamada, kiracı icra takibine yedi gün içerisinde itiraz etmemişse, sonradan rayiç bedelin tespiti davasının varlığına yönelik itirazlarının dinlenmediği görülmektedir. Hal böyleyken kiracının tahliyesi söz konusu olabilmektedir. Bu nedenle tahliyenin önüne geçmek amacıyla kiracının bu gibi durumlarda 30 günlük süre içerisinde ödeme yapması ve fazla ödediği kısmı sonraki kira bedelleri ile takas etmesi gerekmektedir.²⁹³

²⁹² ARPACI, Borçlar Özel, s.236.

²⁹³ İNCEOĞLU, Kira Hukuku, C.I, s.293.

7.5. Uyarlama Davasının Bulunması

Kiracı tarafından bir uyarlama davası açılmış olması halinde kiracı, eksik ödeme hakkına sahip olmayacaktır. Uyarlama davası söz konusu olduğunda kiracı, kira bedellerini tam olarak ödeyip uyarlama kararı kesinleştikten sonra ise fazla ödediği kısımlar için olan alacağı ile bir sonraki kira bedelinden doğan borcunu takas etmelidir.²⁹⁴

V- KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRACININ TEMERRÜDÜNÜN SONUÇLARI

A. Genel Olarak Temerrüt Faizi

Temerrüt borçlunun borcunu kararlaştırılan sürede ve koşullarda isteyerek ya da istemeyerek ödeyememe durumuna düşmesidir.²⁹⁵²⁹⁶ Diğer bir ifadeyle borçlunun, borcunu ifa etmekte nitelikli bir gecikmesidir.²⁹⁷

Para borçlarında borçlunun temerrüdü kanunla düzenlenmiştir. Borcun konusunun bir miktar paranın ödenmesi olduğu durumlarda temerrüde düşülmesi halinde borçludan, borcun aynen ifasıyla birlikte temerrüt faizi ödemesi de talep edilebilmektedir. Temerrüt faizi, gecikme zammından farklıdır. Borçlunun yoksun kaldığı bir miktar paranın karşılığıdır. Gecikme tazminatında borçlunun kusurlu olması aranırken borçlunun temerrüde düşmesinde kusurlu olması zorunlu değildir. Hal böyleyken gecikme tazminatı talep edilebilmesi için borçlunun kusurlu olması veya bir zararın meydana gelmesi şart değildir. Alacaklının zararının mevcut

²⁹⁴ İNCEOĞLU, Kira Hukuku, c.1, s.293.

²⁹⁵ Borçlunun temerrüde düşmesi için, TBK md. 117 uyarınca, borcun muaccel olması yeterli değil, kural olarak alacaklının, borcu muaccel olan borçluya borcu ödemesini ihtar etmesi gerekmektedir; Yarg. 15. HD 01.10.2007, E. 2007/4134, K. 2007/5833, “Dava, gecikme tazminatının tahsili istemidir. Muaccel bir alacağa faiz yürütülebilmesi için, borçlunun alacak miktarı belirtilmek ve istenilmek suretiyle temerrüde düşürülmesi gerekir. Somut olayda davacı arsa sahipleri ihtarname ile meydana gelen gecikme nedeniyle kira alacağının ödenmesini isteyerek davalı yükleniciyi bu kısım alacak için temerrüde düşürmüşlerdir. O halde gecikme tazminatı alacağının bir kısmı yönünden tebliğ tarihinden itibaren faiz başlatılması gerekir.” www.kazanci.com; YHGK 04.11.1987, E. 1987/1-427, K. 1987/816, UYGUR, C.II, s. 300-301.

²⁹⁶ AYDEMİR Efrail, Hukuk Uygulamasında Faiz, Adalet, Ankara, 2011, s. 33.

²⁹⁷ OĞUZMAN/ÖZ, C.I, s.470.

olduğu durumlarda zararın temerrüt faizi kısmının tazmininin talep edilmesi mümkündür.²⁹⁸ Temerrüt faizi, genel hatlarıyla, TBK md. 120’de²⁹⁹ tanzim edilmiştir.

Para borçlarında temerrüde düşülmesi sonucunda borçlunun temerrüt faizini de ödemesi gerektiği kanunda düzenlenmiştir. Temerrüt faizi kiraya verenin geç ödemededen kaynaklı yoksun kaldığı paraya tekabül etmektedir. Temerrüt faizi ödenmesi için kiraya verenin zararının meydana gelmesi şartı da aranmamaktadır. Temerrüt faizi, gecikme tazminatından farklı olarak bir miktar paradan yoksun kalmanın karşılığıdır. Temerrüt faizi, borçlunun para borcunu zamanında ödememesi üzerine, kanun gereği kendiliğinden işlemeye başlar ve temerrüdün devamı süresince devam eder. Temerrüt faizi, alacaklının kanunen var olduğu farz edilen zararının tazmini için kanunun kabul ettiği bir götürü tazminat niteliğindedir.³⁰⁰ Temerrüt faizinin alacaklının uğradığı zararı karşılamadığı durumlarda alacaklı aynı zamanda zararın tazminini de talep edebilmektedir.³⁰¹ Temerrüt faizi TBK md. 120’de düzenlenmiştir. Buna göre temerrüt faizi oranı, sözleşmede kararlaştırılabilir. Sözleşmede kararlaştırılmadığı takdirde borcun doğduğu tarihteki yasal mevzuata göre belirlenmelidir (f.1). Sözleşme ile belirlenen temerrüt faizi mevzuatta öngörülen faiz oranının yüzde yüzünden fazla olmayacaktır (f.2). Taraflar arasında akdi faiz oranının belirlenmiş olduğu durumlarda akdi faiz oranı yasal mevzuata göre belirlenen faiz oranından fazlaysa, akdi faiz oranı uygulanır (f.3).

TBK md. 118’e göre borçlu temerrüde düşmesinin kendi kusurundan kaynaklanmadığını ispat edemezse alacaklının temerrüt sebebiyle uğradığı zararı tazmin etmelidir. Temerrüde düşen borçlu TBK md. 119’a göre beklenmedik halden de sorumludur. Temerrüde kusuruyla

²⁹⁸ ŞEN DOĞRAMACI, s. 34.

²⁹⁹ TBK md. 120- “Uygulanacak yıllık temerrüt faizi oranı, sözleşmede kararlaştırılmamışsa, faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre belirlenir.

Sözleşme ile kararlaştırılacak yıllık temerrüt faizi oranı, birinci fıkra uyarınca belirlenen yıllık faiz oranının yüzde yüz fazlasını aşamaz.

Akdi faiz oranı kararlaştırılmakla birlikte sözleşmede temerrüt faizi kararlaştırılmamışsa ve yıllık akdi faiz oranı da birinci fıkrada belirtilen faiz oranından fazla ise, temerrüt faizi oranı hakkında akdi faiz oranı geçerli olur.”

³⁰⁰ BARLAS Nami, Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, Kazancı, İstanbul 1992, s.

³⁰¹ ŞEN DOĞRAMACI, s. 34.

düşmediğini ya da borcunu ödemede gecikmese dahi beklenmeyen halin ifa konusuna zarar vereceğini ispatladığı takdirde zararı tazmin yükümlülüğünden kurtulabilecektir.

Kanun, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde borçlunun temerrüdü halinde, alacaklıya, borçlu temerrüdünün genel sonuçlarının dışında iki tane de seçimlik hak vermiştir. Alacaklı, temerrüt halinde borçludan aynen ifa ile gecikme tazminatı ödenmesini isteyebileceği gibi, ifadan vazgeçip müspet zararının veya sözleşmeden dönüp menfi zararının tazmin edilmesini isteyebilmektedir.³⁰²

Bunlar alacaklının seçimlik haklarıdır. Alacaklının bu seçimlik haklarından yararlanabilmesi kural olarak, borçluya bir mehil (ek süre) vermesi şartına bağlanmıştır.³⁰³ TBK md. 123'e göre karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan biri temerrüde düştüğü takdirde diğeri, borcun ifa edilmesi için uygun bir süre verebilmekte veya uygun bir süre verilmesini hâkimden isteyebilmektedir. Süre verilmesini gerektirmeyen durumlar TBK md. 124'te düzenlenmiştir. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde borçlu temerrüdü halinde alacaklının seçimlik haklarını kullanabilmesi için mehil verilmesine gerek olmayan haller ilgili maddede sayılmıştır.

TBK md. 125 de seçimlik hakları düzenlemektedir. Maddeye göre temerrüde düşen borçlu, verilen süre içinde, borcunu ifa etmemişse veya süre verilmesini gerektirmeyen bir durum söz konusu ise alacaklı, her zaman borcun ifasını ve gecikme sebebiyle tazminat isteme hakkına sahip olmaktadır. Alacaklı, ayrıca borcun ifasından ve gecikme tazminatı isteme hakkından vazgeçtiğini hemen bildirerek, borcun ifa edilmemesinden doğan zararın giderilmesini isteyebilmekte veya sözleşmeden dönebilmektedir. Sözleşmeden dönme hâlinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulmakta ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilmektedir. Bu durumda borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat edemezse

³⁰² ACAR, s. 301.

³⁰³ Yarg. 6. HD 26.01.2010, E. 2009/11306, K. 2010/560, "İcra İflas Kanununun 269/1. maddesinin göndermesi ile Borçlar Kanununun 260. maddesindeki otuz günlük süre beklenmeden 17.02.2009 tarihinde icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunulmuştur. Bu nedenle tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliye karar verilmesi isabetsizdir ve bozmayı gerektirir.", Yarg. 6. HD 01.06.2009, E. 2009/3445, K. 2009/5074, "Kira alacağının tahsili istemiyle yapılan icra takibi sırasında, ödeme emrinde tanınan yasal otuz günlük süre dolmadan kiralananın tahliyesi istenemeyeceği gibi, kira sözleşmesinde kira bedelinin ne şekilde ödeneceği tespit edilmişse, kira alacağına ilişkin uyuşmazlığın, kira sözleşmesinin kira bedeline ilişkin hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir. Bu durumda Borçlar Kanunu'nun 88. maddesinin uygulama olanağı yoktur.", GÜNAY, s. 1024.

alacaklı, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilmektedir.

B. Kira Bedelinin Ödenmemesi Üzerine Temerrüt Faizi

1. Genel Olarak

Kiraya verenin, kira bedelini elde edememesinden dolayı uğradığı zarar, kiracının genel olarak faiz ödeme yükümlülüğünü doğurmaktadır.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin ödenmesi hususunda belirli bir vade kararlaştırılmış ise belirlenen bu vadede kira bedelini ödemeyen kiracı, vadenin geçmesiyle birlikte ayrıca ihtar gerek olmaksızın TBK md. 117/2 gereği temerrüde düşmüş sayılır. Kiracının temerrüt faizinden sorumluluğu, temerrüde düştüğü an itibariyle başlar.

Kira sözleşmesinde taraflar ifa zamanı ile ilgili bir vade kararlaştırmadığı ya da ifa zamanı hususunda uyuşamadıkları takdirde TBK md. 314 uygulama alanı bulur. Buna göre, “Kiracı, aksine sözleşme veya yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.” Bu hüküm doğrultusunda, kira borcu her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde muaccel olacağından temerrüt faizi de söz konusu tarihten itibaren başlar. Belirtmekte fayda var ki bu halde kiraya veren, kiracıya ihtar çekmek zorunda kalmaksızın kira bedeline ilişkin faizi talep edebilecektir.

2. Kira Bedelinin Mahkeme Kararı İle Tespit Edilmiş Olması Halinde Kiracının Temerrüt Faizinden Sorumluluğu

Kira bedeli mahkeme kararıyla tespit edilmişse, eski kira bedeli ile tespit edilen kira bedeli arasındaki fark bakımından kiracının temerrüt faizinden sorumluluğu, Mülga 6570 sayılı kanun döneminde tereddütlere yol açmaktaydı.³⁰⁴ Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu 24.11.1995 tarihli, E. 1994/2, K. 1995/2 sayılı kararında, “Mahkeme kararı ile belirgin hale gelen kira farkı alacağına, ayrıca bir ihtar gerek olmaksızın, kira tespiti kararının kesinleştiği tarihten itibaren faiz yürütülmesi gerektiğine, oy çokluğu ile karar vermiştir.” şeklinde

³⁰⁴ URAL ÇINAR, s. 266.

hükümde bulunmuştur. Bu kararlar birlikte, kira bedelinin tespitine ilişkin mahkeme kararı, belirlenen kira farkı alacağına, ayrıca ihtara gerek olmaksızın kira tespitine ilişkin mahkeme kararının kesinleştiği tarihten itibaren faiz yürütülmesi gerektiği sonucuna varılarak uygulama açısından sorun olan bu durum ortadan kaldırılmıştır. TBK md. 345'te bu hususta bir hüküm bulunmaması nedeniyle Yargıtay'ın anılan kararı konut ve çatılı işyeri kiralara yönelik TBK md. 352/2 bakımından da geçerliliğini korumalıdır.³⁰⁵

3. Temerrüt Faizi Miktarı

TBK md. 120'de ticari olan ve olmayan işlerin ayrımı yapılmadan, sözleşmede kararlaştırılmadığı takdirde temerrüt faizinin, faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerince belirleneceği düzenlenmiştir. Sözleşmede belirtilen faiz oranı, yürürlükteki faiz oranından aşamayacağı gibi sözleşmede taraflarca kararlaştırılmış akdi faiz oranından fazla olması halinde temerrüt faiz oranı hakkında, akdi faiz oranının geçerli olacağı düzenlenmiştir.

Temerrüt faizine ilişkin şu anda yürürlükte olan kanun 3095 Sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun'dur. Temerrüt faiz miktarının belirlenebilmesi için, temerrüt faizi kaynaklı borcun adi nitelikteki mi ticari nitelikteki mi olduğu belirlenmelidir. Bu belirleme ancak kira sözleşmesinin niteliğine bakılarak yapılabilir. Buna göre, kira sözleşmesinin konusunun bir ticari işletme olduğu kira sözleşmeleriyle birlikte kira sözleşmesinin ticari işletmesi ile ilgili olması durumunda, kiracı tacir olmasa konut kiralamış olsa dahi bir taraf için ticari iş niteliğinde olan iş diğer taraf için de ticari iş sayılacağı için bu şekilde yapılacak kira sözleşmeleri de ticari nitelikte olacak, bunlar haricindeki konut veya taşınır kira sözleşmeleri adi nitelikte olacaktır.³⁰⁶

3.1. Ticari Nitelikte Olmayan Kira Sözleşmelerinde Temerrüt Faizi

Ticari niteliği haiz olmayan kira sözleşmelerinde de taraflar, kira bedelinin ödenmemesi durumunda temerrüt faizi oranını belirleyebilir. Şayet bu oran taraflar tarafından

³⁰⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 237.

³⁰⁶ URAL ÇINAR, s. 267.

belirlenmediyse, temerrüt faizine yönelik 3095 Sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun'un belirlediği oran uygulanacaktır. Ticari nitelikte olmayan kira bedeli borcunda temerrüt nedeniyle uygulanacak faiz oranı %9'dur. Bu halde, ticari nitelikte olmayan kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirli vadede ödenmemesi sebebiyle temerrüt faizi açısından TBK md. 120 uyarınca temerrüt faizinin oranı açısından ise 3095 sayılı Kanunun 2. maddesinin 1. fıkrası ve bu maddenin yaptığı atıfla aynı kanunun birinci maddesinde yasal faiz başlığı altında belirtilen oran uygulanmalıdır.

Kira sözleşmesinde taraflar, kanunda öngörülen temerrüt faiz oranından daha yüksek bir oran belirleyebilirler. Ancak sözleşmeyle belirlenen yıllık faiz oranı, yıllık yasal temerrüt faiz oranının (%9) yüzde yüz fazlasını (%18) aşamayacaktır. Buna göre, şu anki mevzuat hükümlerine göre en fazla %18 olabilecektir.

3.2. Ticari Nitelikte Olan Kira Sözleşmelerinde Temerrüt Faizi

Ticari nitelikteki kira sözleşmelerinde kira bedelinin ödenmemesi sonucunda kira bedeline uygulanacak temerrüt faiz oranı tespit edilmeden önce ticari iş ve ticari faiz kavramlarının incelenmesi gerekmektedir.

a. Ticari İş Kavramı

TTK md. 3 uyarınca, TTK'da düzenlenen hususlarla bir ticari işletmeyi ilgilendiren bütün işlem ve fiiller ticari işlerdendir. Bu hükme göre, öncelikle bu kanunda düzenlenen hususlar, tarafların tacir olup olmamasına ya da işin ticari işletmeyi ilgilendirip ilgilendirmediğine bakılmaksızın ticari niteliktedir.

İkinci olarak ise kanunda düzenlenmemiş olmakla birlikte bir ticari işletmeyi ilgilendiren işlem ve eylemler de ticari niteliktedir. Böyle bir durumda, ticari işletmenin doğrudan konusu olmayan ancak uygun illiyet bağı kapsamında ticari işletmeyle ilgili hususlardan doğan işler ticari niteliktedir.³⁰⁷ Örnek vermek gerekirse, ticari işletmede kullanılmak üzere bir makine kiralanması, ticari nitelikte sayılacaktır. Bununla birlikte TTK md. 19./1 uyarınca, ticari iş

³⁰⁷ BAHTİYAR, 2013, s. 51-52; BOZER Ali/GÖLE Celal, Ticari İşletme Hukuku, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü

karinesine göre bir tacirin borçlarının ticari olması asıldır. Bunun sebebi tacirlerin yaptıkları işlerin ticari işletmeyle ilgili olduğunun kabul edilmesidir. TTK md. 19/2’de ise kanun koyucu, ticari iş niteliğinde olan sözleşmeler, diğer taraf için de ticari sayılır denilmiştir.

b. Ticari Temerrüt Faizi Oranı

TTK md. 8/1 uyarınca, ticari nitelik taşıyan bir kira sözleşmesinde taraflar, kira bedelinin ödenmemesi halinde kiracıdan talep edilecek temerrüt faiz oranını serbestçe kararlaştırabilirler. Temerrüt faiz oranı kira sözleşmesinde taraflarca belirlenmemişse, 3095 sayılı Kanunun 2. maddesinin 2. fıkrası gereği, belirlenen yıllık yasal temerrüt faizi oranı uygulanır.

3095 sayılı Kanunun 2. maddesinin 2. fıkrası uyarınca “Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının önceki yılın 31 Aralık günü kısa vadeli avanslar için uyguladığı faiz oranı, yukarıda açıklanan miktardan fazla ise, arada sözleşme olmasa bile ticari işlerde temerrüt faizi bu oran üstünden istenebilir. Söz konusu avans faiz oranı, 30 Haziran günü önceki yılın 31 Aralık günü uygulanan avans faiz oranından beş puan veya daha çok farklı ise yılın ikinci yarısında bu oran geçerli olur.” Belirtmekte fayda var ki bu oranın uygulanabilmesi için kiraya veren, yasal ticari faiz oranını açık bir biçimde talep etmelidir.

TTK md. 8/1 gereği, kiracı ve kiraya veren, ticari nitelikteki kira sözleşmesinde yukarıda belirtilen oranlardan daha yüksek veya düşük bir temerrüt faiz oranı kararlaştırmışlarsa, Ural Çınar’a göre bu kararlaştırılan oran uygulanmalıdır.³⁰⁸ TBK md. 120/2’ye gereği, “Sözleşme ile kararlaştırılacak yıllık temerrüt faizi oranı, birinci fıkra uyarınca belirlenen yıllık faiz oranının yüzde yüz fazlasını aşamaz.” Bu hususta, Yargıtay 13. Hukuk Dairesi, 22.11.2012 tarihli, 2012/17865 E., 2012/26319 K. sayılı kararında, “Uygulanacak yıllık temerrüt faiz oranının sözleşmede kararlaştırılmamışsa, bu oran, ... TBK md. 120/f.2 atfıyla 3095 sayılı yasa m., ... ticari işlerde avans faizinin yüzde yüz fazlasını yani avans faizinin iki katını, (01.01.2011 tarihinden 31.12.2012 tarihine kadar avans faizi %15 olduğundan iki katı olan %30’u aşamayacaktır.)” şeklinde hükümde bulunmuştur. Yargıtay’ın vermiş olduğu bu karar, ticari işlerde faiz serbestisinin temel bir ilke olması nedeniyle, serbest piyasa ekonomisine ve hukuka aykırı niteliktedir.

³⁰⁸ URAL ÇINAR, s. 270.

3.3. Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Kararlaştırılması Durumunda Temerrüt Faizi

Tarafların kira bedelini yabancı para olarak kararlaştırdıkları ancak uygulanacak temerrüt faizi oranını kararlaştırmadıkları durumlarda, kira bedelinin ödenmemesi veya geç ödenmesinden dolayı, kiraya verenin talep edebileceği temerrüt faiz oranı, 3095 sayılı Kanunun 4a maddesine göre belirlenecektir. İlgili madde uyarınca, “Sözleşmede daha yüksek akdi veya gecikme faizi kararlaştırılmadığı hallerde yabancı para borcunun faizinde devlet bankalarının o yabancı para ile açılmış bir yıl vadeli mevduat hesabına ödediği en yüksek faiz oranı uygulanır.”

Şayet devlet bankaları, 1 yıllık döviz hesabına birbirinden farklı faiz oranları uyguluyor ise, bu oranlardan en yüksek olan oran esas alınacaktır.³⁰⁹ Anılan oranın uygulanabilmesi için, kira sözleşmesinde kira bedelinin yabancı para ile ödeneceği şartının yer alması gerekli değildir. Bunun sebebi borcun Türk parasına çevrilerek ödendiği hallerde paranın, yabancı para borcu niteliğini kaybetmemesidir.³¹⁰ Kiracı ve kiraya veren temerrüt faiz oranını en fazla yasal temerrüt faiz oranının yüzde yüz fazlasını kararlaştırabilirler.

C. Temerrüt Faizinin Talep Edilmesi

Kiraya verenin kiracıdan temerrüt faizi talep edebilmesinin ilk şartı, kira bedelinin para borcu olması ikinci şart ise kiracının temerrüde düşmesidir. Anılan iki şart gerçekleştiği ve kiraya vereni temerrüt faizinden yoksun bırakacak herhangi bir istisnai durum da bulunmaması halinde kiraya veren temerrüt faizi alma hakkına sahip olur. Kiraya verenin temerrüt faizini talep edebilmesi için herhangi bir davranışta bulunmasına gerek yoktur. Söz konusu hak, kiracının temerrüde düşmesiyle kendiliğinden doğar.³¹¹

Hakim, borçluyu temerrüt faizi ödemeye kendiliğinden mahkum etmez. Alacaklı, temerrüdün ortaya çıkmasından sonra kendiliğinden işleyen temerrüt faizini talep etmelidir. Bu bağlamda

³⁰⁹ BARLAS, s. 158.

³¹⁰ BARLAS, s. 158.

³¹¹ BARLAS, s.140-141; HELVACI, M., s. 147.

alacaklı tarafından temerrüt faizi talep edilmediği takdirde, icra takibi de temerrüt faizini kapsamayacaktır.

Faiz her ne kadar asıl alacağa bağlı olsa da mutlaka asıl alacakla birlikte talep edilmesi gerekmez. Temerrüt faizinin asıl alacakla birlikte mi yoksa sonradan mı isteneceği alacaklının takdirine bırakılmıştır. Belirtmekte fayda var ki TBK md. 131 gereği, alacaklının, ihtirazi kayıt olmaksızın ifayı kabul etmesi halinde, temerrüt faizi alacağı fer'i alacak niteliğinde olduğu için asıl alacakla beraber sonlanacaktır. Bu durumun istisnası; kiracı ve kiraya verenin sözleşmede kayıtsız şartsız kabul edilen ifaya rağmen temerrüt faizinin sona ermeyeceğini kararlaştırmış olmasıdır. Bununla birlikte açık bir saklı tutma olmasa dahi koşullar ve durumdan faizin saklı tutulduğu anlaşılıyorsa ifaya rağmen temerrüt faizi alacağı düşer. Temerrüt faizinin asıl borç sona ermeden ayrı bir dava ile talep edilmesi de mümkündür. Alacaklının asıl alacak için dava açıp söz konusu davada faiz talep etmemesi durumunda, faiz hakkından vazgeçilip vazgeçilmediğinin tartışmalı olmasından dolayı, bu durum uygulamada bazı sorunların meydana gelmesine neden olabilir.

D. Temerrüt Faizinin Başlangıcı

Kiracı ve kiraya veren, kira sözleşmesinde temerrüt faizinin ne zaman başlayacağını kararlaştırabilirler. Sözleşmede bu hususa ilişkin bir hüküm olmaması halinde kural olarak faiz temerrüdün ortaya çıktığı anda başlamakla birlikte temerrüt süresince devam eder. Kira sözleşmesinde kira bedelinin ödenmesi için belirli bir vade kararlaştırıldığı takdirde temerrüt faizi, vadeyi takip eden ilk gün işlemeye başlar. Kira sözleşmesinde kira bedelinin ödenmesine yönelik belirli bir vade kararlaştırılmamışsa temerrüt faizi, kiraya veren tarafından kiracıya yapılacak temerrüt ihtarını takip eden günden itibaren işlemeye başlar. Ancak kiraya veren tarafından kiracıya yapılan temerrüt ihtarında, temerrüt için bir süre verilmesi halinde faiz, sürenin sona erdiği günü takip eden gün işlemeye başlar.

E. Temerrüt Faizinin Durması

İİK md. 143/4 uyarınca, aciz vesikasında belirtilen alacak için faiz istenemeyeceği anılan maddede açık bir biçimde belirtilmiştir. Bu hüküm istisnai bir hükümdür. Aciz vesikası alınması halinde, vesikada belirtilen miktara, vesikanın düzenlendiği tarihten itibaren temerrüt faizi işlemez. Anılan hüküm, müşterek borçlular, borcu tekeffül edenler ve kefiller açısından

uygulanmaz. Bahsedilen kişiler tarafından temerrüt faizi ödenmesi halinde borçluya rücu edemeyeceklerdir. Borçlu kiracı tarafından, borcu ödeme yeteneğinin mevcut olmadığı süre boyunca aciz vesikası hükmünü sürdürür. Borçlu, ödeme yeteneğini yeniden kazandığında temerrüt faizi de tekrar işlemeye başlayacaktır.

Kiraya veren, kira bedelini tahsil edemediği kiracı için aciz vesikası aldığı takdirde, aciz vesikasında belirtilen alacak miktarına yönelik olarak faiz işlemeyiz. Kira sözleşmesinde kiracının kira bedelini ödemesine yönelik birden fazla kefilin mevcut olduğu hallerde veya kiracının müşterek bir kira bedeli borçlusu olması halinde bu şahıslara yönelik faiz işlemeye devam edecektir. Bu şahısların mevcudiyeti halinde, söz konusu şahıslar faiz borcunu ödedikten sonra da hakkında aciz vesikası alınan kiracıya ödedikleri faiz miktarını rücu edemezler.

F. Temerrüt Faizinde Zamanaşımı

Temerrüt faizini talep etme hakkının zamanaşımı süresine yönelik olarak bir özel hüküm bulunmamaktadır. TBK md. 146 gereği, kanunda aksine bir hüküm bulunmadığı sürece her alacağın on yıllık zamanaşımına tabii olduğu belirtilmiş olmakla birlikte bazı alacaklara yönelik olarak ise beş yıllık zamanaşımı süresi öngörülmüştür. Bu hususa yönelik olarak TBK md. 147’de ana para faizlerinin beş yıllık zamanaşımına tabi olduğu belirtilmekle birlikte temerrüt faizinden bahsedilmemiştir. Buradan yola çıkılarak temerrüt faizinin TBK md. 147 kapsamına girmeyerek beş yıllık zamanaşımına tabii olamayacağı ve kural olarak temerrüt faizine TBK md. 146 uyarınca on yıllık zamanaşımı uygulanacağı öngörülmüştür.³¹² Söz konusu alacağın bağlı alacak olması halinde ise TBK md. 152 gereği, asıl alacak zamanaşımına uğradığı takdirde bu alacağa bağlı faiz ve diğer alacaklar da zamanaşımına uğrar. Anılan hükme göre asıl alacağın daha kısa bir zamanaşımına bağlı olması halinde temerrüt faizine yönelik olarak da aynı süre uygulanır.³¹³

TBK md. 147 gereği, beş yıllık zamanaşımına tabii olan alacaklar arasında ilk sırada kira bedelleri bulunmaktadır. Hal böyleyken kira bedeline bağlı, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle işleyecek temerrüt faizi de beş yıllık zamanaşımına tabii olacaktır.

³¹² BARLAS, s. 185; OĞUZMAN/ÖZ, CI, s. 595.

³¹³ BARLAS, s. 186; AYDEMİR, Faiz, s. 202.

TBK md. 149/1 gereği, “Zamanaşımı süresi, alacağın muaccel olduğu zamandan itibaren işlemeye başlar.” Anılan hüküm gereği temerrüt faizi kural itibariyle temerrüdün gerçekteştiği andan itibaren işlemeye başlayacaktır.

TBK md. 151 uyarınca, zamanaşımının başladığı gün hesaba katılmamakla birlikte, zamanaşımı sürenin son gününün geçmesiyle birlikte son bulur. Bu kapsamda TBK 92’de ve devamında yer alan hükümler, zamanaşımı hesabında da uygulanır. Zamanaşımını durduran ve kesen nedenlere yönelik hükümler de uygulama alanı bulur.³¹⁴

G. Kiracının Temerrüt Faizini Aşan Zarardan Sorumluluğu

Para borcunun zamanında ödenmemesi sebebiyle borçlu temerrüdü gerçekteşir. Borçlu temerrüdü sonucunda alacaklının uğradığı zarar, anında karşılanmazsa bu gecikme alacaklının zararını arttırabilir. Temerrüt faizini aşan bu zarar TBK yürürlüğe girmeden önce doktrinde munzam zarar olarak ifade edilmekteydi, TBK’da söz konusu ifade aşkın zarar olarak adlandırılmıştır. Kanun koyucu her ne kadar aşkın zararı temerrüt faiziyle telafi etmek istemişse de alacaklının zararını karşılama hususunda enflasyonun sürekli olduğu ülkelerde sadece faizle yetinilmesi adil olmayan sonuçlar meydana getirmiştir.³¹⁵ Söz konusu zararlar TBK md. 122’de aşkın zarar olarak adlandırılmıştır. TBK md. 122’ye göre alacaklının temerrüt faizini aşan bir zarardan sorumlu olmaması için hiçbir kusur olmadığını ispat etmesi gerekmektedir. Temerrüt faizi aşan zarar görölmekte olan davada tespit edildiği takdirde, davacının talebi üzerine karar verilirken bu zarara da hükmedilebilir.

1. Genel Olarak Aşkın Zarar Kavramı

TBK md. 122/1 gereği, “*Alacaklı temerrüt faizini aşan bir zarara uğramış olursa, borçlu kendisinin hiçbir kusuru bulunmadığını ispat etmedikçe bu zararı da gidermekle yükümlüdür.*” şayet alacaklının temerrüt faizinden fazla ise alacaklı bu zararı borçludan talep edebilir.

Borçlunun borcunu ödemede gecikmesi alacaklının zararının artmasına neden olabilir. Söz konusu zararın temerrüt faiziyle telafi edilmek istenmesi özellikle enflasyonun sürekli olduğu

³¹⁴ AYDEMİR, Faiz, s. 203.

³¹⁵ BARLAS, s.187; şİRİN, s.4.

lkelerde adil olmayan sonuçların ortaya çıkmasına neden olabilir. Enflasyonun sürekli olduğu ülkelerde borcun gecikmeli olarak ödenmesi alacaklının malvarlığında faizi aŗan zararlar neden olmuŗtur. TBK md. 122 gereği bu zararlar, aŗkın zarar olarak ifade edilmektedir.

2. Kiraya Verenın Aŗkın Zararının Tazmininin Şartları

Kira bedelinin para olarak kararlaŗtırıldıėı hallerde kiracı kira parasını ödemede temerrüde dŗerse temerrüdün genel bir sonucu olarak TBK md. 122 kira szleŗmelerinde de uygulanmalıdır. Buna göre temerrüde dŗmŗ kiracının, aŗkın zararı karŗılama ykmllğu kanun tarafından öngörülen bir durumdur. Hal böyleyken kiracının kira bedelini ödemede gecikmesi nedeniyle temerrüt faiziyle zararını karŗılayamayan kiraya veren de belirli Şartlar halinde kiracıdan aŗkın zararını tazmin edebilecektir. Kiracı kira bedelini ödemede temerrüde dŗmesi durumunda aŗkın zarardan sorumlu tutulabilmesi için aŗaėıda açıklanan Şartların gerekleŗmesi gerekmektedir.

2.1. Kira Bedeli Olarak Para Borcunun İfasında Temerrüde Dŗlmŗ Olmalı

TBK md. 122’de para borçlarında temerrüde dŗen borçlunun aŗkın zarardan sorumlu olacağı dzenlenmiŗse de borcun kaynağının ne olacağı belirtilmemiŗtir. Bu hükmün uygulanabilmesi için kira bedeli ödeme borcunun para borcu olarak kararlaŗtırılmıŗ olması gerekmektedir. TBK md. 299’da kira szleŗmesinin tanımı yapılırken kiracının asli edimini nitelendirmek için ‘‘cret’’ yerine ‘‘kira bedeli’’ ifadesi kullanılmıŗtır. Bedel terimine yer verilerek kiracının asıl borcunun paradan baŗka bir Şey olabileceği de dikkate alınmıŗtır. Kiracı, kira bedeli olan bir miktar parayı ödeme hususunda temerrüde dŗerse, kiraya verenin temerrüt faiziyle karŗılanamayan zararından da sorumlu olmalıdır.

2.2. Kiraya Verenın Aŗkın Zararının Bulunması

a. Genel Olarak Aŗkın Zarar

TBK md. 122 gereği kiraya veren, temerrüt faizinden daha fazla bir zarara uėramıŗsa aŗkın zarar söz konusu olur. Aŗkın zarar, kiracının temerrüde dŗtėu tarihte baŗlayan ve fiili ödeme

gününe kadar geçen süre içerisinde meydana gelen zarar olarak ifade edilir. ³¹⁶ Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 16.05.2002 tarihli 2001/10695 Esas, 2002/5690 Sayılı Kararında da belirtildiği üzere “...munzam zarar, borçlu temerrüde düşmeden borcunu ödemiş olsaydı alacaklının malvarlığının kazanacağı durum ile temerrüt sonucunda ortaya çıkan ve oluşan durum arasındaki farktır. Kiracının ödediği temerrüt faizi ile karşılanamayan bu aşkın zararın varlığını ve miktarını, kiraya veren ispat etmelidir. ³¹⁷

Kanunda aşkın zararın özelliklerine yönelik bir belirleme mevcut değildir. Hal böyleyken bu zararı, genel zarar kavramı kapsamında değerlendirmek gerekmektedir. ³¹⁸

Öncelikle kiraya verenin temerrüt faizini aşan bir zararının var olup olmadığının belirlenmesi gerekmektedir. Bu belirlenirken, olayda geçerli olan faiz oranının asıl borç miktarına temerrüdün devam süresini kapsayacak biçimde uygulanması bununla birlikte kiraya verenin temerrüt faizi olarak hak kazandığı miktarın tespiti gereklidir. Ardından kiraya verenin temerrüt nedeniyle uğradığı zarar faiz tutarını aşıyorsa aşkın zararın varlığı kabul edilir. ³¹⁹

Kiraya verenin aşkın zararının tazmin edilebilmesi hususunda gereken en önemli şartlardan biri de kiraya verenin uğradığı zarar ile kiracının temerrüde düşmesi arasında uygun illiyet bağının bulunması zorunluluğudur.

b. Aşkın Zarar Olarak Nitelendirilebilecek Zarar Kalemleri

TBK md. 122 kapsamında hangi zararların aşkın zarar olarak nitelendirilebileceğini söylemek zordur. Bu nedenle somut olay göz önünde bulundurularak bir değerlendirme yapılmalıdır. ³²⁰

³¹⁶ ALTAŞ, s. 122; ARSLAN/KIRMIZI, s. 837,838

³¹⁷ BARLAS, s. 190-191; KARAHASAN, S.1010; OĞUZMAN/ÖZ, C:I, s. 503; Von TUHR/ESCHER, s.73, II, s. 147; ALTAŞ, Munzam, s.122.

³¹⁸ BARLAS, s. 188.

³¹⁹ BARLAS, s. 191.

³²⁰ BARLAS, s. 196.

Bununla birlikte uygulamada sıklıkla görülen TBK md. 122'nin uygulanma ihtimalinin daha yüksek olduğu birtakım zarar kalemlerinden bahsedilebilir.³²¹

Öncelikle kiraya veren, kira bedelini alabilme amacıyla bazı masraflar yaparak bu masrafları temerrüt faiziyle karşılayamadığı takdirde TBK md. 122 gereği bu zararlarını aşkın zarar olarak talep edebilecektir. Şayet masrafın temerrüdün doğal bir sonucu olduğu ve ölçülü bir şekilde amacına uygun olarak yapıldığı tespit edilebiliyorsa aşkın zarar olarak tazmin edilebilmesi gerekmektedir.

Aşkın zarar kalemi olarak nitelendirilebilecek ikinci zarar kalemi ise, alacaklı kiraya veren ve kiraya verenin alacaklısı arasındaki hukuki ilişkiyi olumsuz etkileyen zararlar değerlendirilebilir. Kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi üzerine kiraya veren, borçlu olduğu üçüncü kişiye karşı edim yükümlülüğünü zamanında yerine getirmemesinden ötürü temerrüt faizi, temerrüt faizini aşan zarar ve cezai şart ödemek durumunda kalmış olabilir. Kiraya verenin bu zararı, kiracının ödeyeceği temerrüt faiziyle karşılanamadığı takdirde, fazla olan kısım kiracıdan aşkın zarar olarak talep edilebilecektir.³²² Belirtmekte fayda var ki kiracı, kiraya verenin zararının, kendisinin temerrüde düşmesinden kaynaklanmadığını ispatlarsa bahsedilen aşkın zararı ödemekten kurtulabilir.

Aşkın zarar kalemi olarak nitelendirilebilecek 3. zarar ise, kiraya verenin temerrüt faizi ile gideremediği yoksun kaldığı kazançtır. TBK md. 122 gereği, para borçlarında temerrüt halinde alacaklının temerrüt süresince kazançtan yoksun kaldığı varsayılarak söz konusu kaybın temerrüt faiziyle giderilmesi sağlanmaya çalışılsa da temerrüt faizi ile giderilemeyen kısmın aşkın zarar olarak talep edilmesi mümkündür.

Aşkın zarar kalemi olarak nitelendirilebilecek diğer zarar ise kiraya verenin, kira bedeline sahip olamaması nedeniyle, üçüncü bir şahıstan borç alarak faiz ödemek zorunda kalmasıdır. Bu noktada önemli olan kiraya verenin, kiracı temerrüde düştükten sonra kredi aldığını bu nedenle temerrüt faizini aşan tutarda masraf yaparak faiz ödediğini ispatlaması zorunluluğudur.³²³

³²¹ BARLAS, s. 196 vd.

³²² BARLAS, s. 202-203

³²³ BARLAS, s.204.

2.3. Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü İle Kiraya Verenin Aşkın Zararı Arasında Uygun İlliyet Bağı Olmalı

Kiracının temerrüde düşmesi ile kiraya verenin uğradığı aşkın zarar arasında uygun bir illiyet bağı yoksa kiracı, aşkın zarardan sorumlu olmayacaktır. Uygun illiyet bağının var olup olmadığı ise somut olay göz önünde bulundurularak değerlendirilmelidir.

2.4. Kiracı Temerrüde Düşmede Kusurlu Olmalı

Kiracı kira bedelini ödemede temerrüde düşmede kusurlu ise kiraya verenin aşkın zararının tazmini mümkün olabilecektir. TBK’da yasal temerrüt faizi söz konusu olduğunda kusur şartı aranmamış olsa da aşkın zararın tazmin edilebilmesi için kusur şartı aranmıştır. Buradan hareketle kiracı, kiraya verenin iddia ettiği aşkın zararını tazmin etmekten kurtulabilmek için temerrüde düşmede kusuru olmadığını ispat etmek zorundadır. Daha açık bir ifadeyle aşkın zarar söz konusu olduğunda ispat yükü kiraya verene değil, kiracıya aittir. Kiracı, temerrüde düşmesinde kusursuz olduğunu ispat ederse kiraya verenin uğradığı aşkın zararı gidermekle yükümlü olmaz. Ancak temerrüde düşmede kusursuz olduğunu ispat edemezse kiraya verenin uğradığı aşkın zararı gidermekle yükümlü olacaktır.

3. Aşkın Zararın İspatı

Kiraya veren uğradığı aşkın zararı ispat etmek zorundadır. Buna göre kiraya veren, kiracının kira bedelini geç ödemesi sonucunda zararın meydana geldiğini ve meydana gelen zarar ile geç ödeme arasında illiyet bağı olduğunu kanıtlamak zorundadır. Belirtmekte fayda var ki kiraya verenin soyut bir iddiası aşkın zararın tazmini için yeterli olmayacaktır.

4. Aşkın Zararın Hesaplanması

Aşkın zararın hesaplanması hususunda hakim, aşkın zararın kiraya veren tarafından ispat edilmiş kısmını dikkate alarak tazminat miktarına hükmedecektir.³²⁴ Hakim, zararın miktarını tam olarak belirleyemezse takdir yetkisi kapsamında, durumun özelliklerine ve kiracının kusurunun ağırlığına göre tazminata hükmedecektir. Hakimin hesapladığı bu tutardan, temerrüt

³²⁴ BARLAS, s.220.

faizi miktarı ödense de ödenmese de çıkarılacaktır. Bununla birlikte taraflar aralarında bir cezai şart kararlaştırılırsa sözleşmede kararlaştırılan cezai şart miktarı ödenmiş veya ödenmemiş olsa da toplam tazminat tutarından indirilmelidir.³²⁵

5. Aşkın Zarara İlişkin Tazminat Talebine Uygulanacak Zamanaşımı

Kanun koyucu aşkın zarar söz konusu olduğunda tazminat talebine uygulanacak zamanaşımına ilişkin bir hükümde bulunmamıştır. Ancak TBK md. 147’de kira bedellerine yönelik beş yıllık zamanaşımı öngörmüştür. Belirtmekte fayda var ki kiracının kiraya verene ödemesi gereken kira bedelini ödememesi ayrı bir borç, kiracının kira bedelini ödemediği düşmesi ayrı bir borçtur. Bağlı alacaklar söz konusu olduğunda, TBK md. 152 gereği asıl alacağa bağlı faizler için beş yıllık zamanaşımı süresine hükmedilmiştir. Ancak belirttiğimiz üzere aşkın zarar asıl alacağa bağlı değildir. Asıl alacaktan bağımsız bir borç niteliğindedir. Hal böyleyken aşkın zararın tazmininde uygulanacak zamanaşımı, TBK md.146 uyarınca genel zamanaşımı süresi olan on yıldır. On yıllık zamanaşımı süresi TBK md. 149 gereği tazminat alacağının muaccel olduğu tarihten başlar.

H. KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ

1. Genel Olarak

TBK md. 315 gereği, kiracı kiralananın teslim edilmesinin ardından muaccel olan kira bedeli veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmediği takdirde kiraya veren tarafından kiracıya yazılı bir süre verilir. Şayet kiracı borcunu söz konusu süre içerisinde de ifa etmez ise kiraya veren sözleşmeyi feshettiğini bildirme hakkına sahiptir. TBK md. 315 ve TBK md. 362³²⁶ gereği, kiracı kiralayan tarafından kendisine tanınan sürede geciken kira bedelleri ile yan giderleri ödememesi halinde, kiraya veren kira sözleşmesini feshedebilecektir.

³²⁵ BARLAS, s. 220.

³²⁶ TBK md. 362 ürün kirası sözleşmesinde “Kira bedeli ve yan giderleri ödeme borcunu” düzenlemektedir. TBK md. 362 f.2’ye göre, “Kiracı kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödememezse kiraya veren, kiracıya yazılı olarak en az altmış günlük bir önel verip, bu önel içinde ödememesi durumunda sözleşmeyi feshedebileceğini bildirebilir.”

Kira sözleşmelerini çeşitli kategorilere ayırmış olan 6098 sayılı TBK kira sözleşmesinin hangi hallerde feshedilebileceğine ilişkin genel kaideler koymuştur. Mülga Borçlar Kanunu'nun 260. Maddesi uyarınca, kiraya verenin verdiği sürede kiracı, kira bedelini ödemediği takdirde kiraya verenin ayrıca bir fesih beyanı gerekmeksizin kira sözleşmesi kendiliğinden sona ererdi.^{327 328} Yeni TBK'da konut ve çatılı işyeri kiralari ayrımı dikkat çekmektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının kira bedelini zamanında ödememesinin dolayı iki haklı ihtar keşide edilmesi suretiyle tahliye sağlanabilmektedir. TBK konut ve çatılı işyerleri için özel olarak sözleşmenin feshine ve tahliyesine ilişkin hükümlere yer vermiştir. Çatılı işyeri kirası sözleşmeleri ile ilgili olarak *“Kira sözleşmeleri hukukumuzda belirli süreli ve belirsiz süreli olarak iki türlü yapılabilirler. Belirli süreli sözleşmeler sözleşme içerisinde 1 yıl, 3 yıl veya 18 ay gibi bir zaman sınırlaması barındıran sözleşmeler olup, belirsiz süreli sözleşmelerde ise sözleşmenin yürürlüğüne herhangi bir zaman sınırlaması getirilmemiştir. Ancak TBK uyarınca çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde yazılan süreler aslında diğer süreli sözleşmelerden farklı bir anlam ifade etmektedir. Zira, belirli süreli çatılı işyeri kirası sözleşmeleri belirlenen sürenin sonunda kendiliğinden sona ermediği gibi, kiraya veren tarafından da süresi bittiği gerekçesiyle sona erdirilemezler.”*, denmektedir.³²⁹

Konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü fesih sebepleri ve tahliye prosedürü TBK md. 350-356 maddeleri arasında öngörülmüştür. Tahliye davasının açılmasının temel koşulu kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle, gereksinim, yeniden inşa ve imarla ilgili TBK md. 350, yeni malikin ihtiyacıyla ilgili TBK md. 351 ve kiracıdan kaynaklanan sebeplerle ilgili TBK md. 352'de belirtilen hallerdir.

TBK md. 350'ye göre; Kiraya veren, kira sözleşmesini;

TBK md.351'e göre; Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, üstsoyu, altsoyu ya da kanunen bakmakla sorumlu olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle kullanma mecburiyeti varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içerisinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona

³²⁷ GÜMÜŞ, s.412.

³²⁸ GÜMÜŞ, Kira, s.29.

³²⁹ ŞEKER, Ö.K., İşyeri Kirası Sözleşmelerinin Sona Ermesi ve Feshi, <http://www.lglatt.com/Gorseller/Yayinlar/64b92ac9c021443b8c905a1ea4844d95.pdf>, s. 1, 3.

erdirebilmektedir.³³⁰ Kiralananın mülkiyetini sonradan alan kişi, ihtiyaç sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin tamamlanmasından itibaren bir ay içinde ikame edeceği dava suretiyle de kullanabilmektedir.

TBK md.352'ye göre; Kiracı kiralananın tesliminden sonra, kiraya verene karşı, kiralananın belirli bir tarihte çıkmayı yazılı şekilde üstlendiği halde çıkmamışsa kiraya veren, sözleşmeyi bu tarihten itibaren bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilecektir.

Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan kira dönemi içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulmasına sebep olduğu takdirde kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir.

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları kapsamında oturmaya uygun bir konutlarının varlığı halinde kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilecektir. Burada izah edilenler bütün kira sözleşmelerinde başvurulabilecek genel fesih nedenleridir.

Sadece konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmelerinde başvurulabilen özel fesih sebepleri de aşağıdakilerdir;

1. Gereksinim/Tadilat/Yeniden İnşa (TBK md. 350)
2. Yeni Malikin Gereksinimi (TBK md. 351)
3. Tahliye Taahhüdü (TBK md. 352/1)
4. İki Haklı İhtar (TBK md. 352/2).

Sözleşmelerin haklı nedenle feshi gibi haksız nedenle feshi de söz konusu olabilmektedir. Haksız fesih ile ilgili de, kiracının, kira sözleşmesini, belirli süreli sözleşmelerde süre

³³⁰ EREN, s. 425.

bitiminden önce, belirsiz süreli sözleşmelerde ise fesih sürelerine uymadan sebep göstermeksizin feshetmesinin mümkün olduğu, ancak kiraya verenin bu durumda mahkemeye başvurarak zararlarının giderilmesini talep edebileceği, kural olarak kiracının bu şekilde erken tahliyesi durumunda kiraya verenin, söz konusu kiralananı aynı şartlarda kiraya vermesi için gerekecek sürenin bilirkşi raporuyla belirleneceği ve bu miktarın kiracıdan tazminat olarak alınıp kiraya verene verileceği, kiraya verenin ise sözleşmeyi yukarıda belirtilen geçerli fesih sebeplerinden birine dayanmaksızın feshetmesinin mümkün olmadığı, söylenebilmektedir.³³¹

2. Fesih Bildirimi

TBK md. 347'ye göre konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmenin süresinin sona ermesinden en az on beş gün öncesinde bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı şartlarda bir yıl için uzatılacaktır.³³² Yazılı bildirimin sözleşmenin sona ermesinden en az 15 gün öncesinde kiracıya tebliğ edilmiş olması zorunludur. Aksi halde sözleşme 1 yıl uzamış sayılacaktır. Fesih ihbarı da ancak bir sonraki sene için hüküm doğuracaktır.³³³ Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriminiyle sözleşmeyi sona erdirebilmektedir. (TBK md. 347/f.2). Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilmektedir. (f.3). Tüm kira sözleşmelerinde taraflarca başvurulabilen genel fesih sebepleri kanunda sayılmıştır.

Kiraya veren TBK md. 315 çerçevesinde, şartları içeren bildirimde bulunması ve süre tanınmasına rağmen, kiracı kira bedeli ve yan gideri bu süre zarfında (kısmen veya tamamen) ifa etmezse, kiraya veren sözleşmeyi feshedebilmektedir. Acar'ın belirttiği gibi fesih iradesi TBK

³³¹ ŞEKER, s. 9.

³³² Maddenin devamında kiraya verenin, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremeyeceği, ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya verenin, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebileceği, denmektedir.

³³³ ŞEKER, s. 1-2

md. 315'deki bildirimden ayrı olarak açıklanabileceği gibi, bildirimle birlikte tek işlem halinde açıklanması da mümkündür. TBK md. 315 sürenin sonunda sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği yönünde bir hüküm sevk etmiş değildir. Fakat fesih iradesi ayrı bir bildirimle ortaya konacak olursa, TBK md. 315'deki yazılı şekil zorunluluğu geçerli olmayacaktır. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından fesih iradesi her halükarda TBK md. 348 çerçevesinde yazılı şekilde yapılmak zorundadır.

3. Fesih Hakkından Feragat

Kiraya verenin fesih hakkından feragat etmesi her zaman mümkündür. Kiraya verenin fesih hakkını uzun süre kullanmaması ve kira bedellerine ilişkin olarak yapılan ödemeleri kabul etmesi fesih hakkından zımni bir feragat olarak yorumlanabilecektir.³³⁴ Kiraya verenin bir sene boyunca fesih hakkını kullanmaması da fesih hakkından zımni bir feragat olarak kabul edilecektir.³³⁵

Ancak yalnızca gecikmiş ödemelerin kiraya veren tarafından kabul edilmesi, zımni feragat sonucunun çıkarılması mümkün değildir.³³⁶ Belirtmekte fayda var ki kiraya verenin geçmiş dönem kira bedellerinin tahsil edilememe rizikosunu düşünerek fesihten önce kira bedellerini tahsil edip sonra fesih beyanında bulunmasında haklı bir menfaatinin bulunduğu açıktır.

Bununla birlikte şartlar tamam olmasına rağmen kiraya verenin fesih hakkını kullanmak yerine yeni bir ihtarname ile tekrar süre vermesi halinde de fesih hakkından feragatin söz konusu olduğu kabul edilmelidir.³³⁷

³³⁴ Weber, Basler, Art. 257d, N.7; Lachat/Spirig, N.27.2.7.3; Permann, Art. 257d, N.12; SVIT-Kommentar, Art. 257d, N.34; Tandoğan, c. 1/2, s.219; Yavuz/Acar/Özen, s.264; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.289; Akyiğit, s.152.

³³⁵ Permann, Art.257d, N.12; SVIT-Kommentar, Art.257d, N.34.

³³⁶ TANDOĞAN, c.1/2, s.220.

³³⁷ İNCEOĞLU, Kira Hukuku, c.1, s.300

4. Feshin Sonuçları

4.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesi, fesih bildirimini kiracıya vardığı andan itibaren direkt sona erecektir. İhtarnamede ödememe halinde sözleşme ilişkisinin sürenin sonunda feshedilmiş sayılacağıının belirtilmiş olması sebebiyle ayrıca bir fesih bildirimine ihtiyaç duyulmayan hallerde ise sürenin bitiminde sözleşmenin sona ermesi kendiliğinden gerçekleşecektir.³³⁸

Sona ermenin en önemli sonucu kiracı için iade borcu doğurmasıdır.³³⁹ Bu hususta TBK md. 334 vd. maddeleri devreye girecektir. Kiraya verenin fesih beyanında bulunduktan sonra tahliye davası açmak hususunda gecikmesi, taraflar arasında zımnen yeni bir kira sözleşmesinin kurulduğu anlamına gelmez. Bu kabul ancak kiraya veren tarafından fesihten sonraki dönemlere ait kira bedellerinin düzenli olarak alınmaya başlanması veya kiraya verenin fesih beyanını geri aldığını ifade etmesi üzerine kiracının kiralananı kullanmaya devam etmesi halinde söz konusu olabilir. Bu bağlamda tahliye davası süresince kiraya verenin kira artırım talebinde bulunması dahi taraflar arasında yeni bir kira sözleşmesi kurulduğu anlamına gelmeyecektir. Hal böyleyken feshe rağmen kiralananı tahliye etmeyen kiracının eylemi füzuli işgaldır ve kiracı, kiraya verenin bu sebeple uğradığı zararı tazmin etmelidir.³⁴⁰

Ele alınması gereken bir diğer husus ise, kiraya verenin sözleşmenin süresinden önce feshi nedeniyle tazminat istemesinin mümkün olup olmamasıdır. TBK md. 315'te kanun koyucu, tazminata yer vermemiştir. Doktrindeki hakim görüş ise, kiraya verenin tazminat talep hakkı olduğunu kabul etmektedir.³⁴¹

³³⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.264.

³³⁹ HİGİ, Art. 257d, N.60

³⁴⁰ Lachat/Spirig, N.27.2.11.1; Higi, Art. 257d, N.60; SVIT-Kommentar, Art.257d, N.45.

³⁴¹ Weber, Basler, Art.257d, N.13; SVIT-Kommentar, Art.257d, N.45; Higi, Art.257d, N.62 Tandoğan, c.1/2, s.220; Yavuz/Acar/Özen s, 264; Doğan, Sona Erme, s.295

4.2. Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi

Mülga BK’da kira, adi ve ürün kirası diye bir ayrıma tabi tutularak hayvan kirası da ürün kirasının içinde düzenlenmişti. TBK’da ise ilk olarak kiranın genel kuralları düzenlenerek “konut ve çatılı işyeri kirası”, “ürün kirası” ve “hayvan kirası” kiranın özel türleri olarak düzenlenmiştir.³⁴² İcra İflas Kanunu’nda da sadece kiraya ve ürün kirasına ilişkin taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesinin mümkün olacağı belirtilmiştir. TBK’da taşınmazların icra yoluyla boşaltılmasına ilişkin herhangi bir düzenleme ve atıf bulunmamaktadır. Mülga BK ve mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un uygulanma döneminde bu takip yöntemi, mülga 6570 sayılı Kanun’a tabi olsun veya olmasın bütün taşınmaz kira sözleşmelerine uygulanabiliyordu. TBK’da da buna ilişkin açık bir düzenleme olmadığı için Ural TBK’da da buna ilişkin açık bir düzenleme olmadığı için Ural Çınar’ın kanaatine İcra ve İflas Kanunu’nun 269’uncu maddesinde düzenlenen ilamsız icra yoluyla tahliye, kira, konut ve çatılı işyeri kirası ve ürün kirasının konusunu oluşturan bütün taşınmaz kiralalarına uygulanabilecektir. İcra İflas Kanunu’nda taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi, takip talebi buna ilişkin ödeme emrine itiraz etmenin ve etmemenin sonuçları ve bu konuda açılacak davalar ayrı ayrı incelenmiştir. Kiracının kira sözleşmesine aykırı davranarak kira bedelini ve yan giderleri ödememesi ve temerrüde düşmesi üzerine, kiraya veren bu sebeple, kira sözleşmesini sona erdirmek için mahkemeye başvurup kira sözleşmesinin feshini ve kiralananın tahliyesini isteyebilmektedir. Mahkemeden aldığı bu karara dayanarak da ilamlı icra takibi yapabilmektedir.

Ayrıca kiraya veren, kiracıya karşı genel haciz yoluyla ilamsız takip yapabilmektedir. Ancak kiraya verenin yapacağı bu takip sadece kira alacağına ilişkin olmaktadır. Kiraya veren, kira bedelini ve/veya yan giderleri ödemeyen borçlunun kiralanan taşınmazdan tahliyesini de istiyorsa İcra ve İflas Kanunu md. 269’da düzenlenen ilamsız icra yoluyla taşınmazların tahliyesine ilişkin takip yapması gerekmektedir.³⁴³ Bu takip yoluyla kiraya veren iki talebini de birleştirmiş olmaktadır.³⁴⁴ Kiracının temerrüdü nedeniyle tahliye talebini de içeren takip

³⁴² AYDEMİR, s.264

³⁴³ PEKCANITEZ, H. / ATALAY, O. / SUNGURTEKİN ÖZKAN, M. / ÖZEKES, M., İcra ve İflas Hukuku, Yetkin, 10. Bası, Ankara, 2012, s. 427; YILMAZ, H., “Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi”, Terazi Hukuk Dergisi, Seçkin, S.4, Aralık 2006, s. 54.

³⁴⁴ YILMAZ, s. 54.

yapabilmek için kira bedelinin ya da yan giderlerin ödenmemesi yeterli olmaktadır. Ayrıca kira süresinin bitmesinin beklenmesine gerek yoktur.³⁴⁵ Kiraya veren, kiracı tarafından kira bedellerinin kararlaştırılan tarihte ödenmemesi üzerine, ödenmeyen kira bedellerinin ve/veya yan giderlerin miktarı ve hangi aylara ilişkin olduğu da açıkça belirtilerek ilamsız takip başlatabilmekte ve akabinde kiracıya bir ödeme emri gönderilmektedir. Kiraya veren alacaklı, icra takip talebinde kiracıya, ödenmeyen kira alacağı için TBK'nın 315'inci maddesinde belirtilen ihtarın da yapılmasını istemektedir.³⁴⁶ Takip talebini yapma yetkisi alacaklı olarak kiraya verendedir. Birden fazla kiraya veren olması durumunda bunların tümü takip yapmaya yetkili olmaktadır.³⁴⁷ Fakat Yargıtay'a göre, birden fazla kiraya verenin olması durumunda kiraya verenler hisseleri oranında kira parası için takip yapabilmekte ancak tahliye isteyememektedirler. Ural Çınar'ın kanaatine göre birden fazla kiraya verenin olduğu kira sözleşmelerinde, kiraya verenler arasında mecburi dava arkadaşlığı vardır ve iade davasının bütün kiraya verenler tarafından açılması, icra takibinin de yine bütün kiraya verenler tarafından yapılması gerekmektedir.

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilamsız icra takibi yapma yetkisinin kime ait olacağı, kiraya verenin malik olmadığı durumlarda karışıklığa yol açabilmektedir. Kiraya verenin malik olmaması, kira sözleşmesinin tarafı olarak, kira sözleşmesinden kaynaklanan haklarını ileri sürmesine engel teşkil etmemektedir. Bu nedenle kira bedelinin ödenmediği gerekçesiyle ilamsız icra takibini yapmaya yetkili olan kişi, kira sözleşmesinin tarafı olan kiraya verendir.

Kiraya veren kişinin, kiralananın maliki olarak sonradan değişmesi durumunda, TBK'nın 310'uncu maddesi uyarınca, kanunen sözleşmenin de tarafı olacağı için, kiracıya karşı ilamsız icra takibi yapabilmektedir. Kiracılar açısından da her ne kadar bir para borcu söz konusu olsa da, tahliye bölünemez olduğundan, tümüne karşı takip yapılması zorunlu olmaktadır. Bu nedenle takip talebinde de birden fazla kiracının ve/veya birden fazla kiraya verenin olması durumunda bunların hepsinin gösterilmesi gerekmektedir.³⁴⁸ Kiraya verenin kiralananın ilamsız icra yoluyla takip yapılabilmesi için kira sözleşmesinin mutlaka yazılı olmasına gerek

³⁴⁵ YILMAZ, s. 64.

³⁴⁶ YILMAZ, s. 54.

³⁴⁷ PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 428.

³⁴⁸ PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 428.

olmamaktadır. Yazılı olduğu durumda sözleşmenin aslının ya da bir örneğinin takip talebine eklenmesi gerekmektedir. Kiraya veren, takip talebini icra dairesine verdikten sonra, icra dairesi, tahliye talebini de içeren bir ödeme emri düzenleyerek kiracıya göndermektedir.³⁴⁹

İcra İflas Kanunu'nun 269'uncu maddesi uyarınca düzenlenecek ödeme emrinde takip talebindeki kayıtlar dışında, TBK'nın 315'inci maddesi uyarınca kira sözleşmesinin feshedileceğine ilişkin ihtar, takibe yedi gün içerisinde itiraz edilebileceği, ödenmemiş kira bedellerinin kira türüne göre yasal sürede ödenmesi yer almaktadır. Bu süreler, 10 gün, konut ve çatılı işyeri kiralarda 30 gün, ürün kirasında 60 günden aşağı olamayacaktır. Kira bedellerinin belirtilen yasal sürede ödenmemesi halinde kiralananın tahliyesinin isteneceği yer almaktadır.

Ayrıca, kiracının kira sözleşmesini ve varsa kira sözleşmesindeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmemesi halinde kira sözleşmesini kabul etmiş sayılacağı, yedi (veya üç) günlük itiraz süresi içinde kira borcuna itiraz edilmez ve TBK'nın 315'inci maddesi ve 362'inci maddesinin ikinci fıkrasındaki (en az on, otuz ve altmış günlük) ödeme süreleri içinde kira borcu ödenmezse, kesinleşen kira alacağı için alacaklı kiraya verenin, haciz isteyebileceği ve ihtar süresinin bitimini takip eden altı ay içerisinde de icra mahkemesinden, kiracının kiralanan taşınmazdan tahliyesini isteyebileceği yer almaktadır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde aylık kira bedellerinden birinin ödenmemesi halinde diğer aylara ilişkin kira bedellerinin de muaccel olacağına ilişkin muacceliyet kayıtları TBK ile yasaklandığı için gelecek aylara ilişkin kira bedelleri için ilamsız icra yoluyla takip yapılamamaktadır. Fakat kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda bu yasaklama 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl ertelendiği için bu nitelikteki kira sözleşmelerinden kaynaklanan kira bedellerinin ve/veya yan giderlerin ödenmemesi halinde gelecek aylardaki ya da dönemlerdeki kira bedellerinin de muaccel olacağına ilişkin kayıtlar belirtilen tarihe kadar geçerli olduğundan, bunlara ilişkin de ilamsız icra takibi yapılabilmektedir.

İlamsız icra yoluyla takibe itiraz edilmemesi, kira bedelinin süresinde ödenmemesi veya takibe itiraz edilmemesi durumlarında farklı sonuçlar meydana getirmektedir. Kiracı, kendisine karşı

³⁴⁹ PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 429-430; HALMAN ÇETİN, E., Açıklamalı-İçtihatlı İcra Hukukunda Tahliye Davaları, Güncel, İzmir 2007, s. 95.

yapılan ilamsız icra yoluyla takibe itiraz etmemiş ve ödeme emrinde bildirilen süre içerisinde de ödeme emrinde belirtilen kira borcunu ödememişse İcra ve İflas Kanunu'nun 269'uncu maddesi uyarınca icra mahkemesi tahliye kararı verebilmekte ve takibin kira alacağına ilişkin kısmı kesinleşmektedir. Bu durumda kiracı, kira sözleşmesini de kabul etmiş sayılmaktadır. Bunun dışında kiracı, takibe esas oluşturan kira bedeli ve/veya yan giderleri tamamen ödeyip, yargılama giderleri ile eklentileri ve avukatlık ücretini ödememesi halinde temerrüt nedeniyle kira sözleşmesi sona erdirilememekte ve tahliye kararı verilememektedir.

Kiracı kendisine gönderilen ödeme emrine üç veya yedi gün içerisinde itiraz³⁵⁰ etmemiş olsa bile, tahliye karar verilebilmesi için kira türüne göre, ödenmeyen kira borcunu ödemesi için kendisine tanınan 10, 30 ve 60 günlük sürelerin beklenmesi gerekmektedir. Kiracı borcunu ödemek isterse bunu belirtilen süreler içerisinde yerine getirmelidir. Bu sürelerin sonuna kadar kira borcunun ödenmemiş olması halinde kiraya veren, kira bedeli alacağı için kiracının mallarına haciz konulmasını icra dairesinden talep edebilmekte ve bundan sonraki süreç tamamen genel haciz yolundaki hükümlere göre yapılmaktadır. Genel haciz yolundaki hükümler çerçevesinde haciz işlemi, malların satılması ve elde edilen bedelden kira alacağının ödenmesi şeklinde gerçekleşmektedir.³⁵¹

Kiraya veren ödeme süresinin (10, 30 veya 60) dolmasından itibaren altı ay içerisinde icra mahkemesine başvurarak kiralananın tahliye edilmesini isteyebilmektedir. Bu durumda İcra Mahkemesi'ndeki istem, kira bedelinin ödenmemesinden dolayı kiralananın tahliyesine karar verilmesine ilişkin olacaktır (İİK md. 269/a). Kiralayanın tahliye talebi üzerine icra mahkemesi, kiracının yedi gün içerisinde ödeme emrine itiraz etmediğini ve belirtilen ödeme sürelerinde de kira borcunu ödemediğini tespit ederse kiracının kiralanan taşınmazı tahliye etmesine karar vermektedir. Bu kararın üzerine kiracı, icra müdürü tarafından kiralanan taşınmazdan zorla çıkartılmaktadır.

Öğretide tartışılan bir görüşe göre, kiracı, ödeme süresi geçtikten sonra kira borcunu ödese bile icra mahkemesi kiracının tahliyesine karar verir. Bu durumda icra mahkemesi, kiracı ve kiralayan arasında bir kira sözleşmesinin olup olmadığını araştırmaz. Zira kiracı ödeme emrine

³⁵⁰ Borçlu kiracı kısmi itirazda bulunmuşsa, itiraz etmediği kısmı tam olarak ödemelidir. PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 430-431.

³⁵¹ YILMAZ, s. 56.

itiraz etmeyerek kira sözleşmesini kabul etmiş sayılmaktadır. Kiracı, borcuna da itiraz etmediği için icra mahkemesinde borcunu ödediğini de ileri süremez ve iddiası da dinlenmez.

Buna karşılık öğretide baskın olan, Yargıtay'ın ve Ural Çınar'ın da katıldığı diğer bir görüşe göre, kira alacağının takip hukuku yönünden kesinleşmiş olacağı, ihtarın geçersizliğinin icra mahkemesi önünde tartışılmayacağı sonucunu doğurmaz. Zira TBK'nın kiracıyı koruyan ve kamu düzenine ilişkin hükümleri çerçevesinde ihtarın haksız ve geçersiz olması halinde kira sözleşmesi feshedilemez. Ayrıca İcra ve İflas Kanunu'nun 269/b maddesinin 4'üncü fıkrasında, bu ihtarlı ödeme emrinin TBK'nın 315'inci (mülga BK md. 260 ve 288.) maddesinde yazılı ihtar yerine geçeceği yazılıdır ve mutlaka haklı olmalıdır ve olayın icra mahkemesinin görüşünden geçirilip, boşaltmanın ancak, mahkemenin olumlu kararının varlığına bağlı tutulması zorunlu bulunduğuna göre, takibin kesinleşmiş olması, kira parasının ödeme emri yerine geçen ihtardan önce ödenip ödenmediğini, borçlunun temerrüde hale düşüp düşmediğini araştırmaya engel değildir.³⁵²

Alacaklının, dava yerine, icra takibi yolunu seçmesi haline, kiracının Kanun'un anılan koruyucu hükümlerinden faydalanmasını yedi günlük itiraz süresi ile sınırlamak doğru olamaz. Ödeme emrine itiraz edilmediği için, tahliye konusunda icra mahkemesinin incelemesi sınırlı ve şekli unsurlara ilişkin olmalıdır. Kiraya verenin bu süre içerisinde İcra Mahkemesine başvurmaması halinde, aynı alacaktan dolayı ikinci kez ilamsız takip yapma hakkı olmamaktadır. Böyle bir durumda kiraya veren altı aylık süreyi geçirerek dava açarsa, bu davanın da reddedilmesi gerekecektir. Kiracı ödeme emrini aldıktan sonra takibe itiraz etmek isterse, bu itirazını ödeme emrinin tebliğinden itibaren kural olarak yedi gün içinde³⁵³ icra dairesine yapması

³⁵² Yargıtay 6. HD., 9.12.2015, 2015/8426 E., 2015/10885 K. Sayılı kararında kiracının ödeme belgelerini yargılamanın her aşamasında öne sürebileceğini ifade etmiştir: “Davacı alacaklı, 16.12.2014 tarihinde başlattığı icra takibinde toplam 24.400 TL ile 6,02 TL faiz alacağının tahsili ve kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Örnek 13 ödeme emri davalı borçluya 22.12.2014 tarihinde tebliğ edilmiş, davalı borçlunun itiraz etmemesi üzerine takip kesinleşmiştir. Davacı dava dilekçesi ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi istenmiş, davalı borçlu ise açılan davayı kabul etmediğini bildirmiştir. Mahkemece her ne kadar temerrüt nedeni ile kiralananın tahliyesine karar verilmiş ise de davalı tarafından temyiz dilekçesine ekli olarak kira ödemesi açıklamasıyla ödeme yapıldığına ilişkin bankamatik kartsız para yatırma makbuzları sunulmuştur. Ödeme belgelerinin incelenmesinden takip tarihinden önce ve ödeme emrinin tebliğinden itibaren 30 günlük ödeme süresi içerisinde, davacının kira alacağı talep ettiği dönemde işyeri kirası adı altında ödeme yapıldığı anlaşılmaktadır. Ödeme belgesi borcu sona erdiren belgelerden olduğundan yargılamanın her aşamasında ileri sürülebilir. Mahkemece davacının banka hesabına ilişkin kayıtlar getirilerek sunulan ödeme belgeleri üzerinde durularak gerekirse davacıdan sorulmak suretiyle takibe konu borcun ödenip ödenmediğinin tespiti ile sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.”

³⁵³ Altı aydan kısa süreli kira sözleşmelerinde itiraz süresi üç gündür (İİK md. 269 IV).

gerekmektedir. Kiracının itirazı üzerine, ilamsız tahliye takibi durmaktadır. Bu durumda kiraya veren, duran takibi devam ettirebilmek için itirazın kaldırılmasını isteyebilmektedir.

Kiracının itirazı kira sözleşmesine ilişkin olabileceği gibi, kira sözleşmesi dışında bir sebebe de dayanabilmektedir. Kira sözleşmesine itiraz, borçlu kiracının kira sözleşmesini inkar etmesi ve reddetmesi olmaktadır. İtirazın kira sözleşmesine ilişkin olması halinde kiracı ya kira sözleşmesinin varlığını tamamen inkar etmekte ya da kira sözleşmesini kabul edip diğer itiraz sebeplerini ileri sürmektedir.³⁵⁴ Örneğin kira bedelini ödediğini, borcun muaccel hale gelmediğini, takas edildiğini veya borcun bu kadar olmadığını itirazında ileri sürmektedir. Kiracı, İcra ve İflas Kanunu'nun 269'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca kira sözleşmesini ve varsa yazılı kira sözleşmesindeki imzasını inkar etmek isterse bu itirazını açık ve kesin olarak yapması gerekmektedir. Aksi takdirde kira sözleşmesini kabul etmiş sayılmaktadır. Kiracının kira sözleşmesine açıkça inkar etmesi halinde takip durmaktadır. Bunun üzerine iki olasılık söz konusu olmaktadır. Birincisi, kira sözleşmesinin adi yazılı şekilde başka bir deyişle noterce onaylanmadan veya sözlü olarak düzenlenmiş olması halinde, kiraya verenin itirazın kaldırılması için genel mahkemede (sulh hukuk mahkemesinde) dava açması gerekmektedir. İcra mahkemesinde açılan davaya bakılmayarak görevsizlik kararı verilmelidir. İkinci olasılık, kira sözleşmesi noterce düzenlenmiş veya onaylanmış ise, kiraya veren icra mahkemesinden İcra ve İflas Kanunu'nun 269/b maddesinin birinci fıkrası uyarınca itirazın kaldırılmasını ve tahliye isteyebilmektedir. Bu durumda borçlu kiracı, kira sözleşmesine itirazını sadece noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış belgelerle ispat edebilmektedir (İİK md. 269/b/f.2).

Uygulamada kiracının kira sözleşmesine itiraz etmesine dayanak teşkil eden bir durumda kiracının taşınmazı boşaltmasına rağmen kiraya verenin kira bedelini talep etmesidir. İlk dönem sonunda kira sözleşmesinin tarafları sözleşmeyi feshetmedikleri takdirde, sözleşme TBK'nın 347'nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca kendiliğinden yenilenmiş sayılmaktadır. Kiracı, buna dikkat etmeyerek, kira sözleşmesini feshetme yoluna gitmeden tek taraflı olarak taşınmazı boşaltmak suretiyle kira sözleşmesini feshedememektedir. Dolayısıyla kiracı, taşınmaz

³⁵⁴ Borçlu kiracı kira sözleşmesine itiraz ile birlikte usule ve esasa ilişkin diğer itirazlarını da bildirebilmektedir. Bkz. YILMAZ, s. 57.

boşaltılmış olsa da yenilenen kira dönemindeki kira bedellerini de ödemek zorunda olup, kiraya verenin de bunları talep etme hakkı olmaktadır.³⁵⁵

Kiracı kira sözleşmesine açık ve kesin olarak itiraz etmemişse kira sözleşmesini kabul etmiş sayılmaktadır. Bu durumda icra mahkemesinde kira sözleşmesi ile ilgili bir inceleme yapılamamaktadır.³⁵⁶ Kiracı kira sözleşmesinin geçerliliği dışında, kira bedellerinin veya yan giderlerin ödenmiş olduğunu, erteleme, ödeme için kendisine süre verildiğini veya kira bedelinin kiraya verenden olan alacakla takas edildiği gibi nedenlerle kiranın istenemeyeceğini belirterek itirazda bulunabilmektedir (İİK md. 269/b./f.3). Bu itiraz üzerine de ilamsız tahliye takibi durmakta ve kiraya verenin takibe devam edebilmesi için icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve tahliye istemesi gerekmektedir. Kiracı itirazına dayanak teşkil eden durumu, İcra ve İflas Kanunu'nun 68'inci maddesinde belirtildiği şekilde noterlikçe düzenlenmiş veya kiraya verenin imzası onaylanmış veya kiraya veren tarafından ikrar olunmuş bir belge ya da resmi dairelerden veya yetkili makamlardan yetki ve usulüne göre verilmiş bir makbuz veya belge ile kanıtlamak zorunda olmaktadır. Aksi takdirde, belirtilen şekilde kanıtlanmazsa, icra mahkemesince kiralananın tahliyesine karar verilmektedir.³⁵⁷

Tahliye için bu kararın kesinleşmesine gerek olmamaktadır (İİK md. 269/c./f.3). Ancak kararın sözle bildirilmesinden ya da tebliğinden itibaren, borçlu kiracının, İcra ve İflas Kanunu'nun 36'ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca icranın geri bırakılmasını isteme hakkından yararlanabileceği gerekçesiyle on günlük sürenin beklenmesi zorunlu olmaktadır.³⁵⁸ Böyle bir durumda borçlu kiracı, tahliye kararı üzerine, üç aylık kira bedeli karşılığında icranın durdurulmasını talep edebilmektedir (İİK md. 269/c/f.3). İcra mahkemesinden alınan karar üzerine, kiraya veren alacaklı borçlu kiracının mallarının haczini ve kiralananın tahliyesini talep edebilmektedir. Bunun üzerine kiracı icra dairesince taşınmazdan zorla çıkartılabilmektedir. Bunun için borçlu kiracıya ayrıca icra dairesi tarafından herhangi bir icra emri ya da tahliye emri tebliğine gerek olmamaktadır.³⁵⁹

³⁵⁵ YILMAZ, s. 59.

³⁵⁶ YILMAZ, s. 59.

³⁵⁷ PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 432-433.

³⁵⁸ PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 432.

³⁵⁹ URAL ÇINAR, s. 332-345.

4.3. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini Zamanında Ödememesinden Dolayı İki Haklı İhtar Dolayısıyla Tahliye Edilmesi

a. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, kira bedelini zamanında ödemez ise, kiraya veren tarafından iki haklı ihtar çekilerek, sözleşme feshedilip kiracının tahliyesi istenebilmektedir. TBK md. 352/2’de düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile kiralayan özellikle uzun süreli kira sözleşmelerinde borcunu zamanında ödemeyen kiracıya karşı korunarak kira süresinin sonunu beklemesine gerek olmadan tahliye imkanını haiz olacaktır.³⁶⁰

Kiracı kendisine verilen süre zarfında kira bedelini ifa veya takas hatta tevdi edebilmektedir. Bu durumda kiraya verenin TBK md. 315’e dayanarak sözleşmeyi feshetmesi mümkün olmamaktadır. Durum böyle olmakla birlikte bir gecikme (temerrüt) söz konusu olmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralarında TBK md. 352/2’de kiracı kira bedelini ifada iki defa gecikmiş ve ihtara muhatap olmuşsa, kiraya veren süre bitiminde tahliye davası açabilmektedir. TBK md. 315 çerçevesinde kiracı bildirimde tanınan süre zarfında borcunu ödemiş olsa bile, söz konusu bildirim TBK md. 352/2 anlamında “ihtar” sayılmaktadır. Diğer bir deyişle TBK md. 315 çerçevesinde iki defa bildirim yapılsa ve süre dolmadan ifa gerçekleşse, kiraya veren bu kez TBK md. 352/2 çerçevesinde tahliye davası açabilmektedir.³⁶¹

Kiracının kira sözleşmesi çerçevesinde asli borcu olan kira bedelini kararlaştırılan tarihlerde ödememesi nedeniyle birden fazla kez uyarılması konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini sona erdirmeye sebebi olarak düzenlenmiştir. Kira yılı, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren bir yıllık dönemi ifade etmektedir. Mülga BK’nın 260’ıncı maddesinde kiraya verenin, kiracının kira bedellerini ödememesi durumunda ona bir süre vermesini, sürenin sonunda da ödeme yapılmazsa sözleşmenin feshedileceğini ihtar etmesini, sürenin sonunda da ödeme yapılmaması durumunda sözleşmenin feshedileceğini öngören bir düzenleme yer almaktaydı. Mülga 6570 sayılı Kanun’un 7’nci maddesinin (e) bendinde ise, kira bedelini ödemeyerek bir kira yılı içerisinde kendilerine iki haklı ihtar yapılmasına sebep olan kiracılara karşı

³⁶⁰ DOĞAN, s.189.

³⁶¹ ACAR, s. 321.

sözleşmenin süresinin sonunda tahliye davasının açılabilceğı düzenlenmişti. Böylece kiracının çekilen ihtardan sonra kira bedelini ödemesi diğcr şartların da varlığı halinde tahliyeyi engellememekteydi. Kira bedelini zamanında ödemeyen ve bunu sık sık yapan kiracıya karşı kiraya verenin süre vermek zorunda kalması ve sonunda da verilen süre içerisinde kira bedelinin ödenerek kira sözleşmesinin feshinin önlenmesi imkanı ortadan kaldırılmıştı.³⁶² Mülga 6570 sayılı Kanun'da yer alan bu düzenleme mülga BK'dan farklı olarak kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle değil, zamanında ödenmemesi nedenine bağılı olarak tahliye imkanı vermektedir.³⁶³ TBK'nın 352'nci maddesinin ikinci fıkrasına göre kiraya veren, özellikle uzun süreli kira sözleşmelerinde, sürekli olarak borcunu zamanında ödemeyen kiracıya karşı korunarak³⁶⁴, kira süresinin sonunu beklemeksizin tahliye imkanına sahip olmaktadır. Kiraya verenin, TBK'nın 352'nci maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenen tahliye sebebini kullanabilmesi için her şeyden önce kiracının kira bedelini zamanında ödememesi gerekmektedir.

Ayrıca, TBK'nın 315'inci maddesinde belirtildiğı üzere, kiraya verene, kiracının, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, sözleşmeyi feshedebilme imkanı tanınmıştır. Bunun arkasında yatan sebep, kiracının sık sık kira bedelini zamanında ödemeyerek kiraya vereni her defasında süre tayinine mecbur bırakması, sonra da verilen süre içinde ödemede bulunarak tahliyeyi önlemesine engel olmaktır.³⁶⁵

b. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliyenin Şartları

Tahliye davası açabilmenin şartları TBK md. 352/2'de hükme bağlanmıştır. Buna göre;

aa. Kiracı Kira Bedelini veya Yan Giderleri Zamanında Ödememiş Olmalı

³⁶² TANDOĞAN, s. 221; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 310; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 359; DOĞAN, s. 188-189.

³⁶³ DOĞAN, s. 189.

³⁶⁴ DOĞAN, s. 190.

³⁶⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 310; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 359.

Kiraya veren TBK md. 352/2’de yer alan tahliye nedenini kullanabilmesi için gereken ilk şart, kiracının kira bedelini zamanında ödememiş olması zorunluluğudur. TBK md. 315’te yer verildiği üzere, kiraya verene kiracının kiralananın tesliminin ardından muaccel olan kira bedeli veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmediği takdirde sözleşmeyi feshetme imkanı verilmiştir. Kiraya verene tanınan bu hakkın temelinde, kiracının sık sık kira bedelini ödemede temerrüde düşerek kiraya vereni her defasında süre tayinine mecbur bırakması sonra da verilen süre zarfında ödemede bulunarak tahliyeyi önlemesine engel olmaktır.³⁶⁶

Ural Çınar’ın kanaatine, TBK’nın 352’nci maddesinin ikinci fıkrasında, açıkça belirtilmemiş olsa da burada yer alan kira bedeli kavramının içine yan giderlerin de dahil olması gerekirdi. Zira, yan gider borcunu zamanında ödemeyen ancak, verilen süre içerisinde ödeyerek, sözleşmenin feshine ve tahliyeye engel olan kiracının, bu durumu alışkanlık haline getirmesinin önüne geçilmelidir. Bu durumda yan giderlerin ödenmemesi dolayısıyla bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtar yapmak zorunda kalan kiraya veren³⁶⁷, TBK’nın 352’nci maddesinin ikinci fıkrası hükmünden yararlanarak kira süresinin sonunda aynı şartlar altında tahliye davası açabilmelidir. Oysa mülga 6570 sayılı Kanun’un yürürlük döneminde hem öğretide³⁶⁸ hem de Yargıtay kararlarında yan giderlerin kira bedeline dahil olmayacağı ve dolayısıyla bunların ödenmemesi nedeniyle kira sözleşmesinin feshedilemeyeceği kabul edilmekteydi. Ancak bu durum, TBK’nın 315’inci maddesiyle ortadan kaldırılmış ve verilen süre içerisinde yan giderlerin ödenmemesi halinde de sözleşmenin feshedilerek tahliye istenebileceği düzenlenmiştir.

bb. Kira Bedelini Ödememeden Dolay Haklı İhtar Yapılmış Olmalı

TBK md. 352/2’ye göre yapılacak ihtar, TBK’nın 315’inci maddesi çerçevesinde yapılacak ihtardan farklıdır. TBK’nın 352’nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yapılacak ihtarda kiracıya mehil verilmesine, verilen mehil içinde kira bedeli ödenmezse sözleşmenin

³⁶⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 310.

³⁶⁷ Yargıtay bir kararında iki haklı ihtarın bir yıl içindeki aylarla ilgili olması ve o yıl içinde ihtarların tebliğ olması zorunluluğuna değinmiştir: “İki haklı ihtar olgusunun gerçekleşmesi için, iki ihtarın da bir kira döneminde ve bir yıl içindeki aylarla ilgili olması ve o yıl içinde tebliğ edilmesi gerekir.” Yargıtay Kararı – 6. HD., 2005/7888 E., 2005/9634 K., 20.10.2005 T.

³⁶⁸ GÜMÜŞ, s. 407; DOĞAN, s. 190.

feshedileceğinin ve tahliye davası açılacağına bildirilmesine gerek olmamaktadır.³⁶⁹ Ayrıca süre verilmiş olsa ve bu süre içerisinde kiracı kira bedelini ödemiş olsa dahi, kiraya veren yine TBK'nın 352'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca tahliye davası açabilmektedir. Dolayısıyla bu imkan bakımından da TBK'nın 315'inci maddesinden ayrılmaktadır.³⁷⁰ Bunun yanında, kiracıya hem 315'inci hem de 352'nci madde uyarınca ihtar yapılabilmekte ve bu durumda ikisi ayrı ayrı değerlendirilmektedir. Ural Çınar'ın kanaatine de bu şekilde yapılmasında da, kiraya veren açısından, fayda vardır. Zira, kiracı, kira bedelini verilen süre içerisinde ödemediği takdirde, kiraya verenin, tekrar fesih beyanını içeren bir ihtar göndermesine gerek kalmaksızın, verilen sürenin sonunda kira sözleşmesi sona ermektedir.

Kiraya verenin TBK'nın 352'nci maddesinin ikinci fıkrası hükmüne dayanabilmesi için kiracıya yapmış olduğu ihtarın haklı olması gerekmektedir. İhtarın haklılığını ispat yükü kiraya verene ait olmaktadır. İhtar, kira bedelini ödeme borcunun sözleşme, adet veya kanun hükmü gereğince belirli ifa zamanında yerine getirilmemesi nedeniyle yapılmışsa haklı sayılmakta ve dolayısıyla muacceliyet öncesi gönderilen ihtar haksız olarak nitelendirilmektedir.³⁷¹ Birden fazla kiracı olması durumunda ihtarın haklı olabilmesi için, ihtarın bütün kiracılara karşı yapılması gerekmektedir. İhtarın haklı olabilmesi için bir diğer durum da kiracının ödemeyi, ihtarın kendisine varmasından sonra yapması gerekmektedir.³⁷² ³⁷³ İhtarın yazılı olarak yapılması ve ayrıca bu ihtarlarda kira bedeli ve hangi aylara ilişkin olduğunun belirtilmesi gerekmektedir. Kira bedelinin ne zaman ödeneceği kararlaştırılmamışsa TBK md. 314'deki yedek hukuk kuralı gereği kira bedeli her ayın sonunda ödenmekle birlikte en geç kira sözleşmesinin bitiminde ödenmelidir. Böyle bir durumda belirli bir vade bulunmaması halinde kiracının temerrüde düşebilmesi için kiraya verenin ihtar zorunludur. TBK md. 352 bağlamında yapılacak ihtarın haklı olabilmesi için ise kiracının temerrüde düşmesine gerek

³⁶⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 310; GÜMÜŞ, s. 331-332.

³⁷⁰ TANDOĞAN, s. 221; GÜMÜŞ, s. 332.

³⁷¹ TANDOĞAN, s. 221; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 310.

³⁷² GÜMÜŞ, s. 332; DOĞAN, s. 196.

³⁷³ “İki haklı ihtar nedeniyle açılan davada tahliyeye karar verilebilmesi için kiracının bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtar sebebiyet vermiş olması gerekir. İhtar tebliğinden sonra yapılan ödemeler iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmez. Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde ve bir yıldan kısa süreli sözleşmelerde iki haklı ihtar oluşmaz.” Yargıtay Kararı – 6. HD., 2005/7888 E., 2005/9634 K., 20.10.2005 T.

yoktur. Bu durumda, kiracının TBK md. 314'te belirtilen vakitlerde kira bedelini ödememesi durumunda kendisine yapılacak ihtar da haklı ihtar olarak nitelendirilmelidir.

İhtarın haklı olabilmesi için gerekli olan diğer bir koşul ise kiracının ödemeyi ihtarın kendisine varmasından sonra yapması zorunluluğudur. Bu hususta Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 28.11.2005 tarihli, 2005/9549 Esas ve 2005/10896 Karar sayılı kararında "... davacı ile davalı arasında 31.12.2000 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi yapılmış aylık kiranın 30.000 TL olarak her ayın onuna kadar ödenmesi kararlaştırılmıştır. Davacının açmış olduğu kira tespit davası ile kira bedelinin 01.01.2004 tarihinden itibaren aylık 83.000.000 TL olarak tespit edildiği ve bu kararın kesinleştiği ve kira farkları ile ilgili olarak davacının Karabük İcra Müdürlüğünün 2004/4035 sayılı dosyası ile icra takibi yaptığı ödeme emrinin 06.09.2004 tarihinde tebliğ edildiği ancak ödemelerin Ağustos ayı kirası olarak 83.000.000 TL ve kira farkı olarak 70.900.000 TL şeklinde 31.08.2004 tarihinde bankaya yatırıldığı anlaşılmaktadır. Ödeme emrinin tebliğinden önce kira bedeli yatırılmış olduğundan bu ihtar 6570 sayılı yasanın 7/c maddesi bağlamında haklı ihtar olarak kabul edilemez. Bu nedenle iki haklı ihtar olgusu gerçekleşmediğinden davanın reddi gerekirken..." şeklinde hükümde bulunmuştur. Yargıtay'ın anılan görüşüne göre ihtarın amacı kiracıyı kanundan doğan görevini gerçekleştirmeye çağırarak kiracıya kira bedeli ödetmektir. Kiracı, ihtar kendisine ulaştıktan sonra kira bedelini ödemiş ise ihtar amacına ulaşmış olacaktır. Kiracı, ihtar kendisine ulaşmadan önce kira bedelini ödemiş ise söz konusu ihtar, haklı ihtar olarak nitelendirilmez. Belirtmekte fayda var ki kiracının ihtar kendisine tebliğ edilmeden önce söz konusu ihtarın varlığını öğrenerek ödeme yapması halinde, TMK md. 2'de yer alan dürüstlük kuralı gereği, ihtarın haklı olarak yapıldığı kabul edilecektir.³⁷⁴ Öğretideki bazı yazarların görüşüne göre, kiracı kira bedelini zamanında ödenmeyip kiraya veren tarafından ihtar çekilmesine sebebiyet vermesi halinde, kiracının ihtar öğrenmeden önce ödeme yapmış olması halinde de ihtarın haklı ihtar sayılması gerekmektedir.³⁷⁵ Ural Çınar'ın kanaatine göre bu noktada ihtar amacına ulaşmadığı için haklı ihtar olarak nitelendirilmemelidir.

Kiracı, kira bedeli yerine, borçlunun üçüncü bir kişi olduğu bir bono vermişse genel kural itibarıyla bir ifa uğruna edim mevcut olur. Böyle bir durumda kiraya veren bonoyu tahsil

³⁷⁴ TANDOĞAN, s. 223.

³⁷⁵ ÖZMEN s. 917, FEYZİOĞLU, s. 701, DOĞAN, s. 196

edemeyerek bedel alacağını tamamen veya kısmen alamamışsa TBK md. 352/2 ve TBK md. 315 gereği ihtarda bulunabilecektir. Bahsi geçen durum kiracının borçlu sıfatını haiz olduğu bonoların kiraya verene verilmesi halinde de geçerlidir. Böyle bir durumda ihtarın haklı sayılabilmesi için bononun kiracıya ibrazı veya tahsil amacıyla bankaya verilmesi gerekmektedir. Kiraya verenin bonoyu üçüncü bir kişiye temlik etmesi durumunda ise bu eylemin ifa yerine edim olduğu kabul edilecektir. İfa yerine edimin mevcudiyeti halinde, taraflar borçlanılan edimden başka bir şeyle ifanın gerçekleşmesine karar verirlerse o şeyin ifası ile borç sona erer. Böyle bir durumda kiraya veren, kiracıya karşı bononun ilgili olduğu vadeye ilişkin kira bedeli açısından bir ihtarda bulunamaz.³⁷⁶

cc. İhtar Yazılı Olmalı ve Hangi Vadeye Yönelik Kira Bedellerinin İstendiği Belirtilmeli

İhtarın yazılı yapılma zorunluluğu TBK md. 352/2’de açıkça belirtilmiştir. Kiraya veren ihtar, yazılı şekilde çekmiş olmalı ve yapacağı ihtarda kira bedeli ve söz konusu kira bedelinin hangi aylara yönelik olduğu açık bir biçimde belirtilmelidir. Anılan madde gereği ihtar, telgraf, mektup, e-posta veya icradan gönderilecek ödeme emri ile yapılabilecektir. Kiraya veren tarafından çekilen ihtarnamede kiraya verenin, TBK md. 315 uyarınca çekilen ihtarın dışında ayrıca verilen süre zarfında kira bedelinin ödenmemesi halinde sözleşmenin feshedileceğinin veya tahliye edilmesi talep edileceğinin belirtilmesine gerek yoktur. Bu hususta Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 04.06.2012 tarihli, 2012/4890 Esas, 2012/8344 Karar sayılı kararında, “İki haklı ihtara dayalı davada tahliye istemi için gönderilen ihtarlarda ödeme süresinin belirtilmesi ve fesih iradesinin bildirilmesi şartı aranmaz. Zira 6570 sayılı Yasa’nın 7/e maddesinde ihtar için herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Yazılı ve haklı olması yeterlidir. İki haklı ihtar olgusunun gerçekleştiğinin kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir.” şeklinde hükümde bulunmuştur.

dd. Bir Kira Yılı İçinde İki Haklı İhtar Yapılmış Olmalı

aaa. Bir Yıldan Kısa Süreli Kira Sözleşmelerinde

³⁷⁶ GÜMÜŞ, Kira, s. 339.

TBK'nın 352'nci maddesinin ikinci fıkrasında, kira süresine göre bir ayırım yapılmıştır. Buna göre, bir yıldan kısa süreli bir kira sözleşmesinin söz konusu olması halinde iki haklı ihtar, kira süresi içinde yapılmalıdır. Bir yıl süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar “bir kira yılı” içerisinde yapılmalıdır. Kira bedeli vaktinde ödenmediği için kiracıya en az iki defa ihtar gönderilmişse o yıla ait kira döneminin bitmesinden sonra dava açılabilir. Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ise, iki haklı ihtar bir kira yılı içerisinde veya sözleşmede kararlaştırılmış olan bir kira yılını aşan süre içerisinde yapılmalıdır.³⁷⁷ Yine TBK'nın 352'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, bir kira yılı içerisinde ayrı aylara ait muaccel kira bedellerine ilişkin iki ihtar yapılması gerekmektedir. Bu hususta Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 06.06.2006 tarihli, 2006/4627 Esas, 2006/6393 Karar sayılı kararında, Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun md. 7/e'de belirtilen “... bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar...” şeklindeki düzenleme, “bir kira yılı” olarak kabul edilmiştir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 04.06.2012 tarihli, 2012/4890 Esas, 2012/8344 Karar sayılı kararında, “İki haklı ihtar nedeniyle açılan davada tahliye karar verilebilmesi için kiracının bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtar sebebiyet vermiş olması gerekir. İhtarın tebliğden sonra yapılan ödemeler ihtarın oluşmasına engel teşkil etmez. Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde ve bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar oluşmaz. ... İhtar için yazılı ve haklı olması dışında belli bir şekil şartı da aranmaz.” şeklinde hükümde bulunmuştur. Buna göre Yargıtay, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar nedeniyle tahliye kabul etmemekteydi. TBK md. 352/2'nin uygulanmaya başlanması ile birlikte Yargıtay uygulamasındaki söz konusu çelişkilere de son verilmiştir.

bbb. Bir Yıl veya Daha Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde

Yukarıda da bahsedildiği üzere kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar, bir kira yılı içerisinde yapılmalıdır. Bu hususta Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 20.10.2005 tarihli, 2005/7888 Esas, 2005/9634 Karar sayılı kararında, “İki haklı ihtardan dava açılabilmesi için iki ihtarın da bir kira yılı içerisinde gerçekleşmesi gerekir. İhtar tebliğinden sonraki ödemeler iki haklı ihtarın oluşmasına engel değildir.” Şeklinde hükümde bulunmuştur. Buna göre, bir kira yılı içerisinde,

³⁷⁷ URAL ÇINAR, s. 345-349, 351-353.

kira bedelinin vaktinde ödenmemesi gerekçesiyle kiracıya en az iki defa ihtar gönderildiği takdirde o yıla ait kira döneminin bitmesinin ardından tahliye davası açılabilir.

Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ise, iki haklı ihtar bir kira yılı içerisinde veya sözleşmede kararlaştırılmış, bir kira yılını aşan süre içerisinde yapılmalıdır. Mülga Borçlar Kanunu yürürlükteyken Yargıtay, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmeleri söz konusu olduğunda, sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren birer yıllık dönemlerde kiraya veren tarafından iki haklı ihtar yapılması halinde tahliye davası açılabileceğini kabul etmiştir. Bununla birlikte Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükteyken, anılan kanunun 7. maddesinin e bendine göre, bir yıldan daha uzun süren kira sözleşmelerinde kira süresi tümüyle göz önünde bulundurularak tahliye ve fesih davasının sözleşmede belirlenen sürenin bitiminde açılması gerektiği öngörülmüştü. TBK md. 352/2 uyarınca ise eski düzenlemelerin aksi yönde iki yenilik getirilmiştir.

Bu bağlamda ilk yenilik, bir yıldan daha uzun süren kira sözleşmelerinde kiracı, kira bedelini ödememesi nedeniyle, kiraya veren tarafından kendisine iki haklı ihtarla bulunmasına sebebiyet vermişse kiraya veren, kira yılının bitiminden itibaren bir ay içerisinde dava açabilir. Buradan hareketle denilebilir ki bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtarın tüm kira süresine göre değil kira yılı esas alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir.³⁷⁸ Örnek vermek gerekirse 18.09.2016 tarihinde yapılan iki yıl süreli bir kira sözleşmesinde 18.09.2016-18.09.2017 tarihleri arasındaki bir yıllık kira dönemi içerisinde, kiraya veren tarafından iki haklı ihtar çekilmesi halinde kiraya veren, kira sözleşmesinin bitim tarihini beklemeden, 18.09.2017 tarihinde dava açabilir.

İkinci yenilik ise, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde bir kira yılının sonunda kalan sözleşme süresi bir yıldan az olsa ve kalan süre içerisinde iki haklı ihtar yapılmış olsa dahi kiraya verene kira sözleşmesini tahliye davasıyla sona erdirebilme imkanı tanınmıştır. Örnek vermek gerekirse 18.09.2016 başlangıç tarihli ve 1.5 sene süreli bir kira sözleşmesinde, ilk kira yılı olan 18.09.2016-18.09.2017 tarihleri arasında iki haklı ihtar çekilmemiş olsa dahi bir kira yılını aşan sürede yani 18.09.2017-18.03.2018 tarihleri arasında iki haklı ihtar çekilmesi durumunda, söz konusu altı aylık sürenin sonunda da dava açılabilir.

³⁷⁸ AYDEMİR, s. 200.

TBK md. 352/2 düzgün bir biçimde hükme alınmamıştır. Zira “... bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulmasına sebep olmuşsa, kiraya veren kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde...” ifadesi karışıklıklara sebebiyet verecek niteliktedir. Öğretide bir görüş, bu hüküm ile bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde, örnek vermek gerekirse, dört yıl süreli bir kira sözleşmesinde kiraya veren tarafından yapılacak ilk ihtarın birinci kira yılının beşinci ayındaki kira bedeline yönelik, ikinci ihtarın ise üçüncü kira yılının ilk ay kira bedeline yönelik olarak yapılması halinde, iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açmanın mümkün olduğu ancak bu ihtimalin hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilmesi gerektiğini öne sürmüştür.³⁷⁹

Ural Çınar’a göre, bir yıldan daha uzun süreli bir kira sözleşmesinin mevcudiyeti halinde farklı kira yılları için birer haklı ihtar yapılmış olması ve kiraya verenin son çektiği ihtardan sonra sona eren kira yılını takip eden ayda tahliye davası açılması mümkün değildir. Bu bağlamda, iki ayrı kira yılı içerisinde çekilmiş birer haklı ihtar kira yılının bitmesinden sonra kiraya verene dava açma hakkı tanımamalıdır. Anılan hüküm kiracı lehine değerlendirilerek bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde her kira yılı içerisinde iki haklı ihtar yapılmalıdır. Kira sözleşmesinin süresi bir yılı aşıyorsa, bir yılı aşan süre içerisinde kiraya veren tarafından iki haklı ihtar yapılmalıdır.

ccc. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde

6098 sayılı TBK’da belirsiz süreli kira sözleşmeleri söz konusu olduğunda iki haklı ihtar sonucunda tahliye davası açılmasına yönelik herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Mülga Borçlar Kanunu yürürlükteyken ise belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kira yılı bulunmadığından belirli süreli sözleşmelerde olduğu gibi bir kira yılı içerisinde ihtar şartının gerçekleşmeyeceği kabul edilmekteydi. Açıklanan sebebe karşın, kira sözleşmesinin başlangıcının tespit edilebilmesi halinde bir kira yılının da belirlenebileceği öngörülmüştür. Bu bağlamda sözleşme, başlangıç tarihinden itibaren birer yıllık süreçlere ayrılarak bu süre zarfında yapılacak iki haklı ihtar neticesinde kiraya veren tahliye davası açabilecektir. TBK’da

³⁷⁹ GÜMÜŞ, Kira, s. 340-341.

bu hususa yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Hal böyleyken aynı uygulama bu dönemde de yerinde bir uygulama olacaktır.³⁸⁰

ddd. Kira Bedelinin Peşin Olarak Kararlaştırıldığı Durumlarda

Kira sözleşmesinde taraflar, kira bedelinin yıllık olarak tek seferde ödenmesine karar vermişlerde, bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtar çekilmesi bu durum özelinde mümkün değildir. Bu hususta Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 06.06.2006 tarihli, 2006/4627 Esas, 2006/6393 Karar sayılı kararında “İki haklı ihtar nedeniyle açılacak davada tahliyeye karar verilebilmesi için kiracının bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtara sebebiyet vermiş olması gerekir. ... kira parasının yıllık olarak ödenmesi gereken hallerde, ... iki haklı ihtar oluşmaz.” şeklinde hükümde bulunmuştur. Kira bedelinin peşin olarak ödenmesinin kararlaştırıldığı durumlarda bir kira yılı içerisinde yalnızca bir ihtar çekilebilir. Hal böyleyken TBK md. 352/2’nin uygulanması mümkün değildir. Kira bedelinin her altı ayın sonunda peşin olarak ödeneceğinin kararlaştırıldığı durumlarda ise Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, ikinci ihtarın da bir yıllık kira süre dolmakla birlikte yeni kira yılının girmesinden sonra gönderilmesi halinde iki haklı ihtar koşulunun gerçekleşeceğini kabul etmiştir.

eee. İhtar Bir Kira Yılı İçerisindeki Farklı Aylara Yönelik Olmalı

TBK md. 352/2 gereği bir kira yılı süresince ayrı aylara ait muaccel kira bedellerine yönelik olarak iki ihtar yapılmalıdır. Bir aya ait kira bedeli kiracı tarafından ödenmediği takdirde bu hususa ilişkin olarak bölünerek veya bölünmeyerek iki ayrı ihtar yapılması yeterli olmayacaktır.

Kiraya verenin ihtar yaptığı tarihte birden çok muaccel kira bedellerinin mevcudiyeti halinde, muaccel kira bedellerinden yalnızca biri için ihtar gönderilip diğer muaccel kira bedeli için başka bir tarihte ihtar çekilmesi halinde, iki haklı ihtar gerçekleşmemiş sayılmakla birlikte TBK md. 352/2 gereği, kiraya veren tahliye davası açamaz. Bunun nedeni hayatın olağan akışında muaccel olmuş alacakların tamamının tek bir ihtarda talep edilmesi zorunluluğudur. Aksi takdirde dürüstlük kuralına aykırı bir biçimde yapılan söz konusu davranışın korunmaması gerekmektedir. Örnek vermek gerekirse, kiracının ödemediği Şubat 2016 ve Mart 2016 tarihlerine ait kira bedellerini Nisan ayı içerisinde ilk ihtarda, Mart 2016’ya ait kira bedelini ise

³⁸⁰ URAL ÇINAR, s. 317.

ikinci ihtarda kiraya veren tarafından talep edilmesi halinde, TBK md. 352/2 gereği, iki haklı ihtar şartı yerine getirilmemiş sayılacaktır. Şayet kiraya veren, birer ay iyi niyet ile bekleyip Nisan ayında Şubat 2016, Haziran ayında Nisan 2016'ya ait kira bedellerini talep etmesi halinde, kiraya verenin dürüstlük kuralına aykırı davrandığından bahsedilemez.

Bununla birlikte muacceliyet kaydının mevcut olduğu bir kira sözleşmesinde muaccel olan kira bedelleri de tek bir ihtarla istenilmelidir.³⁸¹ Söz konusu kira bedelinin bölünerek değişik ihtarlarda istenip iki haklı ihtarla konu edilmesi halinde TBK md. 352/2'nin uygulanması mümkün değildir.

c. Hukuki Niteliği ve Sonuçları

aa. Genel Olarak

Kiraya veren, iki haklı ihtar neticesinde tahliye talebini muhakkak dava açarak kullanmalıdır. Tahliye davasının sonucunda tahliye kararının verilmesi üzerine kira sözleşmesi sona erer. Tahliye davasının sonucunda verilen mahkeme kararı tespit hükmü niteliği taşımayan yenilik doğuran bir karardır.³⁸²

bb. Kiraya Veren Bir Ay İçerisinde Tahliye Davası Açmalıdır

aaa. Dava Açma Süresi

İki haklı ihtar neticesinde tahliye davası açılabilmesi için TBK md. 352/2 gereği süre açısından iki olasılık mevcuttur.

İlk olasılık, bir yıldan kısa süreli ve bir yıllık kira sözleşmelerinde kira süresinin bitiminden itibaren bir ay içerisinde açılması gerekmektedir. Bu nedenle dava açma süresi, bir aylık kira süresinin bitiminden itibaren başlar. Örnek vermek gerekirse, 18.09.2017 başlangıç tarihli ve 6

³⁸¹ BURCUOĞLU, Karşılaştırma, s. 72; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 232, 264.

³⁸² TUNÇOMAĞ, s. 617; ÖZMEN, s. 904; BURCUOĞLU, Tahliye s. 31; DOĞAN, s. 206

aylık bir kira sözleşmesinde iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası, kira süresinin sonu olan 18.05.2018 tarihinden itibaren 1 ay içerisinde açılmalıdır.

İkinci olasılık ise, kira sözleşmesinin bir yıldan daha uzun süreli olması halinde, bir aylık dava açma süresi, her iki haklı ihtarın yapıldığı kira yılının bitiminden itibaren başlar. Örneğin 18.09.2016 başlangıç tarihli ve 4 yıl süreli bir kira sözleşmesinde kiraya veren, Haziran 2017 ve Temmuz 2018 aylarına ait kira bedellerinin ödenmemesi üzerine haklı ihtar çektiyse, tahliye davasını da ikinci kira yılının bitimi olan 18.09.2018 tarihinden itibaren bir ay içerisinde açması gerekmektedir. Kanunda belirtilen bu süre, hak düşürücü süredir ve bu süre geçtikten sonra yapılan tahliye talebi reddedilir.

Mülga 6570 sayılı Kanun'da iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davasının hangi süre zarfında açılması gerektiğine yönelik bir hüküm bulunmamaktaydı. Bununla birlikte İİK md. 272 gereği, "Mukavelename ile kiralanan bir taşınmazın müddeti bittikten bir ay içinde mukavelenin icra dairesine ibrazı ile tahliyesi istenebilir." denilmektedir. Buna göre öngörülen bir aylık süre burada geçerlidir. Kiraya veren, kira süresinin bitmesinden itibaren bir ay içerisinde tahliye davasını açmalıdır.

TBK md. 353 gereği, "Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır." Bu husus Mülga Borçlar Kanunu'nda yer almamıştır kaynağını Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin, 02.05.2002 tarihli, 2002/2802 Esas, 2002/2985 Karar sayılı kararından, "İhtiyaç nedeniyle tahliye davasının, kira akdinin hitamını takip eden 1 ay içerisinde açılması gerekir. Bu süre içinde veya daha önce tahliye iradesi kiracıya bildirilmişse dava açma hakkı, bildirim takip eden dönem sonuna kadar saklı tutulmuş olur." almıştır. Anılan kararda, bir aylık dava süresinin uzatılmasına yönelik istisnai bir kural getirilmiştir.³⁸³

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 02.05.2002 tarihli, 2002/2802 Esas, 2002/2985 Karar sayılı, "... Bu süre içinde veya daha önce tahliye iradesi kiracıya bildirilmişse dava açma hakkı, bildirim takip eden dönem sonuna kadar saklı tutulmuş olur." şeklinde hükümde bulunmuştur. Buna göre, yerleşik Yargıtay uygulamasında benimsenen ve dava açma süresini uzatan bir diğer durum da kiracıya kira süresi zarfında yapılacak bildirimin de dava süresini uzatmasıdır.

³⁸³ GÜMÜŞ, Kira, s. 324.

Öğretide bir görüşe göre, kira sözleşmesinin süresi içerisinde iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davasının şartlarının oluşmasının ardından yapılan bildirim dava açma süresini uzatmaz.³⁸⁴ Bahsi geçen görüşe göre bu durum kiraya verene kiracı aleyhine aşırı bir menfaat sağlayacaktır.

Kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle gönderilen ihtarlar, kiraya verenin tahliye davası açabilmesinin ön koşulu olduğundan bunların dava süresini kesme özelliği yoktur. Bu nedenle ihtar gönderildiği gerekçesiyle, dava açma süresi geçmiş olsa dahi davanın yeni başlayacak kira yılının sonuna kadar açılabilmesi mümkün değildir. Bu hususta Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 25.10.1999 tarihli, 1999/8586 Esas, 1999/8549 Karar sayılı kararında, “İki haklı ihtar keşide ve tebliğ tarihlerinin aynı kira yılına ait olması gerekir.

İhtarlar dava şartı olduğu için süre kesme niteliğinde değildir. Davanın dönem bitiminden itibaren bir ay içinde açılması lazımdır. Tebliğden sonra yapılan ödemelerin hukuki değeri yoktur.” şeklinde hükümde bulunmuştur. TBK md. 353’te bu duruma açık bir şekilde cevaz vermektedir. TBK md. 353’te bildirimin muhakkak bir aylık sürede değil, en geç ikinci ihtarın kiracıya ulaştığı tarih ile o kira yılının bitiminden başlayarak bir aylık sürenin son günü arasında, iki haklı ihtar sebebiyle dava açacağını, kiracıya yazılı bir biçimde bildiren kiraya veren bu davayı, takip eden kira yılının sonuna kadar açabilir.

bbb. Davanın Tarafları

İki haklı ihtar sebebiyle tahliye davasının tarafları kiracı ve kiraya verendir. Söz konusu dava, kiraya veren tarafından açılmalıdır. Belirtmekte fayda var ki kiraya veren ile malik, hak ve yetkilerin kullanımı açısından aynı değillerdir. Hal böyleyken iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası, kiraya veren tarafından açılmalıdır.

Kiraya veren tarafından iki haklı ihtarın yapılmasının ardından kiralanan satılırsa, kiraya verenin yetkisi ortadan kalkar. Bu hususta Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 09.10.1985 tarihli, 1984/6-147 Esas, 1985/794 Karar sayılı kararında, “Kiralayan, kiralananı üçüncü kişiye satmış ve alıcı kira paralarının kendisine ödenmesini kişisel ihtiyacı için tahliye davası açacağını davalı kiracıya ihtar etmiştir. Bu durumda, davacının kiralayan sıfatı sona ereceğinden, iki haklı ihtar dayanan bu tahliye davasını açamaz.” şeklinde hükümde

³⁸⁴ GÜMÜŞ, Kira, s. 325.

bulunmuştur. Böyle bir durumda TBK md. 310 gereği yeni malik, kira sözleşmesinin tarafı olacak ve iki haklı ihtar koşulunun gerçekleşmiş olması halinde iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davasını açabilecektir. Bunun sebebi, kira sözleşmesinde kiralananın devri halinde, devralan kişiye tüm hak ve borçlarıyla birlikte geçiyor olmasıdır. O halde kiralananın devri halinde, devreden kiraya veren aynı kira yılı içerisinde bir defa haklı ihtarda bulunmuş ise, devralan yeni kiraya verenin de aynı kira yılı içerisinde ikinci haklı ihtar yapması halinde, devralan kiraya veren kira yılının bitiminde iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davasını açabilecektir. Buna ek olarak, devreden kiraya verenin bir kira yılı içerisinde iki kere haklı ihtarda bulunmuş olması ancak kira yılı bitmeden kiralananı devretmiş olması halinde devralan kiraya veren, kira yılının bitmesinin ardından iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davasını açabilecektir. Bunun sebebi, eski malikin hak ve yükümlülüklerine, yeni malikin halef olmasıdır.

Mülga Borçlar Kanunu yürürlükteyken Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 25.02.1992 tarihli, 1992/2394 Esas, 1992/2783 Karar Sayılı kararında, “... Kiralanan durumunda olmayan malik veya kiralananı sonradan iktisap eden kimsenin önceden kiracıya ihbar göndererek, malik olduğunu, kira bedellerinin bundan sonra kendine ödenmesini istemesi, bu sonuçsuz kalırsa şartları haiz temerrüt ihtarı tebliğ ettirmesi, ondan sonra dava açması gerekir.” şeklinde hükümde bulunmuştur. Anılan karar ışığında Yargıtay’ın uygulamasına göre, kiralanan devredildiği takdirde, yeni malikin kiracıya, kiralananını devraldığını ve artık kira bedellerinin kendisine ödenmesi gerektiğini bildirmesi gerekirdi. Bu bildirimin ardından, kira bedelleri kendisine ödenmediği takdirde, tahliye davası açabilmek için iki haklı ihtar şartını yerine getirmeliydi. Böyle bir durumda devralan yeni malikin, dava açabilmesi için iki haklı ihtar şartını yerine getirdikten sonra dava açma hakkını da yeni malike devretmiş olması gerekirdi. Kiralanan şeyin, üçüncü bir kişiye devredilmesi halinde, yeni malike iki haklı ihtar sebebiyle dava açılabilmesi için zorunluluklar getiren ve kiracının durumunu da haksız olarak iyileştiren anılan Yargıtay uygulaması yerinde değildi. Bu nedenle bu durum, TBK döneminde ortadan kalkmıştır.

Kiraya verenler birden fazla kişi ise ve bunlar kiralanan üzerinde el birliğiyle mülkiyete sahipler ise, oybirliği ile; kiralanan üzerinde paylı mülkiyete sahipler ise, pay ve paydaş çoğunluğu ile tahliye davası açmayı kararlaştırmış olmaları gerekmektedir.³⁸⁵

³⁸⁵ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 271-272.

Birden fazla kiracının varlığı halinde, ihtarların ve iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davasının tüm kiracılara karşı açılması gerekmektedir. Yargıtay, eski kararlarında kiracıların hepsine birden ihtar gönderme ve dava açma zorunluluğunun bulunduğu görüşündeydi. Örneğin, Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 09.12.1982 tarihli, 1982/9039 Esas, 1982/9255 Karar sayılı kararında, “Eğer birden fazla kiracı varsa, gerek ihtarlar, gerekse davalar tümüne birden açılacaktır.” Şeklinde hükümde bulunmuştur. Ancak Yargıtay, son yıllarda vermiş olduğu kararlarda bu görüşünü yumuşatmıştır.

Kira sözleşmesinde kiracıların birlikte ve müteselsilen sorumlu olmaları halinde kiraya verenin iki haklı ihtardan dolayı tahliye davasını kiracılardan birine karşı açabileceği kabul edilmiştir. Örnek vermek gerekirse, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 31.05.1991 tarihli, 1991/7013 Esas, 1991/7688 Karar sayılı kararında, “Sözleşmede birden fazla kiracı varsa, aralarında mecburi dava arkadaşlığı bulunduğu davanın da tüm kiracılar aleyhine açılması icap eder. Ancak, sözleşmede kiracıların müteselsil sorumluluğu kabul edilmişse BK.nun 142. maddesi gereğince kiracılardan birine istekte bulunulması ve bu sebeple kiracılardan yalnız biri aleyhine dava açılması mümkündür.” şeklinde hükümde bulunmuştur.

Ural Çınar’a göre, kiracılar birlikte ve müteselsilen sorumlu olsalar dahi iki haklı ihtarın kiracıların tümüne karşı yapılması ve bunun sonucunda davanın hepsine karşı açılması gerekmektedir. Bunun sebebi, müteselsil sorumlu olan kiracılardan birine ihtar yapılması durumunda, kiracıya daha önce haklı ihtar ulaşmamışsa, kiracı kira bedelinin ödendiğini düşünebilir. Bu şekilde bir karışıklığa sebebiyet vermemek için ihtar, bütün kiracılara karşı yapılmalıdır. Yargıtay’ın birden fazla kiracı olması durumunda davanın bütün kiracılara karşı açılması, takibin bütün kiracılara karşı yapılması konusundaki kararlarını, ihtar konusunda da vermesi gerektiğini düşünmekteyiz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 15.12.2005 tarihli, 2005/9265 Esas, 2005/11660 Karar sayılı kararında, “... Kiraya verenler birden fazla olduğuna göre bunlar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır. Zorunlu dava arkadaşlığı bulunan hallerde dava arkadaşlarının birlikte takip yapıp, birlikte dava açmaları gerekir. ...” şeklinde hükümde bulunmuştur.

Kiraya veren tarafından iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davasının açılmasından sonra kiracı kiralananndan çıkmış ise dava konusuz kalır. Bu nedenle davanın reddine karar verilmekle birlikte davanın açılmasına sebebiyet veren kiracı, yargılama giderlerinden sorumlu olur. Bu

hususta, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 07.12.1998 tarihli, 1998/10281 Esas, 1998/10450 Karar sayılı kararında, “İki haklı ihtar davasında tahliye nedeniyle davanın konusu kalmamışsa, ihtarın haklılığı halinde vekalet ücretine hükmedilmelidir.” şeklinde hükümde bulunmuştur.

ccc. Görevli ve Yetkili Mahkeme

HMK md. 4’te, “(1) *Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın;*

a) Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları,

b)Taşınır ve taşınmaz mal veya hakkın paylaştırılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin davaları,

c)Taşınır ve taşınmaz mallarda, sadece zilyetliğin korunmasına yönelik olan davaları

ç) Bu Kanun ile diğer kanunların, sulh hukuk mahkemesi veya sulh hukuk hâkimini görevlendirdiği davaları, görürler.” denilmiştir.

Anılan maddenin a bendi uyarınca, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dahil olmak üzere kira ilişkisinden kaynaklanan tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalarda, Sulh Hukuk Mahkemeleri görevlidir. Buna göre, kira sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle tahliye, fesih, tespit, kira sözleşmesinden kaynaklanan tazminat ve alacak davaları Sulh Hukuk Mahkemesi’nde açılacaktır. Böyle bir durumda kira sözleşmesinin türüne ve konusunun değerine bakılmaksızın Sulh Hukuk Mahkemeleri görevli olacaktır. HMK’nın yürürlüğe girmesiyle birlikte Sulh Hukuk Mahkemeleri, kira ilişkisinden kaynaklanan davalara bakma hususunda ihtisas mahkemeleri gibi olmuştur. Bunun için söz konusu uyuşmazlığın temelinde kira ilişkisinin yer alması yeterlidir.

HMK md. 4/a’da ayrık tutulan durum, kiralananın ilamsız icra yoluyla tahliyesine yöneliktir. Kira bedelinin ödenmemesi halinde kiracı, kiralananı teslim etmediği takdirde kiracı hakkında icra takibi yapılır. Söz konusu takibe karşı yapılan itirazların kaldırılmasıyla birlikte kiralananın tahliyesine yönelik davada görevli mahkeme, icra mahkemesidir. Bu istisna

haricinde kira sözleşmesine yönelik uyuşmazlıklarda görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesi'dir.

HMK md.1 gereği, göreve yönelik kurallar kamu düzenine ilişkindir. Bu sebeple, taraflar yargılamanın her aşamasında, mahkemenin görevsiz olduğunu ileri sürebilirler. Mahkeme de görevli olup olmamasını her zaman re'sen inceleyebilir.

HMK md. 6'da "Genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir (f.1). Yerleşim yeri, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümlerine göre belirlenir (f.2)." denilmiştir. Buna göre, genel yetkili mahkeme, davalının bulunduğu yerleşim yeri mahkemesidir. HMK'da yetki kurallarına yönelik olarak bazı maddelere yer verilmiştir. Söz konusu dava tahliye davası ise, tahliye davasında yetkili mahkemeye ilişkin birden fazla hüküm esas alınmalıdır.

Öncelikle genel yetki kuralı tahliye davalarında da geçerli olacaktır. Buna göre, davanın açıldığı tarihteki davalının yerleşim yeri mahkemesi bu davaya bakmaya yetkilidir.

İkinci olarak ise, HMK md.10 uyarınca, sözleşmeden doğan davalarda ise sözleşmenin ifa yeri mahkemesi yetkili mahkemedir. Bu halde, özellikle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, sözleşmenin ifa yeri kiralananın bulunduğu yer olduğundan yetkili mahkeme de orası olabilecektir.

Son olarak taraflar dilediği takdirde, kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda, davada yetkili mahkemenin neresi olacağını yetki sözleşmesi ile belirleyebilirler. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi de 19.06.1980 tarihli, 1980/2004 Esas, 1980/658 Karar sayılı kararında kira sözleşmesinde kiralananın bulunduğu yer dışında başka bir yer mahkemesinin yetkili kılınabileceğini kabul etmiştir. Bu durumun istisnası, kamu düzeninin söz konusu olduğu hallerdir. Böyle bir durumda yetki sözleşmesi, asıl yetkiyi ortadan kaldırmaz.

ddd. İspat Meselesi

Bir tahliye davası söz konusu olduğunda şüphesiz öncelikle kira sözleşmesinin varlığının ispatı gereklidir. Kira sözleşmesi için herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Kiracı ve kiraya veren kira sözleşmesini, yazılı, sözlü veya resmi bir şekilde yapabilirler.

İspat açısından, HMK md. 201 esas alınmalıdır. Anılan maddeye göre, bedel 2.500 TL'ye kadar ise tanıkla ispatı mümkündür. Ancak yıllık kira miktarı 2.500 TL'yi geçiyor ise kira sözleşmesi tanıkla ispat edilemez. Davalı, tanık dinlenmesine rıza gösteriyorsa tanık dinlenebilir.

Davalının delil listesinde, vs. deliller şeklinde bir ifade yer alıyorsa, mahkeme tarafından bu durumun yemin delilini de kapsadığı kabul edilir. Böyle bir durumda taraflar arasında kira ilişkisinin var olup olmadığı, var ise aylık kira bedeli miktarının ne kadar olduğu hususunda davalının yemin teklif etmesi de mümkündür. Kira sözleşmesinin varlığı ispatlanamaz ise tahliye veya iade talepleri reddedilir.

Yazılı yapılmamış bir kira sözleşmesinin var olduğunun taraflarca kabul edildiği durumlarda da sözleşmenin başlangıç tarihi, kira süresinin ne kadar olduğu veya kira bedelinin ne kadar olduğu gibi konularda bazı anlaşmazlıklar meydana gelebilmektedir. Bunların ispatına yönelik olarak Yargıtay'ın görüşü, her türlü delilin mümkün olabileceği fakat kira bedelinin ispatı bakımından miktara bağlı olarak HMK md. 201 gereği yazılı delille ispatlanması gerekliliğinin bulunduğunu ifade etmektedir. Bu hususta Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 14.03.1990 tarihli, 1990/3523 Esas, 1990/9788 Karar sayılı kararında, "... çözümlenmesi gereken sorun, ... aylık kiranın ne miktar olduğunun belirlenmesi noktasında toplanmaktadır. Miktar itibarıyla da olayda tanık dinletilmesi imkansızdır." şeklinde hükümde bulunmuştur.

Kira sözleşmesi yazılı olarak yapılmışsa, sözleşmedeki hükümlerin aksini iddia eden tarafın bu iddiasını yazılı olarak ispatı zorunludur. Taraflar, sözleşmede bulunan hususların aksine bir uygulama kabul etmiş ise, Yargıtay'a göre sözleşmede yer verilen söz konusu hususların, hükmünü kaybedeceği ve yerleşen uygulamanın da her türlü delille ispat edilebileceğini kabul etmiştir.

4.4. Kovid-19 Salgını Sebebiyle Tahliye Yasağı

Ülkemizde Kovid-19 salgını sonrasında çıkarılan 7226 Sayılı Kanun'un işyeri kiralarına ilişkin geçici 2. maddesi şu şekildedir; "1/3/2020 tarihinden 30/6/2020 tarihine kadar işleyecek işyeri kira bedelinin ödenememesi kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmaz." 7226 Sayılı Kanun ile getirilen düzenleneme, işyeri kiralarında Nisan başından Haziran sonuna kadar olan 3 aylık periyotta işleyecek kira bedellerinin ödenmemesi durumunda, kira sözleşmesinin feshedilmesini engellemektedir. Ancak söz konusu düzenleme kiraya verenin bu döneme ilişkin

kira alacağını ortadan kaldıran veya kira borcunu ifa etmeyen kiracıların temerrüde düşmesini tamamen engelleyen bir düzenleme değildir. Diğer bir ifadeyle, belirtilen 3 aylık dönem içerisinde kira bedelinin ödenmemesi ve gerekli diğer şartların varlığı halinde kiracıların borçlu temerrüdüne düşmesi mümkündür. Temerrüt nedeniyle kira sözleşmesi geçici 2. madde nedeniyle feshedilemeyecektir. Ancak kiracı aleyhine borçlu temerrüdünün diğer sonuçlarının oluşmasına bir engel bulunmamaktadır. Bu durumda, belirtilen 3 aylık periyot içerisinde işleyen kira bedellerinin ödenmemesi durumunda, TBK md. 120 uyarınca kiraya verenlerin, kiracılardan temerrüt faizi talep edebilmesi mümkün görünmektedir. Yukarıda kiralananın tahliyesine ilişkin hükümler kanunda belirtilen 3 aylık periyot için uygulanamayacaktır. Her ne kadar bu dönemde kiralananın tahliyesi mümkün olmasa da kira sözleşmesinin hem kiracı hem de kiralayan açısından uyarlanması mümkündür.³⁸⁶

4.5. Kiralananın Sözleşmeye Uygun Bir Durumda İadesi

Kiracının kira bedelini ödememesi sonucunda kiraya verenin kira sözleşmesini iki haklı ihtar nedeniyle sona erdirmesi veya kira sözleşmesini feshetmesi ya da diğer tahliye sebepleri sonucunda kira sözleşmesinin sonlanmasının ardından kiracı kiralananı kiraya verene geri vermelidir. Kira sözleşmesinin türü fark etmeksizin kira sözleşmesi ile kiralananın belirli bir süre için kullanımının devri söz konusu olduğundan, kiracının kira bedelini ödememesinden dolayı, kiraya verenin kira sözleşmesini feshetmesi ya da iki haklı ihtar nedeniyle sona erdirmesi ya da diğer tahliye sebepleri sonucu kira sözleşmesinin sona ermesi üzerine kiracı, kiralananı kiraya verene geri vermekle yükümlü olmaktadır.³⁸⁷ Kira sözleşmesinin feshi veya fesih ihbarının ilk sonucu, kira sözleşmesinin sona ermesidir.

Sözleşmenin yalnızca sona ermesi kiraya veren açısından tatmin edici değildir. Kiraya veren için önemli olan kiralananın kendisine iadesidir. Bu durum TBK'nın 334'üncü maddesinde genel olarak kiralananın geri verilmesi başlığı altında düzenlenmiştir. TBK'nın 334'üncü maddesi, kira sözleşmesini düzenleyen genel hükümler arasında yer aldığı için, hem genel

³⁸⁶ Bursa Bölge Adliye Mahkemesi bir kararında koronavirüs salgının olağanüstü hal sayılabileceğini ve bunun sonucunda sözleşmede uyarılama yapılabileceğini ifade etmiştir. “Yaşanılan salgın hastalık sürecinin olağanüstü bir durum olduğu ve taraflarca öngörülemeyeceği açıktır. O halde genel olarak salgın hastalık sürecinin Türk Borçlar Kanunu’nun 138. maddesinde belirtilen olağanüstü durum olarak kabul edilmesi gerekir.” Bursa BAM, 4. HD., 28.9.2020, 2020/1103 E., 2020/1008 K.

³⁸⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 239.

nitelikteki kira sözleşmelerine hem de konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin sözleşmelerde uygulanma alanı bulunmaktadır. Ürün kirası sözleşmesinde kiralananın iadesi ise farklı bölümlere tabi tutularak TBK'nın 372'nci maddesinde düzenlenmiştir. Ancak burada da hüküm bulunmayan hallerde, ürün kirası için de TBK'nın 334'üncü maddesi uygulama alanı bulunmaktadır. Alt kira sözleşmesinin yapılmış olması halinde, alt kira sözleşmesi de nitelik itibarıyla bir kira sözleşmesi olduğu için bu konuda kira sözleşmesine ilişkin bu hükümler alt kira sözleşmesine de uygulanmaktadır.³⁸⁸ Kiralananın sözleşmenin sona ermesi üzerine, ne şekilde, nerde ve ne zaman geri verileceği konusunda çoğu zaman anlaşmazlıklar çıkabilmektedir.

Kiracının, kiralanayı kullandığı süre zarfında kiralananda değişiklikler yapması da geri verme kapsamında bu anlaşmazlıklara sebep olmaktadır. Kira sözleşmesinin feshi ya da herhangi bir nedenle sona ermesi üzerine, kiralananın geri verilmesine ilişkin “iade davası” açılmaktadır. Sona ermiş bir kira sözleşmesi nedeniyle iade davası açılmaktadır. Ural Çınar'ın belirttiği gibi uygulamada kira sözleşmesi dolayısıyla iade ve tahliye davaları karıştırılarak, iade davasının söz konusu olduğu hallerde de tahliye davası terimi kullanılmaktadır. Ancak, tahliye davası devam eden kira sözleşmesini sona erdirmek için açılan bir davadır. İade davası ise dayanağını TBK'nın 334'üncü maddesinden alan ve kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra kiralananın iadesine yönelik olarak açılan bir dava olmaktadır.

Tahliye davası sonucunda da kiralananın iade edilmesi gerekmektedir. Ancak tahliye davası kira sözleşmesi devam ederken ve onu sona erdirmeye yönelik olarak açılan bir dava olmaktadır. Mülga BK'nın 266'ncı maddesi “mecurun iadesi” başlığı altında düzenlenmişti.³⁸⁹ TBK'nın 334'üncü maddesi, mülga BK'nın 266'ncı maddesinden farklı olarak iki fıkra halinde düzenlenmiştir. Mülga BK'nın 266'ncı maddesinin ilk iki fıkrası ile hemen hemen örtüşen ilk fıkranın birinci cümlesinde, kiracının geri verme borcunun ne halde teslim almışsa o halde olacağı, belirtilerek, mülga BK'nın 266'ncı maddesinde yer alan “...mahalli adete tevfikan...” ibaresine yer verilmemiş, ikinci cümlesinde de kiracının sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralananda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu olmadığı vurgulanmıştır. Mülga BK'nın 266'ncı maddesinin son fıkrası, ispat yükü ile ilgili bir

³⁸⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 239.

³⁸⁹ Mülga BK 266 md- “Müstecir, mecuru ne halde tesellüm etmiş ise icarın hitamında o halde ve mahalli âdete tevfikan geri vermekle mükelleftir (f.1). Müstecir, akit mucibince etmiş olduğu intifa sebebiyle husule gelen eskilik yahut değişiklikten mesul değildir (f.2). Müstecirin mecuru iyi bir halde tesellüm etmiş olduğu, asıldır.”

düzenleme olduğu için TBK'nın 334'üncü maddesine alınmamıştır. Böylece kiracının kiralananı ne halde teslim aldığına ilişkin olarak genel hükümler uygulanmakta ve bu çerçevede ispat yükü açısından TMK'nın 6'ncı³⁹⁰ maddesi uygulama alanı bulmaktadır.³⁹¹

Kiracının sözleşmeye uygun olan kullanımından kaynaklanan eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu olmayacağı, TBK'nın 334'üncü maddesinin ikinci fıkrası ile bu konuya ilişkin sözleşmede aksine bir düzenleme yapılamayacağı emredici bir şekilde düzenlenmiştir. Buna göre, kiracının, sözleşmeye aykırı kullanımından kaynaklanan zararlar dışında bir sorumluluğu olmamakta, sadece sözleşmeye aykırı kullanımından kaynaklanan zararlardan sorumlu olmaktadır. Bu durumda sözleşmeye konulan ve kiracının sözleşmeye uygun kullanımı sonucunda da olsa meydana gelen eskimelerden ve bozukluklardan sorumlu olacağına ilişkin kayıtlar geçersiz olmaktadır.³⁹²

TBK'da kiralananın geri verilmesine ilişkin olarak, mülga BK'da yer verilmeyen en önemli yeniliklerden biri de TBK'nın 335'inci maddesinde düzenlenen, kiraya verenin kiralananı gözden geçirme ve kiracıya bildirme yükümlülüğüdür. Buna göre, kiraya veren, kiralananın geri verilmesi sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları kiracıya yazılı olarak bildirmekle yükümlü olmaktadır. Kiraya veren böyle bir bildirimde bulunmazsa kiracı her türlü sorumluluktan kurtulmaktadır. Fakat teslim sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyen eksiklik ve ayıpların var olması halinde kiracının sorumluluğu devam etmektedir. Bu tür eksiklik ve ayıpların tespit edilmesinden sonra kiraya veren de derhal³⁹³ kiracıya yazılı olarak bildirimde bulunmaktadır. Kiracının kiralananı geri

³⁹⁰ TBK md. 6, “Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispatla yükümlüdür.”

³⁹¹ GÜNAY, s. 1076; DOĞAN, s. 318.

³⁹² DOĞAN, s. 318.

³⁹³ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi bir kararında gözle görülebilir ayıplar için derhal ifadesinin makul bir süreye işaret ettiğine değinmiştir: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun kiralananın gözden geçirilmesi ve kiracıya bildirme başlıklı 335. maddesinde; “*Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında doğan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı halinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.*” şeklinde düzenleme bulunmaktadır. *Kiralanan aracın 28/02/2013 tarihinde kiraya verene teslim edildiği tarafların kabulündedir. Davacı alacaklı yaklaşık 3,5 ay sonra yaptırdığı tespit ile hasarları belirlemiştir. Gerek tespit raporu gerekse yargılama aşamasında alınan bilirkişi raporlarından araçta oluşan hasarların gözle görülebilir ya da kolay bir araştırma ile anlaşılabilir nitelikte olduğu anlaşılmaktadır. Bu yükümlülüğünü makul sürede*

verme borcu, kira sözleşmesiyle bağlantılı, kira sözleşmesi sona erdikten sonra muaccel hale gelen³⁹⁴, sözleşmenin tasfiyesine ilişkin olan sözleşmenin mahiyetinden kaynaklanan ve kanunda da açıkça düzenlenmiş bir borçtur.³⁹⁵

Ural Çınar'ın belirttiği gibi bu borcun kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra doğması, sözleşmenin mahiyetinden kaynaklanmasına engel değildir. Kira sözleşmesi, sürekli bir borç ilişkisi doğurduğu için, mülkiyetin geçişine değil, kullanımın devrine ilişkin olup, kiracı, sözleşmenin mahiyeti gereği, sözleşmenin içinde kiracı, kiralananı, sözleşmenin sona ermesi üzerine, kiraya verene vermeyi taahhüt etmektedir. Bunun sözleşmede açıkça ifa edilmesine gerek yoktur.³⁹⁶ Zira bu borç kanunda açıkça düzenlenmiştir (TBK md. 334). Sözleşmenin ne şekilde sona erdiğinin önemi yoktur, zira önemli olan kira sözleşmesinin sona ermesidir.³⁹⁷ Kira sözleşmesinde kiraya veren aynı zamanda malik ise, mülkiyet hakkına dayanan ayni talep (MK md. 683³⁹⁸) ile kira sözleşmesinden kaynaklanan kişisel nitelikteki talep yarışmaktadır. Kiraya veren, hangisine isterse o hakkına dayanarak kiralananı geri isteyebilmektedir.³⁹⁹

Kiraya verenin malik olmadığı durumda kiraya verenin geri verme talebi ile kiralananın malikinin geri verme talebi arasında bir çekişme yaşandığı durumda hangi hükmün uygulanacağı konusunda kira sözleşmesini düzenleyen hükümler arasında açık bir düzenleme

yerine getirmediği sabit olup davacı alacaklının, hasarların kiracının kullanımındayken meydana geldiğini ispat./...” 6. HD., 26.12.2016, 2015/11069 E., 2016/7827 K.

³⁹⁴ Yargıtay 6. HD., E. 2010/1339 K. 2010/2166, 02.03.2010 tarihli kararında kira sözleşmesi devam ederken kiralananı geri verme borcunun doğmadığı, bu borca aykırılık sebebiyle herhangi bir talepte bulunulamayacağına değinilmiştir: “Kira sözleşmesi sona ermediğinden kiralananı geri verme borcunun doğmadığı, bu borca aykırılık sebebiyle herhangi bir talepte bulunulamayacağına değinilmiştir: “Kira sözleşmesi sona ermediğinden kiralananı geri verme borcu henüz doğmamıştır. Kiranın bitiminde kiralananın duvarı yapıldıktan sonra teslim alındığı şekliyle geri verilmesi mümkün olup ancak bu aşamada duvar yapılmaksızın kiralananın iade edilmesinin söz konusu olması halinde tazminat sorumluluğu doğacağından mahkemece tazminat isteminin reddine karar verilmesi gerekirken tazminat isteminin de kabul edilmesinin doğru olmadığı bu defaki incelemeden anlaşılmakla davalıların karar düzeltme isteğinin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir.”

³⁹⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 239; GÜMÜŞ, s. 235.

³⁹⁶ DOĞAN, s. 320.

³⁹⁷ AKYİĞİT, s. 117.

³⁹⁸ TMK md. 683, “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.”

³⁹⁹ TANDOĞAN, s. 183; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 240; DOĞAN, s. 321.

bulunmamaktadır. Öğretide⁴⁰⁰, buna ilişkin vedia sözleşmesine özgü benzer bir durumu düzenleyen TBK'nın 568'inci maddesinin uygulanabileceği kabul edilmektedir. Buna göre, kiralananın maliki, kiralanan hakkında ihtiyati tedbir kararı almadıkça veya doğrudan doğruya kiracıya karşı istihkak davası açmadıkça, kiracı, kiralananı kiraya verene vermekle yükümlü olmaktadır.

Paylı ya da elbirliği mülkiyetine tabi bir şeyin kiralınması halinde olduğu gibi kiraya veren tarafında birden fazla kişinin olması durumunda maliklerin tamamı geri vermeyi talep edebilmektedir. Birden fazla kişinin kiracı olduğu durumda da yine geri verme borcu bölünmez nitelik taşımakta ve bütün kiracılar bu borcu birlikte ifa etmek zorunda olmaktadır.⁴⁰¹

Kiraya veren, kira bedelinin ödenmemesi dolayısıyla kira sözleşmesinin feshedilip sona ermesinden sonra kiralananla ilişkin geri verme talebini kiracıya karşı ileri sürebildiği gibi, TBK'nın 322'nci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde alt kiracıya karşı da kullanabilmektedir.⁴⁰² Alt kiranın yapıldığı bir kira sözleşmesinde kural olarak alt kiracının geri verme borcu, kendisine kiraya veren ilk kiracıya karşı olmaktadır. Alt kiracı ile ilk kiraya veren arasında bir sözleşme ilişkisi olmadığı için kural olarak ilk kiraya veren alt kiracıdan kiralananın geri verilmesini sözleşmeye dayanarak isteyememektedir. Bu hak, alt kiraya veren birinci kiracıya ait olmaktadır. Fakat TBK'nın 322'nci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olmaktadır. Bu takdirde, ilk kiracının kira bedelini ödememesi dolayısıyla kira sözleşmesinin sona ermesi halinde alt kiraya veren kiracının, alt kira sözleşmesinden kaynaklanan borcunun ifası imkansız hale gelmektedir. Dolayısıyla alt kiracı da kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanamayacağı için kiralananı kiraya verene geri vermekle yükümlü olmaktadır.^{403 404}

⁴⁰⁰ TANDOĞAN, s. 183; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 240; DOĞAN, s. 321; GÜMÜŞ, s. 235.

⁴⁰¹ TANDOĞAN, s. 109.

⁴⁰² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 239; DOĞAN, s. 323.

⁴⁰³ URAL ÇINAR, s. 367-373.

⁴⁰⁴ Yargıtay HGK., 03.10.2001, 2001/653 E., 2001/672 K. sayılı kararında asıl kiracıyla olan kira sözleşmesinin feshiyle birlikte alt kira sözleşmesinin de fesholunacağına karar vermiştir. Zira alt kiracının kiralananı kullanım hakkı asıl kiracının kullanım hakkına bağlıdır: *"Alt kiracının malı kullanma hakkının kapsamı ve süresi asıl*

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİNİN TEMİNATI OLARAK HAPİS HAKKI ve KİRA BEDELİNE İLİŞKİN ÖZELLİK ARZ EDEN HALLERİN İNCELENMESİ

I- HAPİS HAKKI

A. Genel Olarak Şartları

Hapis hakkı TBK md. 336-338 arasında düzenlenmiştir. Genel hükümler arasında yer almaktadır. Kiralananın taşınmaz olması hapis hakkının mevcudiyeti için yeterlidir. Tüm kira ilişkisi türlerinde uygulama alanı mevcuttur. Taşınmaz kiralalarında, kiraya verenin hapis hakkı bir tür teminat niteliğindedir.⁴⁰⁵ Hapis hakkı, kiracının kira bedelinin ödememesi sebebiyle kiraya verenin bu alacağını güvence altına almasını amaçlar. Bu hak kapsamında kiralananın faydalanmayı sağlayan, taşınmaz içinde bulunan kiracıya ait taşınır eşyalar üzerinde kanuni bir rehin hakkı tesis edilmektedir. Hapis hakkının kullanılması suretiyle el konulacak malların taşınır olması gerekmektedir.

Hapis hakkı yalnızca taşınmaz kiralalarında kiralalarında kiraya verenin sahip olduğu bir haktır. Şayet kira sözleşmesine konu olan bir taşınmazın üzeri tamamıyla açık ise bu durumda da kiraya verenin hapis hakkı mevcuttur. Ancak kiralanan, bir teknenin ya da otomobilin içindeyse veya gemilerde yer alan büfelerde bulunan bir taşınır mal ise kiraya veren hapis hakkına sahip olmayacaktır.⁴⁰⁶

B. Kapsamı ve Sınırları

kiracının hakkı ile sınırlıdır. Alt kiracı, kiralananı kiracıdan daha uzun bir süre için kullanamaz. Zira alt kiracının kiralananı kullanma olgusu bağımsız bir hakka değil ve fakat münhasıran kiracının hakkına bağlı bir yetkiye dayanmaktadır. Von Tuhr'un da işaret ettiği gibi, ikinci kiracı birinci kiracının kira sözleşmesinden doğan haklarını onun adına kullanan bir kimse durumundadır. (Feyzioğlu, sh 487). Bundan ayrı olarak alt kira sözleşmesi (ilk kira sözleşmesi) ayakta kaldığı sürece geçerlidir ve ilk kira sözleşmesinin feshi ile alt kira sözleşmesi de kendiliğinden fesholunmuş sayılır. Zira alt kiracının kiralayana karşı ileri sürebileceği herhangi bir talep hakkı bulunmamaktadır..”

⁴⁰⁵ Mülga Borçlar Kanunu'nda 267-269.

⁴⁰⁶ HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 194.

Hapis hakkının kullanılabilmesi için kira sözleşmesinin konusunu bir taşınmazın oluşturması gerekmektedir.⁴⁰⁷ Hapis hakkı kira alacağına bağlıdır. Hapis hakkı kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiracının taşınır eşyaları kiralanan taşınmaza getirmesiyle birlikte kendiliğinden doğacaktır. TBK md. 336 uyarınca kiraya veren, taşınmaz kiralalarında, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin teminatı olacak şekilde, kiralanda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkına sahiptir. Kiraya verenin hapis hakkını, alt kiracının asıl kiracıya olan borcunu aşmayacak şekilde alt kiracının kiralanan taşınmaza getirdiği taşınırlar üstünde de kullanabilmektedir. Ancak hapis haczedilemeyecek nitelikteki taşınırların üstünde kurulamamaktadır.⁴⁰⁸

Kiralayan, üstünde hapis hakkı kurduğu eşyayı kira bedeli ödenene kadar rehin tutabilmekte, kira bedeli ödenmediği takdirde bu eşyaların satılması yoluyla alacağını elde edebilmektedir. Hapis hakkı ancak ve ancak kiralananın içinde bulunan taşınır eşyalar üstünde kullanabilecektir. TBK md. 684 uyarınca taşınır eşya kiralananın monte ettirmek suretiyle kullanıldığı takdirde üstünde hapis hakkı kurulamayacaktır çünkü artık bu taşınır eşya, taşınmaz eşyaya bağlanmış olup kiralayanın mülkiyetine dahil olmuştur.

Kiralandaki bütün taşınırlar hapis hakkına konu olamaz. Sadece kiralananın döşemesine ve kullanılmasına yarayan taşınırlar üstünde hapis hakkı tesis edilecektir. Taşınırın bu nitelikte olup olmadığının tespiti kira sözleşmesinin amacına göre yapılmaktadır.

Konut kirasında konutun döşemesine yarayan halı, kilim, halıfleks, koltuk çekyat, yatak, dolap, baza, masa, sandalye, tablo, heykel vb. hapis hakkına konu olabilecektir. Kiralananda bulunan kıymetli evrak konut kirasında hapis hakkının konusu olamayacaktır ancak banka, finans ve sermaye piyasalarıyla ilgili kambiyo bürolarında hapis hakkına konu olabilecektir.

İşyeri kirasında işyerinde bulunan araç gereçler, yani ticari veya sınai faaliyetin yürütülmesi için kullanılacak taşınırlar hapis hakkına konu olabilecektir.

⁴⁰⁷ GÖKALP, s. 73.

⁴⁰⁸ URAL ÇINAR, s. 387.

Satılmak üzere depolanan mallar hapis hakkına konu olamaz zira döşemede veya kiralanandan faydalanmada kullanılmamaktadır. Örnek olarak doktor muayenesinde bulunan mikroskop, otelde bulunan koltuk ve sandalyeler, restoranda bulunan yemek ve servis takımları hapis hakkına konu olabilir. İşyeri kirasında kiracının şahsi kullanımına ilişkin taşınır eşyalar hapis hakkına konu olamaz. Buna örnek olarak kiracının müzik aletleri, kişisel bakım ürünleri verilebilir.

C. Hakkın Kullanılması

Hapis hakkı kiraya verene tanınmış olan haklardan olup⁴⁰⁹, hakkın kullanılması başlıklı TBK md. 338’de hakkın nasıl kullanılacağı düzenlenmiştir.

TBK md. 336 f.3 uyarınca hapis hakkı haczedilemez nitelikteki malların üstünde tesis edilememektedir. İİK md. 82 ve İİK md. 83 maddeleri uyarınca borçlunun haczedilemeyecek nitelikte mallarının hangileri olduğu düzenlenmiştir. Taşınırın hapis hakkına konu olabilmesi için kiracıya ait olması şart değildir. Başkalarına ait taşınır eşyalar üzerinde de hapis hakkı uygulanabilmektedir. Bu durum alt kiracının veya üçüncü kişinin malları üzerinde hapis hakkı kurulması üzerine ikiye ayrılmaktadır.

TBK md. 336 f.2 uyarınca, alt kiracının asıl kiracıya olan borcunu aşmamak üzere alt kiracının taşınmaza getirdiği taşınır mallar üstünde de hapis hakkı kullanılabilir. TBK md. 337’ye göre, kiraya veren üçüncü kişilerin malları üzerinde de hapis hakkı kullanılabilir.⁴¹⁰ Bu hapis hakkının kurulabilmesi için kiraya verenin iyiniyetli olması; eşyaların kayıp, çalıntı ya da malikinin elinden rızası dışında çıkmış olmaması ve kiraya verenin iyiniyetli olması; eşyaların kayıp, çalıntı ya da malikinin elinden rızası dışında çıkmış olmaması ve kiraya verenin hapis hakkının kaybolmamış olması gerekmektedir.⁴¹¹

⁴⁰⁹ KONUK, s. 38.

⁴¹⁰ URAL ÇINAR, s. 390-394.

⁴¹¹ KONUK, s. 123-126.

D. Hapis Hakkından Feragat

Alt kiracının kiralanan getiren eşyası üstünde hapis hakkı kullanılması üçüncü, kişilerin eşyaları üstünde hapis hakkı kullanılmasından farklıdır. Kiraya veren, iyi niyetle asıl kiracıya ait olduğunu düşündüğü taşınır haklarında hapis hakkı kuramayacaktır. Kiraya verenin alt kiracının malları üstündeki hapis hakkı asıl kiracıyla alt kiracı arasındaki ilişkiden bağımsızdır. Bu sebeple alt kiracının hapis hakkından feragat etmesi, kiraya verenin hapis hakkı üstünde etki doğurmayacaktır.

Kiraya veren, alt kiracının eşyaları üstünde hapis hakkı kullandığı takdirde alt kiracı kira bedelini kiraya verene ödeyecektir. Bu şekilde hem kendi kira borcundan kurtulacak hem de asıl kiracıyı kira bedeli borcundan ve kiracının hapis hakkından kurtaracaktır.

II- KİRA BEDELİNE İLİŞKİN ÖZELLİK ARZ EDEN HALLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

A. (Yasaklanan) Dövizli Kira Sözleşmeleri

Türkiye’de yakın zamana kadar dövizli kira sözleşmeleri de yapılabilmekteydi. Sonradan, 13 Eylül 2018 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile yasaklanmıştır. İlgili Kararname’ye göre Türkiye’de yerleşik kişilerin menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama da dâhil olmak üzere menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerindeki ödemeleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak belirlenmeyecektir.⁴¹²

13 Eylül 2018 tarihinden önce yapılmış kira ve satış sözleşmelerinin de 2 yıl için Türk Lirası’na dönüştürülmesi zorunlu kılınmıştır. Sözleşmelerin Türk Lirası’na dönüştürülmesi konusunda birçok ihtilaf yaşanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı bu ihtilafı gidermek amacıyla “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)’de 6/10/2018 Tarihinde Yapılan Değişiklik İle İlgili Olarak Sıkça Sorulan Sorular” metnini

⁴¹² HÜRRİYET EMLAK, Dövizle kira sözleşmeleri yasaklandı: Dikkat etmeniz gerekenler!, 8 Ekim 2018, <https://www.hurriyetemlak.com/emlak-yasam/dovizle-kira-sozlesmeleri-yasaklandi-dikkat-etmeniz-gerekenler/>.

düzenlemiştir. Bu metin ile tüm açık noktalar kapanmış ve dönüşümün nasıl olacağı şüpheye mahal bırakmayacak şekilde açıklanmıştır.⁴¹³

Yasaklamanın temel sebebi Dolar ve Euro kurunda yaşanan aşırı değerlenmelerin dövizle kira sözleşmesi yapan kişilerin mağdur olmalarına sebep olmasıydı.⁴¹⁴

B. Koronavirüs Pandemisinin Kira Sözleşmelerine Etkileri

Kira sözleşmeleri iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdir. Her iki tarafın da karşılıklı olarak ifa etmek zorunda oldukları edimleri vardır. Kiraya veren kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanım amacına uygun olarak kullanıma hazır bulundurma, kiracı da bunun karşılığında kira bedelini ödemekle yükümlüdür. TBK md. 314 gereği “Kiracı, aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.” Buna göre taraflarca sözleşmede aksi kararlaştırılmadığı sürece kiraya veren kiralananın sözleşmede öngörülen şekilde kiracının kullanımı için hazır bulundurmasının karşılığında kiracı kira bedelini her ayın sonunda veya sözleşmenin sona ermesiyle birlikte kiraya verene öder.

İki tarafa borç yükleyen bu sözleşmelerde sözleşme başındaki edimler arası dengenin sürekli edimli sözleşmelerde süre bitimine kadar varlığını korumasını gerekir. Kira sözleşmesinin süresi boyunca edimler karşılıklı olarak ifa edilir. İfade iki tarafın da maddi ya da manevi bir yararı olması beklenmektedir.

Bazı iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde ise sözleşmenin kurulması sırasında o anda veya ileride gerçekleşmesi öngörülen şartlar doğrultusunda hükümler kurulur ancak sonrasında öngörülemeyen bazı sebepler ortaya çıkar. Bu gelişmeler nedeniyle denge bir taraf aleyhine aşırı derecede bozulur ve sözleşme borçlu açısından sözleşme çekilmez hale gelir. Böyle bir durumda borçlu için sözleşmenin kuruluş amacı artık geçerliliğini kaybetmiş sözleşmenin başında var olan edimler arası denge ortadan kalkarak sözleşme başında var olan edimler arası

⁴¹³ OFİSRAPORU.COM.TR, Dövizli Kira Kontratlarının TL’ye Geçiş Hesabı, 24 Ekim 2018, <https://ofisraporu.com/blog/kira-kontrati-tl-donus-hesaplama>

⁴¹⁴ EMLAK 365, Bakan Berat Albayrak Açıkladı “Dövizle Kira Sözleşmesi Yasaklanacak”, 29 Ağustos 2018, <https://www.emlak365.com/emlak-haberleri/bakan-berat-albayrak-acikladi-dovizle-kira-sozlesmesi-yasaklanacak-h14785.html>.

denge ortadan kalkarak sözleşme temelinden çökmüştür. Bu duruma örnek olarak hiç kimsenin gelecekte gerçekleşmesini istemediğini, olmasının tahmin bile edilemeyeceği, doğal afet, salgın hastalık, ağır enflasyon gibi hallerde ahde vefa ilkesine sıkı sıkıya bağlı kalmak, bu tür olayların ağır sonuçlarını sözleşmenin bir tarafı olarak borçlunun omuzlarına yüklemek adil ve hakkaniyetli olmadığı gibi sözleşmede tarafların eşitliği ilkesiyle bağdaşmaz.

Böyle bir durumda ahde vefa ilkesinin istisnası ortaya çıkar. Bu istisna TMK md. 2’de yer alan sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasıdır. Sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması hususunda ise borçlunun sözleşmeyi sona erdirmeye veya değişen şartlara göre sözleşmeyi uyarlama hakkı gündeme gelecektir.

Mücbir sebep sebebiyle edimini ifa edemeyen borçlu kiracının da alacaklı kiraya verene karşı ileri sürebileceği bazı hakları mevcuttur.

Yeni tip korona virüs 11 Mart 2020’de Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi (bölgeler ve grupların üstünde coğrafi salgın) olarak ilan edilmiştir. Bu salgının gündelik hayat, ekonomi sağlık, iş hayatı, üzerindeki yıkıcı sonuçları tüm dünya üzerinde görülmektedir. Salgının geldiği noktada koronavirüs sebebiyle işletmeler faaliyetlerine ara vermek zorunda kalmıştır. Bunun sonucunda ciddi bir kazanç kaybı meydana gelmiştir. Kazanç kaybı neticesinde işletmelerin yerine getirmekte güçlük çektiği yükümlülüklerinden biri de kira sözleşmelerindeki borçlarıdır. Borçlar hukukunda temel kural sözleşmeye bağlı kalınmasıdır ancak yeni tip koronavirüs sebebiyle meydana gelen mücbir sebep veya beklenmedik hal nedeniyle kira sözleşmesinin tarafları aşırı ifa güçlüğü yaşamaktadır.

Sözleşmeye bağlılık ilkesine göre tarafların her koşul ve durumda sözleşmeye uyması mecburidir. Fakat salgın hastalık, doğal afet gibi beklenmeyen hallerin veya mücbir sebeplerin edim dengesini değiştirme ihtimali vardır. Edim dengesinin aşırı şekilde bozulmasına rağmen edimlerin aynen ifasının talep edilmesi, sözleşmeye bağlılık ilkesinin yarattığı işlem güvenliğinin hakkaniyete uygun olmayan sonuçlar doğurmasına yol açar. Bu durumda ifa imkansızlığı nedeniyle sözleşmenin sonlandırılması, geçici ifa imkansızlığı nedeniyle borcun ifasının ertelenmesi veya aşırı ifa güçlüğü sebebiyle sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması gündeme gelecektir. Uyarlama, kira bedelinde indirim yapılması, kira bedelinin artış oranının değiştirilmesi, kira bedelinin kısmen ifa edilmesine müsaade edilmesi vb. şekillerde yapılabilecektir. Bu haller aşağıda birer birer incelenip açıklanmaya çalışılmıştır.

1. Mücbir Sebep Nedeniyle Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık Hali

İçişleri Bakanlığı'na salgının yayılmasını engellemek amacıyla dönem dönem bazı iş kollarındaki iş yerlerinin tamamen kapatılmasına veyahut sipariş usulü çalışmasına karar verilmektedir. Bazı iş yerleri ise çalışanlarının ya da müşterilerinin hastalığa yakalanması riskini yok etmek veya tedarik ve dağıtım zincirlerindeki aksaklıklar sebebiyle faaliyetlerini azaltmış ya da tamamen durdurmuştur. Bu noktada yeni tip koronavirüs salgınının mücbir sebep olup olmadığı ve sözleşmeleri hangi yönden etkileyeceği gündeme gelmiştir.

İmkansızlık borcu sona erdirir. Bunun sebebi imkansızlık halinde edimin herkes için veya bazı istisnai hallerde sadece borçlu için yerine getirilmesini kesin ve sürekli olarak mümkün olmaktan çıkarır.

Borçlu, sözleşme ile yükümlendiği edimin tamamı bakımından mücbir sebebin etkisi ile yerine getirilmemesi durumunda tam imkansızlık hali gerçekleştiğinden, borçlu yükümlülüğünden kurtulmuş olur. Örnek vermek gerekirse; kira konusu taşınmazın depremde yıkılması sonucunda kiraya veren söz konusu yükümlülüğünden kurtulur.

1.1. Mücbir Sebepten Kaynaklanan Sonraki İmkansızlık

TBK md. 136'ya göre borcun ifası, borçlunun sorumluluğuna gidilemeyecek nedenlerden ötürü imkansız hale gelirse borç sona erer. Bu durum sözleşmeye bağlılık ilkesine istisna oluşturmaktadır.

Mücbir sebep sözleşmeden kaynaklanan borcun yerine getirilmesinin dıştan kaynaklanan, borcun ihlaline kesin olarak sebebiyet veren karşı koymamın imkansız olduğu olağandışı, öngörülemeyen ve kaçınılamayan vakialardır.

Kaçınılmazlıktan kasıt mücbir sebep olduğu iddia edilen olayın olağanüstü özellikte olması, çok büyük ve şiddetli olması, sözleşme kurulurken böyle bir olayın meydana geleceğinin tarafların tahmin edebilmesinin mümkün olmaması veyahut tahmin edilebilse dahi sonuçlarının öngörülebilmemesinin mümkün olmamasıdır. Yeni tip koronavirüsün bütün dünya çapında

yayılması, hastanelerin kapasitelerinin dolması, yeni hastanelerin açılması, kısmı veya tam kapanma tedbirlerinin alınması yukarıdaki özellikleri haiz olduğunu göstermektedir.⁴¹⁵

Bu halde sözleşme riskinin hangi tarafın üstüne bırakılacağı hakkında anlaşma varsa sözleşme serbestisi ilkesi uyarınca anlaşmaya bakılmalıdır. Böyle bir anlaşma olmadığı takdirde her iki taraf da sorumlu olmayacaktır. Bu noktada sınır TMK md. 2’de düzenlenen dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasağıdır. Bir tarafın üstüne bırakılan sorumluluğun hiçbir durumda değişmeyeceğine ilişkin sözleşmeler TMK md. 2’ye aykırı sayılabilecektir.⁴¹⁶

TBK m. 301’de düzenlenen kiracı aleyhine değişiklik yapılması yasağına kira borcunun mücbir sebep veya beklenmeyen hal sebebiyle ifa edilememesi halinde kira bedelinin ödenmesine ilişkin anlaşmaların da girebilme imkanı mevcuttur. Bu kapsamda, bu şekilde yapılan anlaşmaların yaptırım TBK md. 27 uyarınca kesin hükümsüzlüktür.⁴¹⁷

1.2. Koronavirüs Salgınının Kira Sözleşmeleri Yönünden Mücbir Sebep Teşkil Edip Etmediği

Kiralananın kullanıma uygun olup olmadığı tespit edilirken hangi amaca özgülendiği belirlenmelidir. Bunun saptanabilmesi için tarafların arasındaki anlaşma incelenmelidir. Böyle bir anlaşma olmadığı takdirde kiralananın olağan kullanım kıstası dikkate alınmalıdır. Olağan

⁴¹⁵ Bursa Bölge Adliye Mahkemesi bir kararında koronavirüs salgının bu yönde etki doğurduğunu ifade etmiştir: *“Yaşanılan salgın hastalık sürecinin olağanüstü bir durum olduğu ve taraflarca öngörülemeyeceği açıktır. O halde genel olarak salgın hastalık sürecinin Türk Borçlar Kanunu’nun 138. Maddesinde belirtilen olağanüstü durum olarak kabul edilmesi gerekir.”* Bursa BAM, 4. HD., 28.9.2020,2020/1103 E., 2020/1008 K.

⁴¹⁶ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi bir kararında bu durumun hakkın kötüye kullanılmasına sebebiyet vereceğine değinmiştir: *“Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak (uyarlama) kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtlı birlikte aynen uygulanmasını talep etmek TMK.nun 2/2 maddesi hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir isabetsizlik çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak TMK.nun 1,2 ve 4. Maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk, sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur. (TMK md. 1). Bu yönleme o sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyulanması denilir.”* 3. HD., 30.10.2018, 2017/3808 E., 2018/10735 K.

⁴¹⁷ ACAR, F., Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332), İstanbul 2017, s.141

kullanım kıstasında kiralananın cinsi, kira bedeli, fiziki özellikleri vb. araç olarak kullanılmalıdır.⁴¹⁸

Yargıtay mücbir sebebin varlığını münferit olayın taşıdığı niteliklere göre değerlendirmektedir. Bu kapsamda birçok kararında salgın hastalıkların da mücbir sebep kapsamında olduğunu ifade etmiştir.⁴¹⁹

İç İşleri Bakanlığı yeni tip korona virüs salgını nedeniyle işyerlerinin lojistik açısından yaşadığı engeller, mesai saatlerine getirilen kısıtlamalar, çalışanların yeni tip koronavirüs sebebiyle yaşadığı işgücü kaybı, mal ithal etme veyahut ihraç etmeye ilişkin kısıtlama getirilmesi sebebiyle çalışmayı kısmen veya tamamen durdurmak zorunda kalan işyerleri açısından mücbir sebebin mevcudiyetini kabul ederek, 81 il valiliğine gönderilen ek genelge ile birçok işyerinin yürüttüğü faaliyetleri salgının yayılmasını önlemek amacıyla durdurmuştur. Genelge kapsamında yer alan işyerlerinin geçici süreyle faaliyetlerini yerine getiremediği görülmektedir. Bu bağlamda kiraya veren kiralananı kullanıma hazır halde kiracıya sunmakta ancak kiracı idareden kaynaklanan bir sebeple kiralananı kullanamamaktadır. O halde genelge sebebiyle kiraya veren, bir kusuru olmaksızın kiralananı kullanıma elverişli bulundurma yükümlülüğünü yerine getirememektedir.

Korona virüs nedeniyle alınan tedbirler ve işyerlerindeki faaliyetleri durdurma idari kararının, halihazırda devam eden bazı kira sözleşmeleri çerçevesinde bir geçici ifa imkansızlığı yaratabileceği hususu Seda Öktem Çevik ve Aslı Makaracı'nın KoronaVirüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi Makalesinde değerlendirilmiştir.

⁴¹⁸ ACAR, s.135.

⁴¹⁹ Yargıtay birçok kararında, mücbir sebebi şu şekilde tanımlanmıştır. “Mücbir sebep, sorumlu veya borçlunun faaliyet ve işletmesi dışında meydana gelen, genel bir davranış normunun veya borçlunun faaliyet ve işletmesi dışında meydana gelen, genel bir davranış normunun veya borcun ihlaline mutlak ve kaçınılmaz bir şekilde yol açan, öngörülmesi ve karşı konulması mümkün olmayan olağanüstü bir olaydır. Deprem, sel, yangın, salgın hastalık gibi doğal afetler mücbir sebep sayılır.” HGK, 27.06.2018, 2017/90 E., 2018/1259K.,.

“İşçiyi çalışmaktan alıkoyan nedenler, işçinin çevresinde meydana gelmelidir. İşyerinden kaynaklanan ve çalışmayı önleyen nedenler bu madde kapsamına girmez. Örneğin işyerinin kapatılması zorlayıcı neden sayılmaz (Yargıtay 9. HD. 25.4.2008 gün 2007/16205 E., 2008/10253 K.).

Ancak sel, kar, deprem gibi doğal olaylar nedeniyle ulaşımın kesilmesi, salgın hastalık sebebiyle karantina uygulaması gibi durumlar zorlayıcı nedenlerdir.” Yargıtay 9. HD., 2016/9116 E., 2019/16141 K.

Buna göre; geçici ifa imkansızlığının varlığının kabulü için, faaliyetleri geçici olarak durdurulan işyerlerinin sadece durdurulan faaliyeti sürdürmek amacıyla kiralanmaları gerekmektedir.

Bununla birlikte faaliyetlerinin Genelge ile durdurulmasından bağımsız olarak işyerlerinin alışveriş merkezi içerisinde yer alan işyerlerinin de kiracılar tarafından kullanılması mümkün olmayacağından, bu işyerlerinin kira sözleşmeleri için de geçici ifa imkansızlığının mevcudiyetinden söz edilebilir.⁴²⁰

1.3. Mücbir Sebebin Sonuçları

Mücbir sebebin varlığı halinde TBK md. 136 f.2'ye göre imkansızlık nedeniyle tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde borcu sona eren taraf karşı taraftan borcunu ifa etmesini talep edemez. Karşı taraf borcunu ifa ettiği takdirde TBK sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre iade talep edebilecektir. Borcun bir kısmının ifasının imkansız olması durumunda sadece ifası mümkün olmayan kısım açısından yükümlülüğünün ortadan kalkması mümkün olacaktır. Bazı işyerlerinin TBK md. 137'ye göre kısmi ifa imkansızlığının öngörülmesi halinde anlaşmanın imzalanmayacağı anlaşılıyorsa, borcun tümünün de ifasından kurtulabilmelerinden bahsedilecektir.

Ancak faaliyeti geçici olarak durdurulan işletmelerin kira sözleşmeleri yönünden para borcu ifasının imkansızlaşması söz konusu olmayacağından kural olarak TBK m. 136'nın uygulanması mümkün olmayıp TBK m.138 uyarınca “uyarlama” gündeme gelecektir.

Alınan önlemlere ve sözleşmede başlangıçta sağlanan dengeye göre hareket edilmelidir.⁴²¹

Sözleşmenin yapılmasıyla elde edilmesi beklenen temel menfaatin yani amacın ortadan kalktığı durumlarda amacın boşa çıkması söz konusu olabilecektir. Bu durumda rizikonun taraflar arasında nasıl paylaştırılacağına dair bir sözleşme boşluğu söz konusudur.⁴²² Sözleşmede buna

⁴²⁰ MAKARACI BAŞAK Aslı/ ÖKTEM ÇEVİK Seda, Korona Virüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi, Lexpera Blog

⁴²¹ ARAT A.,s. 128.

⁴²² “İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak MK.'nın 1,2 ve 4 üncü maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir.

ilişkin bir hüküm varsa, sözleşme hükmü uygulanacak, yoksa TMK md. 1 uyarınca hakim kanunda sözleşmeyi tamamlayacak nitelikteki hükümlere, bulunmadığı takdirde örf adete, son çare olarak hukuk yaratma yoluna giderek uyuşmazlığı çözmeye çalışacaktır.⁴²³ Amacı boşa çıkan taraf hakimden sözleşmenin sona erdirilmesi veya uyarlanmasını talep edebilecektir.

Para borcunun cins borcu olması sebebiyle ifanın imkansızlaşması kural olarak mümkün değildir. Bu sebeple TBK md. 136 faaliyetlerine ara veren işyerlerinde kural olarak uygulanmayacaktır. Bunun yerine TBK md. 138’de düzenlenen sözleşmelerin uyarlanması gündeme gelecektir.

Aylık, sezonluk, mevsimlik kiralamalar gibi istisnai hallerde salgın kira sözleşmesinde ulaşmak istenen amacı tamamen ortadan kaldırması halinde durumun geçici ifa imkansızlığı olarak nitelendirilmesi mümkün değildir.⁴²⁴ Böyle bir durumda sözleşmenin uyarlanmasının veya imkansızlığın geçmesini beklemenin faydasız kalması sebebiyle sözleşmenin sonlandırılması, sözleşmeyle elde edilmesi beklenen amacın boşa çıkması ya da işlemin temelinden çökmesi nedeniyle sözleşmenin sonlandırılması tartışma konusu olabilecektir.

2. Geçici İfa İmkansızlığı

Kirada kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun kullandırma ediminin pandemi nedeniyle yerine getirilmemesi halinde kiraya verenin sorumluluğuna

Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum yolu ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur. (MK. md. 1) Bu yöntem sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanmasa denilir. Uyarlama daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur. Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan “irade özgürlüğü” “sözleşme serbestisi” ve “sözleşmeye bağlılık” ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale müessesesi istisnai tali (ikinci derecede) yardımcı niteliktedir.” Yargıtay 3. HD., 30.5.2012, 2012/8973 E., 2012/13817 K.

⁴²³ Ferhat Canpolat, Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi, Boşa Çıkması ve Çökmesi, (Yetkin 2012), 273 vd

⁴²⁴ DURAL, M., Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık, (Fakülteler 1976), s. 101-102. Yazar, geçici imkansızlığın ne kadar süreceği bilinmiyor ise, sözleşmenin amacının tehlikeye düşmesi, edimin sonradan yerine getirilmesinde alacaklının menfaatinin kalmaması ve zamanın geçmesi ile edimin sözleşmede kararlaştırılardan farklı bir nitelik alması halinde sürekli imkansızlık gibi sonuç doğuracağını ifade etmektedir.

gidilemez. Salgın hastalıklar, dışsal, önlenemez ve öngörülemez olması sebebiyle mücbir sebep kapsamındadır.

Geçici ifa imkansızlığı hakkında iki farklı görüş bulunmaktadır. Yaygın görüş sürekli geçici ifa imkansızlığının koşulların varlığı halinde borçlunun temerrüdüne sebebiyet verdiği şeklindedir.⁴²⁵ Oğuzman/Öz ise geçici imkansızlık halinde borç ilişkisinin tarafların farazi iradelerine uygun olması halinde ifanın imkansızlığa sebep veren halin geçmesine kadar ertelenebilmesi imkanı vardır.⁴²⁶ Geçici ifa imkansızlığının sözleşmeye etkisi, sözleşmenin kurulmasında amacın ve taraflar arasındaki menfaatlerin dengesinin göz önüne alınmasıyla birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir kararında geçici imkansızlığın söz konusu olması halinde somut olaya göre belirlenecek bir tahammül süresinin sonuna kadar ifanın ertelenmesine, belirlenen sürenin dolmasıyla birlikte sözleşmenin bağlayıcılığını kaybedeceğini ifade etmiştir.

Kiraya verenin kiralananı teslim etme borcu TBK md. 301 uyarınca asli borçludur. TBK md. 324'e göre kiracıdan kaynaklanan bir sebeple kiralananın hiç veya sınırlı kullanılması halinde kiraya verenin sorumluluğu yoktur.

İçişleri Bakanlığı genelgeleriyle faaliyetlerine ara verilen spor salonları, fitness salonları, sinemalar gibi işyerleri açısından ya da yönetim kurulu ile kapatılan alışveriş merkezleri, pazarlar vb. yönünden geçici ifa imkansızlığının meydana gelme ihtimali mevcuttur. Bu işyerleri sadece yasaklanan spor, kültür-sanat, alışveriş faaliyetleri için kullanılmaktadır. Bu durumda kapatılmayla birlikte kiralananın kullanım amacına uygun bir teslim olmadığına değinilebilecektir. Kiraya veren kiralananın teslim edilmemesinden sorumlu değildir zira kusuru bulunmamaktadır.

Bununla birlikte tamamıyla faaliyetlerini durduran işletmelerin kiralarını sadece yasak döneminde ödemekten muaf olduğu kanaatindeyiz. Zira kira sözleşmesindeki geçici imkansızlık sadece devam ettiği süreç boyunca kısmi imkansızlığın sonuçlarını meydana

⁴²⁵ TEKİNAY S.S. / AKMAN S. / BURCUOĞLU H. / ALTOP A., s. 909;

⁴²⁶ OĞUZMAN / ÖZ, C.1, s. 444

getirecektir.⁴²⁷ Borcun kısmen imkansızlaşan kısmı açısından taraflar karşılıklı olarak borçtan kurtulacaktır.⁴²⁸

3. Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması

İfa imkansızlığı sebebiyle tarafların arasındaki kira ilişkisinin bütünüyle tasfiye edilmesi yukarıda değindiğimiz üzere para borcu imkansızlaşmadığı için pek mümkün gözükmemektedir. Ayrıca bu durum her zaman pratik bir çözüm de oluşturmamaktadır. Koronavirüs etkisini azalttığına insanlar tekrardan işyerlerine gidip çalışma hayatına kaldığı yerden devam edecektir. Bu durumda TBK md. 138 uyarınca uyarlamaya gidilmesi daha pratik ve akılcı durmaktadır. Koronavirüs pandemisinin şiddetini azaltmasıyla birlikte kira sözleşmesine devam etmek isteyen taraflar için uyarlamaya gidilmesi daha makul durmaktadır. Salgın nedeniyle gelirlerinde önemli bir azalma olan kafe, restoran, otel ve bilimum turizm işletmecilerinin de kanuni şartları taşıdığı takdirde uyarlama yoluna başvurabilmesi mümkündür. TBK md. 138 uyarınca sözleşmenin yapıldığı esnada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesinin objektif olarak da beklenmediği borçlunun sebebiyet vermediği bir durumun, borcun ifasının istenmesini dürüstlük kuralına aykırı hale getirecek nitelikte borçlu aleyhine değiştirdiği hallerde, eğer borçlu borcunu henüz yerine getirmemiş veya ihtirazi kayıt koyarak yerine getirmiş ise uyarlama talep edilebilecektir. Bu koşullar aşağıda detaylıca sıralanmıştır:

3.1. Beklenmeyen Hal

Beklenmeyen hal kuramının uygulanması için, sözleşme yapıldığı sırada mevcut olan şartların önemli ölçüde değişmesi aranır.

Beklenmeyen halin varlığının kabul edilebilmesi için sözleşmenin yapıldığı sırada var olan olguların önemli derecede değişmesi gerekmektedir. Mücbir sebepten daha kapsamlıdır. Varlığı için mutlak kaçınılmazlık aranmaz. Borçlunun aynı koşullardaki mantıklı bir kişinin göstereceği özen ve dikkati göstermesi gereklidir. Bu kişiden beklenen mahiyette tedbirlerin

⁴²⁷ DURAL, M., s. 105

⁴²⁸ CUMALIOĞLU, E., Covid-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisinin; İmkansızlık, Amacın Bozulması, Uyarlama ve Ödemezlik Def'i Bakımından Değerlendirmesi, On İki Levha 2020, s. 295 vd.

alınmasına rağmen bu halin üstlenilen borcun ifasına engel teşkil etmesi gerekmektedir.

Örnek olarak hammaddenin yetersiz olması verilebilir.

Doktrindeki baskın görüş koşullardaki değişikliğin olağanüstü nitelikte olmasını arar. Bir nevi sosyal felaketten bahsedilmektedir. Olağanüstü nitelikte olmayan hallerinde diğer koşulları içerdiği takdirde uyarlamaya gitmeye izin vereceğine ilişkin başka bir görüş daha vardır.⁴²⁹ Salgın hastalıklar da olağanüstü tabiat olayları kapsamındadır.⁴³⁰ Bütün dünyayı etkisi altına alan koronavirüsün de uyarlamanın ilk şartını sağladığı aşıkardır. Pandemi sebebiyle ekonomik krizin patlak vermesi halinde Yargıtay'ın bu yöndeki devalüasyon ve enflasyona ilişkin kararlarına da dikkat çekmek gerekecektir.⁴³¹ Bazı kararlarında da bu durumun olağanüstü bir hal sayılacağına değinirken bazı kararlarında da beklenmeyen hal olarak kabul edilemeyeceği kanaatindedir.⁴³²

3.2. Öngörülemezlik

Uyarlamaya sebebiyet veren olayın tarafların öngöremeyeceği nitelikte olması şartı mevcuttur. Öngörülemezlik hali tarafların olayı hiç tahmin edememesi ve olayı tahmin etmesi lakin sonuçlarının mahiyetini tahmin etmemesi olarak ikiye ayrılmaktadır. Taraflardan birinin öngörülemezliğin sonuçlarını üstlenmesine ilişkin anlaşma yapılması mümkündür. Burada sınır TBK md. 2'de düzenlenen dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasağıdır.

Öngörülemezliğin tespitinde dikkate alınacak ölçüt olağan akışında basiretli tacirin ya da makul bir insanın öngörebileceğinden daha ağır bir durumun ortaya çıkmasıdır.⁴³³ Öngörülemezliğin tespitinde sözleşmenin yapıldığı andaki koşulların dikkate alınarak değerlendirme yapılması gereklidir. Öngörülemezliğin tespitinde en önemli kriterlerden biri de sözleşmenin süresidir.

⁴²⁹ ARAT, A., *Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması*, Seçkin 2006 s.96

⁴³⁰ ARAT, A., s. 97

⁴³¹ ARAT, A., *Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması*, Seçkin 2006 s.96

⁴³² ARAT, A., *Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması*, Seçkin 2006 s.96

⁴³³ BAYSAL B., *Sözleşmenin Uyarlanması* BK m. 138 – Aşırı İfa Güçlüğü, 2. Bası, On İki Levha 2017, s. 183, 277.

Her ne kadar kısa süreli sözleşmelerde öngörülemezliğin mümkün olmayacağı yönünde içtihatlar mevcut olsa da Yargıtay Hukuk Genel Kurulu aksi görüştedir.⁴³⁴

3.3. Edimler Arası Dengenin Aşırı Şekilde Bozulması

Yargıtay edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması sebebiyle borçlunun mahvolması gerektiği kanaatindedir.⁴³⁵ Ayrıca bu durumun hakkın kötüye kullanılmasına varması halinde de hakimın sözleşmeye müdahale etme hakkının varlığı kabul edilmelidir.⁴³⁶ Edimler arasındaki dengesizliğin ilk bakışta anlaşılacak kadar açık bir orantısızlığı meydana getirmesi gerekmektedir.

3.4. Uyarılama Kayıtları

Sözleşmede edim dengesinin bozulması halinde bunun tamamının veya bir kısmının hangi tarafça üstlenileceğine yönelik yapılan değerlendirmeler uyarılama kayıtlarıdır.⁴³⁷ Bu uyarılama kayıtlarının da kanunun emredici hükümlerine, kamu düzenine, genel ahlaka aykırı olmaması gereklidir. Ayrıca bu kayıtların da imkansız olmaması şartı aranmaktadır. Bu noktada sınır TMK md. 2’de düzenlenen dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasağıdır.

Ancak sözleşmedeki uyarılama kayıtları emredici hükümlere, ahlaka, kamu düzenine aykırı olmamalı, kişilik haklarını ihlal etmemeli ve imkansız olmamalıdır. Taraflar sözleşme ile riskin tamamının bir tarafa yükletilmesine karar verebilir. Bu noktada sınır dürüstlük kuralı ve

⁴³⁴ “Yerel Mahkeme ile yüksek özel daire arasındaki uyumsuzluk bir yıl gibi kısa süreli kira sözleşmesinde de kira bedelinin olağanüstü durumlar nedeniyle uyarlanmasının olanaklı olup olmadığı noktasında toplanmaktadır. (...) Yasalarımızda uyarılama davalarının koşullu olarak açılacağına dair bir sınırlama bulunmadığından, bir yıllık kısa süreli kira sözleşmesine dayanılarak uyarılama davasının açılabilceğinin kabulü gerekir.” HGK, 30.10.2002, 2002/13-852 E., 2002/864 K.

⁴³⁵ TOPUZ S., Türk-İsviçre-Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, Yetkin 2008, 248, Yargıtay HGK 15.10.2003, 2003/13-599 E., 2003/599 K., Yargıtay 13. HD, 2004/14870 E., 2005/3171 K., 03.03.2005 T.

⁴³⁶ İlgili maddenin gerekçesinde de “Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, işlem temelinin çökmesine ilişkindir. İmkansızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarılama isteminin temeli, Türk Medeni Kanunu’nun 2. Maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır.” denilmektedir. Yargıtay 3. HD, 2018/5741 E., 2019/7695 K., 9.10.2019 T.

⁴³⁷ Tercier, Pichonnaz ve Develioğlu, (n 3)

hakkın kötüye kullanılması yasağıdır.⁴³⁸ Keza TBK md. 301 c. 2’de öngörülen yasak sebebiyle kiraya verenin mücbir sebep veya beklenmeyen halden hiçbir şekilde sorumlu olmayacağına ilişkin anlaşmalar geçersiz olacaktır.

Koronavirüs iki tarafın da kusurundan kaynaklanmayan bir olgu olduğu için hakim tarafından iki tarafın da menfaatleri gözetilerek hakkaniyete uygun bir değerlendirme yapılması gerekmektedir.

Taraflar sözleşme devam ederken ya da beklenmeyen olay vukuu bulduktan sonra da uyarlama anlaşması yapabilirler. Bu anlaşma ana sözleşmenin esaslı surette değiştirilmesi anlamına geldiği için TBK md. 13 uyarınca ana sözleşmeyle aynı şekilde yapılmalıdır. Hakimin beklenmeyen halden kaynaklanan riski paylaştırırken münferit olaya özgü değerlendirme yapması gereklidir. Sözleşmede başta sağlanan menfaat dengesine, tarafların aldıkları önlemlere göre adım atılmalıdır.⁴³⁹

Pandemi sebebi ile kira indirimi talepli davalara ilişkin olarak Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 04.06.2021 tarihli, 2021/3452 Esas, 2021/6001 Karar sayılı kararında,

Covid-19 salgın hastalığının doğrudan veya salgının önlenmesi amaçlı kısıtlayıcı ve yasaklayıcı idari tedbirlerden olumsuz etkilenme nedeniyle kira bedelinin uyarlanması davası ile, sözleşmenin imzalanmasından sonra meydana gelen, toplumun büyük kısmını etkileyerek tarafların sosyal, ekonomik dengesini bozan salgın sonrasında taraflardan biri için edimin ifasının katlanılamayacak hâle gelmesi nedeniyle kira sözleşme koşullarının (bedelinin) değişen koşullara uyarlanması talep edildiğini, burada uyarlama istemindeki amacın sözleşmenin feshi veya dönme değil, sözleşmenin ayakta tutulması olduğu hususlarını ifade etmiştir. Ayrıca, uyarlama davalarının inşai davalardan olup, yargılama sonucu verilen mahkeme kararı ile sonuç doğurduğu, pandemi nedeniyle açılan uyarlama talepli dava sürecinin uzaması halinde etkilerinin daha da ağırlaşmasının söz konusu olacağı, dava açılmasıyla başlangıçta verilecek tedbir kararlarının; pandeminin seyri, alınan tedbir kararlarının esnetilmesi ve sıkılaştırılmasından kaynaklı olarak olumsuz etkilenen kiracıların faaliyet gösterdiği sektördeki

⁴³⁸ BURCUOĞLU H., “Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak (uyarlama) kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtla birlikte aynan uygulanmasını talep etmek TMK. nun 2/2 maddesi hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir.” 12. Yargıtay 3. HD., E. 2017/3808 K. 2018/10735 T. 30.10.2018;

⁴³⁹ ARAT A., s. 128.

etkileri, kiracının indirimli kirayı ödemedeki suistimali ve kiracının yargılamayı uzatmaya matuf hareketleri gibi hallerde mahkemece talep üzerine her zaman değişikliğe gidilebileceği ve dava sonucunda tarafların alacaklarını faizi ile tahsil imkanı dikkate alınarak her somut dosya bazında değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

İlaveten, tedbir kararı verilmemesi durumunda; doğrudan veya önleme amaçlı idari kararlar nedeniyle pandemiden kaynaklanan ekonomik darlığa bağlı olarak kira bedelinin eksik ödenmesi nedeniyle Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi uyarınca sözleşmenin feshi ile temerrüt nedeniyle tahliyesi mümkün hale geleceği ve uyarılama davalarında amacın taraflar arasındaki sözleşmenin ayakta tutulması ile gerçekleşen olağanüstü durumlar karşısında başlangıçta var olan edimler arasındaki adaletin yeniden tesis edilmesi olduğu ifade edilmiştir.

Bu minvalde, açılan davada esas hakkındaki hükme kadar taraflar açısından davanın uzamasından kaynaklanan sakıncaları gidermek ve geçici hukuki koruma sağlamak, böylelikle davacının açmış olduğu davayı kazanması halinde dava konusu olan şeye kavuşmasını daha dava sırasında güvence altına almak mağduriyetin önüne geçmek amacıyla tedbir kararı verilebileceğini, aksi halde özellikle pandeminin doğrudan doğruya etkisi nedeniyle veya salgın önleme amaçlı idari tedbirler nedeniyle faaliyetleri yasaklanan veya kısıtlanan sektörlerdeki işletmelerin kiracıları işletme cirolarının azalması nedeniyle aşırı ifa güçlüğüne düşüp kiralarnı ödeyememe durumunda kalıp, uyarılama davasının sonuçlanmasına kadar temerrüt nedeniyle sözleşmenin feshiyle kiralanan dan tahliye edilebilecek ve uyarılama davası ile amaçlanan sözleşmenin ayakta tutulması amacına ulaşılamayacak, yargılama sonucu verilecek uyarılama kararı bir şekilde işlevsiz hale geleceği ifade edilmiştir.

Tüm bu değerlendirmelerin ardından Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, salgın (pandemi) hastalık sebebiyle kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin davalarda, davanın ve uyuşmazlığın esasını halleder şekilde ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceğine ilişkin verilen ret kararının usul ve yasaya uygun bulunmadığı, HMK 389 vd. maddelerindeki koşulların bulunması halinde ihtiyati tedbir kararı verilebileceği; şeklinde Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi ile Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairelerinin kesin kararları arasındaki görüş ve uygulama uyuşmazlıklarının bu şekilde giderilmesi gerektiğine karar vermiştir.

3.5. Edimin İfa Edilmemiş Olması

Uyarlama yapılabilmesi için borcun ifa edilmemiş veyahut ihtirazi kayıt ile ifa edilmiş olması gerekmektedir. Kanuni kriterleri yerine getirilmiş olsa dahi borcun ödenmiş olması durumunda uyarlama talep edilemeyecektir.

3.6. Uyarlamanın Sonuçları

Uyarlama yapılabilmesi için kanunda ya da sözleşmede buna ilişkin düzenlemenin var olması gereklidir. Böyle bir düzenleme olmadığı takdirde uyarlama dürüstlük kuralı dikkate alınarak yapılmalıdır.

Uyarlama şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği her somut olaya göre ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Hakim uyarlama kriterlerinin mevcut olması halinde sözleşmeyi sona erdirmeye ya da ifa güçlüğüyle karşı karşıya kalan tarafın edim yükümünü değiştirmeye yetkilidir. Uyarlama borcun muacceliyeti, miktarı, borcun artış miktarı, ödeme tarihine ilişkin olabilir.⁴⁴⁰ Uyarlama yapılırken baştaki menfaat dengesi gözetilmelidir. Menfaat dengesi bir tarafın çok fazla aleyhine olacak şekilde değiştirilmemelidir. Uyarlama imkanı olmadığında sözleşmenin TBK md.138'e göre aşırı ifa güçlüğü nedeniyle feshedilmesinin de talep edilmesi mümkündür. Aşağıda değinilen kira sözleşmelerinin olağanüstü feshi ile aşırı ifa güçlüğü'nün yarışması söz konusudur.

4. Kira Sözleşmelerinin Olağanüstü Feshi

TBK md. 331 hükmüne istinaden koronavirüsten etkilenen kira sözleşmesinin tarafları 3 aylık fesih bildirim süresine uygun şekilde sözleşmenin olağanüstü feshi yoluna gidebilecektir.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının TTK.'da tanımlanan tacir niteliğindeki kişilerden olması halinde 6217 sayılı kanunun geçici md. 2'si uyarınca TBK md. 331'in 1 Temmuz 2020 tarihine kadar uygulanmadığını belirtmek gerekmektedir. İşyerleri bakımından 1 Temmuz 2020'ye kadar eski Borçlar Kanunu uygulanmıştır. Bu kanunun 264. maddesine göre tam tazminat ödenmesi koşuluyla sözleşmenin feshedilmesi mümkündür. Tam tazminatın üst sınırı

⁴⁴⁰ BAYSAL B., s. 403 vd.

kira sözleşmesinin sonuna kadar işleyecek kira bedellerine tekabül etmekteydi. Alt sınırı ise 6 aylık kira bedelinin toplamına karşılık gelmektedir. Tüm bunlara ek olarak Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine göre de sözleşmenin sona erdirilmesi hallerine başvurulabilecektir.

Sözleşmenin önemli sebeple feshi halinde TBK md. 312 uyarınca bir denkleştirme hali düzenlenmiştir. Bu denkleştirme en fazla altı aylık kira bedeline karşılık gelebilecektir. Doktrinde bir görüş kira sözleşmelerinin feshini düzenleyen TBK md. 331'in TBK md. 138'in öncelikli olarak uygulanması gerektiği kanaatindedir.⁴⁴¹ Tarafların ortak iradelerinin sözleşmeye devam etmek yönünde olduğu durumlarda ilk başta uyarlamaya daha sonrasında ise sözleşmenin feshine başvurulması daha makul olacaktır.

5. Amacın Boşa Çıkması Nedeniyle Uyarlama

Yukarıda değinilen beklenmeyen hal veya mücbir sebebin sözleşmenin yapılmasıyla elde edilmek istenen temel menfaati elde etme imkanını bertaraf etmesi halinde amacın boşa çıkması sebebiyle uyarlama gündeme gelecektir. Sözleşmeden beklenen amacın boşa çıkması halinde riski hangi tarafın üstleneceğine ilişkin bir anlaşma maddesi varsa ilk başta buna bakılmalıdır. Böyle bir anlaşma maddesinin olmaması halinde örf ve adete bakılacaktır. Örf ve adette de bir düzenleme olmadığı takdirde son çare olarak TMK md. 1 uyarınca hakim hukuk yaratarak sözleşmedeki boşluğu kapatmaya çalışacaktır.⁴⁴² Sözleşmeyi yapmasındaki amacı boşa çıkan taraf hakimden sözleşmenin sonlandırılması veya uyarlanmasını talep edebilecektir.

6. Kiralananda Hukuki Ayıp Nedeniyle Bedel İndirimi

Hukuki ayıp, sözleşmede belirtilen nitelikte malın kullanımının ya da maldan yararlanmanın hukuki bir nedenle engellemesi şeklinde ifade edilebilir. İçişleri Bakanlığı tarafından yayınlanan genelgeler sebebiyle bazı işyerlerinin faaliyetlerinin kısıtlanması veya durdurulması kiralanandan kaynaklanan bir aksaklık değildir. Kiralananın fonksiyonuna ilişkin bir yasaklama mevcuttur. Kanaatimizce kiracının kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilmesi mümkün değildir. Kaldı ki kiralanandaki durumun ayıp olduğu

⁴⁴¹ BAYSAL B., s. 415-416.

⁴⁴² Ferhat Canpolat, Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi, Boşa Çıkması ve Çökmesi, (Yetkin 2012), 273 vd.

varsayımında dahi bu ayıbın kiraya veren tarafından giderilmesi söz konusu değildir. Zira kiraya verenin hakimiyet alanına girmeyen bir yasal düzenleme söz konusudur.



SONUÇ

TBK'nın kiraya ilişkin hükümleri ilk olarak genel hükümleri düzenlemektedir. Daha sonrasında ise özel olarak konut ve çatılı işyeri kirası ile ürün kirasına yer verilmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kirasının hangi kira ilişkilerine uygulanacağını düzenleyen TBK md. 339'da bir kiralananın taşınır veya taşınmaz olmasına ilişkin bir ayırım yapılmamıştır. Oysaki maddenin devamında ve gerekçesinde açıkça taşınır ve taşınmazların konut ve çatılı işyeri kirasına konu olamayacağı belirtilmiştir. Bununla birlikte ticarethane veya işyeri niteliğindeki meskenlerin de konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlere tabi olabilmesi için çatısının olması gerekmektedir.

Ürün kirasının konusu ise ürün meydana getiren bir ticarethane, işyeri, tarla, hayvan, bağ-bahçe veya haktır. Ürün kirasında kira sözleşmesinden farklı olarak kullanım hakkıyla birlikte kiralananın yararlanma hakkı da kiracıya bırakılmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesini düzenleyen hükümler arasında ilk olarak "Genel Hükümler" ayırımında kiranın genel kuralları, diğer iki ayırmda ise "konut ve çatılı işyeri kirası" ve "ürün kirası" olarak kiranın özel türleri yer almıştır.

Kira sözleşmelerinin geçerli olması için herhangi bir şekilde yapılması zorunlu değildir. Hatta günümüzde teknolojinin gelişmesiyle birlikte kira sözleşmesi e-imza ile imzalanmak suretiyle elektronik ortamda bile yapılabilmektedir.

Kira bedeli, kira sözleşmesinin kiralanan ile birlikte en önemli unsurudur. Tarafların kira sözleşmesini kurmak için aralarında bir kira bedeli belirlemek mecburiyeti vardır. Tarafların kira bedelini kesin olarak belirleme mecburiyeti yoktur. Kira bedeli para ile belirlenmek zorunda değildir. Sözleşme serbestisi ilkesi gereği taraflar kira bedelini serbestçe belirleyebilmektedir. Kiracıya belirlenen bu kira bedeli ve yan giderler dışında ödeme yükümlülüğü kanunen getirilemez. (TBK md. 346)

Kiracıların birden fazla olduğu durumlarda, kanundan veya sözleşmeden dolayı kiracılar arasında müteselsil sorumluluk olmadığı takdirde tahliye talebi kiracıların hepsine birden

gönderilmelidir. Tahliye borcu bölünmemektedir. Ayrıca birden çok kiracının olduğu durumda da ihtar gönderilmesi gerekiyorsa tüm kiracılara gönderilmelidir.

Kiracı taraflarca belirlenen yer ve zamanda kira bedelini ödemek zorundadır. Taraflar kira bedelinin ne zaman ödeneceği konusunda anlaşmadığı takdirde kira bedeli TBK md. 314'e göre ödenmelidir. Taraflar kira bedelinin nerede ödeneceği konusunda anlaşmadığı takdirde TBK md. 89'a göre kira bedeli ödenmelidir. Kira bedelinin konusunu bir miktar para bir ürünün belirli bir kısmı, bir ürünün hasılatı vb. şekilde taraflar özgürce belirlemekte serbesttir. Kira bedeli bir miktar para olarak belirlendiği takdirde para borcu TBK md. 89'a göre götürülecek borçlardan olduğu için alacaklının yani kiraya verenin ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ödenmelidir. Kira bedeli posta yoluyla ödenebilmektedir. Kira bedelinin banka kanalıyla ödendiği durumlarda ödeme zamanı kira bedelinin kiraya verenin banka hesabına ulaştığı andır. Kira bedelinin banka kanalıyla ödenmesinde gecikme olduğu takdirde bu gecikmenin alıcıdan mı yoksa göndericiden mi kaynaklandığının tespit edilmesi gerekmektedir.

Kira sözleşmesi tam iki tarafa karşılıklı olarak borç yüklemektedir. Kiracının kiralanda ayıp ortaya çıkması durumunda kira bedelinin ödememesi söz konusu değildir.

Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın mülkiyeti herhangi bir sebeple başkasına geçerse yeni malik doğrudan kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. TBK md. 310 uyarınca kira bedelleri, kira sözleşmesinin temlik edildiği yeni malike ödenmelidir. Kira sözleşmesinin devrinden önce muaccel olan kira bedellerinin, yeni malike devredilmediği takdirde, eski malike ödenmesi gerekmektedir. Kanunda bu husus net olarak belirtilmemiş olsa da kira sözleşmesinin devrolduğunun kiracıya bildirilmesi zorunludur.

Kira bedeli ve ferilerinde zamanaşımı süresi 5 yıldır. Kira bedeli dönemsel olarak ifa edildiği takdirde 5 yıllık zamanaşımı söz konusuysa tek seferde ödeneceğine ilişkin bir düzenleme mevcutsa 10 yıllık zamanaşımına tabidir. Yan gider borçları için de bu durum geçerlidir. Zamanaşımı süresi kira bedelinin muaccel olduğu tarihte işlemeye başlar. Sürenin işlemeye başlaması için kiracının ayrıca temerrüde düşürülmesine gerek yoktur.

TBK md. 315 kiracının kira bedelini veya yan gider borçlarını ödemeyip temerrüde düşmesi durumunda kiraya verenin sözleşmeyi feshedebilme hakkını düzenler. Anılan madde mülga BK'dan farklı düzenlemeler getirmiştir. Buna göre yasal sürelerin hesaplanmasında kiracıya

yazılı bildirimin yapıldığı tarih hesaba katılmayacaktır. Bununla birlikte kira bedeli borcunu ifada temerrüde düşmek ile yan gider borcunu ifada temerrüde düşmek arasında bir fark kalmamıştır. İhtarın yazılı şekilde yapılması gerekmektedir. İhtarda kiraya verenin kira bedelini ödemesi için kiracıya yazılı mühlet vermesi gerekmektedir. Bu süre konut ve çatılı işyeri kirasında 30 gün, diğerlerindeyse 10 gündür. Kira bedeli borcu vadesi gelse bile ancak kiralananın tesliminden sonra muaccel hale gelebilecektir.

TBK md. 315 uyarınca temerrüdün gerçekleşebilmesi için TBK md. 117 anlamında bir temerrüt ihtarına ihtiyaç yoktur. Tarafların arasında anlaşılan ödeme zamanı geçtiğinde kiracı kendiliğinden temerrüde düşmektedir. Kiracıya ödeme için mühlet verilmesinde amaç onu temerrüde düşürmek değil sözleşmenin temerrüt nedeniyle feshedilmesi ve kiralananın tahliye edilmesidir.

Tarafların arasında muacceliyete ilişkin yaptıkları anlaşmalar konut ve çatılı işyerleri hariç olmak üzere geçerlidir. Bu muacceliyet kayıtları kiracının temerrüdü için dikkate alınabilir.

Kira bedelinin para olarak belirlenmesi halinde kiracı temerrüde düştüğünde kira bedeliyle birlikte TBK md. 120’de düzenlenen temerrüt faizinden de sorumlu olacaktır. Temerrüt faizi kiraya verenin herhangi bir talepte bulunmasına gerek kalmaksızın işlemeye başlayacaktır.

Kiracının, kendisine tanınan mühlet içerisinde kira bedelini ödememesi halinde sözleşme kendiliğinden sona ermeyecektir. Ancak kiraya verenin kira bedelinin ödenmemesi halinde sözleşmeyi feshedeceğine ilişkin bir ihtar göndermesinde bir sakınca yoktur. Böyle durumlarda ödeme yapılmadığı takdirde kira sözleşmesi ihtarda belirtilen sürenin bitmesiyle sona erecektir.

Kira bedeli ve yan giderlerin ödenmemesi durumunda kiraya veren kira sözleşmesinin feshi ve tahliyesi için doğrudan mahkemede dava açabilir. Bununla birlikte böyle bir durumda İİK md. 269’a göre tahliye talepli icra takibi de başlatabilir. Tüm bunların yanında tahliye talebinde bulunmaksızın sadece kira bedellerinin tahsili amacıyla ilamsız icra takibi yolunu da seçme hakkına sahiptir.

Kiracının kira bedelini sürekli olarak geç ödemesi ve kiraya verenin kanunen vermesi gereken süreyi suiistimal etmesinin önüne geçmek için TBK md. 352’de kira sözleşmesinin iki haklı ihtar nedeniyle kira sözleşmesinin feshine ilişkin düzenleme yapılmıştır. Maddede iki haklı

ihlara sadece kira bedellerinin konu olacağı ifade edilmiştir. Yan gider borcu bu kapsama alınmamıştır. Kira sözleşmesinin süresi bir yıldan kısa olduğunda iki haklı ihtarın bir yıl içinde yapılması gereklidir. Kiracının aynı yıl içerisinde iki kere kira bedelini geç ödediği için ihtar edilmesi tahliye için yeterli sebeptir. Tahliye davası kiracının iki kere haklı şekilde ihtar edildiği kira yılının sona ermesinden sonra açılmalıdır. Kiracıya kira yılının bitiminden sonraki bir ay içinde bu durum bildirilmelidir.

Kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiracının kiralananı geri verme borcu doğmaktadır. Her ne kadar sözleşmenin sona ermesiyle ifa edilebilir hale gelse de bu borcun kira sözleşmesinden kaynaklandığı kanunda düzenlenmiştir. Kira sözleşmesi ne şekilde sona ererse ersin kiracının, kiralananı geri vermesi gerekmektedir. Kira süresi içerisinde kiralananın yapılan değişiklikler geri verme kapsamında anlaşmazlıklara neden olmaktadır. Kiracının geri verme borcunu yerine getirmemesi durumunda “iade davası” ikame edilmektedir. Kiralanan, kiraya verene devredilir. Malik ile kiraya verenin farklı olması halinde de bu durum böyledir.

Yeni tip koronavirüs bütün sözleşmeleri etkilediği gibi kira sözleşmeleri üstünde de birçok etkiye sahiptir. Kira bedeli genel olarak bir miktar para olmaktadır. Bu sebeple de borcun imkansızlık sebebiyle sona ermesi mümkün değildir. Kira sözleşmelerinde kiralama amacı hiçe çıktığı takdirde TBK md. 136 uyarınca imkansızlık olması ihtimali mevcuttur. Örneğin, sezonluk kira sözleşmelerinde bütün sezon boyunca kapanma tedbirlerinin uygulanması ifa imkansızlığını gündeme getirecektir. TBK md. 301 c. 2 uyarınca kiraya verenin, kiralananı teslim ve hazır bulundurma borcunu kısıtlayan sözleşmeler geçersizdir. Kiraya verenin mücbir sebepten sorumluluğunun olmadığı, kira bedelinin ödenmeye devam edeceğine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.

Kiralananın salgın nedeniyle kullanılmaması, doğrudan kiralananın kaynaklanmadığı için, hukuki ayıp teşkil etmeyecektir. Ancak kiralananın İçişleri Bakanlığı tedbirleri sebebiyle kullanılmaması halinde geçici ifa imkansızlığının gündeme gelmesi söz konusudur. İfa güçlüğü sebebiyle TBK md. 138 uyarınca şartlar sağlanıyorsa uyarılama yapılabilecektir. Uyarılamanın sözleşmenin ertelenmesi, kira bedeli artış oranının azaltılması, kira bedellerinin vadeye bağlanması şeklinde olabilmesi mümkündür.

Kiraya verenin kira bedelinden kaynaklanan alacağını güvence altına alabilmesi için kanuni rehin olan hapis hakkı düzenlenmiştir. Hapis hakkı kiralanda bulunan, döşemesine veya

kullanılmasına yarayan taşınırılar üstünde kurulabilir. Hacedilemez mallar üstünde kullanılamaz. Her ne kadar hapis hakkı sadece kira bedelleri için düzenlenmiş olsa da yan giderlerin de hapis hakkına konu olabileceği kanaatindeyiz. Kiraya veren bu hakkı kiracı taşınmazdan kira bedellerini ödemedten gitmek istediğinde ya da eşyalarını boşaltmaya çalıştığında bir yargı organının kararıyla kullanabilecektir.



KAYNAKÇA

ACAR, F. : Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332), İstanbul 2017

AKARTEPE, A. : Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları, c. 22, S. 3, Y. 2016, 83-110

AKBAŞ, K. : “Hukuk Kurallarının Geçerlilik, Yürürlük ve Uygulama Sorunu”, 3.Ünite, Hukukun Temel Kavramları-I, 1.Baskı, Edit. Ufuk Aydın, Anadolu Üniversitesi Yayını No: 2494, Eskişehir 2012

AKER, H. : Ticari İşletme Kirası, Yetkin Yayınları, Ankara 2012

AKYİĞİT, E. : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Seçkin, Ankara 2012

ALTAŞ, H. : Hasılat ve Şirket Kirası (BK mad. 270-298), Yetkin, Ankara 2009 (Hasılat Kirası)

ARAL, F. : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 8.Bası, Yetkin, Ankara 2010

ARAL, F. / AYRANCI, H. : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 9.Bası, Yetkin, Ankara 2012

ARAT A. : Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Yayıncılık, Aralık 2006

ARPACI, A. : Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002 (Kira Hukuku).

AYDEMİR, Efrail: Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Ankara 2012

AYDIN, U. (Edit.) : Hukukun Temel Kavramları-I, 1.Baskı, Anadolu Üniversitesi Yayını No: 2494, Eskişehir 2012

AYDIN, U. (Edit.) : Hukukun Temel Kavramları-II, 1.Baskı, Anadolu Üniversitesi Yayını No: 2799, Eskişehir 2013

BAYRAM, A.E. : Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, c. XXI, S. 4, Y. 2017, 131-181

BAYSAL, B. : Sözleşmenin Uyarlanması BK md. 138 – Aşırı İfa Güçlüğü, 2. Bası, On İki Levha 2017

BECHER, H. : Çeviren A. Suat Dura, İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, Borçlar Hukuku 2. Bölüm, Feryal 1993

BİRİNCİ UZUN, T. : Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK md.347 f.1), İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi –İnÜHFD-, c. 8, S. 2, Y. 2017, 137-158

BUDAK, A.C. : İcra ve İflas Hukukunda Kiralayanın Hapis Hakkının Kullanılması, Yetkin yayınları, Ankara 2003

BURCUOĞLU, H. : Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama, Filiz Kitabevi, İstanbul 1995

CANSEL, E. : Türk Hususi Hukukunda Hapis Hakkı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Ankara, 1961

CERAN, M. : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, 12-13 Mayıs 2011, 139-154

ÇABRİ, S. : Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi, Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 18(3), 2012, 163-199

DOĞAN, M. : Konut ve İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet, Ankara 2011

DURAL M. : Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık (Fakülteler 1976)

EREN, F. : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4.Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2017

ERTUĞRUL, M. : Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması, Ankara Barosu Dergisi, 2014/4, 543-578

ESENER, T. / GÜVEN, K. : Eşya Hukuku, Ankara 2008

GÖKALP, Ö.T. : Adi Kira Sözleşmesinde Kiracının Kira Parasını Ödemede Temerrüdü ve Sonuçları, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2008

GÖKYAYLA, E. : Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. M. 339), 2014, 1203-1251, <https://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/6-Emre-G%C3%96KYAYLA+.pdf>

GÜLERYÜZ, M.T. / KARAOSMAN, E. : Ortak Yer ve Tesislerin Oybirliğiyle Kiraya Verilebileceği Meselesini Yeniden Düşünmek, Hacettepe HFD, 6(1), 2016, 213-228

GÜMÜŞ, M.A. : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Vedat Kitapçılık, c. I, İstanbul 2008

GÜMÜŞ, M.A. : “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356), 2.Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012

GÜNAY, C.İ. : Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Yetkin Yayınları, Ankara 2012

GÜNEYSU, G. : “Hak kavramı”, 7. Ünite, Hukukun Temel Kavramları-I, 1.Baskı, Edit.: Ufuk Aydın, Anadolu Üniversitesi Yayını No: 2494, Eskişehir 2012

HALMAN ÇETİN, E. : Açıklamalı-İçtihatlı İcra Hukukunda Tahliye Davaları, Güncel, İzmir 2007

HELVACI, İ. : Yeni Türk Borçlar Kanunu, XII Levha, İstanbul 2011

İLKUTLU, U. : Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2018

İNCEOĞLU, M.M. : Kira Hukuku c. I-II, 1.Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014

KARA, U. : “Sosyal Düzen Kuralları”, 1. Ünite, Hukukun Temel Kavramları-I, 1.Baskı, Edit.: Ufuk Aydın, Anadolu Üniversitesi Yayını No: 2494, Eskişehir 2012

KAPANCI, K.B. : Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK m. 344 f.1 c.son’un Yorumlanması, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, c. 2, Özel Sayı, Y. 2015, 809-834

KARAHASAN, M.R. : Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Beta, İstanbul 2002

KARAKEHYA, H. : “Hukuk Kurallarının Yaptırımı”, 2. Ünite, Hukukun Temel Kavramları-I, 1.Baskı, Edit.: Ufuk Aydın, Anadolu Üniversitesi Yayını No: 2494, Eskişehir 2012

KESKİN, N. : 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2007

KIRMIZITAŞ, T. : 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu’na Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2016

KONUK, E. : Kira Bedelinin Ödenmesi ve Kiralayanın Hapis Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Kayseri 2011

KÖKTEN, E.Ö. : 6570 Sayılı Kanuna Göre Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Master Tezi, Ankara 2006

KÖPRÜLÜ, B. / KANETİ, S. : Sınırlı Ayni Haklar, Fakülteler matbaası, 2.Bası, İstanbul 1982-1983

KURT, M. : Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık, Yetkin Kitabevi, Ankara 2016

NUHOĞLU, B. : Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2013

OĞUZMAN, M. K. / ÖZ, M. T : Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.I, Vedat Kitapçılık, 11. Bası, İstanbul 2013.

OĞUZMAN, K. / SELİÇİ, Ö. / OKTAY ÖZDEMİR, S. : Eşya Hukuku, İstanbul 2013

OLGAÇ, S. : Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nev'ileri III-Kira, İstanbul 1966

ÖZEN, B. : Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi, Cevdet Yavuz'a Armağan, 2033-2062

ÖZTAN, B. : Medenî Hukukun temel Kavramları, Turhan Kitapevi, Ankara 2011

ÖZTAŞ, S. / BURAK, E. : Türkiye'de Faaliyet Kiralaması (Operasyonel Leasing), Kırklareli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, c. 3, S. 1, Y. 2004, 50-63

ÖZTÜRK, G. : Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası, Seçkin, Ankara 2010

ÖZTÜRK, M. : Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, c. 19, Özel Sayı, Y. 2017, 1549-1595

PEKCANITEZ, H. / ATALAY, O. / SUNGURTEKİN ÖZKAN, M. / ÖZEKES, M. : İcra ve İflas Hukuku, Yetkin, 10. Bası, Ankara, 2012

PEKMEZ, C. : Borcun İfa Edilmediği Def'i (Ödemezlilik Def'i) On İki Levha, İstanbul 2019

REİSOĞLU, S. : Türk Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 23. Bası, İstanbul 2012

SAFAROV, G. : Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kirası, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2015

SARITAŞ, D.Ö. : "Hakların Kazanılması, Kaybedilmesi, Kullanılması ve Korunması", 8.Ünite, Hukukun Temel Kavramları-I, 1.Baskı, Edit.: Ufuk Aydın, Anadolu Üniversitesi Yayını No: 2494, Eskişehir 2012

ŞEN DOĞRAMACI, H. : "Borçlar Hukukunun Genel Esasları", 2. Ünite, Hukukun Temel Kavramları-II, 1. Baskı, Edit: Ufuk Aydın, Anadolu Üniversitesi Yayını No: 2799, Eskişehir 2013

SERT, S. : Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Ayni Hak Kurulması ve Buna Bağlanan Hukuki Sonuçlar (TBK m.311), Ankara Barosu Dergisi, 2014/4, 65-79

SEVİL, G. : “Orta ve Uzun Vadeli Finansman”, 1.Ünite, Finansal Yönetim-II, 2.Baskı, Edit. Nurhan Aydın, Anadolu Üniversitesi Yayını No: 2770, Eskişehir 2013

ŞİŞMAN, D. / ŞİŞMAN, M. : Finansal Kiralama (Leasing) ve Ekonomi İçin Önemi: Riskler, Avantajlar, Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, Özel Sayı 1, Aralık 2017, 144-154

TANDOĞAN, H. : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, c. I/2 Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Dördüncü Tıpkı Basım, Evrim, İstanbul 1989

TEKİNAY S.S / AKMAN S. / BURCUOĞLU H. / ALTOP A. : Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993

TOPUZ, M. : 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu Çerçevesinde Finansal Kiralama Sözleşmesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2013

TOPUZ, S. / CANBOLAT, F. : Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, 1(1), 2011, 1-31

TUNÇSİPER, Y. : Finansal Kiralama Sözleşmesinde Tarafların Borçları, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2011

TÜRKİYE BAROLAR BİRLİĞİ : Türk Borçlar Kanunu, Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun, Ankara 2011

TÜRKMEN, A. : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Ankara Barosu Dergisi 2015/1, 341-368

URAL ÇINAR, N. : Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014

YAVUZ, C. : Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 10.Baskı, İstanbul 2012

YAVUZ, C. / ACAR, F. / ÖZEN, B. : Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 10.Bası, Beta, İstanbul 2012

YILMAZ, H. : “Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi”, Terazi Hukuk Dergisi, Seçkin, S.4, Aralık 2006

ZEVLİLER, A. / GÖKYAYLA, K.E. : Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 21.Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2021



YARARLANILAN DİĞER KAYNAKLAR

AKARTEPE Alparslan, Türk Borçlar Kanunu’nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları,

<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/333472>

BABALIK TOPRAKKAYA, İ., Korona Virüs Salgınının Kira Sözleşmelerine Etkisi, Geçici İfa İmkansızlığı, İfa Güçlüğü ve Uyarlama, 23 Temmuz 2020, <https://blog.lexpera.com.tr/korona-virus-salgininin-kira-sozlesmelerine-etkisi-gecici-ifa-imkansizligi-ifa-guclugu-ve-uyarlama-2/amp/>

ÇELİK, Ç.A., Kira Sözleşmelerinde Karşılıklı Sorumluluklar ve Zamanaşımı, 2009, <http://www.tazminathukuku.com/yargitay-kararlari/kira-sozlesmelerinde-karsilikli-sorumluluklar-ve-zamanasimi.htm>

DAŞGÖL, A.E., Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Taşınmazların İlamsız İcra Yolu İle Tahliyesi, Hukuk Gündemi, 2014/1, <http://www.ankarabarusu.org.tr/siteler/ankarabarusu/hgdmakale/2014-1/07.pdf>

DOLGUN, S., Kira Sözleşmesinin Feshi, 24 Kasım 2018, <https://www.hukukihaber.net/kira-sozlesmelerinin-feshi-makale,6261.html>

EMLAK 365, Bakan Berat Albayrak Açıkladı “Dövizle Kira Sözleşmesi Yasaklanacak”, 29 Ağustos 2018, <https://www.emlak365.com/emlak-haberleri/bakan-berat-albayrak-acikladi-dovizle-kira-sozlesmesi-yasaklanacak-h14785.html>

GÖKYAYLA, E., Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, <https://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/6-Emre-G%C3%96KYAYLA+.pdf>

HÜRRİYET EMLAK, Dövizle kira sözleşmeleri yasaklandı: Dikkat etmeniz gerekenler!, 8 Ekim 2018, <https://www.hurriyetemlak.com/emlak-yasam/dovizle-kira-sozlesmeleri-yasaklandi-dikkat-etmeniz-gerekenler/>

MAKARACI BAŞAK Aslı/ÖKTEM ÇEVİK Seda, Korona Virüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi, Lexpera Blog

OFİSRAPORU.COM.TR, Dövizli Kira Kontratlarının TL'ye Geçiş Hesabı, 24 Ekim 2018, <https://ofisraporu.com/blog/kira-kontrati-tl-donus-hesaplama>

ÖZEN Burak, Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/372918>

SAĞLAM İpek, Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/793342>

ŞEKER, Ö.K., İşyeri Kirası Sözleşmelerinin Sona Ermesi ve Feshi, <http://www.lglatt.com/Gorseller/Yayinlar/64b92ac9c021443b8c905a1ea4844d95.pdf>

ŞEN DOĞRAMACI, H., Kira Bedelinin Ödenmesini Teminat Altına Almaya Yönelik Hukuki Çareler, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1286436>

TÜRK, E., Ödünç Sözleşmeleri, 2013, <http://www.3ehukuk.com/?p=makale&id=19>

YARGITAY KARARLARI.

EKLER

KARARNAME VE TEBLİĞLER



Karar Sayısı: 85

Ekli “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar”ın yürürlüğe konulmasına, 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanunun 1 inci maddesi gereğince karar verilmiştir.

12 Eylül 2018

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

TÜRK PARASI KIYMETİNİ KORUMA HAKKINDA 32 SAYILI KARARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KARAR

MADDE 1- 7/8/1989 tarihli ve 32 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın 4 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

“g) Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz.”

MADDE 2- Aynı Karara aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“Geçici Madde 8 – Bu Kararın 4 üncü maddesinin (g) bendinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde, söz konusu bentte belirtilen ve daha önce akdedilmiş yürürlükteki sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bulunan bedeller, Bakanlıkça belirlenen haller dışında; Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenir.”

MADDE 3- Bu Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 4- Bu Karar hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.

TEBLİĞ

Hazine ve Maliye Bakanlığından:

**TÜRK PARASI KIYMETİNİ KORUMA HAKKINDA 32 SAYILI KARARA
İLİŞKİN
TEBLİĞ (TEBLİĞ NO: 2008-32/34)'DE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA
DAİR TEBLİĞ (TEBLİĞ NO: 2018-32/51)**

MADDE 1 – 28/2/2008 tarihli ve 26801 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)’in mülga 8 inci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“Döviz Cinsinden ve Dövizde Endeksli Sözleşmeler

MADDE 8 – (1) Türkiye’de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövizde endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(2) Türkiye’de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövizde endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(3) Türkiye’de yerleşik kişiler; yurt dışında ifa edilecekler dışında kalan, kendi aralarında akdedecekleri, iş sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövizde endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(4) Türkiye’de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, aşağıda belirtilenler dışında kalan danışmanlık, aracılık ve taşımacılık dâhil hizmet sözleşmelerinde, sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövizde endeksli olarak kararlaştıramazlar.

a) Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişilerin taraf oldukları hizmet sözleşmeleri,

b) İhracat, transit ticaret, ihracat sayılan satış ve teslimler ile döviz kazandırıcı hizmet ve faaliyetler kapsamında yapılan hizmet sözleşmeleri,

c) Türkiye’de yerleşik kişilerin yurt dışında gerçekleştirecekleri faaliyetler kapsamında yapılan hizmet sözleşmeleri,

ç) Türkiye’de yerleşik kişilerin, kendi aralarında akdedecekleri, Türkiye’de başlayıp yurt dışında sonlanan ve yurt dışında başlayıp Türkiye’de sonlanan elektronik haberleşme ile ilgili hizmet sözleşmeleri.

(5) Türkiye’de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, 16/12/1999 tarihli ve 4490 sayılı Türk Uluslararası Gemi Sicili Kanunu ile 491 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda tanımlanan gemilerin inşası, tamiri ve bakımı dışında kalan eser sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövizde endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(6) Türkiye’de yerleşik kişilerin; kendi aralarında akdedecekleri, iş makineleri dâhil taşıt satış sözleşmeleri dışında kalan menkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.

(7) Türkiye’de yerleşik kişilerin; kendi aralarında akdedecekleri, iş makineleri dâhil taşıt kiralama sözleşmeleri dışında kalan, menkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.

(8) Türkiye’de yerleşik kişilerin; kendi aralarında akdedecekleri, bilişim teknolojileri kapsamında yurt dışında üretilen yazılımlara ilişkin satış sözleşmeleri ile donanım ve yazılımlara ilişkin lisans ve hizmet sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.

(9) 4490 sayılı Türk Uluslararası Gemi Sicili Kanunu ile 491 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda tanımlanan gemilere ilişkin finansal kiralama (leasing) sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(10) Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın 17 ve 17/A maddeleri kapsamında yapılacak finansal kiralama (leasing) sözleşmelerine ilişkin bedellerin döviz cinsinden kararlaştırılması mümkündür.

(11) Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye’de yerleşik kişilerin taraf olduğu iş sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(12) Kamu kurum ve kuruluşları ile Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı şirketlerinin taraf olduğu gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama dışında kalan sözleşmelerde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(13) Kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu döviz cinsinden veya dövize endeksli ihaleler, sözleşmeler ve milletlerarası andlaşmaların ifası kapsamında olmak kaydıyla; yüklenicilerin üçüncü taraflarla akdedeceği gayrimenkul satış, gayrimenkul kiralama ve iş sözleşmeleri dışında kalan sözleşmelerde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(14) Hazine ve Maliye Bakanlığının 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirdiği işlemlerle ilgili olarak bankaların taraf olduğu sözleşmelerde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(15) Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar hükümleri saklı kalmak kaydıyla, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile bu Kanuna dayalı olarak yapılan düzenlemeler çerçevesinde sermaye piyasası araçlarının (yabancı sermaye piyasası araçları ve depo sertifikaları ile yabancı yatırım fonu payları da dahil olmak üzere) döviz cinsinden oluşturulması, ihracı, alım satımı ve yapılan işlemlere ilişkin yükümlülüklerin döviz cinsinden kararlaştırılması mümkündür.

(16) Dışarıda yerleşik kişilerin Türkiye’de bulunan; şube, temsilcilik, ofis, irtibat bürosu, doğrudan veya dolaylı olarak yüzde elli ve üzerinde pay sahipliklerinin bulunduğu şirketler ile serbest bölgedeki faaliyetleri kapsamında serbest bölgelerdeki

şirketlerin taraf olduğu iş ve hizmet sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(17) Türkiye’de yerleşik yolcu, yük veya posta taşıma faaliyetinde bulunan ticari havayolu işletmeleri; hava taşıma araçlarına, motorlarına ve bunların aksam ve parçalarına yönelik teknik bakım hizmeti veren şirketler; sivil havacılık mevzuatı kapsamında havalimanlarında yer hizmetleri yapmak üzere çalışma ruhsatı alan veya yetkilendirilen kamu ya da özel hukuk tüzel kişiliği statüsündeki kuruluşlar ile söz konusu kuruluşların kurdukları işletme ve şirketler ile doğrudan veya dolaylı olarak sermayelerinde en az %50 hisse oranına sahip olduğu ortaklıkların Türkiye’de yerleşik kişilerle döviz cinsinden veya dövize endeksli bedeller içeren gayrimenkul satış, gayrimenkul kiralama ve iş sözleşmeleri haricindeki sözleşmeleri akdetmeleri mümkündür.

(18) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamayan sözleşmeler kapsamında düzenlenecek kıymetli evraklarda yer alan bedellerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak belirlenmesi mümkün değildir.

(19) Uluslararası piyasalarda fiyatı döviz cinsinden belirlenen kıymetli madenlere ve/veya emtiaya endekslenen ve/veya dolaylı olarak dövize endekslenen sözleşmeler, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın 4 üncü maddesinin (g) bendi uygulaması kapsamında dövize endeksli sözleşme olarak değerlendirilir.

(20) Türkiye’de yerleşik kişilerin yurt dışındaki; şube, temsilcilik, ofis, irtibat bürosu, işlettiği veya yönettiği fonlar, yüzde elli ve üzerinde pay sahipliklerinin bulunduğu şirketler ile doğrudan ya da dolaylı olarak sahipliklerinde bulunan şirketler Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın 4 üncü maddesinin (g) bendi uygulaması kapsamında Türkiye’de yerleşik olarak değerlendirilir.

(21) Bu madde uyarınca akdedilecek sözleşmelerde istisna kapsamına alınan, ancak Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilmiş bulunan sözleşmeler de anılan geçici madde hükmünden istisnadır.

(22) Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilmiş bulunan iş makineleri dâhil taşıt kiralama sözleşmeleri anılan geçici madde hükmünden istisnadır.

(23) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedellerin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenmesi zorunludur.

(24) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz

veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlenmenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirlene tarihinden belirlenmenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkra da belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.

Bu fıkra hükmü, bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde tahsili yapılmış veya gecikmiş alacaklar için uygulanmaz.

(25) Bu maddede, istisna tanınan tarafların mutabakatıyla yeni yapılacak sözleşmelerin Türk parası cinsinden yapılmasını veya mevcut döviz cinsinden veya dövize endeksli sözleşmelerde yer alan bedellerin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi uyarınca Türk parası olarak yeniden kararlaştırılmasını talep etmesi durumunda sözleşmelerde yer alan bedeller Türk parası cinsinden kararlaştırılır.”

MADDE 2 – Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3 – Bu Tebliğ hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.

TEBLİĞ

Hazine ve Maliye Bakanlığından:
TÜRK PARASI KIYMETİNİ KORUMA HAKKINDA 32 SAYILI KARARA İLİŞKİN
TEBLİĞ (TEBLİĞ NO: 2008-32/34)'DE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA
DAİR TEBLİĞ (TEBLİĞ NO: 2018-32/52)

MADDE 1 – 28/2/2008 tarihli ve 26801 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)’in 8 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 8** – (1) Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(2) Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(3) Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye’de yerleşik kişilerin veya bu maddenin on dokuzuncu fıkrasında belirtilen kişilerin alıcı veya kiracı olarak taraf oldukları gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(4) Kültür ve Turizm Bakanlığından belgeli konaklama tesislerinin işletilmesi amacıyla kiralanmasıyla ilgili gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(5) Gümrüksüz satış mağazalarının kiralanmasına ilişkin gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(6) Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; yurt dışında ifa edilecekler ile gemi adamlarının taraf oldukları dışında kalan iş sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(7) Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; aşağıda belirtilenler dışında kalan danışmanlık, aracılık ve taşımacılık dâhil hizmet sözleşmelerinde, sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

a) Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişilerin taraf oldukları hizmet sözleşmeleri,

b) İhracat, transit ticaret, ihracat sayılan satış ve teslimler ile döviz kazandırıcı hizmet ve faaliyetler kapsamında yapılan hizmet sözleşmeleri,

c) Türkiye’de yerleşik kişilerin yurtdışında gerçekleştirecekleri faaliyetler kapsamında yapılan hizmet sözleşmeleri,

ç) Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; Türkiye’de başlayıp yurtdışında sonlanan, yurtdışında başlayıp Türkiye’de sonlanan veya yurt dışında başlayıp yurtdışında sonlanan hizmet sözleşmeleri.

(8) Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; döviz cinsinden maliyet içeren eser sözleşmelerinde, sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.

(9) Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; taşıt satış sözleşmeleri dışında kalan menkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.

(10) Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; taşıt kiralama sözleşmeleri dışında kalan menkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.

(11) Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; bilişim teknolojileri kapsamında yurt dışında üretilen yazılımlara ilişkin satış sözleşmeleri ile yurt dışında üretilen donanım ve yazılımlara ilişkin lisans ve hizmet sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.

(12) 4490 sayılı Türk Uluslararası Gemi Sicili Kanunu ile 491 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda tanımlanan gemilere ilişkin finansal kiralama (leasing) sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(13) 32 sayılı Kararın 17 ve 17/A maddeleri kapsamında yapılacak finansal kiralama (leasing) sözleşmelerine ilişkin bedellerin döviz cinsinden kararlaştırılması mümkündür.

(14) Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye’de yerleşik kişilerin taraf olduğu iş sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(15) On altıncı fıkra hükümleri saklı kalmak kaydıyla, kamu kurum ve kuruluşlarının veya Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı şirketlerinin taraf olduğu gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama dışında kalan sözleşmelerde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(16) Kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu döviz cinsinden veya dövize endeksli ihaleler, sözleşmeler ve milletlerarası andlaşmaların ifası kapsamında gerçekleştirilecek olan projeler dahilinde; yükleniciler veya görevli şirketlerin ve bunların sözleşme imzaladığı tarafların üçüncü taraflarla akdedeceği veya bahsi geçen projeler çerçevesinde akdedilecek, gayrimenkul satış sözleşmeleri ve iş sözleşmeleri dışında kalan sözleşmelerde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(17) 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen işlemlere ilişkin olarak yapılan sözleşmelerde sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür. Bu işlemlerle ilgili olarak bankaların taraf olduğu sözleşmelerde, sözleşme bedelinin ve bu

sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(18) 32 sayılı Karar hükümleri saklı kalmak kaydıyla, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile bu Kanuna dayalı olarak yapılan düzenlemeler çerçevesinde sermaye piyasası araçlarının (yabancı sermaye piyasası araçları ve depo sertifikaları ile yabancı yatırım fonu payları da dahil olmak üzere) döviz cinsinden oluşturulması, ihracı, alım satımı ve yapılan işlemlere ilişkin yükümlülüklerin döviz cinsinden kararlaştırılması mümkündür.

(19) Dışarıda yerleşik kişilerin Türkiye’de bulunan; şube, temsilcilik, ofis, irtibat bürosu, doğrudan veya dolaylı olarak yüzde elli ve üzerinde pay sahipliklerinin veya ortak kontrol ve/veya kontrolüne sahip bulunduğu şirketler ile serbest bölgedeki faaliyetleri kapsamında serbest bölgelerdeki şirketlerin işveren veya hizmet alan olarak taraf olduğu iş ve hizmet sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(20) Türkiye’de yerleşik yolcu, yük veya posta taşıma faaliyetinde bulunan ticari havayolu işletmeleri; hava taşıma araçlarına, motorlarına ve bunların aksam ve parçalarına yönelik teknik bakım hizmeti veren şirketler; sivil havacılık mevzuatı kapsamında havalimanlarında yer hizmetleri yapmak üzere çalışma ruhsatı alan veya yetkilendirilen kamu ya da özel hukuk tüzel kişiliği statüsündeki kuruluşlar ile söz konusu kuruluşların kurdukları işletme ve şirketler ile doğrudan veya dolaylı olarak sermayelerinde en az yüzde elli hisse oranına sahip olduğu ortaklıkların Türkiye’de yerleşik kişilerle döviz cinsinden veya dövize endeksli bedeller içeren gayrimenkul satış, gayrimenkul kiralama ve iş sözleşmeleri haricindeki sözleşmeleri akdetmeleri mümkündür.

(21) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamayan sözleşmeler kapsamında düzenlenecek kıymetli evraklarda yer alan bedellerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak belirlenmesi mümkün değildir. Ancak, 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenmiş ve dolaşıma girmiş bulunan bu kapsamdaki kıymetli evraklar anılan geçici madde hükmünden istisnadır.

(22) Uluslararası piyasalarda fiyatı döviz cinsinden belirlenen kıymetli madenlere ve/veya emtiaya endekslenen ve/veya dolaylı olarak dövize endekslenen sözleşmeler, 32 sayılı Kararın 4 üncü maddesinin (g) bendi uygulaması kapsamında dövize endeksli sözleşme olarak değerlendirilir. Ancak, taşımacılık faaliyetlerine ilişkin hizmet sözleşmelerinde akaryakıt fiyatlarına endeksleme yapılması mümkündür.

(23) Türkiye’de yerleşik kişilerin yurt dışındaki; şube, temsilcilik, ofis, irtibat bürosu, işlettiği veya yönettiği fonlar, doğrudan veya dolaylı olarak yüzde elli ve üzerinde pay sahipliklerinin bulunduğu şirketler 32 sayılı Kararın 4 üncü maddesinin (g) bendi uygulaması kapsamında Türkiye’de yerleşik olarak değerlendirilir. Ancak, sözleşmenin yurt dışında ifa edilmesi durumunda bu fıkra hükmü uygulanmaz.

(24) Bu madde uyarınca akdedilecek sözleşmelerde istisna kapsamına alınan, ancak 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilmiş bulunan sözleşmeler de anılan geçici madde hükmünden istisnadır.

(25) 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilmiş bulunan, taşıt kiralama ve yolcu taşıma amaçlı ticari taşıt satış sözleşmeleri anılan geçici madde hükmünden istisnadır.

(26) 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilmiş bulunan, menkul ve gayrimenkullere ilişkin finansal kiralama sözleşmeleri anılan geçici madde hükmünden istisnadır.

(27) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedellerin 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenmesi zorunludur.

(28) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.

32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirleme tarihinden belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkra belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.

Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde tahsili yapılmış veya gecikmiş alacaklar ile gayrimenkul kira sözleşmeleri kapsamında verilen depozitolar ve sözleşmelerin ifası kapsamında dolaşıma girmiş kıymetli evraklar için bu fıkra hükmü uygulanmaz.”

MADDE 2 – Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3 – Bu Tebliğ hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.