

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK (MEDENİ HUKUK) ANABİLİM DALI**

**TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE
KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ**

Doktora Tezi

Burcu SIRATAŞ

Ankara, 2019

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK (MEDENİ HUKUK) ANABİLİM DALI**

**TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE
KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ**

Doktora Tezi

Burcu SIRATAŞ

Tez Danışmanı
Prof. Dr. Hüseyin ALTAŞ

Ankara, 2019

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK (MEDENİ HUKUK) ANABİLİM DALI**

**TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE
KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ**

DOKTORA TEZİ

**Tez Danışmanı
Prof. Dr. Hüseyin ALTAŞ**

TEZ JÜRİSİ ÜYELERİ

Adı ve Soyadı

İmzası

- 1- Prof. Dr. Hüseyin ALTAŞ
- 2- Doç. Dr. Oğuz AYDOS
- 3- Doç. Dr. L. Müjde KURT
- 4- Doç. Dr. Süleyman YILMAZ
- 5- Doç. Dr. M. Ayhan TEKİNSOY

Tez Savunması Tarihi

16 Temmuz 2019

T.C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü'ne,

Prof. Dr. Hüseyin ALTAŞ danışmanlığında hazırladığım “**TÜRK BORÇLAR KANUNU’NA GÖRE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ** (Ankara 2019)” adlı doktor tezimdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallarına uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul edeceğimi beyan ederim.

Burcu SIRATAŞ (09921902)

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|------|
| KISALTMALAR | viii |
| GİRİŞ | 1 |
| BİRİNCİ BÖLÜM | 3 |
| §. 1 KİRA SÖZLEŞMESİ | 3 |
| I. GENEL OLARAK | 3 |
| II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE UNSURLARI . | 4 |
| A. Tanımı | 4 |
| B. Hukuki Niteliği | 6 |
| 1. Rızai, Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmedir. | 6 |
| 2. İvazlı Bir Sözleşmedir. | 7 |
| 3. Kira Sözleşmesi Sürekli Borç İlişkisi Doğurur. | 7 |
| C. Konusu | 8 |
| D. Unsurları | 9 |
| 1. Tarafların Anlaşması | 9 |
| 2. Kira Konusu Şey | 10 |
| 3. Kira Bedeli | 12 |
| III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI, ŞEKLİ VE SÜRESİ | 22 |
| A. Kira Sözleşmesinin Tarafları | 22 |
| 1. Kiraya Veren | 22 |
| 2. Kiracı | 25 |
| B. Kira Sözleşmesinin Şekli | 27 |
| C. Kira Sözleşmesinin Süresi | 28 |
| 1. Genel hükümlere tabi kiralarda | 30 |
| 2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında | 31 |
| IV. KİRAYA VERENİN BORÇLARI | 33 |

| | |
|---|----|
| A. Kiralananı Sözleşmeye Uygun Biçimde Teslim ve Bu Halde Bulundurma Borcu | 33 |
| B. Ayıptan Doğan Sorumluluk | 37 |
| C. Kiraya Verenin Üçüncü Kişinin İleri Sürdüğü Haklar Sebebiyle Sorumlu Olması (Dar Anlamda Zapta Karşı Tekeffül) | 44 |
| 1. Zapttan Sorumluluk | 44 |
| 2. Kiralananın Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Temlik (TBK m. 310)46 | |
| V. KİRACININ BORÇLARI | 50 |
| A. Kiralananı Sözleşmeye Uygun Olarak Özenle Kullanma Borcu | 50 |
| B. Komşulara Saygı Gösterme Borcu | 52 |
| C. Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu | 53 |
| D. Kiracının Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanım Giderlerini Ödeme Borcu | 54 |
| E. Kira Bedelini Ödeme Borcu | 54 |
| F. Kiralananı Geri Verme Borcu | 56 |
| İKİNCİ BÖLÜM..... | 58 |
| TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ | 58 |
| §. 1 TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN KİRAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLERİNE (TBK m. 299-338) GÖRE SONA ERME SEBEPLERİ | 58 |
| I. GENEL OLARAK | 58 |
| A. OLAĞAN SEBEPLERLE SONA ERME | 59 |
| 1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi | 59 |
| 2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi | 68 |
| a. Genel Olarak..... | 68 |
| b. Fesih Bildiriminin Şartları | 71 |
| aa. Belirsiz Süreli Sözleşme Olmalıdır. | 71 |
| bb. Fesih Beyanında Bulunulmalıdır. | 72 |
| cc. Fesih Bildirim Sürelerine Uyulmalıdır..... | 73 |
| aaa. Taşınmazlarda ve taşınır yapılarda | 73 |

| | |
|---|-----------|
| bbb. Taşınırlarda | 75 |
| c. Sonuçları..... | 75 |
| B. OLAĞANÜSTÜ SEBEPLERLE SONA ERME | 77 |
| 1. Genel Olarak | 77 |
| 2. Kiraya Verenin Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcunu İhlal Etmesi Nedeniyle Sözleşmeyi Feshetmesi | 78 |
| a. Genel Olarak | 78 |
| b. Kiralananın Özenle ve Sözleşmeye Uygun Kullanımı Kuralına Aykırılık | 79 |
| c. Taşınmazda Oturanlar ile Komşulara Saygı Gösterme Yükümlülüğüne Aykırılık | 81 |
| d. İhtara Gerek Olmaksızın Yazılı Bildirimle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi | 82 |
| 3. Kiracının Temerrüdü Nedeniyle Sona Erme..... | 83 |
| a. Genel Olarak | 83 |
| b. Kiralanan Kiracıya Teslim Edilmiş Olmalıdır. | 84 |
| c. Kiracının Bedel Ödemede Temerrüde Düşmüş Olması Gerekir. | 84 |
| d. Yazılı Temerrüt İhtarını Gönderilmesi Gerekir. | 87 |
| e. İhtarın Yetkili Kişi Tarafından Gönderilmiş Olması Gerekir. | 88 |
| f. Verilen Süreye Rağmen Kira Bedeli Ve Yan Gider Borcunun Ödenmemiş Olması | 90 |
| g. Fesih Haklarının Açıkça Kullanılması ve Sonuçları | 91 |
| 4. Kira Sözleşmesinin Önemli Nedenle Feshi | 93 |
| a. Genel Olarak | 93 |
| b. Önemli Sebepler | 94 |
| c. Fesih Bildirimi..... | 97 |
| d. Feshin Sonuçları..... | 98 |
| 5. Kiracının İflası..... | 101 |
| a. Genel Olarak | 101 |
| b. Kiracının İflas Etmiş Olması Gerekir..... | 101 |

| | |
|--|------------|
| c. Güvence Verilmesinin Talep Edilmesi | 102 |
| d. Fesih Bildirimi | 105 |
| 6. Kiracının Ölümü | 106 |
| §. 2- KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ..... | 109 |
| I. GENEL OLARAK | 109 |
| II. BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERME | 110 |
| A. Kiracının Bildirimi Yoluyla Belirli Süreli Sözleşmenin Sona Ermesi | 110 |
| 1. Bildirim Yoluyla Sona Ermenin Şartları | 110 |
| 2. Belirli Süreli Sözleşmenin Bildirim Yoluyla Sona Ermesinin Sonuçları | 116 |
| B. Kiracının Bildirimi Yoluyla Belirsiz Süreli Sözleşmenin Sona Ermesi..... | 118 |
| C. Kiraya Veren Bildirimi Yoluyla Sona Erme | 119 |
| 1. Belirli Süreli Sözleşmenin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi | 119 |
| a. Şartları | 120 |
| i. Geçerli bir şekilde kurulmuş kira sözleşmesi olmalı | 121 |
| ii. Kira sözleşmesinin uzama yılının on yılı bulması | 121 |
| iii. Uzama yılını takip eden yılın bitiminden üç ay evvel kiraya veren tarafından fesih bildiriminde bulunulmuş olmalıdır. | 124 |
| 2. Kiraya Veren Bildirimi Yoluyla Belirsiz Süreli Sözleşmenin Sona Ermesi | 126 |
| III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN DAVA YOLUYLA SONA ERMESİ | 127 |
| A. Kiraya Veren ve Yeni Malikin İhtiyacı Sebebiyle Sona Erme/Tahliye..... | 128 |
| 1. Kiraya Veren İhtiyacı Sebebiyle Tahliye..... | 128 |
| a. Konut ve Çatılı İşyeri İhtiyacının Bulunması..... | 128 |
| aa. Konut İhtiyacı..... | 129 |
| bb. İşyeri İhtiyacı..... | 132 |
| b. İhtiyacın Gerçek ve Samimi Olması..... | 135 |
| c. İhtiyaç Sahibi..... | 137 |
| d. Dava Açma Hakkı ve Süresi..... | 138 |
| 2. Yeni Malikin İhtiyacı Sebebiyle Tahliye | 141 |

| | |
|--|-----|
| a. Şartları | 141 |
| b. Dava Açma Süresi | 144 |
| 3. Yeniden Kiralama Yasağı | 146 |
| B. Yeniden İmar ve İnşa Sebebiyle Tahliye | 147 |
| 1. Genel Olarak | 147 |
| 2. Şartları | 148 |
| a. Yeniden inşa veya imar amacının olması | 148 |
| b. Kiralananda esaslı onarım, genişletme veya değiştirme olmalıdır. | 151 |
| c. Kiralananın kullanımının mümkün olmaması gerekir. | 152 |
| d. Projenin uygulanması mümkün olmalıdır | 153 |
| 3. Tahliye Davası ve Sonuçları | 154 |
| C. Yazılı Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Tahliye | 158 |
| 1. Genel Olarak | 158 |
| 2. Şartları | 159 |
| a. Kiracı Tarafından Tahliye Taahhüdü Verilmelidir. | 160 |
| b. Bu Taahhüt Yazılı Olmalıdır. | 161 |
| c. Tahliye Tarihi Belirli Olmalıdır. | 163 |
| d. Taahhüt Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmelidir | 164 |
| 3. Tahliye Davası veya İcra Takibi | 166 |
| D. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye | 169 |
| 1. Genel Olarak | 169 |
| 2. Şartları | 170 |
| a. Aynı Kira Yılı İçinde İki İhtar Yapılmalı | 170 |
| b. İhtarlar Haklı Olmalı | 174 |
| c. İhtarlar Yazılı Olmalıdır. | 177 |
| 2. Tahliye Davası | 177 |
| E. Kiracının veya Eşinin Mevcut Konutu Sebebiyle Tahliye | 178 |
| 1. Genel Olarak | 178 |
| 2. Şartları | 179 |

| | | |
|-------|---|-----|
| a. | Kiracı veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutunun Bulunması..... | 179 |
| b. | Konutun Aynı İlçe veya Aynı Belde Belediye Sınırları İçerisinde Olması 181 | |
| c. | Konutun Oturmaya Elverişli Olması..... | 181 |
| d. | Kiraya Verenin Kiracı veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutu Olduğunu Bilmemesi | 182 |
| 3. | Tahliye Davası | 183 |
| F. | Kiracının Ölümü..... | 184 |
| IV. | SÖZLEŞMEYE (BORCA) AYKIRILIK NEDENİYLE SONA ERME | 185 |
| A. | Kira Bedeli ve Yan Gider Ödemede Temerrüt Sebebiyle Sona Erme | 185 |
| B. | Kiraya Verenin Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcunu İhlal Etmesi Nedeniyle Sözleşmeyi Feshetmesi | 190 |
| §. 3- | ÜRÜN KİRASININ SONA ERMESİ | 192 |
| I. | GENEL OLARAK | 192 |
| II. | ÜRÜN KİRASININ OLAĞAN NEDENLERLE SONA ERMESİ..... | 192 |
| A. | Sözleşmenin Süresinin Sona Ermesi | 192 |
| B. | Fesih Bildirimi ile Sona Erme | 193 |
| III. | ÜRÜN KİRASININ OLAĞANÜSTÜ NEDENLERLE SONA ERMESİ | 194 |
| A. | Ürün Kirasının Önemli Sebeplerle Sona Ermesi..... | 195 |
| B. | Ürün Kirasının Kiracının İflası Sebebiyle Sona Ermesi..... | 196 |
| C. | Ürün Kirasının Kiracının Ölümü ile Sona Ermesi..... | 197 |
| D. | Kiracının Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi..... | 198 |
| | ÜÇÜNCÜ BÖLÜM | 200 |
| | KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNİN SONUÇLARI..... | 200 |
| I. | KİRALANANIN İADESİ | 200 |
| A. | İade Borcu | 200 |
| 1. | Genel Olarak..... | 200 |
| 2. | İade Borcunun İfa Zamanı ve İfa Yeri..... | 204 |
| B. | İade Borcunun Kapsamı | 205 |

| | |
|---|------------|
| C. Kiralananın İade Edilmemesi veya Gereği Gibi İade Edilmemesinin Sonuçları | |
| 208 | |
| 1. Kiralananın İade Edilmemesi/Geç İade Edilmesi | 209 |
| 2. Kiralananın Gereği Gibi İade Edilmemesi | 211 |
| D. İade Borcu Bakımından Zamanaşımı..... | 212 |
| II. YENİDEN KİRALAMA YASAĞI VE YAPTIRIMI..... | 212 |
| III. PEŞİN ÖDENEN KİRA BEDELLERİNİN İADESİ | 215 |
| IV. ÜRÜN KİRASININ SONA ERMESİNİN SONUÇLARI..... | 216 |
| SONUÇ..... | 219 |
| KAYNAKÇA..... | 226 |
| ÖZET | 244 |
| SUMMARY | 245 |

KISALTMALAR

| | |
|-------|--|
| Any. | :Türkiye Cumhuriyeti Anayasası |
| Bknz | : Bakınız |
| C. | : Cilt |
| EBK | : 818 sayılı Borçlar Kanunu |
| HMK | : Hukuk Muhakemeleri Kanunu |
| İİK | : İcra ve İflas Kanunu |
| Karş. | : karşılaştırınız |
| TBK | : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu |
| TMK | : Türk Medeni Kanunu |
| dpn. | : dipnot |
| s. | : sayfa |
| YİBK | : Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu |

GİRİŞ

Günümüzde en fazla akdedilen sözleşme türlerinden biri olan kira sözleşmeleri ile ilgili uygulamada en fazla karşılaşılan sorun, sona erme halleri ile ilgilidir. Bu nedenle bu sorunları derinlemesine irdeleyebilmek ve ayrıca akademik anlamda sorulara yanıt bulabilmek amacıyla tez konusu olarak TBK'ya göre kira sözleşmesinin sona erme nedenleri seçilmiştir. Çalışmamızın bütüncül olması ve sona erme nedenleri arasındaki farkı ortaya koyabilmek adına da TBK'daki sona erme nedenlerinin tamamının genel hatlarıyla incelenmesine karar verilmiştir.

TBK'ya göre kira sözleşmesinin sona erme nedenlerini incelediğimiz bu çalışmamız üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde TBK'daki yeni düzenlemeler uyarınca kira sözleşmesinin tanımı, unsurları, tarafları, süresi, hukuki niteliği, şekli ve tarafların genel olarak hak ve borçları üzerinde durulmuş, böylelikle kira sözleşmesi ile ilgili genel bir bilgilendirme yapılmıştır.

İkinci bölümde TBK'ya göre kira sözleşmesinin sona erme nedenleri üzerinde durulmuştur. Bu bölümde TBK'daki sıraya uygun olarak önce genel hükümlere tabi kira sözleşmesinin sona erme nedenleri irdelenmiş, genel hükümlere tabi kira sözleşmesinin sona erme nedenleri de kendi içinde olağan ve olağanüstü sona erme nedenleri olarak tasnif edilmiştir. Olağan sona erme nedenleri belirli süreli sözleşmeler bakımından sürenin sona ermesi; belirsiz süreli sözleşmeler bakımından ise fesih bildiri ile sona erme şeklinde tasnif edilmiştir. Olağanüstü sona erme nedenleri ise TBK m 315, 316, 331, 332 ve 333 hükümlerindeki şartların gerçekleşmesi kaydıyla yapılan fesih beyanı ile gerçekleşen sona erme halleri olarak incelenmiştir.

İkinci bölümde konut ve çatılı işyeri kirasının sona erme nedenleri de incelenmiş, bu nedenler bildirim ve dava yoluyla sona erme olarak tasnif edilmek suretiyle açıklanmıştır. Bildirim yoluyla sona ermede sözleşmenin belirli ve belirsiz süreli olması kadar bildirim kiracı ve kiraya veren tarafından yapılması ayrımları üzerinde durulmuş; dava yoluyla sona erme nedenleri de her bir madde özelinde tek tek açıklanmıştır. Bu bölümde ayrıca ürün kirasının sona erme nedenlerine genel olarak değinilmiştir.

Üçüncü bölümde ise kira sözleşmesinin sona ermesinin sonuçları açıklanmış, kiracının iade borcunun kapsamı, ifa zamanı, ifa şekli ve bu borca aykırı davranışın sonuçları üzerinde durulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

§. 1 KİRA SÖZLEŞMESİ

I. GENEL OLARAK

Kira sözleşmesi, kullandırma ve yararlandırma borcu doğuran sözleşmelerden olup, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (“TBK”) ile yeniden düzenlenmiştir. TBK’nın kira sözleşmesine ilişkin hükümleriyle 818 sayılı Borçlar Kanunu (“EBK”)’nun kira sözleşmesine ilişkin sistematüğinde esaslı değişiklikler olmuştur. Bunun yanı sıra, yeni Kanunla tarafların hak ve borçları ile ilgili birtakım değişiklikler yapılarak yeni düzenlemeler de getirilmiştir.

Kira sözleşmesi, TBK’nın 299-378. maddeleri arasında özel borç ilişkilerinin düzenlendiği ikinci kısmın dördüncü bölümünde, “Kira Sözleşmesi” başlığı altında düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinin tanımının yapıldığı TBK m. 299’da genel hükümlere tabi kira ile ürün kirasına ilişkin asli edim yükümleri birlikte yer almış, ürün kirası üçüncü ayırımında TBK m. 357 vd. ayrıca düzenlenmiştir.

Kira sözleşmesi TBK’da “Birinci Ayırım/Genel Hükümler”, “İkinci Ayırım/Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ve “Üçüncü Ayırım/Ürün Kirası” olmak üzere üç bölüme ayrılmıştır. Bu bölümlerden de anlaşılacağı üzere EBK’da yer alan adi kira bölümü TBK ile kaldırılmış, bu kısım “Genel Hükümler” başlığı altında düzenlenmiştir. Ayrıca uzun yıllardır uygulanagelmiş olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un (“6570 sayılı Kanun”) hükümleri de bazı değişiklikler ile ikinci ayırımında yer alan konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler arasında yerini almıştır.

II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE UNSURLARI

A. Tanımı

TBK m. 299'a göre, “*Kira Sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*”

Kira sözleşmesiyle kiraya verene kiralananı kiracıya kullandırma ve kullandırma ile birlikte yararlandırma yükümlülüğü yüklenirken, kiracıya da bunun karşılığında kira bedeli ödeme yükümlülüğü getirilmiştir¹.

¹ **Tandoğan Haluk**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, C.1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 2; **Eren Fikret**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 332; **Aral Fahrettin/Ayrancı Hasan**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 230; **Gümüş Mustafa Alper**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İsimli Sözleşmeler Teorisi/Satış/Mal Değişimi/Bağışlama/Kira/Kullanım Öduncü/Tüketim Öduncü/Genel Hizmet Sözleşmesi, 3. Bası, Cilt-1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 232 (Gümüş, Borçlar); **Yavuz Cevdet**, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 11. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 181; **Gümüş Mustafa Alper**, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun'a Göre Güncellenmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 30; **İnceoğlu M Murat**, Kira Hukuku, Cilt 1, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2014, s. 7; **Acar Faruk**, Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-312), Beta Yayıncılık, İstanbul 2013, s. 68; **Ruhi Canan/Ruhi Ahmet Cemal**, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay içtihatlarıyla), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016, s. 15; **Yavuz Nihat**, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, Kira Sözleşmesinin Feshi (Tahliye), Kira Bedelinin Belirlenmesi (Tespiti) Kira Alacağı Tazminat Davaları, Genişletilmiş 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017, s. 3; **Koç Nevzat**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, Prof. Dr. ŞEREF ERTAŞ'A ARMAĞAN-I, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.19, Sayı, (Özel) 2017, İzmir 2017, s. 74; **Altaş Hüseyin**, Hasılat ve Şirket Kirası (BK mad. 270-298), Yetkin Yayınları, Ankara 2009, s. 45; **Aydemir Efrail**, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Seçkin Yayınları, s. 18; **Özyakışır Özkan**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Doktora Tezi, Ankara 2018, s. 9; **Kaya Ümmühan**, Türk Hukukunda Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara 2014, s. 6; **Kaynar Muhammet**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul. 2014, s. 3; **Kahveci Nalan**, Alt Kira ve Kiranın Devri, Güncel Yayınevi, İzmir 2005, s. 3; Kırmızı Mustafa, 6098 sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Açıklamalı-

Bu tanımda genel hükümlere tabi kira sözleşmesiyle ürün kirası birlikte değerlendirilmiştir²; ancak TBK m. 299’da sadece ürün getiren şey üzerinden tanım yapılarak, ürün getiren hakların da ürün kirası kapsamında kalması sağlanmıştır³. Bu haliyle mehz İsviçre Hukuku’ndaki tanımdan farklı olarak geniş bir kira tanımı yapılmak istenirken ürün kirasını da kısmen içine alan bir tanım yapılmak suretiyle bir hata yapılmıştır⁴. Çünkü ürün kirasının konusunu ürün getiren eşyanın yanı sıra ürün getiren haklar oluşturur. Dolayısıyla genel hükümlere tabi kira sözleşmesinin tanımı kapsamına “yararlanma” ifadesinin alınması doktrin tarafından eleştirilmiştir⁵. Nitekim bu eleştirilerin⁶ haklı olarak üzerinde durduğu gibi, ürün getiren eşya, ancak ürün getirme özelliği gözetilmeksizin genel hükümlere tabi bir kira sözleşmesinin konusu olabilir; buna karşılık ürün getirme özelliği gözetilerek bir kira sözleşmesinin konusu olursa da bu kez ürün kirası kurulmuş olur. Bu nedenle anılan ayrımın TBK m. 299’da yapılmaması uygulamada kira türünün tasnifinin yapılması bakımından sorunlara neden olabilir.

İçtihatlı ve Dilekçe Örnekli, Ankara 2014, 2. Tıpkı Bası, s. 17; **Aydın Gülşah Sinem**, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333), Oniki levha Yayıncılık, İstanbul 2013, s. 5; **Tunaboğlu Müslim**, Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2007, s. 88; **Ceran Mithat**, Kira Sözleşmesi Tahliye, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2012, s. 16; **Kırmızı. Mustafa**, Kira Hukuku, Bilge Yayınevi, Ankara 2013, s. 23 (Kırmızı, Kira Hukuku); **Anıl Yaşar Şahin**, Kira Aktinden Doğan Tahliye Davaları, Beta Yayınları, İstanbul 1991, s. 7; **Aydoğdu Murat/Kahveci Nalan**, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Gözönüne Alınarak Şema ve Tablolularla Açıklamalı Özel Borç İlişkileri Ders Kitabı, İleri Kitabevi, İzmir 2013, s. 364; **Erzurumluoğlu Erzan**, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Yenilenmiş 4. Baskı, Yetkin Yayınları 2014, s. 90.

² **Aral/Ayrancı**, s. 228; **Yavuz**, s. 181; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 364; **Akçal Mehmet/Uyumaz Alper**, “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:21, Sayı:1, 2013, 30. Yıl Armağanı, s. 299.

³ **Aral/Ayrancı**, s. 231; **Gümüş, Borçlar**, s. 232; **Yavuz**, s. 181; **Acar**, s. 68; **Ruhi/Ruhi**, s. 15.

⁴ **Gümüş**, s. 30; **İnceoğlu**, C.1., s. 8; **Acar**, s. 68.

⁵ **Aral/Ayrancı**, s. 231; **Gümüş, Borçlar**, s. 232; **Yavuz**, s. 181; **Gümüş**, s. 30.

⁶ **Gümüş**, s. 30; **Aral/Ayrancı**, s. 230; **Kuntalp Erden/Barlas Nami/Ayanoğlu Morali Ahu**, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul, 2005, s. 157-158; **Arslan Zeynep**, Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2016, s. 5.

Genel kira sözleşmelerinde kiralanan şeyin kullanım hakkı kiracıya devredilmektedir ancak bu kapsama mülkiyet hakkı dahil değildir⁷. Kiracının kullanma hakkı şahsi bir hak olup, intifa (TMK m. 794) ve oturma (TMK m. 823) hakları gibi sınırlı aynı haklardan farklıdır⁸. Kiracının sahip olduğu bu hak, aynı ve sınırlı aynı haklardan farklı olarak kullanıma yönelik şahsi bir haktır.

B. Hukuki Niteliği

1. Rızai, Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmedir.

Kira sözleşmesi, rızai bir sözleşmedir⁹. Bu niteliği gereği tarafların iradelerinin kira sözleşmesinin objektif esaslı noktaları üzerinde uyuşması ile kira sözleşmesi kurulur¹⁰. Kira sözleşmesinin kurulması için teslim şart değildir¹¹. Kiralananın teslim edilmemesi, TBK m. 112 uyarınca, edimin gereği gibi veya hiç ifa edilmemesi halinin bir örneğini teşkil eder¹².

⁷ Aral/Ayrancı, s. 232; Altaş, s. 46; Kaya, s. 7.

⁸ Aral/Ayrancı, s. 230; Altaş, s. 46; Oğuzman Kemal/Seliçi Özer, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1997, 7. Bası, s. 16 vd.; Ertaş Şeref, Eşya Hukuku, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Döner Sermaye İşletmesi Yayınları No:5, Ankara 1989, s. 20.

⁹ Aral/Ayrancı, s. 230; Akıntürk Turgut, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Özel Borç İlişkileri, Savaş Yayınları, Ankara 1989, s. 185; Gümüş, Borçlar, s. 232; Yavuz, s. 182; Acar, s. 68; Ruhi/Ruhi, s. 16; Altaş, s. 46-47; Kaya, s. 8; Kaynar, s. 4; Kahveci, s. 8; Kırmızı, s. 17; Tunaboğlu, s. 88; Corley R.N./Shedd P.J., Fundamentals of Business Law Leases and Bailements, 5. Basım, Amerika 1990, s. 617; Y.13.H.D., T: 15.04.1993, 1993/1993E., 1993/3207K. sayılı karar (erişim yeri ve tarihi: <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=13hd-1993-1993.htm&kw=`kira+rızai+`#fm>)

¹⁰ Aral/Ayrancı, s. 230; Gümüş, Borçlar, s. 232; Gümüş, s. 30; Altaş, s. 46; Kahveci, s. 8.

¹¹ Yavuz, s. 182; Acar, s. 68; Ruhi/Ruhi, s. 16; Yavuz N., s. 4; Altaş, s. 47; Kaynar, s. 4; Kahveci, s.8; Kırmızı, s. 17.

¹² Aral/Ayrancı, s. 231; Gümüş, s. 30; Ruhi/Ruhi, s. 16; Altaş, s. 47.

2. İvazlı Bir Sözleşmedir.

Kira sözleşmesi, karşılıklı borç doğuran ve tam iki tarafa borç yükleyen ivazlı bir sözleşmedir¹³. Bu kapsamda kiraya veren kiralananın kullanım hakkını kiracıya devrederken kiracı da bunun karşılığında kira bedeli ödeme yükümü altına girer¹⁴. Kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme olması sebebiyle de TBK m. 97'de düzenlenmiş olan ödemezlik def'i¹⁵ ile TBK m. 123 ve devamında düzenlenmiş olan borçlu temerrüdüne ilişkin hükümler kiraya veren ve kiracı hakkında da uygulanır¹⁶.

3. Kira Sözleşmesi Sürekli Borç İlişkisi Doğurur.

Kira sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir¹⁷. Kiraya verenin borcu kiralananın teslimi ile son bulmaz¹⁸, kiralananın kira süresince kiracının kullanımı için hazır bulundurulması da kiraya verenin asli edimleri arasındadır¹⁹. Kiracı da bu süre zarfında kira bedeli ödemek zorundadır²⁰. Her iki taraf için de söz konusu olan bu özellik

¹³ Aral/Ayrancı, s. 230; Gümüş, Borçlar, s. 232; Yavuz, s. 182; Acar, s. 69; Ruhi/Ruhi, s. 16; Altun Yasemin Güllüoğlu, Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi, Doktora Tezi, İstanbul 2017, s. 1; Kaynar, s. 4; Kahveci, s. 8; Kırmızı, s. 17-18; Tunaboşlu, s. 88; Anıl, s. 11; Aydoğdu/Kahveci, s. 365.

¹⁴ Aral/Ayrancı, s. 230; Gümüş, Borçlar, s. 232; Yavuz, s. 182; Gümüş, s. 31; Kaynar, s. 4; Kahveci, s. 7.

¹⁵ Reisoğlu s. 330; Oğuzman Kemal/Öz Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, Gözden Geçirilmiş 11. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 346.

¹⁶ Eren, s. 335; Gümüş, Borçlar, s. 232; Kaya, s. 8-9.

¹⁷ Eren, s. 335; Aral/Ayrancı, s. 230; Yavuz, s. 182; Gümüş, s. 31; Ruhi/Ruhi, s. 16; Altaş, s. 47; Altun, s. 2; Kaya, s. 7-8; Kaynar, s. 4; Kahveci, s. 7; Von Büren, Art. 253, Nr. 1 vd; Münch in; juris PK-BGB, 535, Nr. 12; YHGK, T:23.10.2013, 2013/14-215E., 2013/1487K. (erişim yeri ve tarihi:

¹⁸ Aral/Ayrancı, s. 230; Yavuz, s. 182; Ruhi/Ruhi, s. 16; Altaş, s. 47; Kaynar, s. 4; Kahveci, s. 7.

¹⁹ Aral/Ayrancı, s. 230, Yavuz, s. 182; Ruhi/Ruhi, s. 16; Altaş, s. 47; Kaynar, s. 4; Kahveci, s. 7.

²⁰ Eren, s. 336; Aral/Ayrancı, s. 230; Yavuz, s. 182, Gümüş, s. 31; Ruhi/Ruhi, s. 16; Altun, s. 3; Kaynar, s. 4.

kira sözleşmelerindeki borcun zamana yayılmış olmasından kaynaklanır. Bu nedenle, kira sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir²¹.

C. Konusu

Kira sözleşmesinin konusunu taşınır, taşınmaz eşya ve yararlanılabilir nitelikte ürün ile parça borcunun konusunu teşkil eden misli olmayan ve tüketilmeyen eşya oluşturur²². Kira sözleşmesinin konusunun misli olmayan eşya olmasının nedeni, kira sözleşmesi süresi boyunca kiralananın hazır halde bulundurulması zorunluluğundan kaynaklanır. Bu nedenle, kira konusunun kullanılmakla tükenmeyen bir şey olması esastır. Ancak kullanılmakla eksilen değer, yani amortisman buna engel değildir. Ayrıca sözleşmenin sonunda kiralananın iadesi gerektiği için de kira konusunun tüketilmeyen bir eşya olması gerekir²³. Bir taşınmaz veya ürün kirası kapsamına girecek yararlanılabilir, ürün getiren bir hak da kira sözleşmesinin konusu olur²⁴.

Kira sözleşmesinin konusunu oluşturan şeye (kiralanan) göre kira sözleşmesinin türü belirlenir. Örneğin, kira sözleşmesinin konusu aile konutu²⁵ olarak kullanılmak üzere altı aydan uzun süreli kiralanan bir konut ise konut kirasından bahsedilir. Buna karşın kira sözleşmesinin konusu ürün getiren bir hak veya eşya ise ve bu özelliği gözetilerek kiralandıysa, ürün kirası; herhangi bir taşınır veya ürün getirme özelliği gözetilmeksizin kiralanan bir tarla ise genel hükümlere tabi kira sözleşmesinden bahsedilir²⁶.

²¹ **Gümüş**, Borçlar, s 232; **Gümüş**, s. 31 ; **Ruhi/Ruhi**, s. 16.

²² **Gümüş**, Borçlar, s. 232; **Gümüş**, s. 32; **İnceoğlu**, s. 9; **Aydemir**, s. 18-19; **Kaynar**, s. 5; **Kahveci**, s. 4; **Kırmızı**, s. 19; **Aydın**, s. 7; **Ceran**, s. 16; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 364; **Erzurumluoğlu**, s. 90.

²³ **İnceoğlu**, s. 9; **Kaynar**, s. 5.

²⁴ **Gümüş**, Borçlar, s. 233; **Kaynar**, s. 5; **Kırmızı**, s. 19.

²⁵ **Şıpka Şükran**, Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK. M. 194), Beta Yayınları, 2. Bası, İstanbul 2004, s. 72.

²⁶ Kıyasen **Gümüş**, s. 32-33; **Kaynar**, s. 5.

D. Unsurları

Kira sözleşmesi, tarafların anlaşması, kira konusu şey ve kira bedeli olmak üzere üç unsurdan oluşur²⁷.

1. Tarafların Anlaşması

Kira sözleşmesinin kurulması için öncelikle, tarafların bir şeyin kullanımının devri ve bunun karşılığında da kira bedeli ödenmesi hususunda anlaşmaları gerekir²⁸ (TBK m. 1) . Tarafların kiralananın kullanımının devri ve kira bedeli olarak ortaya çıkan objektif esaslı bu noktalarda iradeleri uyuşmamışsa kira sözleşmesi kurulmamış sayılır²⁹.

Kira bedeli ödeneceği konusunda mutabık kalınmış olunması kaydıyla kira bedelinin net olarak belirlenmemesi de kira sözleşmesinin kurulmasına engel olmaz. Kira bedelinin belirli veya belirlenebilir olması yeterlidir.

Tarafların kira süresi hususunda mutlaka anlaşmaya varmaları gerekmez, sözleşmede bir sürenin belirlenmemesi sözleşmenin geçerli olarak kurulmasına engel teşkil etmeyip sadece belirsiz süreli olmasını sağlar³⁰.

²⁷ Tandoğan, s. 11; Aral/Ayrancı, s. 231-232; Acar, s. 70; Ruhi/Ruhi, s. 16-17; Erzurumluoğlu, s. 90; Zevkliler, s. 167.

²⁸ Eren, s. 344; Tandoğan, s. 11; Aral/Ayrancı, s. 231; Yavuz, s. 186, Gümüş, s 34; Acar, s. 96; Ruhi/Ruhi, s. 19; Altaş, s. 51; Weber/Basler, Art. 253, Nr. 7; Weber/Zihlman, Art. 253, Nr. 2; Kaya, s. 16; Kaynar, s. 6; Kahveci, s. 6; Erzurumluoğlu, s. 91; Zevkliler, s. 167.

²⁹ Aral/Ayrancı, s. 231; Gümüş, s. 36; Altaş, s. 51; Kaya, s. 16; Kaynar, s. 6; Kahveci, s. 6; Tunçomağ, s. 200 ; Tercier Pierre/Pichonnaz Pascal/Develioğlu H. Murat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2016, s. 177.

³⁰ Yavuz, s. 186; Acar, s. 97.

Tarafların iradelerinin uyuşması herhangi bir şekle tabi değildir³¹. Kira sözleşmesinin geçerliliği, kural olarak herhangi bir şekil şartına tabi değildir³².

Kural, şekil serbestisi olmakla birlikte özel kanunlarda yazılı şekil şartının arandığı haller de bulunmaktadır. Örneğin 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre kamu tüzel kişilerine ait taşınmaz kiralalarının yazılı şekilde yapılması ve ayrıca noterce tasdik edilmesi bir geçerlilik şartı olarak kabul edilmiştir³³.

2. Kira Konusu Şey

Kira sözleşmesinin bir diğer unsuru, kira konusu şeyin kullanımının devridir³⁴. Bu noktada kira sözleşmesinin konusu olabilecek şeyleri açıklamak gerekir. Genel hükümlere tabi kira sözleşmesinin konusunu cismani varlığı olan menkul ile gayrimenkul her şey oluşturabilir³⁵. Misli şeyler de bazı hallerde kiraya verilebilir, örneğin elma kasalarının kiralanması gibi, fakat bu misli şeyler bedel karşılığında tüketim amacıyla ve iade edilmeksizin verirse kira değil satış sözleşmesinden bahsedilir³⁶.

Haklar yahut iktisadi değerler ürün kirasının konusunu oluşturmakla birlikte ürün getiren bir şey bu özelliği gözetilmeden kiralanmışsa genel hükümlere tabi kira sözleşmesinin konusu sayılır³⁷.

³¹ Aral/Ayrancı, s. 231; Yavuz, s. 182; Acar, s. 97; Altaş, s. 47-48; Kaynar, s. 6; Von Tuhr/Peter, s. 247; Blomeyer, s. 81, Gauch/Scluep, Nr. 560 vd; Ludwig, s. 234; Lorens, s. 381 vd..

³² Acar, s. 97; Altaş, s. 47-48; Kaynar, s. 6; Tuğ Adnan, Türk Özel Hukukunda Şekil, Mimoza Yayınları, İkinci Baskı, Konya 1994, s. 9-10.

³³ Gümüş, Borçlar, s. 236; Gümüş, s. 41; Yavuz N., s. 6; Altaş, s. 47-48.

³⁴ Eren, s. 338; Aral/Ayrancı, s. 231.; Gümüş, s. 35; Ruhi/Ruhi, s. 17; Altaş, s. 49; Kaya, s. 13; Zevkliler, s. 170.

³⁵ Tandoğan, s. 3; Aral/Ayrancı, s. 231; Gümüş, Borçlar, s. 233; Ruhi/Ruhi, s. 17; Altaş, s. 49; Aydemir, s. 19; Kaya, s. 13; Erzurumluoğlu, s. 90; Zevkliler, s. 170.

³⁶ Tandoğan, s. 3; İnceoğlu, C.1., s. 9.

³⁷ Tandoğan, s. 5; Aral/Ayrancı, s. 231; Aydemir, s. 19.

Ürün getirir nitelikte olmayan haklar ise genel hükümlere tabi kira sözleşmesinin ve ürün kirasının konusu olmaz³⁸ ancak ürün getirir nitelikte olmayan eşya genel hükümlere tabi kira sözleşmesinin konusu olur³⁹. Altı ay ve daha uzun süreli kiralanan gayrimenkuller de kullanım amacına göre konut veya çatılı işyeri kirasının konusu olur.

Kira sözleşmesinin konusu bazen birden çok şey olabilir. Örneğin bir dairenin garajı veya park yeri ile birlikte kiralınması halinde durum böyledir. Bu gibi hallerde birden çok şeyi içeren tek bir kira sözleşmesinin mi yoksa muhtelif şeyleri içeren birden fazla kira sözleşmesinin mi olduğu sorusu sözleşmenin yorumlanması ile cevaplanır⁴⁰. Bu gibi durumlarda kural olarak tek bir kira sözleşmesinin varlığı kabul edilir ancak yorum sonucu iki yerin ayrı kira sözleşmelerinin konusu olması da mümkündür.

Bir şeyin kullanımının devri için, malik olma şartı aranmaz⁴¹. Kira sözleşmesinde bir şeyin kullanımının hukuka uygun devri için gerekli olan şart, malik gibi kiralama yetkisine sahip olunmasıdır. Malik olmayan kişi, kira sözleşmesi yapmaya yetkili ise kira sözleşmesi geçerli bir şekilde kurulmuş sayılır⁴². Malik olmayan kişi yetkisi olmadığı halde üçüncü bir kişiye ait malı kiralamışsa kira sözleşmesi yine kurulmuş sayılır, fakat malikin bu sözleşmeye rıza vermemesi sonucu kiralayan, edimini ifa edemediği için TBK

³⁸ **Gümüş**, Borçlar, s. 233; **Gümüş**, s. 32-33; **Altaş**, s. 49.

³⁹ **Gümüş**, Borçlar, s. 233; **Altaş**, s. 49.

⁴⁰ **Eren**, s. 339.

⁴¹ **Tandoğan**, s. 11; **Aral/Ayrancı**, s. 231; **Yavuz**, s. 184; **Ruhi/Ruhi**, s. 17; **Altaş**, s. 49; **Aydemir**, s. 19; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 366.

⁴² **Tandoğan**, s.11; **Aral/Ayrancı**, s. 231; **Yavuz**, s. 184; **Ruhi/Ruhi**, s. 17; **Altaş**, s. 49; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 366.

m. 112 uyarınca borcun hiç yahut gereği gibi ifa edilmemesinden sorumlu olur⁴³, alacaklının müspet zararının tazmini gerekir.

Bir görüşe göre, mevcut olan ve ifa vakti itibariyle kiralanan şeyin varlık kazanması şartıyla ileride oluşacak şeyler kiraya verilebilir⁴⁴. Kanımızca ileride meydana gelmesi kesin olan ve teslim edilerek kullanıma arz edilmesi mümkün olan şeyler de kiralanabilir.

3. Kira Bedeli

İvazlı bir sözleşme olan kira sözleşmesinde kiracı tarafından kiraya verene kira bedeli ödenmesi gerekir⁴⁵. EBK m. 248’de bu bedel, sadece para olarak anlaşılabilir şekilde “ücret” ifadesiyle yer almakta ancak mehaza uygun olarak “bedel” şeklinde okunmaktaydı. TBK ile bu durum düzeltilmiş ve isabetli olarak açıkça “kira bedeli” ifadesi hüküm altına alınmıştır⁴⁶. Böylelikle TBK düzenlemesi ve doktrin görüşlerine göre kira bedelinin mutlaka para olması gerekmediği hususunda bir tereddüt kalmamıştır⁴⁷.

Kira bedeli, TBK düzenlemesi gereği kural olarak Türk parası ve yabancı para olabileceği gibi altın da olabilir. Bununla birlikte ülkemizde son dönemde ekonomik sıkıntılar ile mücadele edilmesi, döviz kurundaki dalgalanmaların olumsuz etkilerinin giderilmesi maksadıyla yürütme organı tarafından bazı tedbirler alınmıştır.

⁴³ Tandoğan, s. 11; Aral/Ayrancı, s. 231; Yavuz, s. 184; İnceoğlu, C.1., s. 12; Ruhi/Ruhi, s. 17; Altaş, s. 49.

⁴⁴ Acar, s. 90; İnceoğlu, C.1., s. 8.

⁴⁵ Tandoğan, s. 14; Eren, s. 343; Aral/Ayrancı, s. 232; Yavuz, s. 184; Acar, s. 93; Ruhi/Ruhi, s. 17; Yavuz N., s. 176; Altaş, s. 50; Aydemir, s. 20; Kahveci, s. 4-5; Kırmızı, s. 24; Aydın, s. 10; Zevkliler, s. 170.

⁴⁶ Gümüş, s. 34; İnceoğlu, C.1., s. 13; Acar, s. 95.

⁴⁷ Yavuz N., s. 176-177; Kaya, s. 15; Kaynar, s. 7; Kahveci, s. 5.

Bu konuda alınan ilk karar, 12.09.2018 tarihli 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıdır (“85 sayılı Karar”). Bu karar ile Cumhurbaşkanlığı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Kararda (“32 sayılı Karar”) değişiklik yapılmasına karar verilmiş ve bu karar 13.09.2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Buna göre 32 sayılı Karar’ın 4. maddesine (g) bendi eklenmiştir: “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 kararlaştırılamaz.”

Bu bent ile Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri menkul ve gayrimenkul alım satım, kira, taşıt ve finansal kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerindeki bedeller ile bu sözleşmeden kaynaklanan ödeme yükümlülüklerinin döviz veya dövize endeksli olması yasaklanmıştır. Yasak kapsamında dövize endekslilik de girdiği için değeri döviz üzerinden belirlenen değerli maden, bir başka ifadeyle örneğin altın ya da altın değeri üzerinden kira bedeli kararlaştırılması da yasak kapsamına alınmıştır.

Bu kararda anılan sözleşme türlerinden olan ve fakat karardan evvel akdedilen yürürlükteki sözleşmelerin de bu düzenlemeye göre uygulanması gerektiği kabul edilmiş ve 32 sayılı Karara eklenen Geçici 8. madde⁴⁸ ile yürürlükteki sözleşmelerin bu Karara uygun ifa edilmesi ile otuz günlük geçiş süreci öngörülmüştür. Geçiş süreci öngören bu

⁴⁸ Geçici m. 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 hâller dışında; Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenir.*

geçici madde ile 85 sayılı Kararın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içerisinde bu Karar kapsamında kalan sözleşmelerin bedeli ve ödeme yükümlülükleri ile ilgili hükümlerin yeniden düzenlenmesi gerektiği kabul edilmiştir.

Böylece 32 sayılı Kararda değişiklik yapılmasından evvel akdedilen ve değişiklik kapsamına alınan sözleşmelerin otuz gün içerisinde bu değişikliğe uygun şekilde revize edilmeleri; 32 sayılı Kararda değişiklik yapılmasından sonra ilk kez imzalanacak 85 sayılı Karar kapsamındaki sözleşmeler bakımından ise 85 sayılı Karara uygun TL cinsinden belirleme yapılması gereği doğmuştur. Bununla birlikte 85 sayılı Kararda belirlemenin nasıl yapılacağı ile ilgili bir ayrıntıya yer verilmemiştir.

85 sayılı Karara rağmen tarafların TL cinsinden belirleme yapma hususunda mutabık olmaması halinde ne olacağı ile ilgili hukuki tartışmalar devam ederken Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 06.10.2018 tarihinde 2018-32/51 sayılı Tebliğ (“Birinci Tebliğ”) yayımlanmış ve taraflarca bedelin ne olacağı, nasıl belirleneceği konusunda mutabakata varılamaması halinde 01.01.2018 tarihindeki Merkez Bankası döviz satış kurunun esas alınması suretiyle döviz veya dövize endeksli sözleşmelere göre bedel belirlenmesi yapılması gerektiği kabul edilmiştir.

Birinci Tebliğ’de 85 sayılı Kararda belirtilen **“Bakanlıkça belirlenen haller”** ifadesine uygun olarak Tebliğ m. 8/2 hükmü ile; *“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 dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.”* denilmiştir.

Birinci Tebliğ md. 8/7’de ise menkul kiralari bakımından; “*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.*” düzenlemesi kabul edilmiştir. Böylece taşıt kiralama sözleşmelerinin TL cinsinden yapılacağı; buna karşın başkaca menkul kiralalarının döviz veya dövize endeksli olması mümkün hale getirilmiştir.

Birinci Tebliğ m. 8/13 hükmü ile ise kamu kurum ve kuruluşları ile akdedilen sözleşmelerin ifası bakımından bir istisnaya yer verilmiş; “*Kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu döviz cinsinden veya dövize endeksli ihaleler, sözleşmeler ve milletlerarası anlaşmaların 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.*” hükmü kabul edilmiştir. Buna göre kamu kurum ve kuruluşları ile akdedilmiş olan döviz veya dövize endeksli ihaleler/sözleşmeler kapsamındaki gayrimenkul kiralalarının TL cinsinden olması gerektiği; bunun dışındaki sözleşmelerin ise döviz veya dövize endeksli olacağı kabul edilmiştir.

Ayrıca bu Tebliğ’de dışarıda yerleşik kişiler bakımından kabul edilen m.8/16 hükmü ile; “*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.” Bu hükmün mefhumu muhalifinden her ne kadar bu kişiler dışarıda yerleşik olsalar da Türkiye’de %50 veya daha fazla ortak oldukları şirketlerin ya da orandan bağımsız olarak şube, temsilci ya da irtibat bürolarının Türkiye’de akdettikleri gayrimenkul kiralamalarının da TL cinsinden olması gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır. Zira 85 sayılı Karar ve bu Tebliğ’e göre döviz yasağı kural olarak Türkiye’de yerleşik kişiler arasında düzenlenmişken; 16. bent ile buna bir istisna getirilmiş ve bu fıkradaki kişiler bakımından ancak iş ve hizmet sözleşmelerinin döviz olabileceği; bu kapsamın dışında kalanlar bakımından ise döviz yasağının söz konusu olduğu kabul edilmiştir. Örneğin İtalya’da kurulmuş X şirketinin Türkiye’deki şubesinin Türk A.Ş. ile imzalayacağı gayrimenkul kira sözleşmesi döviz cinsinden olamaz; öte yandan İtalya’da kurulan X şirketinin Türkiye’de kurulu Türk A.Ş. ile imzalayacağı gayrimenkul kira sözleşmesi döviz cinsinden olabilir. Hemen belirtmek gerekir ki bu düzenleme de 16.11.2018 tarihinde tekrar değişmiş; bu kez yukarıda verilen örneklere göre gayrimenkul kiralalarının döviz olmasının önü merkez/şube fark etmeksizin açılmıştır.

Hazine ve Maliye Bakanlığı Tebliğ hükümlerinin uygulanması ile ilgili ortaya çıkan tereddütleri gidermek ve ayrıca hesaplamanın nasıl yapılması gerektiği ile ilgili olarak da soru-cevap yayınlamış; uygulama bu soru-cevap metnine göre şekillenmeye başlamıştır. Öte yandan ilerleyen günlerde, 16.11.2018 tarihinde 2018-32/51 sayılı Tebliğ’de değişiklik yapan 2018-32/52 sayılı başka bir Tebliğ (“İkinci Tebliğ”) yayımlanmış olup bu İkinci Tebliğ ile kira sözleşmelerindeki kira bedeli ve ödeme yükümlülükleri bakımından ilk Tebliğde düzenlenen hususlarda değişiklikler yapılmıştır. Bu Tebliğ’de dikkat çeken en önemli farklılık yabancı para cinsinden belirleme yapıp yapılmaması noktasında kiracı taraf sıfatının önem arz etmesidir.

İkinci Tebliğ’in kira sözleşmeleri ile ilgili hükümleri şu şekildedir:

“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.”

“(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.”

“(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 anlaşmaların 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.”

“(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 fıkroda 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.”

Dolayısıyla İkinci Tebliğ ile kira sözleşmelerinin döviz cinsinden belirlenip belirlenmemesi ile ilgili önemli bir değişikliğe gidilmiş, ilk Tebliğe göre TL cinsinden olması gereken bir kısım kira sözleşmelerinin döviz cinsinden yapılması mümkün hale getirilmiştir. Bu değişikliklerdeki temel sorun, 85 sayılı Kararda bu Karara uygun davranılması için otuz günlük süre verilmiş ve 13.09.2018 tarihinde yayımlanan bu karara

uygun davranmak adına 13.10.2018 tarihine dek süre tanınmıştır. Buna karşın uygulamada pek çok kiracı ve kiraya veren ilk Tebliğ şartlarına göre karar verip uygulamaya geçmişken 16.11.2018 tarihli İkinci Tebliğ ile bu kez bir kısım kiraya vereni de koruyacak değişiklikler yapılmış; ancak kiraya verenlerin bir kısmı kiracı ile daha evvel anlaştığı için yeniden bu ikinci Tebliğ'e uygun belirleme yapmaları mümkün olmamıştır.

Bu kapsamda 32 sayılı Karar ve Tebliğ hükümleri ile ilgili açıklamalarımız saklı kalmak üzere, TBK hükümleri uyarınca kira bedelinin para yahut altın dışında bir mal, misli veya misli olmayan bir eşya olarak kararlaştırılması da mümkündür⁴⁹.

Buna karşın kira bedelinin işgörme edimi veya hizmet olarak kararlaştırılması halinde çifte tipli karma bir sözleşmenin varlığından bahsedilir⁵⁰. Örneğin kiracının kapıcılık hizmetlerini görmesi gibi⁵¹. İnceoğlu'na göre ise, bu durum "sözleşmeyi kira sözleşmesi olmaktan çıkarmaz"⁵². Hemen belirtmeliyiz ki Yargıtay kararlarında⁵³ da bu konuya değinilmiş ve kira bedelinin mutlaka bir miktar para olarak belirlenmesinin gerekli olmadığını savunanlar arasında da bir görüş birliği olmadığına dikkat çekilmiştir. Buna göre para dışında ancak misli eşyanın kira karşılığı olabileceğini kabul edenlerin⁵⁴ yanında diğer bir bölüm yazarlar da kiranın paradan başka herhangi bir mal, hizmet ve

⁴⁹ Yavuz, 185; Gümüş, s. 34; İnceoğlu, C.1, s. 13; Acar, s. 95; Ruhi/Ruhi, s. 18; Altaş, s. 50; Eckert, BGB, SS 535, Nr. 11; Şenyüz, s. 207; Olgaç, s. 254; Kaynar, s. 7; Kahveci, s. 5; Kırmızı, s. 24.

⁵⁰ Tandoğan, s. 17; Aral/Ayrancı, s. 213; Kahveci, s. 5; Kırmızı, 24; aksi görüş için bkz Gümüş, Borçlar, s. 234; Ruhi/Ruhi, s. 18.

⁵¹ Tandoğan, s. 17; Eren, s. 343; İnceoğlu, C.1., s. 13

⁵² İnceoğlu, s. 13; Kaya, s. 15; Kaynar, s. 7; Zevkliler, s. 170.

⁵³ Y.13.H.D., T: 26.11.1982, 1982/6168E., 1982/7199K. sayılı kararı (erişim yeri ve tarihi: <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=13hd-1982-6168.htm&kw='kira+bedelinin+para+olması`#fn>, 27.08.2017).

⁵⁴ Yavuz, s. 185; Kaya, s. 15.

eser imal etmek gibi karşılıktan da oluşabileceğini mümkün görmektedirler⁵⁵. Kanımızca kira bedelinin para dışında değeri ölçülebilir bir edim olması ve tarafların bu edimi kira bedeli olarak kararlaştırmaları her zaman mümkündür.

Bir görüşe göre, kira bedelinin belirlenmiş olması şart değildir⁵⁶. Belirlenmiş veya objektif yahut da TMK m. 2 gereği subjektif⁵⁷ olarak belirlenebilir olması yeterlidir⁵⁸.

Kira bedeli taraflar arasında belirlenmemiş ve objektif olarak belirlenebilir nitelikte değilse sözleşme kurulmamış sayılır⁵⁹. Bu hususta İsviçre Federal Mahkemesi 1974 tarihli bir kararında hakimin sözleşmeyi tamamlayacağı görüşünü⁶⁰ benimsemiş olmakla birlikte son içtihatlarında (1993 tarihli bir kararında) kullanılan dönem için hakimin bir ücret takdir edebileceğini ve fakat daha sonraki dönemler için bu tespitin kira sözleşmesinin kurulması, bir başka ifadeyle taraf iradelerinin yerine geçilmesi şeklinde yorumlanamayacağını kabul etmiştir⁶¹.

Kira bedelinin tespitinde sözleşme özgürlüğü ilkesi geçerli olup, TBK m. 26 ve 27 hükmüne uygun olarak taraflar kira bedelini serbestçe belirleyebilir⁶². Nitekim TBK m. 343 hükmüne göre de kira bedelinin serbestçe belirlenebileceği, kira bedeli dışında kiracı

⁵⁵ **Feyzioğlu Feyzi Necmeddin**, Borçlar Hukuku, 2. Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri 4. Basım, İstanbul 1980, s. 427.

⁵⁶ **Gümüş**, Borçlar, s. 234; **Gümüş**, s.34-35; **İnceoğlu**, C.1., s. 14; **Ruhi/Ruhi**, s 18; **Altaş**, s. 50-51.

⁵⁷ **Gümüş**, s. 34-35; **İnceoğlu**, C.1., s. 15; **Acar**, s. 96; **Ruhi/Ruhi**, s. 18; **Altaş**, s. 50-51.

⁵⁸ **Eren**, s. 344; **Aral/Ayrancı**, s. 233; **İnceoğlu**, C.1., s. 15; **Acar**, s. 96; **Ruhi/Ruhi**, s. 18 ; **Altaş**, s. 50-51.

⁵⁹ **Eren**, s. 344; **Aral/Ayrancı**, s. 233; **Acar**, s. 96; **İnceoğlu**, C.1., s. 15; **Kahveci**, s. 5.

⁶⁰BGE 100 II 330

⁶¹ BGE 119 II 347

⁶² **Yavuz**, s. 185.

aleyhine değişiklik yapılmayacağı belirtilerek kira bedelinin bu yasağın kapsamı dışında kaldığı düzenlenmiştir⁶³.

Kira bedeli bir kez belirlendikten yahut belirlenebilir kılındıktan sonra nasıl ve hangi oranlarda artırılacağı ise TBK m. 344'te düzenlenmiştir. Yukarıda açıkladığımız üzere Tebliğ hükümlerine göre TL cinsinden yeniden belirlemenin gerektiği hallerde taraflar kendi arasında anlaşamazsa bedelin nasıl belirlenmesi gerektiği yönünde konulan kuralın uygulanması gerekir. Kanımızca, bu haliyle, Kanundan ve sözleşme serbestisi kuralına doğrudan Tebliğ, bir başka ifadeyle idari işleme müdahale edilmiş olmaktadır.

III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI, ŞEKLİ VE SÜRESİ

A. Kira Sözleşmesinin Tarafları

Kira sözleşmesinin tarafları, kiraya veren ve kiracıdır.

1. Kiraya Veren

Fiil ehliyetine sahip her gerçek veya tüzel kişi kiraya veren olabilir⁶⁴. Mümeyyiz küçük veya kısıtlılar da yasal temsilcilerinin rızasıyla kira sözleşmesinin tarafı olabilirler, ancak, üç yıl ve daha uzun süreli taşınmaz kira sözleşmesiyle bir yıl ve daha uzun süreli ürün kiralarında yasal temsilcisinin rızasına ek olarak vesayet makamının da izni gerekir (MK m.462/b.6)⁶⁵.

⁶³ **Yavuz**, s. 185.

⁶⁴ **Gümüş**, Borçlar, s. 234; **Yavuz**, s. 186; **Gümüş**, s. 37; **İnceoğlu**, C.1., s. 50; **Acar**, s. 83; **Ruhi/Ruhi**, s. 20; **Aydemir**, s. 39; **Kaynar**, s. 7; **Kahveci**, s. 9; **Kırmızı**, s. 25; **Zevkliler Aydın**, Borçlar Hukuku, Özel Borç İliőikleri, Güncellenmiş 10. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2008, s. 159-160.

⁶⁵ **Aral/Ayrancı**, s. 235; **Gümüş**, Borçlar,s. 234; **Gümüş**, s. 37; **İnceoğlu**, C.1., s. 51; **Ruhi/Ruhi**, s. 20; **Kaynar**, s. 7; **Kırmızı**, s. 25.

Kiraya veren olabilmek için malik olmak şart değildir, malik olmamakla birlikte kiralama yetkisi olan bir kişi kira sözleşmesinin kiraya vereni olabilir⁶⁶. Bu yetki, sınırlı aynı, şahsi yahut da taşınmaz yöneticiliğinden doğan, bir haktan kaynaklanabilir⁶⁷.

Kiraya verme yetkisi olmayan kişinin kurduğu kira sözleşmesi de geçerlidir fakat bu sözleşme, sözleşmeye icazet vermeyen maliki bağlamaz⁶⁸. Yetkisi olmayan kiraya veren de sözleşmenin ifa edilmemesi sebebiyle TBK m. 112 uyarınca kiracının uğradığı müspet zararı tazmin etmekle yükümlü olur⁶⁹.

Kiraya verenin malik olması halinde, müşterek mülkiyet ve elbirliği ile mülkiyet durumlarına ayrıca değinmek gerekir. Müşterek mülkiyete konu bir şeyin kiralınması için, TMK m. 689'a göre, zorunlu veya ivedi yönetim işi oluşturmadığı ya da taraflar oybirliği ile farklı bir karar oranı belirlemediği müddetçe, kural olarak, TMK m. 691 uyarınca önemli idari işlemlerden biri olarak pay ve paydaş çoğunluğu aranır⁷⁰. Paydaşların kira sözleşmesi yapılmasına onay vermemesi halinde onay almaksızın kira sözleşmesi akdeden malik TBK m. 112 uyarınca; kiralananı teslim etmiş ise TBK m. 309 uyarınca sorumlu olur⁷¹.

Yargıtay kiralayan paydaşın kendi adına hareket edip etmediğini dikkate almaksızın pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadan akdedilen kira sözleşmelerini geçersiz

⁶⁶ Eren, s. 333; Tandoğan, s. 11; Aral/Ayrancı, s. 235; Gümüş, s. 37; İnceoğlu, C.1., s. 51; Acar, s. 82; Ruhi/Ruhi, s. 20; Aydemir, s. 19; Kaynar, s. 7; Kahveci, s. 9; Anıl, s. 10; Zevkliler, s. 160.

⁶⁷ Eren, s. 333; Gümüş, s. 37; Ruhi/Ruhi, s. 20; Kaynar, s. 7.

⁶⁸ Aral/Ayrancı, s. 235; Gümüş, s. 37; İnceoğlu, C.1., s. 52; Acar, s. 83.

⁶⁹ Aral/Ayrancı, s. 235; Gümüş, s. 37; İnceoğlu, C.1., s. 52; Acar, s. 83.

⁷⁰ Aral/Ayrancı, s. 235; Gümüş, Borçlar, s. 235; Yavuz, s. 186; İnceoğlu, C.1., s. 58; Acar, s. 84; Ruhi/Ruhi, s. 20; Altaş, s. 52; Aydemir, s. 42; Kaynar, s. 7; Kırmızı, s. 27; Anıl, s. 13; Öztaş İlker, Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2011, s. 150; Zevkliler, s. 161; Helvacı İlhan, Gerekçeli-Karşılaştırmalı-İçtihatlı-Notlu Türk Medeni Kanunu, C:IV Eşya Hukuku, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013, s. 51 (Helvacı, Eşya Hukuku).

⁷¹ Gümüş, s. 38; Ruhi/Ruhi, s. 20.

saymaktadır. Nitekim emsal bir kararda Yargıtay; “06.05.1955 tarih 12/18 Sayılı Yargıtay İnançları Birleştirme Kararının ilk bendinde ifade edildiği üzere, müşterek mülkün kiraya verilmesi önemli idari tasarruflardandır. Buna göre paylı mülkiyette taşınmaz pay ve paydaş çoğunluğu kararıyla kiraya verilebilir. Öte yandan, paydaşlardan birinin yapmış olduğu kira akdine, Borçlar Kanunu'nun 38. maddesi hükmü uyarınca diğer paydaşın icazet vermesi halinde akde değer verileceği kuşkusuzdur. Paylı taşınmazın tümünün ya da bir bölümünün paydaşlardan biri tarafından kiraya verilmesi halinde sözleşmede taraf olmayan paydaşlar kira sözleşmesini tanımayarak kiracı hakkında füzuli işgal sebebiyle tahliye davası açabilecekleri gibi açık ya da üstü kapalı onayları ile sözleşmeye geçerlik kazandırabilirler.”⁷² şeklinde kararında da bu durum görünmektedir.

Elbirliği mülkiyetine konu şeyin kiralanması için Kanun'da ve sözleşmede aksi bir düzenleme olmadığı müddetçe oybirliği aranır⁷³. Maliklerden biri veya birkaçının diğer tarafın rızası olmaksızın kira sözleşmesi yapması durumunda, diğer tarafın icazet vermemesi halinde sözleşme geçersiz olur⁷⁴. Buna karşılık maliklerden biri sadece kendi adına sözleşme yapması halinde bu sözleşme geçerlidir ancak diğer malikler rıza vermediği için kiralanan teslim edilemeyeceğinden, kiraya veren malik temerrüt hükümlerine göre sorumlu olur.

Aile konutu bakımından ise TMK m. 194/I uyarınca eşlerin birlikte hareket etmesi, diğer eşin mutlaka rızası ile aile konutu üzerindeki hakların sınırlandırılarak kiraya verilmesi

⁷² Y.14.H.D., T: 27.2.2017, E. 2015/1357, K. 2017/1444 sayılı kararı.

⁷³ Aral/Ayrancı, s. 235; Yavuz, s. 186; İnceoğlu, C.1., s. 54; Ruhi/Ruhi, s. 21; Altaş, s. 52; Aydemir, s. 47; Kaynar, s 7; Kırmızı, s. 29; Zevkliler, s. 162.

⁷⁴ Aral/Ayrancı, s. 235; Gümüş, s. 39; İnceoğlu, C.1., s. 55; Ruhi/Ruhi, s. 21; Altaş, s. 52; Aydemir, s. 47.

mümkündür⁷⁵. Aksi durumda TBK m. 112 uyarınca diğer eşin kiracının zararını gidermesi gerekir.

Kat Mülkiyeti Kanununa tabi ana yerdeki ortak yerlerin kiralanması için de tüm kat maliklerinin onayı gerekir (KMK m. 45)⁷⁶.

2. Kiracı

Fiil ehliyetine sahip olan her gerçek ve tüzel kişi kiracı sıfatını haiz olur⁷⁷. Mümeyyiz küçük veya kısıtlıların kiralayan sıfatını kazanması için de tıpkı kiraya verenler için olduğu gibi yasal temsilcinin ve gerekmesi halinde TMK m. 462/b.6 hükmü gereği vesayet makamının izni gerekir⁷⁸.

Birden çok kişinin kiracı sıfatını haiz olduğu sözleşmelerde aksi sözleşmeden anlaşılmadıkça, her kiracının kendi payından sorumlu olduğu kabul edilir⁷⁹. Böyle bir durumda tahliye ihtarinin her kiracıya gönderilmesi şarttır⁸⁰. Buna rağmen kiracılar

⁷⁵ **Gümüş**, s. 39; **İnceoğlu**, C.1., s. 51; **Kırmızı**, s. 25; **Şıpka**, s. 75; **Kılıçoğlu Ahmet M.**, Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, Turhan Kitabevi, Ankara 2002, s. 19.

⁷⁶ **KMK m. 45**: Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadiyle kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir. **Gümüş**, Borçlar, s. 235; **Gümüş**, s. 39; **Kırmızı**, s. 30

⁷⁷ **Aral/Ayrancı**, s. 236; **Gümüş**, s. 40; **İnceoğlu**, C.1., s. 68; **Acar**, s. 71; **Ruhi/Ruhi**, s. 21; **Aydemir**, s. 48; **Kaynar**, s. 8; **Kırmızı**, s. 28.

⁷⁸ **Aral/Ayrancı**, s. 236; **Gümüş**, Borçlar, s. 235; **Gümüş**, s. 40; **İnceoğlu**, C.1., s. 68; **Ruhi/Ruhi**, s. 21; **Kaynar**, s. 8.

⁷⁹ **Aral/Ayrancı**, s. 237; **Gümüş**, Borçlar, s. 235; **Gümüş**, s. 40; **İnceoğlu**, C.1, s. 69; **Acar**, s. 72; **Ruhi/Ruhi**, s. 22; **Zevkliler**, s. 162.

⁸⁰ **Aral/Ayrancı**, s. 236; **Ruhi/Ruhi**, s. 22; **Kırmızı**, s. 31; **Anıl**, s. 13.

arasında teselsül varsa kiracılardan birine gönderilecek ihtar, diğerleri için de hüküm ve sonuç doğurur⁸¹. Bu nedenle ticari kiralarda TTK m. 7/I hükmü saklıdır⁸².

İnceoğlu⁸³ ise doktrindeki bu hakim görüşün aksini savunarak kiracılar arasında teselsül olsa bile kiracılardan birine gönderilecek ihtarın veya açılacak tahliye davasının tek başına sonuç doğurmayacağı kanaatindedir. Bu görüşe göre⁸⁴ kiracılardan biri borcun tamamını ödediği halde tahliye davası açılan diğer kiracının buna itiraz edememesi, kiracıların tahliyesine neden olur. Bunun gibi hatalı ve adaletsiz sonuçların oluşmaması için de teselsül olsa bile bildirim ve davaların tüm kiracılara yöneltilmesi gerekir. Biz de bu görüşe katılmaktayız, zira her kiracının kendi payından sorumlu olduğu halde dahi tahliye ihtarının her kiracıya gönderilmesini kabul eden görüşün⁸⁵, teselsül halindeki borçlulardan birinin borcu ifa etmesi ile dış ilişkide borcun sona erdiğini gözetmesi gerekir. Bu nedenle de teselsül olsa dahi ihtarın tüm kiracılara gönderilmesi gerekir.

Aile konutunun TMK m.188/II uyarınca eşlerden biri tarafından kiralanabilmesi için, diğer eş veya haklı sebeplerle hakim tarafından onun yetkili kılınması, evlilik birliğinin yararı bakımından gecikmesinde sakınca bulunması, diğer eşin rahatsızlığı yahut başka yerde olması sebebiyle onun rızasının alınmasının mümkün olmaması şartlarından birinin gerçekleşmesi gerekir⁸⁶.

Eşlerden birinin kiraladığı aile konutu ile ilgili diğer eş, kiraya verene yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı olur ve bu bildirimle birlikte diğer eş ile birlikte hak ve

⁸¹ Aral/Ayrancı, s. 236-237; İnceoğlu, s. 70; Ruhi/Ruhi, s. 22.

⁸² Aral/Ayrancı, s. 236-237; Gümüş, s. 41; Acar, s. 77.

⁸³ İnceoğlu, C.1, s. 69.

⁸⁴ İnceoğlu, C.1, s. 69.

⁸⁵ Aral/Ayrancı, s. 237; Gümüş, Borçlar, s. 235; Gümüş, s. 40; İnceoğlu, C.1, s. 69; Acar, s. 72; Ruhi/Ruhi, s. 22.

⁸⁶ Aral/Ayrancı, s. 236; Gümüş, s. 40; İnceoğlu, C.1., s. 73; Ruhi/Ruhi, s. 21.

borçlarından müteselsilen sorumlu olur⁸⁷. Böyle bir durumda kiraya verenin borcunu ödememesi yahut kira sözleşmesine aykırılık sebebiyle başlatacağı olası takipte eşler arasında zorunlu takip arkadaşlığı olduğu kabul edilir⁸⁸. Yargıtay'ın 2018 tarihli bir kararında⁸⁹; “.....Somut olayda; taşınmazla ilgili olarak hakkında takip yapılan borçlunun eşi olan şikayetçinin, taşınmazın aile konutu olduğunu alacaklıya ihtar ettiği ve dolayısıyla sözleşmenin tarafı haline geldiği görülmektedir.

Şikayetçi, yasa gereğince kira sözleşmesinde kiracı olarak taraf olup, alacaklının takip talebinde ileri sürdüğü taşınmazdan tahliye isteminin, bölünemez borç olması nedeniyle, kiracılar arasında zorunlu takip arkadaşlığı bulunmaktadır.”⁹⁰ denilmiştir.

B. Kira Sözleşmesinin Şekli

Kira sözleşmesinin kurulması, herhangi bir şekil şartına bağlanmadığı için bu sözleşmeler açık yahut zımni bir irade beyanıyla kurulabilir⁹¹. Kira sözleşmesinin iradeyi gösteren fiil ve davranışlarla kurulması da mümkündür⁹². Bu nedenle sözleşmenin sözlü yahut yazılı şekilde kurulması kural olarak bir geçerlilik şartı değildir. Uygulamada

⁸⁷ Aral/Ayrancı, s. 236; Yavuz, s. 187; İnceoğlu, C.1., s. 72; Acar, s. 79; Ruhi/Ruhi, s. 21.

⁸⁸ Yavuz, s. 187; Acar, s. 79; Y.12.H.D., T:14.03.2017, 2016/12341E., 2017/3837K. sayılı kararı. (erişim yeri ve tarihi: <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=12hd-2016-12341.htm&kw=`aile+konutu+es+`#fm>, 27.08.2017).

⁸⁹ Y.12.H.D., T: 18.4.2018, E. 2016/30367, K. 2018/3319 sayılı kararı.

⁹¹ Eren, s. 345; Tandoğan, s. 92; Gümüş, Borçlar, s. 236, Yavuz, s. 182; Gümüş, s. 41; Acar, s. 97 ; Yavuz, N., s. 5, Ruhi/Ruhi, s. 22; Aydemir, s. 65; Ceran, s. 17; Malkoç Aytac/Kılıçoğlu Mustafa, Kira-Tahliye-Tesbit ve Tazminat Davaları, Seçkin Yayınevi, Ankara 1991, s. 24; Erzurumluoğlu, s. 91; Renda Nihat/Onursan Galip, Borçlar Hukuku- Dördüncü Hukuk Dairesinin Emsal Kararlarıyla, Ankara 1972, s. 547; Ruhi Ahmet Cemal, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku, C.1, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2011, s. 15; Y.6.H.D., T: 03.07.2012, 2012/6904E., 2012/10030K. sayılı kararı (erişim yeri ve tarihi: <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2012-6904.htm&kw=`kira+sözleşmesinin+şekli`#fm>, 27.08.2017).

⁹² Eren, s. 346; Acar, s. 97; Yavuz N., s. 5; Aydemir, s. 65; Ceran, s. 17-18; Erzurumluoğlu, s. 91.

matbu kira sözleşmeleri imzalanmakla birlikte bu sözleşmelerin imzalanması, taraflarca iradi bir geçerlilik şartı kabul edilmediği müddetçe ispat şartı anlamı taşır⁹³.

Kural şekil serbestisi olmakla birlikte özel kanunlarda yazılı şekil şartının arandığı haller de bulunmaktadır. Örneğin 2886 sayılı Kanunu'na göre kamu tüzel kişilerine ait taşınmaz kiralalarının yazılı şekilde yapılması ve ayrıca noterce tasdik edilmesi bir geçerlilik şartı olarak kabul edilmiştir⁹⁴.

C. Kira Sözleşmesinin Süresi

Kira sözleşmesinde kiralanan şeyin kullanımı kural olarak belirli bir süre için kiracıya devredilir, ancak bu, sürenin kesin olarak belirlenmesini zorunlu kılmaz⁹⁵. Kira sözleşmesinin süreli olup olmaması sona ermeye ilişkin uygulanacak hükümlerin tespitinde önem arz eder⁹⁶. Bu kapsamda kira sözleşmeleri süre yönünden belirli veya belirsiz süreli olarak karşılaştırılabilir.

TBK m. 300'e göre; *“Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.*

⁹³ Eren, s. 346; Ruhi/Ruhi, s. 21; Aydemir, s. 66; Malkoç/Kılıçoğlu, s. 24-25; Altaş Hüseyin, Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 1998, s. 72.

⁹⁴ Gümüş, Borçlar, s. 236; Gümüş, s. 41; Yavuz N., s. 6; Renda/Onursan, s. 548.

⁹⁵ Tandoğan, s. 96; Aral/Ayrancı, s. 238; Yavuz, s. 187; Gümüş, s. 43; İnceoğlu, C.1., s. 36; Acar, s. 103; Ruhi/Ruhi, s. 23; Yavuz N., s. 30; Koç, s. 75; Aydemir, s. 73; Kaya, s. 32; Aydın, s. 45; Tunaboşlu, s. 89; Aydoğdu/Kahveci, s. 381; Erzurumluoğlu, s. 92.

⁹⁶ Yavuz, s. 187; İnceoğlu, C.1., s. 37; Acar, s. 102; Özyakışır, s. 31; Aydın, s. 45; Ceran, s. 22; Aydoğdu/Kahveci, s. 381.

Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.”

Tarafların süreyi belirli veya belirsiz belirlemeleri haricinde, TBK m. 300 hükmüne aykırı yeni türden bir kira sözleşmesi yapmaları mümkün değildir, çünkü TBK m. 300/II'ye göre belirli süreli olmayan tüm sözleşmeler tarafların nitelendirmelerinden bağımsız olarak belirsiz süreli yapılmış sayılır⁹⁷. Aynı şekilde türü yönünden şüphe yaratan sözleşmelerin de TBK m. 300 gereği belirsiz süreli kabul edilmesi gerekir⁹⁸. İnceoğlu'na⁹⁹ göre, belirli ve belirsiz süreli sözleşmelerin yanı sıra karma süreli sözleşmelerin varlığı da kabul edilmelidir. İnceođlu¹⁰⁰, TBK m. 300 hükmünün emredici olmadığı fikriyle her iki türü de barındıran karma sözleşmelerin mümkün olduğunu savunmaktadır. Bu şekilde bir sözleşme imzalanması halinde sona erme halinde hangi dönemde ise o döneme ilişkin hükümlerin uygulanması gerekeceği kanısındayız. Örneğin, belirli sürenin geçip belirsiz süreli aşamanın yařandđı dönemde ise sona erme halinde belirsiz süreli kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin hükümlere göre değerlendirme yapmak gerekecektir.

Sürelerine göre kira sözleşmelerini genel hükümlere tabi kiralarda ve konut ve çatılı işyeri kiralalarında olmak üzere iki alt başlıkta incelemek gerekir.

⁹⁷ Yavuz, s. 187; Gümüş, s. 44; İnceoğlu, C.1., s. 37; Acar, s. 106-107; Ruhi/Ruhi, s. 23; Özyakışır, s. 32; Kaya, s. 33; Ceran, s. 21; Akçaal/Uyumaz, s. 299; Ruhi, s.16.

⁹⁸ Gümüş, s. 44; Acar, s. 106; Kaya, s. 32-33.

⁹⁹ İnceoğlu, C.1., s. 36, 40; kıyasen Özyakışır, s. 32.

¹⁰⁰ İnceoğlu, C.1, s. 40.

1. Genel hükümlere tabi kiralarda

Genel hükümlere tabi kiralarda kira sözleşmeleri belirli ve belirsiz süreli kira olmak üzere ikiye ayrılır. Belirli süreli kira, kira süresinin tarih veya süre olarak ne zaman sona ereceğinin kararlaştırılmış olduğu sözleşmelerdir¹⁰¹. Bu tarz sözleşmeler, sürenin dolmasıyla yahut öngörülen zamanın gelmesi ile herhangi bir bildirim yapılmadan, kendiliğinden sona erer¹⁰².

TBK m. 327/II'ye göre, belirli süreli olmasına rağmen sürenin sonunda sona ermeyerek taraf iradeleriyle zımnen yenilenen kira sözleşmeleri, belirsiz süreli hale gelir. Bir görüşe göre¹⁰³ belirli süreli sözleşmenin sonunda yenilenen sözleşme, yeni bir sözleşme olmakla birlikte içeriği eski sözleşme ile aynıdır. Bizim de katıldığımız bir başka görüşe göre ise, belirli süreli sözleşmenin sonunda kira ilişkisine devam edilmesi, yeni bir sözleşme değil eski sözleşmenin devamı niteliğindedir¹⁰⁴.

Belirsiz süreli kira sözleşmeleri ise, TBK m. 300/II gereği belirli süreli kira sözleşmelerinin dışında kalan tüm sözleşmelerdir¹⁰⁵. Taraflar süre konusunda bir belirleme yapmamışlarsa yahut açıkça sözleşmenin süresinin belirsiz olduğunu kararlaştırmışlarsa belirsiz süreli kira sözleşmesinin varlığı kabul edilir¹⁰⁶. Belirsiz süreli kira sözleşmeleri olağanüstü fesih yoluyla yahut taraflar arasında yapılacak bir ikale

¹⁰¹ Yavuz, s. 188; İnceoğlu, C.1., s. 38; Acar, s. 104; Aydemir, s. 73; Aydın, s. 100; Aydoğdu/Kahveci, s. 382; Akçal/Uyumaz, s. 300.

¹⁰² Aral/Ayrancı, s. 238; Gümüş, Borçlar, s. 236; Gümüş, s. 44; Acar, s. 104; Aydemir, s. 73; Aydoğdu/Kahveci, s. 382.

¹⁰³ Aral/Ayrancı, s. 237.

¹⁰⁴ Reymond, s. 21.

¹⁰⁵ Gümüş, Borçlar, s. 237.; Ruhi/Ruhi, s. 23; Yavuz N., s. 31; Aydoğdu/Kahveci, s. 382-383.

¹⁰⁶ Aral/Ayrancı, s. 240; Gümüş, Borçlar, s. 237; Yavuz, s. 188; Ruhi/Ruhi, s. 23.

anlaşması ile sona erdirilir¹⁰⁷. Sözleşmenin süreli olup olmadığı konusunda şüpheye düşüldüğü takdirde belirsiz süreli olduğu kabul edilir¹⁰⁸.

Hayat boyu için akdedilen sözleşmeler ise TMK m. 23 ve TMK m. 2 uyarınca kesin hükümsüzdür¹⁰⁹. “Federal Mahkemenin kararlarına göre, ise bir tarafın hayatı süresince yapılan sözleşme ahlaka ve hukuka aykırı değildir”¹¹⁰.

2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında

Konut ve çatılı işyeri kiralari da belirli süreli veya belirsiz süreli yapılır. Bu sözleşmelerin genel hükümlere tabi kira sözleşmesinden farkı, belirli süreli kira sözleşmeleri sürenin sonunda kendiliğinden sona ermez¹¹¹. Belirli süreli konut veya çatılı işyeri kiralari, kiracı tarafından süre sona ermeden en az onbeş gün evvel sözleşmenin yenilenmeyeceği bildirim yapılmadıkça aynı şartlarla bir yıl daha uzar¹¹². Kiraya veren için, kural olarak böyle bir hak tanınmamıştır. Bu nedenle konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin süreli olması, süre sonunda tahliye için yeterli bir şart değildir ancak kiracı aksi yönde bildirimde bulunabilir.

Kiraya verenin bildirim yoluyla sözleşmeyi sona erdirebilmesi için, on yıllık uzama süresi geçmelidir. Kiraya veren, en erken on yıllık uzama süresini izleyen kira dönemi sona ermeden üç ay evvelden sözleşmenin yenilenmeyeceği bildiriminde

¹⁰⁷ **Gümüş**, Borçlar, s.237.

¹⁰⁸ **Yavuz N.**, s. 32.

¹⁰⁹ **Gümüş**, Borçlar, s. 237; **Özyakışır**, s. 34; *aksi görüşte olan İnceoğlu’na* göre bu tarz sözleşmeler geçerli kabul edilmeli, makul süreye kadar geçerli kabul edilip kısmi butlan yaptırımını uygulanmalıdır. **İnceoğlu**, C.1., s. 48.

¹¹⁰ Naklen **Yavuz N.**, s. 31.

¹¹¹ **Gümüş**, Borçlar, s. 237; **Gümüş**, s. 45; **Acar**, s. 105; **Özyakışır**, s. 36.

¹¹² **Gümüş**, Borçlar, s. 237; **Gümüş**, s. 45; **Acar**, s. 105; **Aydemir**, s. 79; **Özyakışır**, s. 36.

bulunabilir¹¹³. Yargıtay'ın bu konuda verdiği; “ Somut olayda; Kiralanana ait kira sözleşmesi 01.12.1999 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. TBK.nun 347. maddesi hükmü gereğince kiracı bir yıl olan sözleşme süresinin bitiminden yani 01.12.2000 tarihinden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadığından yıldan yıla yenilenerek yasanın belirtilen on yıllık uzama süresi 01.12.2010 tarihinde dolmuştur. Son uzama yılı davanın açıldığı tarihe nazaran 01.12.2014 tarihinde sona ermiş olup, 6098 Sayılı Kanuna uygun olacak şekilde üç ay önceden 25.07.2014 tarihinde bildirim yapılmıştır. Açıklanan bu sebeplerle 25.07.2014 tarihinde tebliğ edilen bildirim süresinde olduğundan kira sözleşmesinin sona ermesi sebebiyle kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken 6101 Sayılı TBK.nın Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanununun Geçici 2. maddesi gerekçe gösterilerek davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.¹¹⁴” şeklindeki emsal kararı da süre hesabı noktasında yol gösterici niteliktedir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından 10 yıl sonra genel hükümlere göre kira sözleşmesini sona erdirebilir (TBK m. 347/III). Örneğin, bir konut kirasında kiraya verenin belirsiz süreli sözleşmeyi süre nedenine dayalı olarak feshedebileceği en erken tarih, aksine bir anlaşma veya yerel adet bulunmaması halinde TBK md. 329 gereği 10 yıllık sürenin dolmasından sonra altı aylık kira döneminin sonudur. Bunun için de altı aylık kira döneminin sonunda hüküm ve sonuç doğurmak üzere üç ay evvelden bildirim yapması gerekir.

¹¹³ Aral/Ayrancı, s. 240.

¹¹⁴ Y.6.H.D., T: 8.2.2016, E. 2015/8957, K. 2016/680 sayılı kararı

IV. KİRAYA VERENİN BORÇLARI

A. Kiralananı Sözleşmeye Uygun Biçimde Teslim ve Bu Halde Bulundurma Borcu

TBK m. 301'e göre, "Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz." ¹¹⁵.

Bu hüküm gereği, kiraya verenin asli edim yükümü, kira sözleşmesinde kararlaştırılan amaca uygun kullanımı sağlayacak şeyin teslimi ve sözleşme boyunca da bu şekilde bulundurmasıdır ¹¹⁶. Kararlaştırılan kullanma şekli, sözleşmeye uygun davranılmasının sağlanması bakımından önemli olup tarafları bağlar¹¹⁷.

Kiraya verenin teslim borcu, doğrudan zilyetliğin devrini ifade eder, bu nedenle kiracının teslim dışındaki yollardan biriyle dolaylı zilyet kılınması teslimin gerçekleştiği anlamına kural olarak gelmez¹¹⁸. Bunun istisnası, kiracı olunan yerin daha sonradan maliki olunmasıdır. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında anahtarın teslimi ile

¹¹⁵ İsviçre Borçlar Kanununun bu hükmü karşılayan 256. Maddesi şu şekildedir (Yavuz n., naklen, s. 43): Kiralayan kiralananı kararlaştırılan anda, öngörülen kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve bu durumda bulundurmak zorundadır.

Kiracının aleyhine farklı anlaşmalar;

- a) Önceden hazırlanmış genel işlem şartlarında,
- b) Konut ve çatılı işyerine ilişkin kira sözleşmelerinde,
Yer alıyorsa batıldır."

¹¹⁶ Tandoğan, s. 109; Eren, s. 347; Aral/Ayrancı, s. 245; Gümüş, Borçlar, s. 259; Gümüş, s. 101; İnceoğlu, C.1., s. 75; Acar, s. 130; Yavuz N., s. 43; Koç, s. 75; Altaş, s. 53; Aydoğdu/Kahveci, s. 384; Erzurumluoğlu, s. 93; Akçal/Uyumaz, s. 300.

¹¹⁷ Yavuz N., s. 44; Altaş, s. 53; Erzurumluoğlu, s. 94.

¹¹⁸ İnceoğlu, C.1., s. 75.

kiralananın kiracıya teslimi gerçekleşmiş sayılır¹¹⁹. Kiralananın kiracının kullanımına sunulması, örneğin bir taşınmazsa taşınmasına imkan verecek halde bulundurulması, teslim borcunun yerine getirilmesi anlamına gelir¹²⁰. Bu borcun bir gereği olarak kiracıya bahçe, çamaşır odası, park vs gibi ortak yerlerden ve araçların park edilmesi için otoparktan faydalanma imkanının da verilmesi gerekir¹²¹. Ayrıca kiracının müşteri veya misafirlerinin kiralananı girmesi hakkı da engellenemez¹²².

Kiraya verenin bu borcu esasında üç alt borcu içermektedir. Buna göre kiraya veren kiralananı sözleşmede öngörülen tarihte teslim etmekle yükümlüdür¹²³. Teslim zamanı sözleşmede kararlaştırılabilir¹²⁴; teslim zamanı açıkça kararlaştırılmamış ise kiralananın taraf iradesine uygun zamanda teslim edildiğini ispat yükü kiraya verendedir. Kiraya veren borcunu zamanında ifa etmezse, bu borç bir ifa borcu olduğu için ödemezlik def'ini kullanarak TBK m. 97 gereği kiracıdan kira bedelini isteyemez. Ayrıca TBK m. 123-126 uyarınca temerrüt hükümlerine¹²⁵ göre de sorumlu olur¹²⁶. Bu hükümler, kiranın peşin ödendiği hallerde de uygulama alanı bulur, bu nedenle kiranın peşin ödeneceğinin kararlaştırıldığı sözleşmelerde dahi kiralanan teslim edilmedikçe kiracının kira bedeli ödeme borcu muaccel olmaz¹²⁷.

¹¹⁹ **Gümüş**, Borçlar, s.259.

¹²⁰ **Aral/Ayrancı**, s. 245; **Yavuz**, s. 191; **Altaş**, s. 54.

¹²¹ **Aral/Ayrancı**, s. 245; **Yavuz**, s. 191; **Altaş**, s. 54.

¹²² **Yavuz**, s. 191; **Altaş**, s. 55.

¹²³ **Yavuz**, s. 191; **Acar**, s.131; **Yavuz N.**, s. 45; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 385.

¹²⁴ **Yavuz N.**, s. 44.

¹²⁵ **Reisoğlu Safa**, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1.7.2012'de yürürlüğe giren Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Yirmiüçüncü Bası, Beta. Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 371.

¹²⁶ **Eren** s. 348; **Gümüş**, Borçlar, s. 259; **Yavuz**, 192; **Gümüş**, s. 102; aksi görüş için bkz. **Aydemir**, s. 104; Aydemir'e göre kiralananın teslimi sözleşmenin geçerliliği şartıdır ancak bu görüşe kira sözleşmesinin rızai bir sözleşme olması sebebiyle katılmamaktayız.

¹²⁷ **Yavuz N.**, s. 45; **Karahasan Mustafa Reşit**, Sorumluluk Hukuku-Sözleşmeden Doğan Sorumluluk, Genişletilmiş 6. Bası, Beta Yayınları, s. 101.

Kiraya veren parça borcu niteliğini haiz taşınırlarda kiralananı sözleşmede belirtilen yerde, böyle bir düzenleme yoksa sözleşmenin kurulduğu sırada bulunduğu yerde ifa etmelidir¹²⁸. Çeşit borcu oluşturan taşınırlarda ise sözleşmede hüküm yoksa, kiraya verenin yerleşim yerinde teslim etmek zorundadır (TBK M. 89/I-1-2-3)¹²⁹.

Teslim borcunun ifa edileceği zaman sözleşmede öngörülmüş olabilir, sözleşmede bu konuda bir belirleme yoksa kiraya verenin teslim borcunu kiracıdan önce ifa etmesi gerekir¹³⁰. Kira bedelinin peşin ödenmesi kararlaştırılan hallerde bile, kiralayan teslim borcunu yerine getirmeye hazır olmadıkça borç doğmaz¹³¹. Kiraya verenin teslim borcunu ifada gecikmesi halinde kiracı TBK m. 117 ile 123-125’de öngörülen haklarını kullanabilir¹³². Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 1993 tarihli bir kararına göre teslim borcu hiç yerine getirilmezse ani edim olan teslim borcuna aykırılık sebebiyle kiracının sözleşmeden dönme hakkı vardır¹³³.

Teslim edilen kiralananın sözleşmede kararlaştırılan nitelikte ve amaçlanan kullanıma elverişli olması teslim borcu kapsamındadır¹³⁴. Teslim edilen kiralananın sözleşmede kararlaştırılan nitelikleri taşımaması yahut kiralama amacına aykırı olması halinde kiracı, kiraya verene karşı ayba karşı tekeffülden doğan sorumluluk hükümlerine (TBK m. 304 vd.) başvurabilir¹³⁵. Bu anlamda kiralananın sorumluluğunun doğup

¹²⁸ **Yavuz N.**, s. 46; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 386.

¹²⁹ **Eren**, s. 348; **Yavuz**, s. 191; **Altaş**, s. 54; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 386.

¹³⁰ **Aral/Ayrancı**, s. 245; **Gümüş**, Borçlar, s. 259.

¹³¹ **Tandoğan**, s. 111; **Yavuz**, s. 192 aksi görüş için bkz. **Gümüş**, Borçlar, s. 259.

¹³² **Aral/Ayrancı**, s. 245; **Yavuz**, s. 193; **Yavuz N.**, s. 45.

¹³³ Y.H.G.K, T:7.4.1993, 145/953 (naklen, **Yavuz N.**, s. 45, dipn.7.)

¹³⁴ **Eren**, s. 349; **Yavuz**, s. 193; **Gümüş**, s. 102; **Acar**, s. 131-132; **Altaş**, s. 56 v.d.

¹³⁵ **Eren**, s. 349; **Aral/Ayrancı**, s. 246; **Yavuz**, s. 193; **Gümüş**, s. 102; **Altaş**, s. 56 v.d.

doğmadığının tespitinde sözleşmenin amacı ve somut olayın özellikleri önem arz eder¹³⁶. Sözleşmede kimi zaman kullanım amacı kararlaştırılmamış olabilir. Böyle bir durumda somut olayın özellikleri, kiracının objektif iyiniyet kurallarına göre sözleşmeden beklediği menfaatin belirlenmesinde önem taşır¹³⁷. Kiracı teslim anında kiralananın beklenen menfaati sağlamaktan uzak ve kullanım amacına aykırı olduğunu fark ederse kiralananı teslim almaktan imtina edebilir. Bu durum kiraya veren bakımından aynı zamanda TBK m. 304 uyarınca borçlunun temerrüdü halini oluşturabilir¹³⁸. Aynı durum kiraya veren açısından da geçerlidir. Kiraya veren, kiracının sözleşme konusu kiralananı sözleşmeye uygun kullanmayacağını teslim anında alenen açık olduğunu ortaya koyarsa teslimden imtina edebilir. Bu imtina Yavuz N.'ye göre¹³⁹ TBK m 316 hükmüne göre mümkün iken, Gümüş'e göre¹⁴⁰ TBK m 117 hükümlerine göre mümkündür.

Kiraya verenin teslim borcu, kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşme olması sebebiyle süre boyunca devam eder¹⁴¹. Bu nedenle teslim borcunun kapsamına, kira süresi boyunca kiralananı kullanıma hazır bulundurma borcu da girer. Kiraya verenin bu borcunun ifası kiralananın kullanım amacını, elverişliliğini ortadan kaldıran vasıf eksikliklerini önlemesi yahut gidermesi ile gerçekleşir¹⁴². Kiraya veren kiralananı koruma ve yan yükümlülükler ile yan edim yükümlülüklerini de ifa etmelidir. Kiraya verenin bu yükümlülüğünü ihlal etmesi halinde, ayıba karşı tekeffülden dolayı

¹³⁶ **Gümüş**, Borçlar, s. 259; **Aral/Ayrancı**, s. 246.

¹³⁷ **Gümüş**, s. 102.

¹³⁸ **Yavuz**, s. 192; **Gümüş**, s. 103.

¹³⁹ **Yavuz N.**, s. 50.

¹⁴⁰ **Gümüş**, s. 103.

¹⁴¹ **Eren**, s. 350; **Gümüş**, Borçlar, s. 260; **Acar**, s.139.

¹⁴² **Gümüş**, Borçlar, s. 260; **Acar**, s. 139.

sorumluluğu dođar¹⁴³. Kiracı kiraya verenin ayıba karşı tekeffül sebebiyle sorumluluğu yoluna gitmek yerine genel hükümlere başvurma hakkına da sahiptir¹⁴⁴.

TBK m. 301/II'ye göre, kiraya verenin bu borcunun kiracı aleyhine değiştirilmesi konut ve çatılı işyeri kiralalarında kesin olarak yasaklanmış, diğer kiralarda ise genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamayacağı hükme bağlanmıştır. Bu hükümle kanun koyucu hükme aykırı düzenlemeleri batıl sayarak kısmi butlan yoluyla sözleşmenin diğer hükümleri ile birlikte ayakta kalmasını sağlamıştır¹⁴⁵.

B. Ayıptan Doğan Sorumluluk

Kiraya verenin ayıba karşı tekeffülden dolayı sorumlu tutulabilmesi için ilk şart, kiralananın ayıplı olmasıdır¹⁴⁶. Kiralananın ayıplı olması ise kiracının kiralananı sözleşmede öngörülen amaca uygun olarak kullanmasını azaltan yahut imkânsız kılan vasıf eksikliğinin olması, kiralananın sözleşmede öngörülen kullanma amacının kısmen veya tamamen olmamasıdır¹⁴⁷. Bu durum kiralananın kendisi kadar eklentilerini de kapsar¹⁴⁸. Sözleşmeyle öngörülen kullanım amacına örnek olarak konut olarak kiralanan yerin gürültülü bir eğlence merkezinin içerisinde olması yahut bir aracın kiralananında aracın çalışır vaziyette olmaması verilebilir¹⁴⁹.

¹⁴³ Aral/Ayrancı, s. 246; Gümüş, s. 103; Acar, s. 139.

¹⁴⁴ Aral/Ayrancı, s. 246; Acar, s. 139.

¹⁴⁵ Gümüş, s. 104; Acar, s. 132; Koç, s. 75; Akçaal/Uyumaz, s. 300-301.

¹⁴⁶ Gümüş, Borçlar, s. 261; Yavuz, s. 194; Gümüş, s. 107; İnceoğlu, C.1., s. 115; Koç, s. 76 Altaş, s. 58 vd.; Aydemir, s. 109; Kaya, s. 8-9; Aydoğdu/Kahveci, s. 387; Yalçınduran Türker, "Türk Borçlar Kanunu'na Göre Ayıp Nedeniyle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Erken Tahliye İmkânı", Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C:XXIX, S:2, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Haziran 2013, s. 66.

¹⁴⁷ Tandoğan, s. 111; Eren, s. 352; Aral/Ayrancı, s. 246; Gümüş, Borçlar, s. 262; Yavuz, s. 194; Gümüş, s. 107-108; İnceoğlu, C.1., s. 115 ;Altaş, s. 58 vd.; Kaya, s. 9; Aydoğdu/Kahveci, s. 387.

¹⁴⁸ İnceoğlu, C.1., s. 116.

¹⁴⁹ Aral/Ayrancı, s. 247; Gümüş, Borçlar, s. 262; Gümüş, s. 108.

Kira sözleşmesinde ayıbı ayıbın türü, niteliği, etkisi gibi çeşitli açılardan tasnif etmek mümkündür.

Kira sözleşmesinde ayıp, maddi, manevi ve hukuki ayıp olarak üçe ayrılır¹⁵⁰. Maddi ayıp kiralanda maddi olarak bir vasıf eksikliğidir, bu ayıp fiziksel niteliklerde eksiklik/aksaklık olarak görülür¹⁵¹. Örneğin kiralanan taşınmazın ısınma sisteminin bozuk olması.

Manevi ayıp ise kiralananın kullanımını etkileyen manevi olarak rahatsız edici durumlardır¹⁵². Örneğin gürültü, koku, duman yayılması gibi durumlar yahut vitrinli bir kiralanda “vitrin önüne devamlı olarak otomobil park edilmesi”¹⁵³ manevi ayıp kapsamında değerlendirilir. Kiraya veren kiracının diğer kiracılar tarafından rahatsız edilmesini de önlemek zorundadır aksi halde yine ayıp hükümlerine göre sorumluluğu doğar. Bu anlamda kiraya veren yalnızca diğer kiracıların değil, aynı zamanda başka üçüncü kişilerin örneğin komşuların da kira sözleşmesinden beklenen kullanmayı azaltacak derece kiracısını rahatsız etmelerini önlemekle yükümlüdür¹⁵⁴. Kiracının bu gibi hallerde üçüncü kişilere karşı kendisinin bazı hukuki yollara başvurabilecek durumda olması veya başvurması, kiraya verenin kiracının kiralananı kira sözleşmesine uygun olarak kullanmasını sağlama borcunu ortadan kaldırmaz¹⁵⁵.

¹⁵⁰ Aral/Ayrancı, s. 247; Yavuz, s. 196; Gümüş, s. 108; Yalçınduran, s. 66; İnceoğlu'na göre ekonomik ayıp ayrımı da vardır. Bknz. İnceoğlu, C.1., s. 129.

¹⁵¹ Aral/Ayrancı, s. 247; Gümüş, s. 107; İnceoğlu, C.1., s. 127.

¹⁵² Aral/Ayrancı, s. 247; Gümüş, Borçlar, s. 262; Gümüş, s. 108-109; İnceoğlu, C.1., s. 130.

¹⁵³ Tandoğan, s. 112; Yavuz, s. 196; Yalçınduran, s. 66.

¹⁵⁴ Tandoğan, s. 113; Yavuz, s. 196; İnceoğlu, s. 132.

¹⁵⁵ Tandoğan, s. 113.

Hukuki ayıp ise kiralananın kamu yahut özel hukuktan kaynaklanan nedenlerle kullanımının engellenmesidir¹⁵⁶. Örneğin kiralananın ruhsatının veya iskanının olmaması¹⁵⁷.

Kira sözleşmesi devamlı bir borç ilişkisi doğurduğu için kiralananındaki ayıp sözleşmenin kurulduğu anda yahut sözleşmenin devamı esnasında ortaya çıkabilir¹⁵⁸. Bu nedenle kiraya veren “başlangıçtaki ayıp” ve “sonraki ayıp”tan da sorumludur¹⁵⁹. Ayıba karşı tekeffül sorumluluğunun başlaması için teslimin gerçekleşmesi gerektiğinden, erken ifa veya gecikmiş ifa halinde de varsa ayıp kiraya verenin sorumluluğu yine doğacaktır; bir başka ifadeyle ifanın öne alınması ya da temerrüde düşülmesi, teslim anında ya da sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz¹⁶⁰.

Bir başka ayırım ise önemli ayıp-önemsiz ayıp ayırımıdır¹⁶¹. Bu kavramlar TBK’da tanımlanmamış olmakla birlikte TBK m. 306/II’de yer alan; “*Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir.*” hükmünden hareketle önemli ayıbın kullanım elverişliliğini ortadan kaldıran veya önemli ölçüde engelleyen ayıp olduğu kabul edilir¹⁶². Yavuz’a göre¹⁶³ de kiralananındaki eksiklik veya bozukluk sözleşme ile amaçlanan kullanımı önemli ölçüde kısıtlıyor ya da kiracının

¹⁵⁶ Aral/Ayrancı, s. 247; Yavuz, s. 197; İnceoğlu, C.1., s. 128; Aydemir, s. 110.

¹⁵⁷ Gümüş, Borçlar, s. 262; Aral/Ayrancı, s. 247; Yavuz, s. 197; İnceoğlu, C.1., s. 128-129.

¹⁵⁸ Aral/Ayrancı, s. 248; Gümüş, Borçlar, s. 266-267; Acar, s. 187; Aydemir, s. 110.

¹⁵⁹ Eren, s. 353; Gümüş, Borçlar, s. 266-267; Aral/Ayrancı, s. 248; Acar, s. 187.

¹⁶⁰ Acar, s. 189.

¹⁶¹ Yavuz, s. 194; Gümüş, s. 112-113; İnceoğlu, C.1, s. 121; Acar, s. 190; Koç, s. 76; Aydemir, s. 110-111; Aydoğdu/Kahveci, s. 388; Erzurumluoğlu, s. 94; Akçaal/Uyumaz, s. 302; Yalçınduran, s. 67.

¹⁶² Yavuz, s. 195; Gümüş, s. 113; İnceoğlu, C.1., s. 121; Acar, s. 190; Koç, s. 76; Aydemir, s. 110; Akçaal/Uyumaz, s. 302.

¹⁶³ Yavuz, s. 195.

sözleşmeden beklediği menfaati büyük ölçüde azaltıyorsa, kiracının kiralananı bu şekilde kullanması objektif olarak kendinden beklenemeyeceğinden, söz konusu ayıp önemli ayıptır. Örneğin, kiralanan evin penceresinin olmaması önemli ayıptır.

Önemli olmayan ayıp ise önemli ayıp kadar kiralananın kullanımını engellemeyen ve fakat kiracının umduğu edim menfaatini tamamen ortadan kaldırmayıp kısmen de olsa zarar veren, onu azaltan ayıptır¹⁶⁴. Kiralanan evin penceresinin çizik olması ise önemli olmayan ayıptır.

Kiraya verenin ayıptan dolayı sorumlu tutulabilmesi için gereken diğer şart ise kiracının ayıbı bilmemesi ve kabul etmemesidir¹⁶⁵. Kiracı ayıbı bildiği halde sözleşmeyi yapmışsa veya sonrada ortaya çıkan ayıbı kiraya verene ihbar etmemişse, bu durumda kiraya veren ayıptan sorumlu değildir¹⁶⁶.

Ayıba karşı tekeffül hükümleri tamamlayıcı hükümler (yedek hukuk kuralı) oldukları için bu hükümlerin aksi kararlaştırılabilir¹⁶⁷. Bu nedenle ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvurulması için kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu sınırlandıran yahut ortadan kaldıran bir hüküm de olmamalıdır¹⁶⁸. Böyle bir aksi kararlaştırma yoksa kiraya veren ayıptan dolayı sorumlu olur¹⁶⁹.

Ayıptan doğan sorumluluğun sınırlandırılması yahut kaldırılmasına ilişkin iki sınır bulunmaktadır. Bu sınırlamalardan ilki, TBK m. 301 gereği, konut ve çatılı işyeri

¹⁶⁴ **Yavuz**, s. 195; **Gümüş**, s. 113; **İnceoğlu**, C.1., s. 123; **Acar**, s. 193; **Aydemir**, s. 111.

¹⁶⁵ **Eren**, s. 354; **Aral/Ayrancı**, s. 248.

¹⁶⁶ **Aral/Ayrancı**, s. 248.

¹⁶⁷ **Acar**, s. 181; **Kaya**, s. 38.

¹⁶⁸ **Eren**, s. 355; **Aral/Ayrancı**, s. 249; **Gümüş**, Borçlar, s. 265, **Yavuz**, s. 198; **İnceoğlu**, C.1., s. 142; **Kaya**, s. 38-39.

¹⁶⁹ **Eren**, s. 355; **Aral/Ayrancı**, s. 249; **Yavuz**, s. 198; **Kaya**, s. 39.

kiralalarında kiraya verenin teslim ve kiralananın sözleşme süresince kullanıma hazır bulundurma borcunun kiracı aleyhine değiştirme yasağıdır¹⁷⁰. Diğerleri ise, konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinde bu hükümlerin genel işlem koşulu yoluyla yer almasıdır¹⁷¹. Bu nedenle genel işlem koşulu olmaksızın ve hile ile gizlenen bir ayıp yoksa sözleşme özgürlüğü çerçevesinde yapılan değişiklikler geçerli kabul edilerek kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğu yoluna başvurulmaz¹⁷².

Kiracının ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvurabilmesi için esasa ilişkin şartların gerçekleşmesinin yanı sıra şekli şartların da gerçekleşmesi gerekir. TBK'da kira sözleşmesinde, sözleşmenin sürekli borç ilişkisi doğuran niteliği gereği¹⁷³ ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvurulması için satış yahut istisna sözleşmesindeki gibi ihbar ve muayene külfetlerine ilişkin açık hüküm yoktur. Buna karşın kiracının ayıbı kabul ettiği sonucunun doğmaması adına muayene külfetini yerine getirerek¹⁷⁴ sözleşmenin akdedildiği anda olan yahut daha sonra ortaya çıkan ayıpları kiraya verene gecikmeksizin ihbar etmesi gerekir¹⁷⁵. Bu bildirim yükümü, kiracının kira sözleşmesinden doğan kiralananı koruma ve özen gösterme yükümünün bir sonucu olarak sözleşmeden doğan bir yan yükümlülüktür¹⁷⁶. Gümüş ise¹⁷⁷ kiracının muayene külfeti ya da yükümlülüğü olmadığını, bilakis sadece kiralananı inceleme ile bildirim yükümü olduğunu kabul eder.

¹⁷⁰ Acar, s. 181; Yavuz N., s. 51.

¹⁷¹ Aral/Ayrancı, s. 249; Yavuz, s. 198; Acar, s. 181.

¹⁷² Yavuz, s. 199.

¹⁷³ Eren, s. 356; Yalçınduran, s. 71.

¹⁷⁴ Yavuz, s. 199; Acar, s. 218; Aksi görüş için bkz. Gümüş, Borçlar, s. 266; Gümüş, s. 116.

¹⁷⁵ Tandoğan, s. 116; Eren, s. 355; Aral/Ayrancı, s. 249-250; Yavuz, s. 199; İnceoğlu, C.1., s. 149; Acar, s. 218; Altaş, s. 60.

¹⁷⁶ Eren, s. 356; Aral/Ayrancı, s. 249-250; Altaş, s. 60.

¹⁷⁷ Gümüş, s. 109; İnceoğlu, C.1., s. 149.

Buna karşın Gümüş, sözleşme ile kiracıya açık şekilde muayene ve ihbar külfeti yüklenebileceği de görüşündedir¹⁷⁸.

Kanımızca kiracının bildirim yükümlülüğünü yerine getirmesi için kiralananadaki ayıbı genel hatları ile iletmesi gerekir. Bu halde Gümüş'ün görüşüne¹⁷⁹ katılmak mümkün değildir, zira bildirim yükümünün varlığının kabulü genel hatlarıyla muayene külfetinin varlığını da zorunlu kılmaktadır. Kaldı ki Gümüş'ün görüşüne göre sözleşme ile getirilmesi mümkün olan bu yükümlülük esasında Kanunun lafzına uygun davranılması, yani ihbar külfetinin yerine getirilmesi sırasında kendiliğinden ifa edilmiş olmaktadır. Sözleşme ile getirilmesi muhtemel olan bu yükümlülükler, TBK ile halihazırda öngörülmüş durumdadır. Zira kira sözleşmesindeki muayene külfetini satış sözleşmesindeki muayene külfeti gibi detaylı açıklama yapılması şeklinde yorumlamak mümkün değildir¹⁸⁰. Ayıbı genel hatlarıyla ihbar yükümü de genel hatlarla muayene külfetini barındırır.

Acar'a göre¹⁸¹ ise muayene külfeti başlangıçtaki ayıp; bildirim külfeti ise hem başlangıçtaki hem de sonradan ortaya çıkan ayıp için geçerli olmalıdır. Aksi durumda kiracının ayıptan doğan haklarını kullanmaktan feragat ettiği sonucuna varılır¹⁸². Biz de bu görüşe katılmaktayız. Nitekim yukarıda da izah ettiğimiz üzere bildirim külfetinin ifa edilebilmesinin ön şartı örtülü bir muayenenin de yerine getirilmesini gerekli kılmaktadır.

¹⁷⁸ Gümüş, s. 116; İnceoğlu, C.1., s. 152.

¹⁷⁹ Gümüş, s. 109.

¹⁸⁰ Acar, s. 218.

¹⁸¹ Acar, s. 218.

¹⁸² Acar, s. 218.

Kira sözleşmesinin devamı halinde ortaya çıkan ayıpları kiraya verene zamanında bildirmeyen kiracı ayıbı kabul etmiş sayılmasına ek olarak TBK m. 318’de yer alan, “*Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur.*”. hükmü uyarınca da sorumludur.

Bu hükme göre kiracının kiralananındaki ayıpları kiraya verene hiç ya da vaktinde bildirmemesi, ayıbın giderilmesi süresinin uzatılması ya da giderim imkanının ortadan kaldırılması koruma yükümlülüğünün, dolayısıyla sözleşmenin ihlali anlamına gelir. Bu ihlal nedeniyle kiraya veren bir zarara uğramışsa ve bu zarar ile kiracının bildirme yükümünü ihlali arasında illiyet bağı varsa, kiracı doğan bu zararı karşılamakla yükümlüdür¹⁸³.

Kanımızca TBK m. 318 hükmü karşısında kiracının bildirim yükümlülüğü olduğu ve bunun bir külfet değil, yükümlülük olduğu kabul edilmelidir. Zira kiracı bildirim yükümünü yerine getirmediği takdirde kiraya verenin zamanında bildirim yapılmamasından doğan zararını karşılayacağı gibi seçimlik haklarını da kullanamaz. Nitekim seçimlik hakların kullanılmasının ön şartı bildirim yükümlülüğünün yerine getirilmiş olmasıdır. Bu yükümlülüğün yerine getirilmesi ise genel hatları itibariyle de olsa bir muayene külfetini zaten bünyesinde taşır.

Esasa ve şekle ilişkin şartların gerçekleşmesi halinde kiracının ayıbın giderilmesini, kiralananın ayıpsız misliyle değiştirilmesini, fesih ve kira ücretinin indirilmesini talep etme haklarından uygun olanı kullanma hakkı vardır¹⁸⁴. Kiracı yenilik doğuran nitelikteki

¹⁸³ Eren, s. 357; Yalçınduran, s. 72.

¹⁸⁴ Tandoğan, s. 116; Eren, s. 357; Aral/Ayrancı, s.250-259; Gümüş, s 122 vd.; İnceoğlu, C.1., s. 153 vd.; Koç, s. 77; Yalçınduran, s. 73.

bu hakların yanı sıra ayıp sebebiyle uğradığı zararı giderilmesini de talep edebilir. TBK m. 305/I gereği kiracının bu hakkını kullanması diğer seçimlik haklarını önlemez, bir başka ifadeyle kiracı diğer seçimlik haklarıyla birlikte tazminat talep etme hakkını da kullanabilir¹⁸⁵. Ayıptan dolayı sorumlu tutulabilmesi için kusuru aranmayan kiraya veren ise kusuru olmadığını ispat etmek kaydıyla tazminat ödemekten kurtulur. Bu haliyle TBK m 305/I, TBK m. 122 gibi kiraya veren aleyhine kusur karinesi içerir¹⁸⁶.

C. Kiraya Veren Üçüncü Kişinin İleri Sürdüğü Haklar Sebebiyle Sorumlu Olması (Dar Anlamda Zapta Karşı Tekeffül)

Kiraya verenin üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluğu, TBK m. 309'de düzenlenen zapttan sorumluluk, TBK m. 310 ve 311 anlamında üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması ve TBK m. 312 gereği tapu siciline şerh sebebiyle doğar¹⁸⁷.

1. Zapttan Sorumluluk

TBK m. 309'a göre, *“Bir üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildirim üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür.”*

¹⁸⁵ Tandoğan, s. 122-123; Aral/Ayrancı, s. 259; Gümüş, Borçlar, s. 268; Yavuz, s. 200 vd.; Acar, s. 208 vd.

¹⁸⁶ Aral/Ayrancı, s. 259.

¹⁸⁷ Aral/Ayrancı, s. 259; Yavuz, s. 210; İnceoğlu, C.1, s. 235 vd.; Erzurumluoğlu, s. 96-97; Akçaal/Uyumaz, s. 305; Yavuz Cevdet, “Türk Hukukunda Kiracılık Hakkının Şerhi (Örnek Olay ve Görüşler)”, Prof. Dr. Ali Naim İNAN’a Armağan, s. 896; Öz Turgut, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011, s. 51.

TBK m. 309 kiracı lehine emredici bir hükümdür, dolayısıyla da kiracı lehine değiştirilmesi mümkünken aleyhine değiştirilmesi mümkün değildir¹⁸⁸.

Kiraya verenin zapttan sorumlu tutulması için bazı şartların gerçekleşmesi gerekir. Buna göre ilk şart, üçüncü kişinin kiracının haklarıyla bağdaşmayan bir hakka sözleşmenin kurulduğu anda sahip olmasıdır¹⁸⁹. Üçüncü kişinin kiracının hakkıyla bağdaşmayan bu hakkı, irtifak, mülkiyet hakkı veya komşuluk hukukundan kaynaklanan bir hak olabilir¹⁹⁰. Kiracı üçüncü kişinin üstün hakkını sözleşme kurulduğu sırada¹⁹¹ bilmemelidir. Kiracının bu durumu bildiği ve kiraya verenin de ayrıca aksi yönde bir taahhüt vermediği hallerde, kiraya verenin sorumluluğu doğmaz¹⁹².

Üçüncü kişi bu konuda kiracıya karşı dava açmışsa kiracı bu durumu kiraya verene bildirir ve kiraya veren bildirim üzerine davayı üstlenmek zorundadır¹⁹³. Kiracı, davayı kiraya verenin makul sürede savunmada bulunmasına, delillerini toplamasına imkan verecek şekilde hızlı bildirmelidir, aksi durumda ihbar zamanında yapılsaydı oluşacak farazi olumlu durum ile ihbarın zamanında yapılmaması sebebiyle ortaya çıkan durum arasındaki farkın kiraya verenden talep edilmesi imkanı ortadan kalkar¹⁹⁴.

¹⁸⁸ **Yavuz**, s. 211; **İnceoğlu**, C.1., s. 236.

¹⁸⁹ **Eren**, s. 366; **Aral/Ayrancı**, s. 259; **Gümüş**, Borçlar, s. 273; **Yavuz**, s. 212; **Gümüş**, s. 137; **İnceoğlu**, C.1., s. 236; **Acar**, s. 270; **Altaş**, s. 61; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 414; **Erzurumluoğlu**, s. 96; **Akçaal/Uyumaz**, s. 305.

¹⁹⁰ **Eren**, s. 366; **Aral/Ayrancı**, s. 259; **Gümüş**, Borçlar, s. 273; **Yavuz**, s. 211; **İnceoğlu**, C.1., s. 237; **Acar**, s. 271; **Erzurumluoğlu**, s. 96.

¹⁹¹ **İnceoğlu**, C.1., s. 242; **Acar**, s. 278.

¹⁹² **Gümüş**, s. 137; **İnceoğlu**, C.1., s. 242.

¹⁹³ **Yavuz**, s. 211; **Gümüş**, s. 138; **İnceoğlu**, C.1., s. 246; **Acar**, s. 280; **Altaş**, s. 62; **Erzurumluoğlu**, s. 96.

¹⁹⁴ **Yavuz**, s. 212.

Hakim fikre göre¹⁹⁵ üçüncü şahsın üstün hakkını kiracıya dava yoluyla ileri sürmesi şarttır. Üçüncü şahıs dava dışı yolla, yazılı/sözlü ihtarname, mektup gibi yollarla kiracıya başvurmuşsa, kiracıya karşı bu hak iddiası zapt sayılmayacaktır¹⁹⁶. Gümüş ise böyle bir durumda TBK m. 318 hükmünün uygulanması ve bunun da mehz Kanuna göre “hak ayıbı” sayılması gerektiğini savunur¹⁹⁷. Azlıkta kalan ve kanımızca da isabetli olan bu görüşe göre ise kiracının zapta karşı tekeffül hükümlerinden faydalanabilmesi için, üçüncü kişinin üstün hakkını dava yoluyla kullanmak zorunda olması aranmamalıdır¹⁹⁸.

Kiraya verenin kiracının bildirimine rağmen davayı üstlenmemesi halinde kiracı yargılamadan çekilme hakkına sahip olup yargılama neticesinde kiralananın kiracının elinden alınması halinde, kiracı doğan zararın tazminini talep edebilir¹⁹⁹. Burada tazmini gerekecek olan zarar ifa menfaatinin kaybından doğan müspet zarardır²⁰⁰.

2. Kiralananın Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Temlik (TBK m. 310)

TBK m. 310’a göre, “*Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.*”.

Bu hükme göre kira sözleşmesi kurulduktan ve kiralanan kiracıya teslim edildikten sonra kiralananın mülkiyeti üçüncü bir kişiye devredilirse, yeni malik tüm hak ve

¹⁹⁵ **Yavuz**, s. 212; **Gümüş**, s. 137; **Acar**, s. 280.

¹⁹⁶ **Yavuz**, s. 212; **Gümüş**, s. 137-138.

¹⁹⁷ **Gümüş**, s. 138.

¹⁹⁸ **İnceoğlu**, C.1, s. 245.

¹⁹⁹ **Yavuz**, s. 212; **Gümüş**, s. 160.

²⁰⁰ **Eren**, s. 367; **Aral/Ayrancı**, s. 260; **Gümüş**, s. 139; **İnceoğlu**, C.1., s. 251; **Karahasan**, s. 86.

borçlarıyla kira sözleşmesinin tarafı olur²⁰¹. Bu taraf değişikliği kendiliğinden (ipso iure) gerçekleşir²⁰². Bu kural, kiraya verenin malik olduğu hallerde geçerlidir²⁰³.

TBK m. 310 ile getirilen bu kural ile EBK m. 254'te yer alan “*satım kirayı bozar*” kuralı terk edilmiştir²⁰⁴. Bu kuralın uygulanması ile kira sözleşmesinin tüm hak ve yükümlülükleri ile ileriye etkili olarak yeni malike geçeceği için eski malik sadece muaccel olmuş ve henüz ödenmemiş olan devirden önceki alacaklarını talep edebilir, diğer yandan kira sözleşmesi kapsamında verilmiş olan teminat ve ferî haklar da yeni malike geçer²⁰⁵.

Gümüş'e göre ise TBK m. 198/II hükmü kıyasen burada uygulanmalı ve teminat verenlerin açık rızası/iradesinin varlığı aranmalıdır²⁰⁶. Kanımızca yeni malik doğrudan ve yasal temlikle sözleşmenin tarafı haline geldiğinden, sözleşmede aksine bir hüküm yoksa, ayrıca bir irade beyanı yahut bu duruma özgü açık bir irade aranmaksızın, mevcut teminatlar da yeni malike verilmiş teminatlar gibi varlığını sürdürür.

Kiracı borca aykırı davranmış, bundan kiraya veren zarar görmüş ve kira sözleşmesi daha sonra devredilmişse bu zararlar ilgili kiracı ancak eski malike karşı sorumludur²⁰⁷. Öte yandan kiracı borca aykırı davranmış, eski malikin sözleşmeyi fesih hakkı doğmuş, bu hakkını kullanmadan kiralananı devretmişse, yeni malik ancak bu

²⁰¹ Aral/Ayrancı, s. 260; Yavuz, s. 213; Acar, s. 308; Koç, s. 78; Erzurumluoğlu, s. 96; Akçaal/Uyumaz, s. 306.

²⁰² Yavuz, s. 214; Gümüş, s. 149; Acar, s. 308-309; Erzurumluoğlu, s. 96.

²⁰³ Acar, s. 289

²⁰⁴ Aral/Ayrancı, s. 261; Yavuz, s. 213; Acar, s. 307.

²⁰⁵ Aral/Ayrancı, s. 261; Yavuz, s. 214; Acar, s. 315.

²⁰⁶ Gümüş, s. 149.

²⁰⁷ Acar, s. 313.

borca aykırılık halinin devam etmesi halinde fesih hakkını kullanabilir²⁰⁸. Kanımızca bu gibi durumlarda mevcut borca aykırılık halinin sözleşmenin tadili yahut haktan feragat şeklinde yorumlanmaya müsait olmaması gereklidir. Örneğin kira bedelinin indirimli ödenmesi halinin süreklilik arz ettiği bir halde yeni malikin bu durumun borca aykırılık oluşturduğunu ispatlaması, indirimin kira bedeli hükmünün tadili şeklinde yorumlanamayacağını ispatlaması ile mümkündür. Öte yandan eski malikin döneminde kiracının kira bedeli ödemediği ve eski malikin temerrüt ihtarı gönderdiği halde sözleşmeyi feshetmeden kiralananı devrettiği ihtimalde yeni malikin bu durum nedeniyle sözleşmeyi fesih hakkının devam ettiği kabul edilmelidir.

TBK m. 311’de yer alan; *“Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır.”* hükmü uyarınca, TBK m. 310/I hükmü, kiralanan üzerinde kiracının şahsi hakkını engelleyen bir ayni hakkın oluşması durumunda da uygulama alanı bulur²⁰⁹. Kiracının şahsi hakkını etkileyen bir ayni hakkın olması gerekmekte olup²¹⁰ her ayni hak şahsi hakkın kullanımını engelleyecek hak olarak kabul edilmemelidir.

D. Vergi ve Yan Giderleri Ödeme Borcu

TBK m. 302’ye göre, *“Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerle, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır.”*

²⁰⁸ Acar, s. 313.

²⁰⁹ Aral/Ayrancı, s. 261; Yavuz, s. 215.

²¹⁰ Gümüş, s. 151.

Kiraya veren aksi kararlaştırılmadığı müddetçe emlak vergisi ve malik olmaktan kaynaklanan vergileri malik sıfatıyla ödemekle yükümlüdür²¹¹. Buna karşın kiralananın kullanımından kaynaklanan çevre temizlik vergisi 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'na eklenen mükerrer 44. madde gereği kiracılar tarafından ödenir²¹². Bu bedellerin kiracı tarafından ödeneceğinin öngörülmüş olması, bu bedelleri kira bedelinin bir parçası haline getirmeyeceğinden kiraya verenin de kira bedelinin yahut bu bedellerin ödenmesinde temerrüde düşüldüğü gerekçesiyle sözleşmeyi fesih hakkı yoktur²¹³. Hükümün lafzından da anlaşıldığı üzere emredici nitelikte değildir, aksi kararlaştırılabilir²¹⁴.

Yan giderler de TBK m. 303'e göre, "*Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür.*" Bu hüküm uyarınca aksi kararlaştırılmadığı müddetçe, genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinden doğan yan giderlere katlanma borcu kiraya verene aittir. Bu çerçevede TBK m. 303 kapsamına doğrudan doğruya kiralananın kullanımıyla ilgisi olmayan ve genel giderlere de dahil olmayan çatı onarımı, dış sıva gibi harcamalar girer²¹⁵. Bu tarz harcamalar olağanı aşan esaslı tamirat ve bakım harcamaları olduğu için kiraya verenin katlanması esastır. Uygulamada ise ekseriyetle bu giderlere kiracının katlanması kararlaştırılır.

²¹¹ **Tandoğan**, s. 140; **Aral/Ayrancı**, s. 264; **Gümüş**, Borçlar, s. 278; **Yavuz**, s. 215; **Acar**, s. 154; **Yavuz N.**, s. 64; **Koç**, s. 75; **Akçaal/Uyumaz**, s. 301; **Çevik Seda Öktem**, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi", Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C:XXVIII, S:2, Haziran 2012, s. 207.

²¹² **Gümüş**, Borçlar, s. 278; **Yavuz**, s. 215; **Gümüş**, s. 155; **Acar**, s. 158.

²¹³ Naklen **Tandoğan**, s. 140, dpn. 102; YİÇBK, T:04.03.1968, E.966-14/K.968-7, RG. 26.04.1968, S. 12884; **İnceoğlu**, C.1., s. 85; **Yavuz N.**, s. 64.

²¹⁴ **Yavuz**, s. 215; **Gümüş**, s. 155; **İnceoğlu**, C.1., s. 85; **Koç**, s. 75; **Akçaal/Uyumaz**, s. 301.

²¹⁵ **Aral/Ayrancı**, s. 264; **Yavuz N.**, s. 69; **Çevik**, s. 210.

Kanun koyucu yan giderlere kimin katlanacağı konusunda genel hükümlere tabi kiralar ile konut ve çatılı işyeri kiralari arasında bir ayrim yaparak konut ve çatılı işyeri kiralariında yan giderlerden kiracının sorumluluğu esasını benimsemiştir. Buna göre TBK m. 341’de; “*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralariında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür.*”

Giderlere katlanan taraf, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır.”

V. KİRACININ BORÇLARI

A. Kiralananı Sözleşmeye Uygun Olarak Özenle Kullanma Borcu

TBK m. 316/I’e göre, “*Kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak(la)... yükümlüdür.”*

Bu hükme göre, kiracı kiralananı sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun olarak ve özenle kullanmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük kiracının, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananın özüne etki edecek bir değişiklik yapmasını yahut kiralananı zarar vermesini engeller²¹⁶. Yargıtay kararlarında²¹⁷ ve doktrinde istikrarla kabul edildiği

²¹⁶ Tandoğan, s. 141; Eren, s. 379; Aral/Ayrancı, s. 265; Gümüş, Borçlar, s. 279; Yavuz, s. 217; Gümüş, s. 156; İnceoğlu, C.1., s. 362-363; Altaş, s. 64; Erzurumluoğlu, s. 98; Oser H./Schönenberger W., Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch V. Band: Das Obligationenrecht, Art 184-418, 2. Auflage, Zürich 1936, Art. 261, N.2; Kropholler J.,Bürgerliches Gesetzbuch-Kommentar- C.H. Beckverlag, 11. Auflage,München 2008, BGB SS 535, Nr.5.

²¹⁷ YHGK, T:08.04.2015, 2013/6-1850E., 2015/1180 K. sayılı karar (erişim yer ve tarihi: <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=hgk-2013-6-1850.htm&kw=kiralananın+özenle+kullanma+borcu#fm>, 27.08.2017,) Y.19.H.D., T: 25.11.1997, 1997/6415E., 1997/10192K. sayılı karar (erişim yeri ve tarihi: <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=19hd-1997-6415.htm&kw=kiralananın+özenle+kullanma+borcu#fm>, 27.08.2017).

üzere, konut olarak kiralanın yerin odalar arasına ruhsata aykırı bölme yapılması yahut duvarların yıkılarak odaların birleştirilmesi, kiralanın korunması için gerekli önlemlerin alınmayarak yangına sebebiyet verilmesi, kiralanın bakımı için gerekli basit tamiratların yapılmaması, apartman içinde rast gele sigara atılması, muslukların kiralanana zarar verici şekilde açılması, kiralanana dairede odun kırılması²¹⁸, yahut aybın zamanında veya hiç ihbar edilmemesi, kiralanın kötü itibar edinmesine yol açılması, özenle kullanma borcuna aykırılık hallerinin örnekleridir²¹⁹.

Yargıtay'ın, *“Kiralanın sözleşme hükmüne uygun olarak kiracıya teslim edildiği, olayın teslimden onsekiz ay sonra gerçekleştiği savunulduğuna göre yukarıda açıklanan ilke gereğince kusursuzluğunu ispat yükü davacı kiracıdadır.”*²²⁰ şeklinde kararları uyarınca da kiralanın özenle kullanıldığını ve hor kullanılmadığını, kiralama amacına uygun kullanıldığını ispat yükü kiracıdadır.

Kiralanın özenle kullanılması borcuna kiralanın sözleşme ile kararlaştırılan amaç için kullanılması borcu da girer²²¹. Örneğin, konut olarak kiralanın yerin işyeri olarak kullanılması, kiralanın yere tali bir firmanın alınması, keza belli bir marka adı altında işletilecek olan kiralanın başka bir marka adı altında yahut başka bir ürün satışı için kiralanması bu borca aykırı davranış halleri arasındadır²²².

²¹⁸ Tandoğan, s. 143.

²¹⁹ Aral/Ayrancı, s. 265; Yavuz, s. 217; Malkoç/Kılıçoğlu, s. 233.

²²⁰ Y.6.H.D., T:27.01.2016, 2015/3198E., 2016/489 karar sayılı kararı (erişim yeri ve tarihi: <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2015-3198.htm&kw=kiralanın+özenle+kullanımı+ispat+yükü#fm>, 27.08.2017).

²²¹ Tandoğan, s. 144; Aral/Ayrancı, s. 266; Gümüş, Borçlar, s. 278; İnceoğlu, C.1., s. 364.

²²² Aral/Ayrancı, s. 266-267; Gümüş, s. 158-159.

Kiralananın sözleşmeye uygun kullanılma borcunun ihlali halinde kiraya veren TBK m. 316/II ve 316/III'te yer alan haklarını kullanarak kira sözleşmesini feshedebilir. Bu noktada kiralanan henüz kiracıya teslim edilmemişse ve fakat kiralananın kullanma amacına uygun kullanılmayacağı yahut kiralananın zarar verileceğine dair açık kanıtlar ve haklı şüpheler olması halinde kiraya veren TBK m. 117 vd.'da yer alan haklarını kullanmak suretiyle teslimden imtina edebilir ve sözleşmeden dönebilir²²³. Kiralananın özenle kullanma borcuna aykırılık kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkması halinde ise, kiraya veren TBK m. 316'da yer alan fesih hakkını kullanabilir²²⁴.

B. Komşulara Saygı Gösterme Borcu

TBK m. 316/I'e göre, *“kiracı, kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür.”*

Bu hükmün bir gereği olarak kiracının TMK ve KMK'dan kaynaklanan yükümlülüklerini de yerine getirmesi gerekir²²⁵.

Kiracının komşuları rahatsız edecek derecede gürültü çıkarması, komşuları ile geçinememesi ve sürekli sorun yaratması²²⁶, kiralananın komşulara etki edecek şekilde koku yayılması komşulara saygı gösterme borcunun ihlali sayılır. Birden çok dairenin bulunduğu bir binada, ortak yerlerin kullanımını düzenleyen ve kiracıların huzurunu sağlamak adına kabul edilmiş belirli kurallar yahut bir yönetmelik varsa kiracı buna da uymakla yükümlüdür²²⁷. Bu kuralın istisnası, kira sözleşmesinin kurulduğu sırada

²²³ Gümüş, s. 160.

²²⁴ Gümüş, s.161.

²²⁵ Tandoğan, s. 147; Eren, s. 379; Aral/Ayrancı, s. 267; Yavuz, s. 218; İnceoğlu, C.1., s 384; Altaş, s. 65; Erzurumluoğlu, s. 99.

²²⁶ Aral/Ayrancı, s. (naklen dipn.28); Yavuz, s. 218; Altaş, s. 65.

²²⁷ Tandoğan, s. 149; Koç, s. 79.

kiracıya bildirilmemiş veya sonradan tek taraflı olarak değiştirilmiş olan kurallar mahalli adetleri aşan bir yükümlülük yaratıyorsa, böyle bir durumda mahalli adetleri aşan bu yükümlülükler nispetinde kiracının sorumluluğu doğmaz²²⁸.

C. Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu

TBK m. 317'e göre, *“Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel adete de bakılır.”*

Bu hüküm uyarınca kiracı, kiralananın olağan kullanımdan kaynaklanan örneğin bina aidatı, anahtar değiştirilmesi, musluk tamiri gibi giderleri karşılaması gerekir²²⁹. Bu hususta kanun koyucu yerel adetlerin de dikkate alınacağını açıkça kabul ederek tereddüt halinde yerel adete göre uygulama yapılması gerektiği kuralını benimsemiştir²³⁰. Ancak, bu madde altında düzenlenen bakım giderlerini kiraya verene ait olan önemli bakım giderleri ile karıştırmamak gerekir²³¹. Çünkü, kiraya verene ait kiralanda doğrudan ilgili bakım ve masrafların karşılanmaması kiracı açısından ayıp hükümlerine başvurma hakkı verir²³².

Ayrıca bu hükme göre, kiracının sorumlu olduğu olağan kullanımdan kaynaklanan temizlik ve bakım masrafları sözleşme kurulduğu sırada olan masrafları değil, sözleşme kurulduktan sonra kullanımdan kaynaklanan masrafları kapsar²³³.

²²⁸ Tandoğan, s. 149.

²²⁹ Eren, s. 378; Aral/Ayrancı, s. 268; Yavuz, s. 222; Gümüş, s. 180; Çevik, s. 209.

²³⁰ Aral/Ayrancı, s. 268.

²³¹ Eren, s. 378; Yavuz, s. 222.

²³² Gümüş, s. 180.

²³³ Gümüş, s. 181.

D. Kiracının Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanım Giderlerini

Ödeme Borcu

TBK m. 341'e göre, "*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel adet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür.*

Giderlere katlanan taraf, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır."

Kiralananın doğrudan kullanımından kaynaklanan giderlerin kiracı tarafından karşılanmasını öngören bu hükmün aksinin kararlaştırılması mümkündür. Buna göre aksi bir kabulde bu giderlerin kiraya veren tarafından karşılanması için ödemeyi yapan kiracının bu ödemeyi yaptığına dair belgeleri kiraya verene ibrazı ödeme için ön koşuldur²³⁴.

E. Kira Bedelini Ödeme Borcu

TBK m. 313'te, "*Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür.*" hükmü yer almaktadır.

Kiralananı özenle kullanmakla yükümlü olan kiracının asli edimlerinden biri de kira bedelini ödemektir. Kira sözleşmesinde açıkça kararlaştırılmadığı müddetçe kira bedeline yan giderler dahil değildir²³⁵. Bu nedenle kiracının kira bedelinden ayrı olarak yan gider ödeme borcu devam eder.

²³⁴ Aral/Ayrancı, s. 249; Çevik, s. 219.

²³⁵ Aral/Ayrancı, s. 271; Gümüş, s. 182; Öz, s. 51.

TBK m. 314'te yer alan hükme 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*”.

Kira bedeli aylık, dönemlik, haftalık şeklinde kararlaştırılmışsa TBK m. 147/I gereği beş yıllık zamanaşımına tabidir²³⁶. Buna karşın kira bedelinin bir defada ödenmesi kararlaştırılmışsa TBK m. 146'ya göre on yıllık zamanaşımına tabidir²³⁷.

Kira bedelini ödeme borcu, bu bedelin para olarak kararlaştırıldığı hallerde götürülecek borçlardan olup aksine bir anlaşma olmadığı müddetçe kiraya verenin ikametgahında ödenir²³⁸. Uygulamada genellikle kiracının kira bedelini kiraya verenin bildireceği banka hesabına ödemesi kararlaştırılmaktadır. Böyle bir anlaşma yapıldığı hallerde kiraya verenin banka hesabını açık tutma yükümlülüğü bulunmaktadır, aksi takdirde alacaklı temerrüdü gerçekleşir²³⁹. Bu şekilde bir kararlaştırma yapıldığı halde yahut herhangi bir belirleme yapılmasa da kiracı banka havalesi yapmak veya kiraya verenin ikametgahında ödemek yerine adi posta yoluyla ödeme yaparsa borçlu temerrüdü gerçekleşir²⁴⁰. Kiraya verenin posta idaresine giderek adi posta ile gelen kira bedelini tahsil etme zorunluluğu olmadığı için borçlu temerrüdüne düşen kiracının temerrüt hükümlerine göre sorumluluğu doğar²⁴¹. Bununla birlikte taraflar arasındaki anlaşmaya göre kira bedeli posta idaresine gidilerek adi posta yoluyla ödeniyorsa ödeme kiraya

²³⁶ **Gümüş**, s. 183; **Yavuz N.**, s. 205; **Tercier/Pichonnaz/Develioğlu**, s. 484-485.

²³⁷ **Aral/Ayrancı**, s. 271; **Gümüş**, s. 183.

²³⁸ **Aral/Ayrancı**, s. 271; **İnceoğlu**, C.1., s. 258; **Yavuz N.**, s. 177.

²³⁹ **Aral/Ayrancı**, s. 271; **Gümüş**, s. 186; **İnceoğlu**, C.1., s. 259.

²⁴⁰ **Aral/Ayrancı**, s. 271; **Anıl**, s. 157.

²⁴¹ **Aral/Ayrancı**, s. 271; **Anıl**, s. 157.

verenin tahsil ettiği anda yapılmış sayılır²⁴². Kira bedelinin ödendiğini ispat yükü kiracıya aittir.

F. Kiralananı Geri Verme Borcu

TBK m. 334 hükmünde; “*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralananında meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir.*

Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.” düzenlemesi yer almaktadır.

Bu hükme göre kira sözleşmesi sona erince kiracı, kiralananı kiralayana geri vermekle yükümlüdür²⁴³. Kiralayan aynı zamanda malikse mülkiyet hakkından kaynaklanan aynı istihkak talebi ile kira sözleşmesine dayanan şahsi iade talebi birbiriyle yarışır, kiraya veren dilediği hakkına dayanarak iade talebinde bulunabilir²⁴⁴. Buna göre kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiracı kiralananı aldığı şekliyle iade etmekle yükümlü olup olağan kullanımdan kaynaklanan eksilme, yıpranma veya bozulmalardan dolayı sorumlu tutulamaz²⁴⁵.

Kiracı, kiraya verenin rızası veya izniyle yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle sorumlu tutulamaz ve bu nedenle kiralananın eski haliyle teslimi ile yükümlü olmaz²⁴⁶.

²⁴² **Yavuz N.**, s. 177; karşı görüş **Y.6.H.D.**, T:29.9.1978, 1407/2038

²⁴³ **Gümüş**, Borçlar, s. 308; **Yavuz**, s 239; **Gümüş**, s. 234; **Altaş**, s. 241.

²⁴⁴ **Tandoğan**, s. 183; **Eren**, s. 413; **Yavuz**, s. 239-240.

²⁴⁵ **Eren**, s. 411; **Aral/Ayrancı**, s. 288; **Yavuz**, s. 240.

²⁴⁶ **Aral/Ayrancı**, s. 288.

Buna karşın kiraya verenin izni ve rızası olmaksızın gerçekleştirilen değişiklik yahut yenilikler olması halinde kiracının kiralananı eski haliyle iade etme borcu devam eder. Böyle bir durumda kiralananın eski hali ile aynen iadesi yahut tazminat ödeme borcu gündeme gelir. TBK m. 321 hükmün göre kiracı kiraya verenin izni ve rızasıyla yaptığı değişiklik ve yeniliklerden ötürü kiraya verenden değer artışı talebinde bulunamaz²⁴⁷.

Bu maddeye göre kiracının sözleşmenin sona ermesi halinde, sözleşmeye aykırı kullanımdan doğacak zararları giderme dışında, başkaca tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir. Örneğin, tarafların sözleşmeyle önceden, kiracının kiralananı boşalttığında tüm masrafı kendisine ait olmak üzere kiralananı boyatacağına dair sözleşmeler TBK m 334/II uyarınca geçersizdir²⁴⁸.

²⁴⁷ Aral/Ayrancı, s. 288; Yavuz, s. 241.

²⁴⁸ Eren, s. 413; Yavuz, s. 241.

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

Ş. 1 TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN KİRAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLERİNE (TBK m. 299-338) GÖRE SONA ERME SEBEPLERİ

I. GENEL OLARAK

Birinci bölümde belirttiğimiz üzere²⁴⁹ TBK'da kira sözleşmeleri genel hükümlere tabi kira ve konut ve çatılı işyeri kiralari ile ürün kirası olarak üçe ayrılır. Genel hükümlere tabi kira sözleşmeleri bakımından kanun koyucu EBK'dan farklı olarak kira sözleşmesinin karşı tarafın kabulüne ihtiyaç olmadan bozma, sona erdirme anlamına gelen “fesih” sözcüğünü kullanmıştır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise fesih, sona erdirme, son verme gibi ifadeler kullanılmış; özellikle tahliye sözcüğü kullanılmamıştır²⁵⁰.

Bu ayırım içerisinde genel hükümlere tabi kira sözleşmeleri, süreli ve süresiz olmasına göre farklı şekillerde sona erdirilmekle birlikte başka nedenlerle de sona erdirilebilir. Bu nedenle kira sözleşmesinin sona ermesini olağan ve olağanüstü sebeplerle sona erme olarak iki ana başlık şeklinde incelemek mümkündür.

Diğer yandan TBK'da yer alan nedenlerle sona erdirilebilen kira sözleşmesinin tarafların anlaşması suretiyle (ikale) sona erdirilmesi de her zaman mümkündür²⁵¹. Bu

²⁴⁹ Bknz. Birinci Bölüm, s.1-2

²⁵⁰ Özdoğan/Oymak, s. 98.

²⁵¹ Eren, s. 398; Yavuz N., s. 351.

anlamda taraflarca ikale suretiyle sözleşmenin sona erdirilmesi açıkça yahut örtülü olarak gerçekleştirilebilir. İ kale suretiyle sözleşmenin sona erdirilmesi halinde kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erer²⁵². Ayrıca genel hükümlere tabi kira sözleşmesinin TBK’da yer alan borcu sona erdiren nedenlerin gerçekleşmesi ile de sona ermesi mümkündür²⁵³.

A. OLAĞAN SEBEPLERLE SONA ERME

Kira sözleşmesinin olağan sebeplerle sona ermesi, sözleşmenin belirli süreli ve belirsiz süreli olmasına göre ikiye ayrılır.

1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Kira sözleşmesinin sona ereceği zamanın açıkça veya örtülü bir biçimde belirlendiği sözleşmeler, belirli süreli kira sözleşmesi olarak kabul edilir²⁵⁴. Bir kira sözleşmesinin genel hükümlere tabi belirli süreli kabul edilebilmesi için, sözleşmenin konut ve çatılı işyeri kirası olmaması ve ayrıca süresinin belirli olması gerekir. Kanunda yer alan süre ifadesi, geniş anlaşılmalıdır. Çünkü belirli süreli olarak nitelendirilen kira sözleşmesi belirli bir zaman dilimini içerebileceği gibi başı ve sonu belli bir tarihi de içerebilir. Örneğin kira sözleşmesinin imza tarihinden itibaren iki yıl süreli olduğunun kararlaştırıldığı bir durumda imza tarihinden itibaren iki yıl sonra sonlanacak belirli süreli sözleşme olduğu kabul edilirken, sözleşmenin 20.01.2016 tarihinde sona ereceği kabul

²⁵² Eren, s. 399.

²⁵³ İnceoğlu, C.2, s. 180.

²⁵⁴ Eren, s. 400; Gümüş Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İsimli Sözleşmeler Teorisi/Satış/Mal Değişimi/Bağışlama/Kira/Kullanım Öduncü/Tüketim Öduncü/Genel Hizmet Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, 3. Bası, C.1, s. 315; Gümüş, s. 251; Zevkliler Aydın/Gökyayla Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, Ankara 2016, s. 337; Aral/Ayrancı, s. 271; Köstekçi Yaşar, Borçlar Hukuku ve Anayasa’ya Aykırılık Boyutlarıyla 10 Yıl Uzama Süresi Sonu Kiracının Tahliyesi Tahliyeden Korunma Önlemleri, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s. 36; Ruhi/Ruhi, s. 46; Aydemir, s. 152; Altun, s. 43; Aydoğdu/Kahveci, s. 573; Erzurumluoğlu, s. 105

edilmişse de bu kez vadeye bağlanmış bir belirli süreli kira sözleşmesi söz konusudur²⁵⁵. Bu süre fuar, seminer süresi olarak açıkça veya örtülü olarak da kararlaştırılabilir.²⁵⁶ Örneğin bir alışveriş merkezinde Ramazan ayı boyunca kiosk/yer kiralanması belirli süreli bir kira sözleşmesi sayılır.

Diğer yandan şarta bağlı sözleşmelerin yahut kişinin ölümüne kadar hüküm doğurmak üzere yapılan sözleşmelerin belirli süreli olup olmadığı tartışmalıdır²⁵⁷. Kanımızca her somut olay özelinde değerlendirme yapılması gerekmektedir birlikte kural olarak birinin yaşam süresi yahut ölümüne veya bir hastalıktan kurtulmasına kadarki süre için akdedilen kira sözleşmelerinin belirsiz süreli olarak kabul edilmesi gerekir²⁵⁸. Bu tarz sözleşmelerin TMK m. 26 ve 27 hükmüne aykırı olduğu görüşü ise baskın olup bu husus başka bir sorundur.

Şarta bağlı bir sözleşmenin belirli süreli kabul edilebilmesi için de şartın gerçekleşeceği zamanın öngörülebilmesi gerekir ki böyle bir durumda da aslında şarttan değil, vadeden bahsedileceği için bu sözleşmeler de belirli süreli kabul edilir. Buna rağmen herhangi bir öngöründe bulunulamayan veya sadece tahminde bulunulabilen hususların olması halinde ise sözleşmenin belirsiz süreli sözleşme olduğunu kabul etmek gerekir²⁵⁹. İnceoğlu'na göre, işyerinde çalışma şartına bağlı olarak lojman kiralanması ya da öğrenci olmaya bağlı olarak yurt odası kiralanması halinde belirsiz süreli sözleşmenin var olduğu kabul edilir²⁶⁰.

²⁵⁵ Eren, s. 400; Gümüş, s. 251; Zevkliler/Gökyayla, s. 337; Aydemir, s. 152.

²⁵⁶ Gümüş, Borçlar, s. 315.

²⁵⁷ Eren, s. 400.

²⁵⁸ İnceoğlu, C.2, s. 193.

²⁵⁹ İnceoğlu, C.2, s. 193.

²⁶⁰ İnceoğlu, C.2, s. 193.

Belirli süreli sözleşmelerin sona ermesi TBK m. 327’da;“*Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer.*

Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.” şeklinde düzenlenmiştir.

Bu hükme göre, belirli süreli kira sözleşmesinin süre sonunda kendiliğinden, herhangi bir fesih bildirimine gerek olmaksızın sona ermesi asıldır²⁶¹. Bu nedenle bu sözleşmelerde sözleşmede aksi yönde bir düzenleme yoksa önceden bildirimde veya uyarıda bulunmaya gerek yoktur²⁶².

Kural, belirli süreli kira sözleşmesinin sürenin bitiminde herhangi bir ihbara yahut itiraza gerek kalmaksızın kendiliğinden sona ermesidir²⁶³. Taraflar belirli süreli kira sözleşmesi akdetmekle birlikte sözleşmenin feshi için bir ihbar süresi yahut belirli bir zaman sonra sözleşmenin feshedilebileceğine ilişkin hükümleri de kabul edebilirler, bu durum sözleşmeyi belirli süreli olmaktan çıkarmaz. Örneğin üç yıllık bir belirli süreli kira sözleşmesinin ilk yıldan sonra herhangi bir zamanda feshedebileceğinin öngörülmesi o sözleşmeyi belirli süreli olmaktan çıkarmaz ancak taraflara bu süreyi kısaltma

²⁶¹ Eren, s. 401; Aral/Ayrancı, s. 292; Yavuz, s. 254; Acar, s. 105; Yavuz N., s. 351; Uygur Turgut, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Seçkin Yayıncılık, Birinci Baskı, s. 1772; Zevkliler/Gökyayla, s. 337; Köstekçi, s. 36; Ruhi/Ruhi, s. 74; Aydemir, s. 152; Altun, s. 43; Kırmızı, s. 246; Aydın, s. 63; Aydoğdu/Kahveci, s. 573; Erzurumluoğlu, s. 105; Akçal/Uyumaz, s. 317; Ruhi, s. 615.

²⁶² Özdoğan/Oymak, s. 99; Yavuz N., s. 351; Zevkliler/Gökyayla, s. 337; Ruhi/Ruhi, s. 74; Aydemir, s. 259; Altun, s. 43; Kırmızı, s. 246; Aydın, s. 64; Aydoğdu/Kahveci, s. 573.

²⁶³ Gümüş, s. 251; Uygur, s. 1772; Kırmızı, s. 246; Aydın, s. 65; Aydoğdu/Kahveci, s. 573; Y.6.H.D., T:1.12.2016, 2015/12306E., 2016/5913K.; Y.6.H.D., T:13.10.2014, 2014/9150E., 2014/10903K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 02.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>)

imkânı verilmiş olur. Nitekim, taraflar üç yıl boyunca ayrıca bir fesih beyanında bulunmazsa sözleşme üç yılın sonunda kendiliğinden sona erer²⁶⁴.

Yargıtay kararlarına göre²⁶⁵ genel hükümlere tabi kira sözleşmesinde sözleşmenin süre sonundan belirli bir süre önce feshedileceğinin bildirilmemesi halinde sözleşmenin aynı süre ve şartlar ile uzayacağına kararlaştırılması geçerlidir. Bu durumda sözleşmede düzenlenen şekilde fesih bildiriminde bulunulmadığı takdirde sözleşme belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmez, sözleşmede düzenlendiği koşul ve süre için yenilenmiş sayılır²⁶⁶.

²⁶⁴ **Aydın**, s. 67; Y.6.H.D., T:9.6.2015 2014/9425E., 2015/5705K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 02.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>).

²⁶⁵ Y.6.H.D., T:2.4.2013, 2013/3488E., 2013/5845K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 20.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>): 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 327. maddesi hükmü gereğince açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür. Aynı Kanunun 328. maddesine göre ise belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Anılan düzenlemeye göre kiralanana dair kira sözleşmesi süresiz hale dönüşecek ise de, yine madde metni itibariyle taraflar akdin feshi konusunda başka bir düzenleme de getirebileceklerdir.

Davada dayanılan sözleşmenin özel 3. maddesinde de kira süresinin sonundan üç ay önce kira sözleşmenin feshedileceğinin bildirilmemesi halinde akdin aynı şartlar ve aynı süre ile uzamış sayılacağı düzenlenmiştir. Davacının keşide ettiği 3.2.2012 keşide ve 22.2.2012 tebliğ tarihli ihtarname ise 17.1.2012 tarihinde sona erecek sözleşme itibariyle üç ay öncesini kapsamadığından sözleşme aynı şartlarla 17.1.2017 tarihine kadar yenilenmiştir. Dava ise 9.8.2012 tarihinde henüz sözleşme süresi dolmadan açılmış olup, süresinde değildir.

²⁶⁶ *İst. Bölge Adliye Mahkemesi, 35. Hukuk Dairesi, T:20.06.2017, 2017/889E., 2017/1103K. Sayılı kararı*: "Taraflar arasındaki kira sözleşmesi ve ek protokol değerlendirildiğinde kira sözleşmesinde sözleşmeyi fesih yetkisinin yalnızca kiracıya verildiği bu şekilde TBK 327.maddesindeki sözleşmenin kendiliğinden sona erme hükümlerinin taraflarca uygulanmamasının kararlaştırıldığı, sözleşmenin devam ettiği ve geçerli olduğu, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 2015/3118-3850 Sayılı 16/04/2015 tarihli kararının bu yönde olduğu, kiraya verenin tahliye talebinin kabul edilemeyeceği anlaşılmıştır.

Bununla birlikte taraflar açık bir anlaşma olmadan ihtilafsız bir şekilde örtülü olarak kira ilişkisini sürdürürlerse başlangıçta süreli olan bu sözleşme, süre sonunda belirsiz süreli sözleşme haline gelir²⁶⁷. Bu gibi sözleşmeler için EBK m. 263'te belirsiz bir süre için yenilemeden bahsedilmekte iken, TBK'da belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmektedir.

Kira ilişkisinin sürdürülmeye devam edildiğinin kabulü için kiralananın kiracıda kalması, kiraya verenin de henüz kiralananın iadesini talep etmemiş olması yeterli değildir²⁶⁸. Bu sonuca ulaşılabilmesi için kira sözleşmesinde öngörülen sürenin bitmesi, buna rağmen kiracının kiralananı tahliye etmeyerek eski kira bedelini ödemeyi sürdürmesi, kiraya verenin de bu duruma sessiz kalması veya kabul etmesi gerekir²⁶⁹. Bu şartlar gerçekleştiği takdirde güven teorisine göre tarafların sözleşmeye devam etme iradesi gösterdikleri kabul edilir²⁷⁰. Tarafların içeriğe müdahale etmeden devam etmeleri

Dairemiz ilk derece mahkemesi kararını hem maddi olay, hem de hukuka uygunluk bakımından incelemeye tabi tutarak tespit edilen yargılama hatalarını bizzat düzeltmek amacıyla yapılan inceleme sonunda; duruşma yapılmasına gerek olmadığı,

Taraflar arasındaki sözleşme gereğince kiraya verinin süre bitiminde sözleşmeyi feshetme yetkisi bulunmadığı halde tahliye davasının reddi yerine yazılı olduğu şekilde kabulüne karar verilmiş olması sebebiyle, İncelenen mahkeme kararının yerinde olmadığı, istinaf sebebi yerinde olduğundan HMK 353/1-b/2 maddesi gereğince istinaf başvurusunun kabulüne karar vermek gerekmiştir.” (erişim tarihi ve yeri: 02.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>)

²⁶⁷ Aral/Ayrancı, s. 292; Gümüş, Borçlar, s. 315; Gümüş, s. 252; Özdoğan/Oymak, s. 99; Yavuz N., s. 352; Uygur, s. 1773; Köstekçi, s. 36; Aydemir, s. 264; Altun, s. 43-44; Kırmızı, s. 266; Aydoğdu/Kahveci, s. 573; Erzurumluoğlu, s. 105; Ruhi, s. 615.

²⁶⁸ İnceoğlu, C.2., s. 195.

²⁶⁹ Eren, s. 401; Yavuz, s. 255; Yavuz N., s. 353; Uygur, s. 1773; Zevkliler/Gökyayla, s. 337; Aydoğdu/Kahveci, s. 573.

²⁷⁰ Eren, s. 401; İnceoğlu, C.2., s. 196; Zevkliler/Gökyayla, s. 337.

halinde sözleşme uzatılmış sayılır²⁷¹. Sözleşmenin uzatılmış sayılıp sayılmamasında kiracı veya kiraya verenden her ikisinin de davranışı önemlidir. Kiraya veren kira ilişkisine devam etmek istemediği takdirde, kiracıya karşı açık veya örtülü olarak karşı koyabilir²⁷². Örneğin, sözleşmede açıkça kira ilişkisine devam edilmeyeceğinin yazılı olarak bildirilmesi şartı varsa bu şartın yerine getirilmesi ile açıkça, böyle bir şart yoksa kiracı tarafından yatırılan kira bedellerini kabul etmeyerek veya yeni bir kiracı ile kiralanan için görüşme yapılması veya kiralanan için ilana çıkılarak da bu irade ortaya konulabilir²⁷³. Bu irade ortaya konulduktan sonra ilk ayın kira bedelinin, kullanma/fuzuli şağil bedeli olarak tahsil edilmiş olması sözleşmeyi belirsiz süreli sözleşme haline dönüştürmez²⁷⁴; çünkü aksi durumda tahliye kadar kiralananın kullanılmasının bilabedel olması gerektiği sonucu doğar ki bu kiracının sebepsiz zenginleşmesi sayılması anlamına geleceği için kabul edilemez.

Taraflar TBK m. 327 hükmünün aksini, bir başka ifadeyle sözleşme süresinin sonunda sözleşmenin belirli süre uzayacağını kararlaştırabileceği gibi sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi yerine bir fesih beyanı ile sona ermesini de düzenleyebilirler²⁷⁵. Bu durumda sözleşme ilk ihtimalde belirli sürenin sonunda

²⁷¹ Eren, s. 402; Aral/Ayrancı, s. 292; Yavuz N., s. 353.

²⁷² Yavuz N., s. 353; Uygur, s. 1773; Y.6.H.D., T:14.10.2014, 2014/9113E., 2014/10964K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri; 02.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>)

²⁷³ Yavuz N., s. 353.

²⁷⁴ Yavuz N., s. 354.

²⁷⁵ Özdoğan/Oymak, s. 99; Aydın, s. 67; Y.6.H.D., T:2.4.2013, 2013/3488E., 2013/5845K sayılı kararı: “Davada dayanılan sözleşmenin özel 3. maddesinde de kira süresinin sonundan üç ay önce kira sözleşmenin feshedileceğinin bildirilmemesi halinde akdın aynı şartlar ve aynı süre ile uzamış sayılacağı düzenlenmiştir. Davacının keşide ettiği 3.2.2012 keşide ve 22.2.2012 tebliğ tarihli ihtarname ise 17.1.2012 tarihinde sona erecek sözleşme itibarıyla üç ay öncesini kapsamadığından sözleşme aynı şartlarla 17.1.2017 tarihine kadar yenilenmiştir. Dava ise 9.8.2012 tarihinde henüz sözleşme süresi dolmadan açılmış olup, süresinde değildir.” (erişim tarihi ve yeri: 02.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>)

sözleşmeye devam edilmesi halinde, ikinci ihtimalde ise fesih beyanının yapılması gereken son günü takip eden gün belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmüş olur²⁷⁶.

Yavuz'a göre²⁷⁷, taraflar sözleşme süresinin sonuna gelindiğinde bir anlaşma ile kira süresinin sonunu uzatabilirler yahut örtülü olarak sözleşmeyi yenilemeleri mümkündür. Tarafların açıkça anlaşması halinde TBK m. 327/II anlamında yasal bir dönüşüm olmaz, buna karşın örtülü bir uzama halinde TBK m. 327'de yer alan örtülü anlaşma ile yasal bir dönüşüm gerçekleşir. Yavuz'un burada diğer yazarlardan ayrıldığı nokta, iki tip yenilemenin de yeni bir kira sözleşmesi oluşturduğu ve bu nedenle de ilk kira sözleşmesi uyarınca alınan teminatların sona ereceği fikrini benimsemesidir. Oysa bir başka görüş, TBK m 327/II uyarınca örtülü bir anlaşma ile sözleşmenin devamının yenileme değil, Kanunun lafzı itibariyle dönüşüm olmasının bilinçli bir tercihin ürünü olduğunu savunur. Bunun önemi özellikle teminatlar bakımından kendini gösterir. Bizim de katıldığımız bu görüşe göre²⁷⁸ kira sözleşmesinin belirli süreli sözleşmeden belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesi halinde kiracı veya üçüncü kişilerin verdiği teminatlar kural olarak varlığını korumaya devam eder. Bu kuralın istisnası ise üçüncü kişiler tarafından verilen teminatların yalnızca belirli süreli sözleşme için verilmesi halidir. Sözleşmede bu hususta bir açıklık varsa yahut taraf iradelerinin bu teminatların sadece belirli süreli sözleşme için verilmesi yönünde olduğu açıkça anlaşılıyorsa, alınan teminatların iadesi ve yeni teminat verilmesi gerekir²⁷⁹.

²⁷⁶ İnceoğlu, C.2, s. 190.

²⁷⁷ Yavuz, s. 255; Gümüş, s. 253; Kırmızı, s. 247.

²⁷⁸ Aral/Ayrancı, s. 292; İnceoğlu, C.2, s. 201; aksi görüş için bkz. Gümüş, s. 252.

²⁷⁹ Aral/Ayrancı, s. 292; Eren, s. 402-403; Özdoğan/Oymak, s. 100.

Özdoğan/Oymak²⁸⁰ bu hususta TBK’da “tecdit” ifadesi yerine “dönüşüm” ifadesinin kullanılmasının bilinçli bir tercih olduğunu, bu halde kira ilişkisinin yenilenmediği, sadece belirsiz süreli hale geldiği, bu nedenle de Yargıtay’ın kefaletin süresiz olduğuna dair koşulların geçersiz saymaya devam edeceği görüşündedir²⁸¹.

Gümüş’e göre ise EBK m. 263’te yenilemeden bahsedildiği için belirli süreli kira sözleşmesi için verilen teminatlar sona ererdi. Bu görüşün TBK m. 327 bakımından da geçerli olup olmadığı tartışmalıdır ancak bir kısım yazarlara²⁸² göre de belirli süreli kira sözleşmesinin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesi ile içeriği ve tarafları aynı ve fakat yeni bir kira sözleşmesi kurulduğu için mevcut teminatlar da kira sözleşmesine bağlı ön alım hakkı da sürenin sona ermesi ile ortadan kalkar. Yenileme halinde eski sözleşme ortadan kalkacağı için eski sözleşme zamanında doğmuş ve ödenmemiş olan kira bedellerinden dolayı yeni sözleşme feshedilemez; ancak ödenmemiş kira bedelleri için kiracı aleyhine alacak davası açılabilir²⁸³.

Taraflar içeriği değiştirmek suretiyle de kira ilişkisine devam edebilirler, böyle bir durumda ise sözleşmenin uzatılmasından değil, yeni bir kira ilişkisinden bahsedilir²⁸⁴. Bu noktada Yargıtay’ın EBK dönemindeki bir uygulamasına değinmek gerekir. Yargıtay’a göre belirli süreli sözleşmenin süre sonunda yenilenmeyeceği kiracıya bildirilmişse, kiraya verenin sürenin sona ermesini takiben bir ay içinde 2004 sayılı İİK m. 272 uyarınca tahliye davası açması gerekir. Yargıtay’ın bu uygulamasının TBK m. 327 için de devam etmesi mümkün değildir. Zira TBK m. 327’de tahliye yahut sona erme

²⁸⁰ Özdoğan/Oymak, s. 100.

²⁸² Gümüş, s. 253; Yavuz N., s. 352; Uygur, s. 1774; Zevkliler/Gökyayla, s. 337; Ruhi/Ruhi, s. 75; Kırmızı, s. 247.

²⁸³ Zevkliler/Gökyayla, s. 337.

²⁸⁴ Eren, s. 401.

için kiraya verenin bildirimde bulunması yahut bildirimden sonra dava açması gibi bir şart aranmamıştır. Bu nedenle de kiraya verenin bir ay içinde dava açmaması, sözleşmenin devam etmesine yönelik zımni bir irade beyanı olarak yorumlanmaz²⁸⁵.

TBK m. 327/II uyarınca kira sözleşmesinin uzatıldığını, bir başka ifadeyle belirsiz süreli kira sözleşmesi haline dönüştüğünü iddia eden taraf ispat etmek zorundadır²⁸⁶. Bu düzenleme ile kanun koyucu sözleşmenin zımnen uzadığı konusunda bir karine benimsemiş olmakla birlikte bu karinenin aksinin ispat edilmesi mümkündür²⁸⁷. Sözleşmenin zımnen uzadığının benimsenmesi için karşı tarafın güven teorisi uyarınca sözleşmenin zımni uzadığını varsaymakta haklı olması²⁸⁸; bu hususta kendisinde haklı bir güven yaratılmış olması gerekir.

TBK m. 327/II'ye göre, belirli süreli kira sözleşmesi belirsiz süreli kiraya dönüşmüşse taraflar bu kira sözleşmesini TBK m. 328 vd.na göre feshetmek suretiyle sona erdirebilirler²⁸⁹.

Belirli süreli kira sözleşmesinin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesi halinde kira bedelinin ne olacağı sorusu gündeme gelir. Doktrindeki hakim görüşe²⁹⁰ göre, bu sözleşme yeni bir kira sözleşmesi sayılamayacağı için kira bedeli sözleşmede yer aldığı şekliyle ödenmeye devam olunur. Bu nedenle sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa kira bedeli uzama döneminde de artış kuralına uymak suretiyle eski kira bedeli ile aynı olur²⁹¹.

²⁸⁵ **İnceoğlu**, C.2, s. 196; **Gümüş**, s. 255.

²⁸⁶ **Aral/Ayrancı**, s. 292; **Aydın**, s. 69.

²⁸⁷ **İnceoğlu**, C.2, s. 198.

²⁸⁸ **İnceoğlu**, C.2, s. 196; **Aydın**, s. 69.

²⁸⁹ **Gümüş**, Borçlar, s. 315; **Gümüş**, s. 253.

²⁹⁰ **Aral/Ayrancı**, s. 292; **İnceoğlu**, C.2., s. 202.

²⁹¹ **İnceoğlu**, C.2, s. 202.

Nitekim kiraya veren kira bedelini düşük buluyorsa kira sözleşmesini sürdürmeye devam etmeme iradesini açıkça ortaya koyabilir. Bu nedenle de uzama döneminde kira bedelinin değişmesi gerektiğinden bahsedilemez²⁹². Bu sonuç Yavuz'un görüşü benimsendiğinde de değişmez, çünkü Yavuz yeni bir sözleşme kurulduğu fikrini savunurken bu yeni sözleşmenin içeriğinin eskisi ile aynı olduğunu belirtir²⁹³.

Kira sözleşmesinin belirli bir sürenin sonunda sona ermesi halinde kiracının kiralananı iade borcu doğar²⁹⁴. Kiracı kiralananı sözleşmede kararlaştırıldığı şekliyle teslimde gecikirse kiraya verenin süre sonu itibariyle haksız zilyet konumuna gelen kiracıdan ecrimisil ve varsa diğer zararlarının tazminini talep hakkı doğar²⁹⁵.

2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

a. Genel Olarak

Tarafların açık yahut örtülü olarak bir süre belirlemediği belirsiz süreli sözleşmeler ile TBK m. 327/II uyarınca belirsiz süreli hale gelen sözleşmelerin sona erdirilmesi TBK m. 328 vd. hükümlerinde düzenlenmiş²⁹⁶ olup, kanun koyucu taraflara fesih bildiriminde bulunma hakkı tanımıştır²⁹⁷.

Bu anlamda ilerleyen bölümlerde değineceğimiz TBK m. 328'e göre; "*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya*

²⁹² İnceoğlu, C.2, s. 202.

²⁹³ Yavuz, s. 255.

²⁹⁴ İnceoğlu, C.2, s. 203.

²⁹⁵ İnceoğlu, C.2., s. 203.

²⁹⁶ Aral/Ayrancı, s. 293; İnceoğlu, C.2, s. 205; Uygur, s. 1776; Zevkliler/Gökyayla, s. 339; Ruhi/Ruhi, s. 75; Altun, s. 44.

²⁹⁷ Gümüş, Borçlar, s. 316; Aral/Ayrancı, s. 293; Gümüş, s. 255; Yavuz N., s. 374; Uygur, s. 1776; Zevkliler/Gökyayla, s. 337; Ruhi/Ruhi, s. 74; Aydemir, s. 153; Altun, s. 44; Kırmızı, s. 248-249; Aydın, s. 78; Aydoğdu/Kahveci, s. 575; Erzurumluoğlu, s. 105; Akçaal/Uyumaz, s. 317.

başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine veya fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır.

Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur.”

Bu hüküm fesih hakkından farklı olup fesih bildirim süresinin sonunda feshin hüküm ve sonuçlarının doğurmasını içerir. Başka bir ifadeyle, fesih hakkıyla fesih bildirim hakkı farklı kavramlardır²⁹⁸. Fesih hakkıyla fesih beyanında bulunulması sonucu sözleşmenin derhal sona ermesi anlaşılırken, fesih bildirim ile bildirim ile verilen sürenin sonunda sözleşmenin sona ermesi anlaşılır²⁹⁹. Bu nedenle fesih bildirim beyanının karşı tarafa ulaştığı tarihten bildirimde belirtilen sürenin sona erdiği tarihe kadar kira sözleşmesi hüküm ve sonuçlarını doğurmaya devam eder³⁰⁰.

TBK m. 328 ile belirsiz süreli sözleşmelerin olağan yoldan sona erdirilmesi imkanı getirilmekle TMK m. 23 hükmünün ihlali önlenmiş, kira sözleşmesinin sonsuza kadar devam etmesinin önüne geçilmiştir³⁰¹. TBK bu hükümle fesih dönemi ve fesih bildirim süresi kavramlarını getirmiştir³⁰². Buna göre bu hükmün düzenlendiği şekilde uygulanabilmesi için öncelikle kavramların neyi ifade ettiğini belirtmek gerekir.

²⁹⁸ **Yavuz N.**, s. 375; **Kırmızı**, s. 249; **Aydın**, s. 78 vd.

²⁹⁹ **Yavuz N.**, s. 375; **Aydın**, s. 79.

³⁰⁰ **Gümüş**, s. 256; **İnceoğlu**, C.2, s. 215.

³⁰¹ **Aral/Ayrancı**, s. 293.

³⁰² **İnceoğlu**, C.2, s. 207.

Fesih dönemi, kira sözleşmesinin feshi için başlatılacak süreci kapsayan dönemdir³⁰³. Örneğin TBK md. 329'a göre, altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyulması zorunludur. Bu hükümde yer alan altı aylık kira dönemi fesih dönemini ifade eder³⁰⁴. Fesih dönemini tarafların kendilerinin de kararlaştırması mümkündür, örneğin asgari iki yıl süreceği kararlaştırılan ve fakat azami kaç yıl süreceği belli olmayan bir belirsiz süreli sözleşme için taraflar onsekizinci aydan sonra üç aylık fesih bildirim süresine uymak suretiyle sözleşmeyi her zaman sonlandırılabilceğini kabul edebilirler. Bu durumda da onsekizinci ayın sona ermesini takip eden dönem fesih dönemidir.

Fesih bildirim süresi ise fesih beyanının yapılacağı en son günü ifade eder³⁰⁵. Yukarıda verdiğimiz örneklere göre üç aylık süre, fesih bildirim süresini ifade eder.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinin TBK'ya uygun olarak ve fesih beyanında bulunan tarafın istediği tarihte sonlandırılabilmesi için fesih dönemleri ile fesih bildirim süresine uyulması gerekir³⁰⁶. Tarafların fesih dönemlerini değiştirmeleri veya daha uzun

³⁰³ **Yavuz**, s. 256; **Kırmızı**, s. 249; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 575.

³⁰⁴ **Yavuz**, s. 256.

³⁰⁵ **Yavuz**, s. 256; **Kırmızı**, s. 249; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 575.

³⁰⁶ **Yavuz**, s. 256; **İnceoğlu**, C.2 s. 209; **Altun**, s. 45-46; **Kırmızı**, s. 249; Y.6.H.D., T:14.4.2015, 2015/3050E., 2015/3659K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 02.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>)

Y.3.H.D.,T:20.09.2017, 2017/3811E., 2017/12310K. Sayılı kararı: “Bu durumda TBK'nun md.[347/2](#) gereğince belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebileceği hükmü gereğince davacılar tarafından davalıya gönderilen 6.Noterliğin 23/07/2014 ve 17323 yevmiye numaralı 05/08/2014 tebliğ tarihli ihtarname ile ihtarnamenin tebliğ tarihinden itibaren sözleşmeyi sona erdirdiklerini ve yenilemeyeceklerini bildirmişler, ise de TBK'nun [328.](#) ve [329.](#) maddeleri gereği yasal fesih dönemlerine uyulmadan 15/09/2014 tarihinde açılan dava süresinde değildir. Yukarıda belirtilen hususlar gözetilerek davanın süre yönünden reddi gerekirken işin esasına girilerek yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.” (erişim tarihi ve yeri: 02.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>)

bir fesih bildirim süresi kararlaştırmaları mümkündür; böyle bir durumda bu anlaşmaya uygun davranılması gerekir³⁰⁷. Buna karşın fesih bildirim süresinin kısaltılması mümkün değildir³⁰⁸.

Belirsiz süreli sözleşmelerin sona erdirilmesi için uyulması zorunlu yasal fesih dönemleri ve fesih bildirim süreleri, taşınmaz ve taşınır yapı kiralari için TBK m. 329, taşınır kiralari için ise TBK m. 330'da düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler ile EBK döneminde döşeli taşınmaz ve döşeli olmayan taşınmaz ve taşınır yapı arasındaki ayrıma son verilmiştir³⁰⁹.

b. Fesih Bildiriminin Şartları

aa. Belirsiz Süreli Sözleşme Olmalıdır.

Fesih bildirimini hukuki niteliği itibariyle varması gerekli irade beyanıyla kullanılan bozucu yenilik doğuran bir haktır³¹⁰. Fesih bildirimini neticesinde sözleşmenin feshedilebilmesi için, geçerli bir fesih bildirimini yapılması ve fesih bildiriminde belirtilen vadenin dolması gerekir³¹¹.

Fesih bildiriminde bulunmak için herhangi bir özel şartın gerçekleşmesine veya haklı bir nedenin bulunmasına gerek yoktur. Yani, fesih bildirimini ile sözleşmenin sona erdirilebilmesi için gerçekleşmesi gereken tek şart sözleşmenin belirsiz süreli

³⁰⁷ İnceoğlu, C.2, s. 213.

³⁰⁸ İnceoğlu, C.2, s. 212; Yavuz N., s. 375.

³⁰⁹ İnceoğlu, C.2., s. 205; Yavuz, s. 256; Zevkliler/Gökyayla, s. 337; Kırmızı, s. 252.

³¹⁰ Eren, s. 405; Aral/Ayrancı, s. 293; Gümüş, Borçlar, s. 316; Aydın, s. 80-81; Buz Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara 2005, s. 193; Oğuzman Kemal/Barlas Nami, Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar, 19. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 163.

³¹¹ Eren, s. 405; Aral/Ayrancı, s. 293; Gümüş, Borçlar, s. 316; Yavuz, s. 256-257; Gümüş, s. 256.

olmasıdır³¹². Kiraya veren veya kiracının mutlaka bir sebep bildirmesi de gerekmez. Bu nedenle, bu hakkın kötüye kullanıldığı örneklere de fazla rastlanılmaz³¹³. Belirli süreli sözleşme kendiliğinden sona ereceği için sadece belirsiz süreli sözleşmeler fesih bildirimini ile sona erdirilebilir³¹⁴.

bb. Fesih Beyanında Bulunulmalıdır.

Belirsiz süreli kira sözleşmesinin sona ermesi, taraflardan birinin fesih beyanında bulunmasına bağlıdır³¹⁵. Genel hükümlere tabi belirsiz süreli kira sözleşmesinin fesih bildirimini ile sona ermesi için gerekli fesih beyanı, konut ve çatılı işyeri kiralardan farklı olarak, kural olarak herhangi bir şekle tabi değildir ancak, taraflar dilerse bir şekle tabi tutabilirler³¹⁶. İspat kolaylığı olması bakımından ise uygulamada genellikle yazılı şekil tercih edilir³¹⁷.

Fesih beyanını kiracı veya kiraya veren yapabilir³¹⁸. Kiraya verenin birden fazla olduğu hallerde aradaki iç ilişkiye göre fesih beyanının nasıl yapılacağı belirlenmesi gerekir. Kiraya verenler paylı (müşterek) malik ise TMK m. 691 uyarınca pay ve paydaş çoğunluğu ile alınacak karar yeter sayısı gerekir³¹⁹. Elbirliği (iştirak halinde) mülkiyeti söz konusu ise bu durumda fesih beyanında bulunulması için oybirliği aranır³²⁰. Gümüş'e

³¹² İnceoğlu, C.2., s. 205; Aral/Ayrancı, s. 293; Acar, s. 108; Aydın, s. 82.

³¹³ İnceoğlu, C.2, s. 216.

³¹⁴ İnceoğlu, C.2, s. 205; Acar, s. 108.

³¹⁵ Aral/Ayrancı, s. 293; Acar, s. 108; Uygur, s. 1776.

³¹⁶ İnceoğlu, C.2., s. 206; Uygur, s. 1776; Zevkliler/Gökyayla, s. 342.

³¹⁷ Aral/Ayrancı, s. 294; Eren, s. 404; Uygur, s. 1776; Zevkliler/Gökyayla, s. 342; Tunçomağ Kenan, Türk Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, C.1, İstanbul 1976, s. 220.

³¹⁸ Yavuz, s. 257; İnceoğlu, C. 2, s. 207.

³¹⁹ İnceoğlu, C.2, s. 207; Aybay Aydın/Hatemi Hüseyin, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s. 129.

³²⁰ İnceoğlu, C.2, s. 207.

göre, birden fazla kiracı veya kiraya veren varsa fesih bildirimiminin tamamı tarafından tamamına karşı yapılması gerekir, kısmi fesih batıldır³²¹.

cc. Fesih Bildirim Sürelerine Uyulmalıdır.

Belirsiz süreli kira sözleşmeleri, Kanun'da yer alan fesih bildirim sürelerine uymak kaydıyla fesih bildiriminde belirtilen sürenin sonu beklenerek her zaman sona erdirilebilir. Bu anlamda TBK fesih bildirim süreleri için taşınmaz ve taşınır yapı ile diğer taşınır kiralaları için ikili bir ayırım benimsemiştir.

aaa. Taşınmazlarda ve taşınır yapılarda

TBK m. 329'a göre, *“Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir adetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir.”*

Bu hüküm uyarınca taşınmaz ya da taşınır yapının konu olduğu kira sözleşmelerinin sona ermesi için ya yerel adette belirsiz süreli bu sözleşmeler için benimsenmiş bir kira dönemi sonunun gelmesi gerekir ya da altı aylık dönem sonu için üç ay öncesinden fesih bildiriminde bulunulmalıdır³²².

Fesih dönemlerinin (vade) belirlenmesinde kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır³²³. Örneğin 01.01.2014 tarihinde yapılan belirsiz süreli kira sözleşmesi bakımından altı aylık dönem sonu olan 01.07.2014 için üç aylık fesih bildirim süresi

³²¹ Gümüş, s. 260; Uygur, s. 1776.

³²² Yavuz N., s. 379; Aydemir, s. 153; Aydın, s. 94; Aydoğdu/Kahveci, s. 576; Erzurumluoğlu, s. 105-106.

³²³ Aral/Ayrancı, s. 294; Uygur, s. 1777; Koç, s. 86; Aydın, s. 90.

31.03.2014 belirlenir³²⁴. Sözleşme 01.07.2014 tarihinde sonlandırılmak isteniyorsa fesih bildiriminin en geç 31.03.2014 tarihinde karşı tarafa ulaşmalıdır³²⁵. Yargıtay'ın bu hususta verdiği bir karara göre; “... Sözleşmenin kurulduğu tarihe göre son altı aylık kira dönemi 1.11.2012-1.5.2013 olup, feshi ihbarın dönem sonuna göre üç ay önceden yani 1.11.2012-1.2.2013 tarihleri arasında tebliğ edilmesi, davanın da 1.5.2013-1.11.2013 tarihleri arasında açılması gerekir. Davacının 11.1.2013 günü tebliğ edilen 9.1.2013 düzenleme tarihli feshi ihbarı altı aylık dönem sonuna göre üç ay öncesine rastladığından 2.5.2013 günü açılan dava süresindedir. Bu nedenle tahliyeye karar verilmelidir.”³²⁶. Bu süreye uyulmaması halinde fesih bildirimini, daha sonraki fesih vadesinin sonunda hüküm doğurur.

Doktrindeki genel kabule göre³²⁷, TBK m. 328'in açık ifadesi kapsamında fesih vadesi (dönemi) bir yedek hukuk kuralı olarak tespit edilirken fesih bildirim süresi, en kısa emredici süre olarak belirlenmiştir. Bu nedenle fesih bildirim süresi kiracı lehine artırılabilir ancak taraflar bu sürenin altında bir fesih bildirim süresi kararlaştıramazlar³²⁸. Örneğin TBK m. 329'da düzenlenen üç aylık fesih bildirim süresi altı aya çıkarılabilir ama iki aya indirilemez. Ayrıca taraflar anlaşarak fesih bildirim süresini derhal fesih hakkı kullanımına da dönüştüremezler³²⁹.

³²⁴ Eren, s. 404.

³²⁵ İnceoğlu, C.2, s. 209; Gümüş, s. 258; Zevkliler/Gökyayla, s. 341.

³²⁶ Y.6.H.D., T:28.10.2013, 13254/14404K. Sayılı kararı; Y.6.H.D., T:11.9.2013, 9059/12170 sayılı kararı.

³²⁷ Gümüş, Borçlar, s. 316; Gümüş, s. 256; İnceoğlu, C.2 s. 212; Zevkliler/Gökyayla, s. 342.

³²⁸ Aral/Ayrancı, s. 294; Gümüş, Borçlar, s. 316; İnceoğlu, C.2, s. 212; Zevkliler/Gökyayla, s. 345.

³²⁹ Gümüş, Borçlar, s. 316; İnceoğlu, C.2, s. 212.

Fesih dönemleri (vadeleri) ise, yedek hukuk kuralı niteliğinde olduğu için tarafların fesih dönemini uzatmaları, kısaltmaları ve hatta tamamen kaldırmaları da mümkündür³³⁰.

bbb. Taşınırlarda

Taşınır yapı dışında kalan taşınır kiralalarında ise, TBK m. 330 hükmü uygulanır. TBK m. 330'a göre, *“Taraflardan her biri, bir taşınıra ilişkin kira sözleşmesini üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.*

Kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildiriyle sona erdirebilir. Bu durumda kiraya verenin, zararının giderilmesini isteme hakkı yoktur.”

Kanun koyucu bu maddeyle, taşınır kiralalarında da ikili bir ayrıma gitmiştir. Bu ayrıma göre kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır mala ilişkin kira sözleşmesini üç aylık dönemler için en az bir ay evvelden yapılacak fesih bildiri ile sona erdirebilirken; bunun dışında kalan taşınır kiralalarında üç gün evvel yapılacak fesih bildiri ile tarafların sözleşmeyi sonlandırma hakkı bulunmaktadır³³¹. Bu hüküm bakımından fesih bildirim süresini kiracı aleyhine uzatmak mümkün değildir.

c. Sonuçları

³³⁰ İnceoğlu, C.2, s. 213.

³³¹ Eren, s.405; Aral/Ayrancı, s. 294; Gümüş, Borçlar, s. 317; Yavuz N., s. 387; Koç, s. 87; Zevkliler/Gökyayla, s. 34; Erzurumluoğlu, s. 106; Akçaal/Uyumaz, s. 318.

Fesih bildiriminde bulunulması halinde, fesih bu bildirimde belirtilen sürenin sonunda hüküm ve sonuç doğurur³³². Bu bildirim, Kanunda düzenlenen sürelerle aykırı yapılması halinde ise, TBK m. 328/II gereği, fesih bir sonraki fesih dönemi itibariyle hüküm ve sonuçlarını doğurur³³³. Böylelikle fesih bildirim, fesih dönemlerine uygun olmasa bile geçersiz sayılmaz³³⁴, fesih ilk etkili olabileceği andan itibaren uygulanacak şekilde hüküm ve sonuç doğurur³³⁵.

Kiracı yahut kiraya veren TBK m. 328 anlamında fesih beyanında bulunduktan sonra diğer tarafın aynı madde kapsamında fesih beyanında bulunmasına gerek yoktur. Ancak bu durum kiraya verenin TBK m. 315 yahut 316 uyarınca sözleşmeyi başka bir nedenle sonlandırılmasına engel değildir³³⁶. Bir başka ifadeyle, kiracı yahut kiraya veren fesih bildirim süresine uyarak sözleşmeyi bu bildirimde belirtilen sürenin sonunda sonlandırma iradesini diğer tarafa bildirmiş olsa da kiracının kira bedelini ödememesi yahut komşulara saygı yükümlülüğünü ihlal etmesi halinde kiraya verenin fesih bildiriminde belirtilen süreyi beklemesine gerek yoktur. Kiraya veren TBK m. 315 ve 316'da yer alan haklarını, fesih bildirim hakkını kiracı yahut kiraya verenin kullanmasından bağımsız olarak kullanabilir³³⁷.

Fesih bildirimine rağmen taraflar fesih bildiriminde belirtilen süreden sonra kira ilişkisine devam edecek olursa, aralarında belirsiz süreli yeni bir kira ilişkisinin kurulduğu kabul edilir³³⁸.

³³² Uygur, s. 1776; Altun, s. 45.

³³³ İnceoğlu, C.2, s. 214; Zevkliler/Gökyayla, s. 345.

³³⁴ İnceoğlu, C.2, s. 213; Zevkliler/Gökyayla, s. 345; Ruhi/Ruhi, s. 75.

³³⁵ İnceoğlu, C.2 s. 214; Zevkliler/Gökyayla, s. 345; Ruhi/Ruhi, s. 75.

³³⁶ İnceoğlu, C.2, s. 215.

³³⁷ İnceoğlu, C.2, s. 215.

³³⁸ İnceoğlu, C.2, s. 216.

Fesih bildiriminin hüküm ve sonuç doğurduğu an itibariyle de kiracının kiralananı iade borcu doğar, çünkü fesih bildirimine konu fesih beyanı karşı tarafa varmakla hüküm ve sonuç doğuran, yenilik doğurucu tek taraflı bir irade beyanıdır.

B. OLAĞANÜSTÜ SEBEPLERLE SONA ERME

1. Genel Olarak

Olağan fesih nedenlerinden farklı olarak olağanüstü fesih, sözleşmeye devamın çeşitli sebeplerle mümkün olmaması halinde söz konusu olan fesihtir. Belirsiz süreli sözleşmelerde kural olarak fesih bildirim süreleri ve fesih vadelerine uyarak, herhangi bir sebep dahi göstermeden sözleşmenin feshedilmesi mümkün iken, süreli sözleşmelerde asgari şart olarak sürenin sonunun beklenmesi gerekir. Dolayısıyla belirsiz süreli sözleşmeler bakımından tahammül süresi ciddi bir kayıp yaratmayacak uzunlukta iken, belirli süreli sözleşmelerde süre sonuna kadar tarafların sözleşme ile bağlı kalmasının beklenmesi kimi durumlarda dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eder. Bu nedenle de belirli ve belirsiz sözleşmelerin tamamında başvurulabilecek olağanüstü sebeplerle sona erme hükümleri en fazla belirli süreli sözleşmeler bakımından taraf menfaatleri üzerinde etkilidir. Bu sebepler sözleşmenin devamı sırasında ortaya çıkan, sözleşmeden beklenen menfaatin taraflardan biri için katlanılmayacak derecede azalmasına yol açan nedenlerdir.

2. Kiraya Verenin Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcunu İhlal Etmesi Nedeniyle Sözleşmeyi Feshetmesi

a. Genel Olarak

TBK m. 316'ya göre, “*Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür.*

Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkisinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir...”

Bu hükme göre genel hükümlere tabi kiralarda kiracı, kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu ihlal ederse, kiraya verenin kiracıya süre vermeksizin ve daha önce yazılı bir ihtar göndermeksizin, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi her zaman (derhal) feshetme hakkı vardır³³⁹. Bu anlamda kiraya verenin varması gerekli irade beyanıyla bozucu yenilik doğuran hakkını kullanması sonucu fesih hüküm ve sonuçlarını doğurur³⁴⁰. Çünkü bu madde ile kiraya verene fesih bildiriminde bulunma hakkı değil, doğrudan sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmıştır³⁴¹. Buna karşın kiraya veren

³³⁹ Aral/Ayrancı, s. 295; İnceoğlu, C.1., s. 397; Aydemir, s. 166; Ceran, s. 64; Ruhi, s. 459; Diker Duygu Koçak, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III), Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2018, s. 216.

³⁴⁰ Eren, s. 408; Yavuz, s. 254; İnceoğlu, C.2, s. 408.

³⁴¹ Yavuz, s. 254; İnceoğlu, C.1, s. 397.

kiracıya süre verirse, fesih hakkını kullanması için bu sürenin dolmasını beklemesi gerekir, süre tamamlanmadan fesih beyanında bulunulması geçersizdir³⁴².

TBK m. 316 hükmü kiracı lehine nisbi emredici bir hükümdür. Bu nedenle bu hükmün şartlarının kiracı lehine hafifletilmesi veya feshin şartlarının ağırlaştırılması mümkündür. Bu anlamda kira sözleşmesinde TBK m. 316 hükmüyle ciddi bir çelişki yaratmayacak şekilde özenle kullanım hallerinin sayılması ve bunların hangi hallerde feshe neden olacağına kiracı lehine düzenlenmesi mümkündür ancak kiracı aleyhine düzenleme yapılması geçersizdir.

TBK m. 316'ya fesih hakkının kullanılmasının şartlarını kiralananı özenle ve sözleşme şartlarına uygun kullanımı ve komşulara saygı gösterme yükümlülüğü olarak iki ana alt başlıkta incelemek gerekir.

b. Kiralananın Özenle ve Sözleşmeye Uygun Kullanımı Kuralına Aykırılık

Kiracı, kira sözleşmesi kurulurken kiralananı sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun olarak ve ayrıca özenle kullanacağını taahhüt eder. Kiralananın özenle kullanılması, sözleşmede kararlaştırılan amacın dışında kullanılmaması ve kiralananın bütünlüğünün korunması halini ifade eder³⁴³. Örneğin konut olarak kiralanan yerin işyeri olarak kullanılması, market olarak kiralanan yerin kimyasal madde üretimi yapılan bir işyeri olarak kullanılması kararlaştırılan amaca aykırı kullanımın en tipik örneğini oluşturur.

³⁴² İnceoğlu, C.1, s. 360-362.

³⁴³ İnceoğlu, C.1, s. 364; Ceran, s. 67; Ruhi, s. 459.

Genel hükümlere tabi kiralar bakımından ek olarak bir taşınırın yahut açık alanın kermes alanı olarak kullanılacağıнын beyan edilmesine rağmen taksi durağı gibi kullanılması da bu anlamda sözleşmeye aykırı kullanımın gerçekleştiğini gösterir.

Kiralananın sözleşmede kararlaştırılan şekilde kullanılmasının yanı sıra özenle de kullanılması gerekir. Özenle kullanım, kiralananın varlığının, bütünlüğünün ve en önemlisi ekonomik değeri ve ömrünün korunmasını ifade eder³⁴⁴. Bu nedenle kiracının kiralananı koruması, yıpranma payının mümkün mertebe az olmasına özen göstermesi gerekir. Buna göre kiralanda kiraya verenin rızası olmadan büyük değişiklikler yapılması, kiralananın kötü halde bulundurulması, gerekli bakımın yapılmaması özenle kullanım borcuna aykırılık olarak kabul edilir.

Özenin derecesi konusunda EBK’da “tam bir ihtimam” ifadesine yer verildiği halde TBK’da açık bir düzenleme yoktur. Doktrindeki baskın görüşe³⁴⁵ göre bu durum kiracının özen yükümlülüğünün hafifletildiği anlamına gelmez. Kiracı yine kiralananı kendi malına gösterdiği özen kadar özen göstermelidir. İnceoğlu³⁴⁶ ise TBK ve EBK’da gösterilmesi gereken özenin derecesi bakımından bir farklılık olmadığını, EBK’da da “ağırlaştırılmış bir özen yükümlülüğünün” düzenlenmediğini, bu nedenle de kiracıdan objektif, makul ve dürüst bir kiracının göstereceği özeni göstermesini beklemenin yeterli olacağı görüşündedir.

³⁴⁴ İnceoğlu, C.1, s. 371.

³⁴⁵ Zevkliler/Gökyayla, s. 286; Doğan, s. 253; Aydemir, s. 103.

³⁴⁶ İnceoğlu, C.1, s. 381.

c. Taşınmazda Oturanlar ile Komşulara Saygı Gösterme Yükümlülüğüne

Aykırlık

Kiracı kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanmasının yanı sıra taşınmazda oturanlara ve komşulara saygı gösterme yükümlülüğüne de uymak zorundadır.

Saygı gösterme yükümlülüğünün kapsamını sınırlı sayıda saymak mümkün değildir ancak taşınmazda oturanlar ve komşuların hukuki alanlarına, kanunen tanınan haklarını kullanmalarına engel olunmaması esastır. Örneğin, kiralanda sürekli yüksek sesle kavga edilmesi, yemek kokusunun komşuları rahatsız edecek şekilde olması, toz, koku çıkarılması gibi haller ile birlikte komşunun kullanımında olan alana, taşınır veya taşınmaza zarar verilmesi de komşulara saygı gösterme yükümünün ihlali sayılır. Bu ihlallerin TBK m. 316 kapsamında bir ihlal olabilmesi için hepsinin de kiralananın kullanımıyla ilgili olması gerekir. Bu nedenle söz konusu ihlalin kiralanan veya ortak alanda gerçekleşmesi gerekir.

Yargıtay bir kararında³⁴⁷ ise kiracının komşu daireye zarar vermesi nedeniyle TBK m. 316 uyarınca sorumluluğu doğduğunu belirtirken şu gerekçeye yer vermiştir: *“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 316. ve 334. maddeleri hükmü uyarınca kiracı kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananı aldığı şekilde teslim etmekle yükümlüdür. Kural olarak kiracının kullanımı sonucu komşu daireye zarar verilmesi halinde kiracı kusursuz olduğunu kanıtlamadıkça meydana gelen zarardan sorumludur. “*

³⁴⁷ Y.6.H.D., T: 222.09.2016, 2015/10344E., 2016/5370K. sayılı kararı (erişim yeri ve tarihi: <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 28.07.2017).

d. İhtara Gerek Olmaksızın Yazılı Bildirimle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi

Kiracının kiralananı sözleşmede kararlaştırılan amaca ve özenle kullanma borcu ile taşınmazda oturanlar ile komşulara saygı gösterme yükümüne aykırı kullanması halinde kiraya veren yazılı bir ihtarla sözleşmeyi derhal feshedebilir. Kural olarak genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde kiraya verenin sözleşmeyi feshi için yazılılık bir geçerlilik şartı olarak kabul edilmemiş olmakla birlikte bunun istisnasını TBK m. 316 hükmünde görmekteyiz.

Kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından feshedilmesi halinde, sözleşme ileriye etkili olarak sona erer³⁴⁸. Bu sona ermeye rağmen kiracı kiralananı teslim etmezse ve bu bir taşınırsa kiralananın teslimi için istirdat davası açılması; kiralanan taşınmaz ise ve kiracı kiralananı tahliye etmezse kiraya verenin kiralananın tahliyesine yönelik dava açması gerekir³⁴⁹. Kiraya veren aynı zamanda malikse aynı hakka dayalı müdahalenin menî ve istirdat talebinde de bulunabilir³⁵⁰.

Kiracı taşınmaz kirasında feshe rağmen tahliyeyi gerçekleştirmediği takdirde füzuli şağil olarak kullanımdan kaynaklanan bedeli ödemekle yükümlüdür. Diğer yandan fesih sebebiyle kiraya verenin uğradığı zararı karşılamakla yükümlü olan kiracının, tazmin etmekle yükümlü olduğu zararın kira sözleşmesine devam etseydi ödemek zorunda kalacağı kira bedelinden az olmaması gerekir³⁵¹.

³⁴⁸ **Diker**, s. 246..

³⁴⁹ **İnceoğlu**, C.1, s. 414; **Ceran**, s. 68.

³⁵⁰ **İnceoğlu**, C.1, s. 414.

³⁵¹ **İnceoğlu**, C.1, s. 415.

Tarafların kira sözleşmesinde TBK m. 316 hükmüne aykırılık halinde kiracının cezai şart ödeyeceğine dair yaptığı anlaşmalar geçerlidir, bu nedenle sözleşmede bu yönde bir hüküm bulunması halinde kiraya veren kiracıdan cezai şart da talep edebilir.³⁵²

3. Kiracının Temerrüdü Nedeniyle Sona Erme

a. Genel Olarak

Kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesini düzenleyen TBK m. 315'e göre, *“Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.*

Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar”

Bu hüküm ile kiraya verene süresi henüz dolmamış kira sözleşmesini temerrüt nedeniyle sonlandırma hakkı tanınmıştır³⁵³. EBK m. 260'a göre kiraya verenin vereceği yasal süre sonunda kira sözleşmesi kendiliğinden fesholunurken, TBK m. 315'e göre kiraya veren verdiği sürenin sonunda teknik anlamda fesih hakkını kullanarak sözleşmeyi sona erdirme imkanına sahip olmaktadır³⁵⁴.

³⁵² İnceoğlu, C.1, s, 395.

³⁵³ Eren, s. 408; Aral/Ayrancı, s. 295;Gümüş, s. 277; İnceoğlu, C.1, s. 265; Zevkliler/Gökyayla, s. 353; Çınar, s. 253; Ceran, s. 55.

³⁵⁴ Gümüş, Borçlar, s. 324; Zevkliler/Gökyayla, s. 353; Ceran, s. 55.

Kiraya verenin bu hükme istinaden kira sözleşmesini feshedebilmesi için gerekli şartlar şunlardır³⁵⁵; kiralananın teslim edilmiş olması, kiracının kira bedelini ödemedede temerrüde düşmesi, yazılı ihtar gönderilmesi ve bu ihtara rağmen ödemenin yapılmaması.

b. Kiralanan Kiracıya Teslim Edilmiş Olmalıdır.

Kiraya verenin kiralananı kiracıya teslim etmiş, en azından teslim hazır hale getirerek bu durumu kiracıya bildirmesi gerekir³⁵⁶. Kiracının kiralananı teslimine rağmen kullanmaması kira bedelinin işlemesini engellemez. Dolayısıyla kiracının kullanımına sunulmasına karşın kiralananın kiracı tarafından kullanılmaya başlanmaması kira bedelinin işlemesini engellemeyeceği için diğer şartların gerçekleşmesi ile birlikte kiraya veren TBK m. 315 uyarınca fesih hakkını kullanabilir³⁵⁷.

Kiraya verenin kiracıyı teslim için davet etmiş olmasına rağmen ve kiracının haklı neden olmaksızın kiralananı teslim almayarak alacaklının temerrüdüne düşmesi halinde de kiralanan teslim edilmiş sayılır ve kira bedeli işlemeye devam eder.

c. Kiracının Bedel Ödemede Temerrüde Düşmüş Olması Gerekir.

Kiracının muaccel kira bedelini ve yan giderleri ödemede temerrüde düşmesi gerekir. EBK'dan farklı olarak temerrüt sebebiyle sona erme hükmü sadece kira bedeli için değil, ödenmeyen yan giderler için de uygulama alanı bulur³⁵⁸. TBK m. 315'te açıkça süresinde ödenmeyen kira bedeli ve yan gider için ayrıca temerrüt ihtar çekilmesi gerektiğine işaret etmek üzere “*muaccel olan kira bedeli ve yan giderden*” bahsedilmiştir.

³⁵⁵ Gümüş, Borçlar, s. 324; Aral/Ayrancı, s. 296; Çınar, s. 253 vd.

³⁵⁶ Aral/Ayrancı, s. 296, nakl. dipn. 12, s. 296; Gümüş, s.277; İnceoğlu, C.1., s. 267.

³⁵⁷ Gümüş, s. 278.

³⁵⁸ Gümüş, Borçlar, s. 324; Aral/Ayrancı, s. 296; Çınar, s. 254.

Kiracının birden fazla aya ilişkin kira bedelini veya yan gideri ödememesi yahut eksik ödemesi de TBK m. 315 uyarınca kira bedeli ve yan giderin ödenmemesi anlamına gelir.

Kira sözleşmeleri bakımından stopajın kira bedeline dahil olup olmadığı tartışmalıdır. Bir görüş³⁵⁹ stopajın vergi yükü olması ve kiracı tarafından ayrıca ilgili kuruma ödenmesi nedeniyle kira bedeli kapsamında olmadığını savunurken, bir başka görüş³⁶⁰ ise stopajın düşmesi sonucu artan tutarın kiraya verene kira bedeli olarak ödenmesi gerektiğini ifade eden Yargıtay kararları³⁶¹ gereği stopajın kira bedeline dahil olduğunu kabul eder. Bu nedenle bizim de katıldığımız görüşe göre stopajın ödenmemesi de kira bedelinin ödenmemesi sayılmalıdır.

TBK m. 314'e kira bedelinin ödenme zamanı, kira sözleşmesinde kararlaştırılabilir. Sözleşmede bu yönde bir hüküm varsa kararlaştırılan tarihte kiracı tarafından ödeme yapılmaması temerrüt ihtarı çekilmesi için yeterlidir.

Sözleşmede kira bedelinin ödeneceği zaman belirli değilse, yerel adete göre, yerel adet yoksa ayın sonunda kira bedelinin ödenmesi gerekir. Örneğin 2 Nisan'da başlayan

³⁵⁹ Aydemir, s. 155.

³⁶⁰ İnceoğlu, C.1, s. 270.

³⁶¹ Y.3.H.D., T:19.6.2018, 2017/9215E., 2018/6691K. Sayılı kararı : “Ayrıca, davacı harç ve vergiden muaf olduğundan belirlenen brüt kira bedelinden herhangi bir stopaj ayrılıp vergi dairesine ödeme yapılmayacağı ve brüt kira bedelinin tamamının davacı kiraya verene ödenecek olması sebebiyle bu hususa dair temyiz itirazları bozma nedeni yapılmamıştır.” (erişim tarihi ve yeri: 02.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=3hd-2017-9215.htm&kw=stopaj+kira+bedeli#fm>); Y.3.H.D., T:09.02.2017, 2017/1390E., 2017/1046K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 02.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=3hd-2017-1390.htm&kw=stopaj+kira+bedeli#fm>)

kira sözleşmesi için kira bedelinin ödeme tarihi 30 Nisan'dır. Bu tarihte ödeme olmaması halinde kiraya verenin temerrüt ihtarı çekmesi için gerekli ilk şart oluşur.

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle temerrüt ihtarı çekilmesi için yeterli şartların oluşup oluşmadığının tespiti bakımından araştırılması gereken bir diğer unsur ise kira bedeli ve yan gider ödeme borcunun ifa yerinde ödenip ödenmediğinin tespitidir.

Kira bedelinin para olarak kararlaştırıldığı hallerde kira bedelinin ödenmiş sayılması için, bu borcun götürülecek borç kapsamında kiraya verenin ikametgahında ödenmesi gerekir³⁶². Banka havalesi yoluyla yapılan ödemelerde ise kiraya verenin banka hesabını kira sözleşmesi süresince hazır bulundurması yahut banka hesabını değiştirdiği takdirde bu değişiklikten kiracını derhal haber etme yükümlülüğü vardır³⁶³. Banka veya posta kanalıyla ödemelerde, banka veya posta kanalıyla ödeme yapılması talimatını kiraya veren vermişse, kira bedelinin hesaba ulaşmama riski kural olarak kiraya verene aittir; aksi durumda ana kural TBK m. 89 gereği alacaklının ikametgahında ödeme yapmayan kiracıdır³⁶⁴.

Kira bedelinin tespiti davası açılmış olması kiracının artıştan evvel belirlenen kira bedelini ödemesine engel teşkil etmez, böyle bir durumda kiracının TBK m. 315'e uygun olarak çekilen bir ihtarnamenin muhatabı olmamak için son mutabık kalınan bedel üzerinden kira bedelini ödemeye devam etmesi gerekir meğer ki ödemeyi engelleyen bir mahkeme ilamı bulunsun³⁶⁵. Kira bedelinin tespiti davasının kiracı aleyhine

³⁶² **İnceoğlu**, C.1, s. 359; Y.6.H.D., T:08.07.2014, 2014/7515E., 2014/9136K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 02.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2014-7515.htm&kw='kira+bedeli+ihtarname`#fm>).

³⁶³ **İnceoğlu**, C.1, s. 359.

³⁶⁴ **Çınar**, s. 256; **Ceran**, s. 59.

³⁶⁵ **Gümüş**, s. 281.

sonuçlanması halinde ödenmeyen kira bedeli farkı ile faizi için de TBK m. 315 hükmünün işletilmesi mümkündür³⁶⁶.

d. Yazılı Temerrüt İhtarını Gönderilmesi Gerekir.

Kiraya verenin kiracıya yazılı ihtarname³⁶⁷ göndererek ödemediği kira bedellerini ve/veya yan giderleri bildirmesi ve kanuna uygun verilen süre içerisinde ödemesini, aksi halde kira sözleşmesinin feshedileceğini açıkça ihtar etmesi gerekir³⁶⁸. Yargıtay ihtarnamede fesih sözcüğüne yer vermeyip tahliye sözcüğüne yer verilmesini yeterli görmektedir³⁶⁹. Yazılı ihtar geçerlilik şartıdır.

Fesih bildiriminde verilen sürenin Kanuna aykırı olarak kısaltılması yahut ihtarda süre vermek yerine ödemede gecikilmesi halinde sözleşmenin hemen feshedileceğinin belirtilmesi gibi buna ilişkin sözleşmeler de batıldır³⁷⁰.

³⁶⁶ **Gümüş**, s. 282.

³⁶⁷ **İnceoğlu**, C.1, s. 275; **Özyakışır**, 211; **Ceran**, s. 55.

³⁶⁸ **Aral/Ayrancı**, s. 296; **İnceoğlu**, C.1., s. 277; **Gümüş**, s. 282; **Ceran**, s. 55.

³⁶⁹ **İnceoğlu**, C.1, s. 277; Y.6.H.D., T: 16.1.2013, 2012/16231 E. 2013/303 K. sayılı kararı (eriőim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>) “Davacı, davaya dayanak yaptığı 02.12.2009 keőide, 09.12.2009 tebliğ tarihli ihtarında 2009 Ocak ayından Eylöl ayına kadar eksik ödenen ve ödenmeyen Ekim, Kasım, Aralık ayı kira bedelleri olmak üzere toplam 1672,92 TL kira bedelinin 30 gün içinde ödenmesini, aksi halde tahliye davası açılacağını bildirmiş, sonrasında bu davayı açmıştır ... temerrüt ihtarını üzerine yasal otuz günlük süre geçtikten sonra 05.02.2010 tarihinde 2008 Kasım, Aralık ile 2009 yılı eksik ödenen kira bedeli adıyla 1253,74 TL ödediği ve temürüdüün gerčekleőtđi belirlenmiştir. Bu durumda temerrüt nedeniyle tahliyeye karar verilmesi gerekirken ... davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” Aksi görüő için bkz **Gümüő**, s. 282, dpn. 942.

³⁷⁰ **Eren**, s. 409; **Aral/Ayrancı**, s. 296; Y.3.H.D., T:28.11.2017, 2017/7115E., 2017/16613K. Sayılı kararı(erişim tarihi ve yeri:02.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>).

Yazılı ihtarın geçerli olabilmesi için, ödenmeyen kira bedelinin ve/veya yan giderin belirli olması ve miktarlarının doğru olarak gösterilmesi gerekir³⁷¹. Örneğin Temmuz 2017 dönemi için 2.000 TL gibi. Bu ihtarında ödenmeyen kira bedeli ve yan giderin açıkça ve doğru tutarlarda gösterilmemesi ve/veya ayrıca Kanuna uygun verilen süre içerisinde kira bedeli ve yan giderin ödenmemesi halinde sözleşmenin feshedileceği ile tahliye davası açılacağı açıkça belirtilmezse bu ihtar, adi bir temerrüt ihtarına niteliği taşır ancak TBK m. 315 hükmüne uygun bir ihtar sayılmaz³⁷².

Kiracıya süre vermeden³⁷³ ya da fesihden bahsetmeden yasal yola başvurulacağını belirten ihtarlar da TBK m. 315 hükmüne aykırıdır³⁷⁴. Bu nedenle TBK m. 315 hükmüne uygun olmayan ihtarlar, kira sözleşmesinin TBK m. 315 hükmüne göre feshi imkanını doğurmaz³⁷⁵.

Kira bedeli veya yan giderle ilgili TBK m. 315 uyarınca yazılı ihtar çekilmesi, ilk muacceliyet tarihinden ödemenin gerçekleşeceği tarihe kadar olan sürede temerrüt faizi işletilmesine engel değildir³⁷⁶. Bu nedenle kiracıya gönderilecek temerrüt ihtarında bu faizlerin de açıkça bildirilmesi suretiyle talep edilmesi mümkündür. Faiz borcunun ödenmemesi de ferilik gereği kira sözleşmesinin feshi için haklı bir neden oluşturur.

e. İhtarın Yetkili Kişi Tarafından Gönderilmiş Olması Gerekir.

³⁷¹ Gümüş, Borçlar, s. 325.

³⁷² Gümüş, s. 282; Eren, s. 409; İnceoğlu, C.1., s. 274, 278; Özyakışır, s. 211-212.

³⁷³ Y.8.H.D., T:26.3.2018, 2017/5190E., 2018/9913K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri:02.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>)

³⁷⁴ Gümüş, s. 282; Özyakışır, s. 211.

³⁷⁵ Gümüş, s. 282.

³⁷⁶ İnceoğlu, C.1, s. 262.

TBK m. 315 uyarınca temerrüt ihtarının kiraya veren tarafından gönderilmesi gerekir³⁷⁷.

Kiraya veren kira bedeli alacağını üçüncü bir kişiye temlik etmiş olsa bile, fesih hakkı kiraya verene aittir³⁷⁸. Sözleşmenin yasal olarak bir başkasına devredilmesi halinde ise eski malikin sözleşmeyi devrettiğini kiracıya ihbar etmesi ve kira ödemelerinin yeni malike yapılmasını bildirmesi ve akabinde buna rağmen ödeme olmaması halinde yeni malikin TBK m. 315'e uygun ihtarname göndermesi gerekir³⁷⁹.

Birden fazla kiraya verenin olması halinde bizim de katıldığımız bir görüş³⁸⁰ tüm kiraya verenler tarafından ihtarname gönderilmesi gerektiğini savunurken, bir başka görüş³⁸¹ ihtarnamenin herhangi bir kiraya veren tarafından gönderilebileceğini ve fakat fesih beyanının tüm kiraya verenler tarafından yapılması gerektiğini kabul eder. İhtarnamenin yetkisiz temsilci tarafından gönderilmesi halinde ise fesih beyanı askıda geçersiz olacaktır³⁸².

³⁷⁷ **İnceoğlu**, C.1, s. 279; **Gümüş**, Borçlar, s. 325.

³⁷⁸ **Gümüş**, Borçlar, s. 325.

³⁷⁹ **İnceoğlu**, C.1, s. 280.

³⁸⁰ **Burcuoğlu**, s. 273; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 276; **Doğan**, s. 290.

³⁸¹ **İnceoğlu**, C.1, s. 280.

³⁸² **İnceoğlu**, C.1., s. 280.

f. Verilen Süreye Rağmen Kira Bedeli Ve Yan Gider Borcunun Ödenmemiş Olması

TBK m. 315 uyarınca kiraya verenin fesih hakkını kullanabilmesi için kiracının verilen süre içerisinde muaccel olan kira bedelini, bunun için talep edilen işlemiş gecikme faizini ve/veya yan gideri ödememesi gerekir³⁸³.

Kiracının Kanuna uygun verilen süre geçtikten sonra ödeme yapması kiraya verenin fesih hakkını ortadan kaldırmaz, bu nedenle TBK m. 315 hükmünün uygulanabilmesi için önemli olan, verilen süre içerisinde (*genel hükümlere tabi kiralarda on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarında otuz gün*) kira bedelinin ödenmemesidir. Bu süreler emredici olup süreleri kısaltan veya süre verilmeksizin sözleşmenin feshine imkan tanıyan hükümler TBK m 315 gereği geçersizdir³⁸⁴.

Kira sözleşmesinde öngörülen muacceliyet şartı kiracının kira bedelinden birisini ödemede gecikmesi sebebiyle gerçekleşmişse gecikme nedeniyle vadelerinden önce muaccel olan diğer aylara ait kira bedelleri nedeniyle de TBK m. 315'e dayalı olarak feshi talep etmek mümkündür³⁸⁵.

Kiracı verilen sürede kira bedeli ve/veya yan gideri öderse kiraya verenin fesih hakkı ortadan kalkar³⁸⁶. Kiracının eksik ödeme yapması TBK m. 315 hükmüne göre feshe

³⁸³ Aral/Ayrancı, s. 296; İnceoğlu, C.1, s. 283; Aydoğdu/Kahveci, s. 587; Y.8.H.D., T:06.12.2018, 2018/13454E., 2018/19860K. Sayılı kararı (*erişim tarihi ve yeri: 02.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>*).

³⁸⁴ Gümüş, s. 284; Ceran, s. 55-56.

³⁸⁵ Gümüş, s. 284; Y. 6.H.D., T:04.11.2015, 2015/6657E., 2015/9421K. Sayılı kararı (*erişim tarihi ve yeri: 02.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2015-6657.htm&kw='kira+bedeli+muacceliyet'+#fm>*).

³⁸⁶ Aral/Ayrancı, s. 296; Ceran, s. 59.

engel oluşturmaz ancak kiracının az tutarda bir kira bedelini eksik ödemesi halinde fesih yoluna gidilmesi TMK m. 2 anlamında dürüstlük kuralına aykırı olarak değerlendirilebilir.

Kiraya verenin sürekli TBK m. 315 hükmüne başvurmak zorunda bırakan yahut çok cüzi tutarda da olsa sürekli eksik ödeme yapan kiracıya karşı TBK m. 331 hükmüne göre sözleşmeyi feshetme hakkı ise her zaman vardır.

g. Fesih Haklarının Açıkça Kullanılması ve Sonuçları

Kiraya verenin TBK m. 315 uyarınca verilen süreye rağmen ödeme yapmayan kiracıya karşı, bu sürenin sonunda fesih hakkını kullanması gerekir. Fesih bildirimini doğrudan kiracı muhatap alınarak yapılması gerekir.

Kiralananın aile konutu olarak kullanıldığı hallerde diğer eş aile konutu bildirimini yapmışsa, fesih bildiriminin eşlerin ikisine de yapılması şarttır.

Bir kısım yazarlar³⁸⁷, ihtarnamede verilen sürenin sonunda muaccel olmuş kira bedeli ve/veya yan giderin ödenmemesi halinde sözleşmenin ayrı bir beyanla feshedilebileceği gibi, bu ihtarnamede sözleşmenin ödemenin yapılmaması halinde fesholunmuş sayılacağına belirtilmesinin de yeterli olduğu fikrindedirler. Kanımızca, TBK m. 315 lafzı, EBK md. 260'tan farklı olarak ayrıca bir fesih beyanı aramakta olup, bu nedenle bu fikre katılmıyoruz

Kiraya veren, fesih beyanında gecikir veya kiracı kiralananı kullanmaya devam ederken kiraya veren de gelecek dönemlere ilişkin kira bedelini tahsil etmeye devam

³⁸⁷ İnceoğlu, C.1, s. 295, Gümüş, 325.

ederse fesih hakkından vazgeçmiş sayılır. Bu durumda kiraya verenin kiracının davranışına karşı aynı hükme istinaden yeni bir fesih süreci başlatması gerekir.

TBK m. 315 yazılı şekil zorunluluğunu sadece fesih ihtarı bakımından aramıştır; fesih hakkının kullanılması bakımından bir şekil zorunluluğu yoktur³⁸⁸. Bu hükmün konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanması yoluyla yapılacak fesihlerde TBK m.348 gereği yazılı şekil geçerlilik şartıdır³⁸⁹.

Kira sözleşmesinin fesih hakkının kullanılmasıyla sona ermesi ile birlikte, TBK m. 334 uyarınca kiracı kiralananı iade etmesi gerekir³⁹⁰. Kiracı, kiraya verene kiralananı iade etmekle yükümlü olmasının yanı sıra sözleşmenin erken sona ermesi nedeniyle kiraya verenin uğradığı zararları da TBK m. 125/II uyarınca tazmin ile yükümlüdür. Kiracının bu sorumluluktan kurtulabilmesi için kusursuzluğunu ispat etmesi gerekir³⁹¹.

Kiraya verenin tahliye davası açması fesih hakkının kullanılmasından sonra mümkün olduğu gibi³⁹², kiraya veren fesih hakkını ve tahliye talebini bir dava açarak da kullanabilir. Kiraya verenin sözleşmeden doğan iade talebi ile iadenin gecikmesinden kaynaklanan tazminat talepleri TBK m. 146 uyarınca on yıllık zamanaşımı süresine tabi iken, aynı hakka dayalı iade talebinde herhangi bir hak düşürücü süre veya zamanaşımı yoktur³⁹³.

³⁸⁸ **Gümüş**, Borçlar, s. 327; **Özyakışır**, s. 214.

³⁸⁹ **Özyakışır**, s. 214.

³⁹⁰ **Gümüş**, Borçlar, s. 327.

³⁹¹ **Aral/Ayrancı**, s. 297.

³⁹² **Gümüş**, s. 289.

³⁹³ **Gümüş**, s. 290.

4. Kira Sözleşmesinin Önemli Nedenle Feshi

a. Genel Olarak

TBK m. 331'e göre, *“Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.*

Hakim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.”

Kanun koyucu bu hükümlerle kira sözleşmesinin taraflarından her birine önemli sebeplerin vuku bulması ve bu nedenle de kira ilişkisine devamın çekilmez hale gelmesi nedeniyle sözleşmeyi sona erdirme imkanı tanı³⁹⁴. Konut ve çatılı işyeri kiralarının da bu maddeye dayanılarak sonlandırılması mümkündür.

Bu hükmün emredici olup olmadığı tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız bir görüşe göre ³⁹⁵ önemli nedenlerle fesih hakkının kullanılması şartlarının değiştirilemeyeceğini ancak sonuçlarının değiştirilebileceğini savunurken, bir başka görüş³⁹⁶ ise, hükmün tamamen emredici nitelikte olduğunu savunur. Diğer bir görüş³⁹⁷ ise, bu fesih nedeninin temelinde dürüstlük kuralı yattığı için bu nedene başvurmayı zorlaştıracak ya da güçleştirecek düzenlemelerin geçersiz olduğu fikrindedir. Örneğin

³⁹⁴ Aral/Ayrancı, s. 297; Gümüş, s. 265; Yavuz N., s. 389; Uygur, s. 1783; Zevkliler/Gökyayla, s. 350; Ruhi/Ruhi, s. 77; Aydemir, s. 156; Altun, s. 57; Kırmızı, s. 262; Aydın, s. 177; Ceran, s. 74; Erzurumluoğlu, s. 107.

³⁹⁵ Gümüş, s. 266.

³⁹⁶ Weber Roger, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art.1-529, 5. Auflage, Basel 2011, Art. 266g, N.2; Lachat David, Das Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2011, N.27.5.7.2.

³⁹⁷ İnceoğlu, C.2, s. 220

yüksek tazminat ödenmesinin kararlaştırılması yahut bu nedene dayalı fesih hakkının belirli bir süre kullanılmasının yasaklanması gibi anlaşmalar geçersizdir.

TBK m. 331 hükmüne göre, önemli nedenle sözleşmenin sona erdirilmesinde sözleşmenin belirli süreli veya belirsiz süreli olmasının bir önemi yoktur³⁹⁸.

Kira sözleşmesinin önemli nedenlerle sona erdirilebilmesi için kiralananın kiracının kullanımına bırakılması da şart değildir³⁹⁹. Kira ilişkisine devam etmeyi çekilmez hale getiren önemli sebep, sözleşmenin kurulmasından hemen sonra ortaya çıkabileceği gibi devamı sırasında da oluşabilir⁴⁰⁰.

b. Önemli Sebepler

TBK m. 331 hükmüne göre, önemli sebep, kira sözleşmesi kurulurken bilinmeyen⁴⁰¹, öngörülemeyen ve diğer taraf bakımından da sözleşmenin ifası ve sürdürülmesini çekilmez kılan sebeptir⁴⁰². Bu anlamda önemli sebep salt kira bedelinin azlığı veya çokluğu olamaz⁴⁰³. Bu hüküm işlem temelinin çökmesi halinin tipik bir örneğidir⁴⁰⁴.

Önemli sebepler, sözleşmenin yapıldığı sırada tarafların sözleşmeye temel aldıkları kişisel ve maddi şartlarla ilgili nedenlerdir⁴⁰⁵. Bu nedenlerdeki değişiklikler, bu

³⁹⁸ **Yavuz**, s. 257; **Gümüş**, s. 265; **İnceoğlu**, C.2, s. 222; **Kırmızı**, s. 261.

³⁹⁹ **İnceoğlu**, C.2, s. 223; **Altun**, s. 64.

⁴⁰⁰ **Yavuz**, s. 258; **İnceoğlu**, C.2, s. 231; **Altun**, s. 64.

⁴⁰¹ **Eren**, s. 406; **Aral/Ayrancı**, s. 297; **İnceoğlu**, C.2 s. 231; **Kırmızı**, s. 262-263.

⁴⁰² **Aral/Ayrancı**, s. 297; **Yavuz**, s. 258; **Gümüş**, s. 266; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 350; **Ruhi/Ruhi**, s. 77; **Kırmızı**, s. 263; **Aydın**, s. 184; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 584.

⁴⁰³ **Gümüş**, Borçlar, s. 321; **Gümüş** s. 269.

⁴⁰⁴ **Aral/Ayrancı**, s. 297; **Gümüş**, Borçlar, s. 320; **Gümüş**, s. 266.

⁴⁰⁵ **Uygur**, s. 1783.

nedenleri dikkate alarak sözleşmeye yaptığını ortaya koyan taraf için önemli nedenle fesih hakkını kullanma imkanı doğurur.

Önemli sebep, objektif veya sübjektif sebep olabilir⁴⁰⁶. Bir sebebin objektif sayılabilmesi için meydana gelen durum, aynı durumda olan herkes için aynı sonucu doğurabilecek nitelikte olmalıdır⁴⁰⁷. Bu nedenle objektif nedeninin yarattığı çekilmezlik halinin dürüstlük kuralı ile yakın ilişkisi vardır. Sübjektif neden ise sadece sözleşmenin tarafı olan kişi veya kişiler için sonuç doğuran, doğrudan bu kişilere özgü sebeplerdir⁴⁰⁸. İnceoğlu'na göre⁴⁰⁹ sebebin sübjektif olması yeterli değildir, bu sebebin aynı zamanda objektif bir yanı da olmalıdır. Bu nedenle de çekilmezliğin sadece bir kişide gerçekleşmesi ile sübjektif olması farklı şeylerdir. Sübjektif çekilmezlik bir fesih nedeni değildir.

Savaş hali objektif sebebe örnek iken, aile konutu olarak oturlan konuttaki eşlerden birinin ölümü, asansör olmayan bir apartmanın üst katında oturan kişide yürüme ile ilgili sağlık sorunun ortaya çıkması, kiracının görev yerinin değişerek başka yahut uzak bir yere gidecek olması da sübjektif sebeplerden biridir⁴¹⁰.

Fesih sebebi kiracı veya kiraya verenden kaynaklanan sübjektif nedenler olabileceği gibi tamamen dış etkenlerden veya sözleşmede düzenlenen nedenlerin gerçekleşmesi ile de doğabilir. Örneğin savaş, deprem, salgın hastalık, taraflardan birinin

⁴⁰⁶ Eren, s. 406; Aral/Ayrancı, s. 298; Gümüş, s. 267; Altun, s. 75; Kırmızı, s. 263.

⁴⁰⁷ Altun, s. 76.

⁴⁰⁸ Altun, s. 78; Aydın, s. 186-187.

⁴⁰⁹ İnceoğlu, C.2, s. 232.

⁴¹⁰ Aral/Ayrancı, s. 298; Yavuz, s. 258; İnceoğlu, C.2, s. 232; Altun, s. 81.

cinsel sapık olması, bedensel engelin oluşması, kiraya veren ve kiracı arasında düşmanlık oluşması, kiralanan yere sürekli hırsız girmesi gibi⁴¹¹.

Gümüş'e göre, salt sosyal boyut taşıyan önceden öngörülemeyen savaş, doğal afet vs. gibi olağanüstü olaylar da sözleşmenin önemli nedenlerle feshedilmesi nedenini oluşturur⁴¹². Öte yandan kiracının veya kiraya verenin ekonomik durumunun olağanüstü derecede kötüleşmesi örneğinde olduğu gibi fesih sebebi kiracıdan veya kiraya verenden kaynaklanabilir⁴¹³.

Hakim görüş TBK m. 331'in diğer özel hüküm niteliğindeki olağanüstü fesih sebeplerinin şartlarının hiç veya tamamen gerçekleşmediği hallerde uygulanabilir görünmektedir⁴¹⁴. Örneğin, konut ve çatılı işeri kirasında kira bedelini her defasında TBK m. 315'e dayalı fesih ihtarını için verilen yasal sürede yapmayı adet edinen kimseye TBK m. 331 uyarınca fesih ihtarını gönderilebilir⁴¹⁵.

Tarafların önemli nedenle sona erme nedenlerini sözleşmede saymaları geçerlidir ancak sözleşmede sayılanlar haricinde gerçekleşecek önemli sebeplerin fesih sebebi sayılmasını engellemeleri mümkün değildir. Bu nedenle bu yönde örnekleme dışında yapılan sınırlayıcı veya yasaklayıcı anlaşmalar geçersizdir⁴¹⁶.

⁴¹¹ Altun, s. 82; Kırmızı, s. 263; Aydın, s. 202; Kırmızı, Kira hukuku, s. 294; Aydoğdu/Kahveci, s. 586.

⁴¹² Gümüş, s. 269; Aydemir, s. 156; Altun, s. 82.

⁴¹³ Gümüş, s. 270; aksi görüş için bkz. İnceoğlu, C.2., s. 240; Altun, s. 82: bu yazarlara göre kiraya verenin veya kiracının ekonomik durumunun kötüleşmesinin ülkedeki ekonomik krizin açık sonucu olması gerekir. Bu ekonomik kriz de sonradan oluşan ve kira bedelinin mevcut koşullarda ödenmesini veya yeterli bulunmasını imkansız kılacak derecede çekilmez hali oluşturması esastır.

⁴¹⁴ Gümüş, s. 267.

⁴¹⁵ Aksi görüş için bkz. Y.6.H.D., T:27.10.2015, 2015/7331E., 2015/9163K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 02.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>)

⁴¹⁶ Altun, s. 141.

Bununla birlikte önemli sebebin doğumunda kusurlu olan veya önemli sebebi oluşturan geleceğe ilişkin hal ve şartları sözleşme kurulurken öngörebilecek olan taraf, TBK m. 331'e dayalı olarak kira sözleşmesini feshedemez⁴¹⁷. Taraflardan birinin önemli nedenle sözleşmeyi sona erdirmek üzere fesih bildiriminde bulunabilmesi için kusurunun bulunmaması gerekir⁴¹⁸. Örnek vermek gerekirse, örneğin olimpiyatların oynanacağı stadyumun hemen yanındaki araziye, olimpiyatları buradan izlemek maksadıyla kiralayan kişi, terör olayı olabileceği yahut da bu olaylar nedeniyle olimpiyatların iptal edildiğini ileri sürerek bu madde hükmüne göre sözleşmeyi sonlandırabilir mi? Kanımızca kişinin olimpiyatların akıbetini yahut can güvenliğini büyük ölçüde etkileyebilecek bir terör olayının olabileceğini öngörmesi beklenemez. Bu nedenle de kişi, TBK m. 331 hükmüne dayanarak sözleşmeyi feshedebilmelidir. Çünkü aksi bir durumda, olimpiyatlar ilan edilmeden evvel stadyumun yanında ev kiralayan kişinin de bu olaylar nedeniyle can güvenliğinden endişe ederek sözleşmeyi sonlandıramayacağı fikrine ulaşmak gerekir ki kiracıdan orta zekalı makul dürüst bir bireyden beklenmesi gerekenden daha fazla bir öngörü sahibi olmasının beklenmesi TMK m.2'de yer alan dürüstlük kuralına uygun düşmeyeceği gibi bu hükmün getiriliş amacına da aykırı olur.

c. Fesih Bildirimi

Sözleşme önemli sebeple sona erdirilirken TBK m. 329 ve 330'da yer alan fesih bildirim sürelerine uyulması zorunludur⁴¹⁹. Buna karşılık, TBK m. 333'ten farklı olarak, yasal veya akdi fesih süresine, yani fesih vadesine uymak gerekmez⁴²⁰. Örneğin normal

⁴¹⁷ **Gümüş**, Borçlar, s. 321; Aydın, s. 213; **Weber**, Art. 266g N. 5, s. 1463;Svit-Komm., Art. 266g. N. 10, s. 441;**Schmid**, Art. 269 N.14, s. 171; **Ruhi/Ruhi**, s. 77; **Kırmızı**, s. 262; **Kırmızı**, Kira Hukuku, s. 294.

⁴¹⁸ **Eren**, s. 407;**Aral/Ayrancı**, s. 297; **Altun**, s. 86.

⁴¹⁹ **Eren**, s. 407;**Aral/Ayrancı**, s. 298; **Uygur**, s. 1784; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 351; **Ruhi/Ruhi**, s. 77.

⁴²⁰ **Gümüş**, Borçlar, s. 322; **İnceoğlu**, C.2., s. 249, **Schmid**, Art 269 N.21, s. 172-173;**Reymond**, s. 242; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 351; **Ruhi/Ruhi**, s. 77.

koşullarda belirsiz süreli sözleşmeyi sona erdirmek için altı aylık fesih vadelerinin sonu için üç ay öncesinden fesih beyanında bulunmak gerekir. Buna göre altı ay fesih vadesi iken, üç ay fesih dönemidir. TBK m. 331 uyarınca önemli nedenlerle sözleşmenin olağanüstü yollarla sona erebilmesi için de fesih bildirim süresine uyulması gerekirken fesih vadesine uyulması gerekmez⁴²¹. Örneğin 01.01.2015 tarihli bir sözleşmeyi önemli nedenlerle sona erdirmek istediğini yazılı olarak 01.03.2015 tarihinde bildiren kiracı veya kiraya verenin bu bildirim karşısında sözleşme 01.06.2015 tarihinde sona erer. Bu haliyle TBK m. 331 hükmü, kira sözleşmenin haklı bir nedenle fesih bildirim ile sona erdirilmesini düzenlemektedir⁴²².

d. Feshin Sonuçları

EBK m 264/III'e göre kiracı kendisine tam tazminat verilmedikçe kiralanan tarafından taşınmazdan çıkmaya zorlanamazdı. TBK m. 331 hükmü artık bu sonucu ortadan kaldırmıştır. Dolayısıyla yasal fesih bildirim süresinin sona ermesiyle birlikte kira sözleşmesi sona erer ve kiracı kötüniyetli haksız zilyet konumuna gelir. Buna karşın Yargıtay kararlarında kanunda yer almadığı halde fesih bildirim süresinin sonundan itibaren bir ay içerisinde dava açılması gerektiğinden bahsedilmektedir, oysa genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinin sona erdirilmesinde dava açılmasına gerek olmadığı gibi Kanunda da bir aylık bir süreden bahsedilmemektedir.

TBK m. 331/II uyarınca kira sözleşmesini sona erdiren taraf, diğer tarafın bu nedenle uğradığı parasal kayıpları, eş deyişle müspet zararı karşılamak zorundadır⁴²³.

⁴²¹ **Gümüş**, s. 271.

⁴²² **Gümüş**, s. 271.

⁴²³ **Aral/Ayrancı**, s. 298; **Gümüş**, Borçlar, s. 323; **İnceoğlu**, C.2, s. 252; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 351; **Ruhi/Ruhi**, s. 77; **Kırmızı**, s. 264; **Kırmızı**, Kira Hukuku, s. 296.

Eren'e göre⁴²⁴ burada karşılanacak olan zararın tespitinde adil olunması esas olup hakkaniyete göre karar verilmelidir. Kanaatimizce burada TMK m. 4'e göre adalete ve hukuka göre hakimin karar vermesi gereken hüküm içi boşluk⁴²⁵ vardır. Bu nedenle de TBK m. 114/II'deki haksız fiil sorumluluğuna yapılan yollama nedeniyle TBK m. 51 ve 52 esas alınarak fesheden tarafın kusur durumu, olayın özellikleri, sebebin ağırlığı gibi ölçütlere bakılmalıdır⁴²⁶.

Taraflar önemli nedenle sözleşmenin sona erdirilmesi halinde TBK m. 331/II hükmünün uygulanmayacağını, bir başka deyişle fesih nedenine dayalı bir giderim yapılmayacağını kararlaştırabilir. Ancak hakimin bu durumda ödenecek tutarı belirlemeye yönelik, durum ve koşulları gözeterek takdirde bulunma yetkisini, sınırlayamaz veya değiştiremezler⁴²⁷. Hakimin belirleyeceği parasal sonuç, para dışında bir şey olamaz⁴²⁸.

TBK m. 331'e göre yapılacak giderim menfi zarar değil, ifa menfaati kaybindan kaynaklı müspet zarara ilişkindir⁴²⁹. Diğer yandan bu giderim esasında teknik anlamda bir tazminat değil, denkleştirme bedelidir⁴³⁰. Zira sözleşmeyi fesheden tarafın kusuru ya

⁴²⁴ **Eren**, s. 407; **Ruhi**'ye göre “*Fesih bildiriminde bulunan taraf diğer tarafa gönderdiği fesih bildiriminde karşı tarafa ödeyeceği tam tazminat miktarını da açıkça belirtmelidir.*” **Ruhi**, s. 656.

⁴²⁵ **Altaş Hüseyin**, Medeni Hukuk Başlangıç Hükümleri (TMK m. 1-7), Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 248-249 (Altaş, Medeni); **Oğuzman/Barlas**, s. 100; **Demirdöven Oğuzhan**, “Özel Hukukta Hakimin Takdir Yetkisi ve Yargıtay Tarafından Denetimi”, Prof. Dr. Fırat Öztan'a Armağan, C.1, Turhan Kitabevi, Ankara 2010, s. 723.

⁴²⁶ **Eren**, s. 408; **Gümüş**, Borçlar s. 323; **Öz**, s. 56.

⁴²⁷ **Gümüş**, Borçlar, s. 323, **Kırmızı**, s. 264; **Permann Richard**, OR Handkommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht, (Herausgeben von Jolanta Kren Kostkiewicz, Urs Bertchinger, Peter Breichshmid, Ivo Schwander) Zürich 2002, Art. 266g N.1, s. 279; **Gümüş**, s. 273; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 351

⁴²⁸ **İnceoğlu**, C.2, s. 245; **Altun**, s. 140; **Kırmızı**, s. 264.

⁴²⁹ **Gümüş**, s. 274; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 351; **Altun**, s. 141.

⁴³⁰ **İnceoğlu**, C.2, s.253.

da sözleşmeye aykırı bir davranışı yoktur⁴³¹. Kanımızca, kiracının ödeyeceği tazminatın üst sınırını TBK m. 325 hükmü oluşturmaktadır⁴³². Zira haklı bir neden olmadan fesheden için sınır TBK m 325 iken, haklı nedenle fesheden taraf için bu sınırın üstünde bir tazminat belirlenmesi kanun koyucunun amacına da hakkaniyete de aykırı olur.

Taraflar haklı sebeple feshin sonuçları üzerinde anlaşma yaparken feshin giderime dayalı sonuçları üzerinde hiç durmamışlarsa, güven teorisi gereğince fesih muhatabının giderim talebinden feragat ettiği sonucuna varılabilir. Giderimi istenecek parasal kayıplar, karşı tarafın kira sözleşmesinin sona ermesi gereken tarihe kadar uğrayacaklarıdır. Hakim giderim tutarını belirlerken özellikle kiraya verenin kira bedeli kayıplarını, ticari faaliyetine ilişkin kiracının uğradığı kayıpları, taşınma ve ilan masraflarını, kiracının daha yüksek kira bedeliyle yeni bir yer kiralamak zorunda kalmasını göz önünde bulundurur⁴³³. Kiracının TBK m 331 uyarınca fesih hakkını kullanması halinde ise kiraya verenin giderim alacağı bakımından bir hapis hakkı yoktur.

TBK m. 331 hükmüne göre yapılan fesih dolayısıyla uğranılan zarar için açılacak davalarda zamanaşımı süresi, 10 yıldır⁴³⁴.

Bu hüküm, 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a eklenen ve 3653 sayılı Kanun'un 53. maddesi ile tadile uğramış geçici madde 2 uyarınca; kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda, 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira

⁴³¹ İnceoğlu, C.2, s. 253.

⁴³² İnceoğlu, C.2, s. 255.

⁴³³ Gümüş, s. 274.

⁴³⁴ Eren, s. 408.

sözleşmelerinde bu maddede belirtilmiş olan konulara ilişkin sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri; kira sözleşmelerinde hüküm bulunmayan hallerde ise mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

5. Kiracının İflası

a. Genel Olarak

TBK m. 332'ye göre, “*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir.*”

Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren sözleşmeyi her hangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir.”

TBK m. 332'nin lafzından da anlaşılacağı üzere bu hüküm mutlak emredici bir hükümdür. Bu nedenle de tarafların iflas halinde sözleşmenin teminatsız feshedebileceğini ya da kendiliğinden sona ereceğini kararlaştırmaları geçersizdir⁴³⁵. Bu hüküm, TBK m 356 hükmü de gözetilmek suretiyle konut ve çatılı işyeri kiralarında da uygulanır.

b. Kiracının İflas Etmiş Olması Gerekir.

Bu hüküm uyarınca kiraya verenin fesih hakkını kullanabilmesi için her şeyden evvel kiracının iflas etmiş olması aranır. İflas kararı yeterli olup ilanı şart değildir⁴³⁶. Konkordato ve iflasın ertelenmesi hallerinde bu hükmün uygulanması mümkün

⁴³⁵ İnceoğlu, C.2, s. 259; Uygur, s. 1786; Ruhi/Ruhi, s. 78; Aydemir, s. 158; Altun, s. 50; Aydoğdu/Kahveci, s. 581.

⁴³⁶ Gümüş, Borçlar, s. 328; Gümüş, s. 291; İnceoğlu, C.2, s. 262; Zevkliler/Gökyayla, s. 347; Altun, s. 51; Kırmızı, s. 272; Aydın, s. 147.

değildir⁴³⁷. Ayrıca bu maddeye dayanabilmek için kiracının mallarının haczedilip sattırılmış olması da yeterli değildir. Mahkemece mutlaka kiracının iflasına karar verilmiş olması gerekir⁴³⁸.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulanan bu hükme göre kiracının kiralananın tesliminden sonra iflas etmesi halinde bu hüküm uygulanır. Buna karşın kiracının kira sözleşmesi kurulmadan evvel iflas etmesi yahut sözleşme kurulmakla birlikte teslimden evvel iflas etmesi hali bu hükümde yer almamaktadır. Doktrinde kabul edildiği üzere kiracının kira sözleşmesinin kurulmasından evvel iflas etmesi halinde kiraya veren ancak şartları varsa hata hükümlerine dayanarak sözleşmeyi sonlandırabilir.

Kiracının kira sözleşmesi kurulduktan ve fakat kiralananın tesliminden evvel iflas etmesi halinde ise TBK m. 98 hükmü uyarınca kiralanan kiracının ediminin güvenceye alınmasına kadar teslimden kaçınılabilir ve en nihayetinde gerekli güvencenin sağlanmaması halinde ise sözleşmeden dönebilir.

c. Güvence Verilmesinin Talep Edilmesi

TBK m. 332 uyarınca, kiracının teslimden sonra iflas etmesi nedeniyle kira sözleşmesinin hemen ve kendiliğinden sona ermesi mümkün değildir⁴³⁹. Bu nedenle, kiracının iflasından sonra ikinci bir şart olarak kiraya verenin kiracı ve iflas idaresinden güvence verilmesini talep etmesi gerekir⁴⁴⁰.

⁴³⁷ İnceoğlu, C.2, s. 262; Aydın, s. 147.

⁴³⁸ Uygur, s. 1786; Kırmızı, s. 272; Akçaal/Uyumaz, s. 320.

⁴³⁹ Aral/Ayrancı, s. 298; İnceoğlu, C.2, s. 259; Yavuz N., s. 395; Öztürk, s. 1590; Ruhi/Ruhi, s. 78; Aydemir, s. 159; Altun, s. 52.

⁴⁴⁰ Gümüş, s. 291-292; İnceoğlu, C.2, s. 258; Uygur, s. 1786; Öztürk, s. 1590; Zevkliler/Gökyayla, s. 347; Ruhi/Ruhi, s. 78; Aydemir, s. 158-159; Kırmızı, s. 273; Ceran, s. 75 ; Aydoğdu/Kahveci, s. 581; Erzurumluoğlu, s. 106; Akçaal/Uyumaz, s. 320; Ruhi, s. 662.

Güvencenin iflas hukuku gereği kiracıdan ve tasarruf yetkisini eline alan iflas idaresinden yazılı olarak istenmesi gerekir⁴⁴¹. Buradaki yazılılık geçerlilik şartı olmakla birlikte adi yazılı şekil yeterlidir.

İflas idaresinden güvence istenmesi, uygulamada kiraya veren bakımından ciddi sıkıntılar yaratmaktadır. Zira iflas kararının akabinde iflas idaresinin kurulması uzun bir süreyi alabildiği için iflas idaresinin kurulmasına kadar geçen sürede kiraya verenler korumasız kalmakta; iflas kararı nedeniyle fesih sürecini başlatmaları mümkün olmamaktadır.

Kiraya veren güvence verilmesini hemen istemek zorunda değildir; kiracının durumunun düzelmesi ve ödemelerin başlaması için bir süre beklemesi mümkündür⁴⁴² ancak iflas kararına rağmen uzun süre beklenip herhangi bir güvence istenmemesi kira sözleşmesinin devamına zımnen rıza gösterildiği şeklinde yorumlanır.

Birden fazla kiracı olması halinde kiraya verenin TBK m. 332 uyarınca güvence talep edebilmesi için ya bütün kiracıların iflas etmiş olması ya iflas eden kiracının kira bedelinden kısmen veya tamamen sorumlu olduğunu yahut da diğer kiracıların kira bedelini ödeyemeyecekleri gerekçesiyle müteselsil kiracılardan birinin iflasının kendisi için kira bedelinin ödenmesi ile ilgili zarara sebebiyet verdiğini ispat etmesi gerekir⁴⁴³.

Kiracıya ve iflas idaresine güvence getirilmesi için verilecek sürenin ise ne kadarlık bir süre olacağı TBK m 332’de belirlenmemiştir. Hükmün lafzında “yazılı olarak

⁴⁴¹ Uygur, s. 1786; Zevkliler/Gökyayla, s. 347; Altun, s. 52; Kırmızı, s. 273; Ruhi, s. 660.

⁴⁴² Aral/Ayrancı, s. 298; Ceran, s. 75.

⁴⁴³ Gümüş, s. 293; Kırmızı, s. 272-273.

uygun süre verilmesinden” bahsedilmiştir. Bu sürenin belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerine göre istenecek güvence bedeli ile doğru orantılı belirlenmesi; güvence bedeli arttıkça verilecek uygun sürenin de daha uzun olması gerekir⁴⁴⁴.

Öte yandan kiraya veren tarafından verilen sürenin güvence bedeline göre kısa olması bu süreyi geçersiz kılmaz; nitekim kiraya verenin yeni bir süre vermesi veya verilen süreyi uzatması her zaman mümkündür.

İflas idaresi ve kiracı tarafından verilen sürenin kısa olduğu yönünde herhangi bir itiraz yapılmazsa süre kısa da olsa geçerli olarak etkisini doğurur. Sürenin kısa olduğu ve Kanuna aykırı olarak uygun bir süre olmadığı itirazı yapılır ve bu itiraz haklı görülürse kiraya veren tarafından yeniden süre verilmesi gerekir.

Kiracı ve iflas masası tarafından verilecek güvenceye esas olan işleyecek kira bedeli, belirli süreli kira sözleşmelerinde ihtarın gönderilmesinden sonra sürenin sonuna dek işleyecek kira bedeliyken, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmeye göre veya TBK m 328 vd’na göre ilk en yakın fesih süresinin (fesih dönemi) sonuna kadar hesaplanacak kira bedelidir⁴⁴⁵. Bir görüşe göre⁴⁴⁶ ise, talep edilecek güvenceye esas kira bedeli iflasın açılma anından itibaren işletilmelidir. Güvence aynı ve/veya şahsi teminat şeklinde olabilir⁴⁴⁷. Kiraya verenin hapis hakkına sahip olması güvence verilmesini talep

⁴⁴⁴ **Kırmızı**, s. 273; **Aydın**, s. 158; Karşıt görüş için bkz **Yavuz N.**, s. 396.

⁴⁴⁵ **Gümüş**, Borçlar, s. 328; **Gümüş**, s. 293; **İnceoğlu**, C.2, s. 266; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 347; **Ruhi/Ruhi**, s. 78; **Kırmızı**, s. 273-274; **Ceran**, s. 75; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 581; **Ruhi**, s. 662.

⁴⁴⁶ **Aydın**, Sona Erme, s. 159.

⁴⁴⁷ **Gümüş**, s. 293; **İnceoğlu**, C.2, s. 270.

etme hakkını engellemez⁴⁴⁸. Kiraya verenin verdiği süre içerisinde kiracı veya iflas idaresi güvence verirse kira sözleşmesi aynen uygulanmaya devam eder⁴⁴⁹.

d. Fesih Bildirimi

Kiracı veya iflas masası kiraya verenin talebine rağmen, süresinde güvence vermezse veya eksik güvence verirse kiraya veren sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresini beklemezsizin “hemen” feshedebilir⁴⁵⁰. Fesih beyanında bulunulması zorunlu olup sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi mümkün değildir.

Kiraya verenin hiç güvence verilmemesi ya da yeterli ve süresinde güvence verilmemesi halinde TBK m. 332 lafzına uygun olarak “hemen” fesih beyanında bulunması gerekir⁴⁵¹, aksi halde sözleşmenin sona erdirilmemesi yönünde bir iradeye sahip olduğu kabul edilir⁴⁵².

TBK m. 332’ye göre, fesih hakkını kullanan kiraya veren kira alacağını iflas masasına kaydettirir ancak kiracının iflası sebebiyle sona eren sözleşme dolayısıyla kiracıdan erken tahliye tazminatı talep edemez⁴⁵³. Zira kiracı, iflas etmiş olmakla sözleşmeyi ihlal etmiş olmaz⁴⁵⁴.

⁴⁴⁸ **Gümüş**, s. 293; aksi görüş için bkz. **İnceoğlu**, C.2, s. 271-272.

⁴⁴⁹ **Aral/Ayrancı**, s. 298.

⁴⁵⁰ **İnceoğlu**, C.2, s. 270; **Kırmızı**, s. 274; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 581; **Erzurumluoğlu**, s. 106; **Akçal/Uyumaz**, s. 320.

⁴⁵¹ **Gümüş**, Borçlar, s. 328-329; **Kırmızı**, s. 274; **Erzurumluoğlu**, s. 106; **Ruhi**, s. 660.

⁴⁵² **Gümüş**, s. 293; **Erzurumluoğlu**, s. 106.

⁴⁵³ **Eren**, s. 410; **Gümüş**, Borçlar, s. 327; **Gümüş**, s. 291; **Öztürk**, s. 1590; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 347; **Aydın**, s. 168.

⁴⁵⁴ **Eren**, s. 410; **Gümüş**, s. 291; **Öztürk**, s. 1590; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 347; **Aydın**, s. 168.

Kiracının iflas etmeden evvel muaccel birikmiş kira bedeli ve yan gider borcu varsa kiraya verenin bu durum nedeniyle TBK m. 315 gereği sözleşmenin feshi ve tahliyesi yoluna başvurma hakkı her zaman mümkündür⁴⁵⁵.

6. Kiracının Ölümü

TBK m. 333'e göre, *“Kiracının ölmesi durumunda mirasçuları, yasal fesih bildirim süresine uyararak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler.”*

Kiracının ölümü kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdirmez⁴⁵⁶. Bu nedenle burada doğrudan bir sona erme değil, yasal sözleşme devri söz konusu olur⁴⁵⁷. Yasal mirasçuları TBK m. 329 ve 330'da yer alan fesih bildirim sürelerine uymak kaydıyla sözleşmeyi sonlandırabilirler⁴⁵⁸. Diğer yandan en yakın fesih süresine ilişkin bildirim süresi geçirilirse ölen kiracının mirasçılarının TBK m. 333'e dayalı fesih bildirim hakkı ortadan kalkar⁴⁵⁹. Kiracının yasal mirasçılarının bu hükme göre sözleşmeyi feshetmeleri halinde kiraya verenin herhangi bir tazminat alacağı doğmaz⁴⁶⁰.

TBK m. 333 sadece gerçek kişiler için uygulama alanı bulur. Bu hüküm, kiracı sıfatına sahip ortaklıkların veya tüzel kişilerin tasfiyeye girmesi veya sona ermesi,

⁴⁵⁵ Gümüş, s. 292.

⁴⁵⁶ Aral/Ayrancı, s. 298; Yavuz, s. 259; İnceoğlu, C.2, s. 277; Yavuz N., s. 398; Uygur, s. 1787; Öztürk, s. 1591; Zevkliler/Gökyayla, s. 348; Ruhi/Ruhi, s. 79; Aydemir, s. 159; Altun, s. 53; Aydın, s. 129; Aydoğdu/Kahveci, s. 582; Akçaal/Uyumaz, s. 321.

⁴⁵⁷ Öztürk, s. 1591; Altun, s. 53; Aydın, s. 129.

⁴⁵⁸ Aral/Ayrancı, s. 298; İnceoğlu, C.2, s. 277; Uygur, s. 1787; Koç, s. 88; Zevkliler/Gökyayla, s. 348; Altun, s. 53; Aydın, s. 129; Erzurumluoğlu, s. 106.

⁴⁵⁹ Gümüş, Borçlar, s. 318; Yavuz, s. 260.

⁴⁶⁰ Yavuz, s. 260; Gümüş, s. 264.

birleşmesi veya bölünmesi durumunda uygulama alanı bulmaz⁴⁶¹. Ölüm dışında gaiplik kararı verilmesi halinde de bu hüküm uygulanabilir⁴⁶².

Mirasçının birden fazla olması halinde fesih bildirimini TMK m. 640/II gereği tüm mirasçılar tarafından yapılması gerekir⁴⁶³. Bir görüşe⁴⁶⁴ göre, kira sözleşmesinin sonlandırılması için tüm mirasçılarının bildirimde bulunması gerekse de fesih bildiriminde bulunan kiracının sözleşmenin tarafı olmaktan çıktığı kabul edilmeli, diğer mirasçılar sözleşmeye devam edebilmelidir.

Kiracının ölümü halinde kira sözleşmesine kiracının yasal mirasçılarının külli halef olacağı gözetilerek kiracı ile kiraya veren arasında mirasçılarının fesih hakkından vazgeçmelerine yönelik yapılan anlaşmaların geçerliliği tartışma konusudur⁴⁶⁵. Bir görüşe⁴⁶⁶ göre, mirasçılar külli halef olarak sözleşmeye katıldığı için bu tarz anlaşmalar geçerli iken bir başka görüşe⁴⁶⁷ göre ise geçersizdir. Kanımızca bu hak kiracının ölümü ile mirasçılara otomatik geçtiği için mirasçılarının fesih hakkından önceden vazgeçeceklerine dair anlaşmalar geçersizdir. Nitekim bu durum hukukun genel ilkelerinden olan “doğmamış haktan feragat geçersizdir” kuralının da bir gereğidir.

Kiralanan aile konutu niteliğini taşıyorsa mirasçılar fesih bildirimini yapmak için eşin rızasını alıp almayacağı hususu da ikili bir ayrıma tabidir. Kiralanan aile konutu ise

⁴⁶¹ **Gümüş**, Borçlar, s. 319; **Yavuz**, s. 259; **Gümüş**, s. 262; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 349; **Aydın**, s. 130; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 582.

⁴⁶² **İnceoğlu**, C.2, s. 281.

⁴⁶³ **Aral/Ayrancı**, s. 298; **İnceoğlu**, C.2, s. 282; **Erzurumluoğlu**, s. 106.

⁴⁶⁴ **İnceoğlu**, C.2, s.283.

⁴⁶⁵ **Gümüş**, s. 264.

⁴⁶⁶ **İnceoğlu**, C.2, s. 279.

⁴⁶⁷ **Gümüş**, s. 264.

ve eş yasal mirasçı sıfatını taşıyorsa rızası alınacak ve fesih bildiriminde bulunması gereken mirasçılardan biri de eştir. Buna karşın eş mirasçı sıfatını taşımıyorsa yasal mirasçılardan biri için eşin rızasını almasına gerek yoktur, çünkü ölüm ile kiralananın aile konutu niteliği sona erer⁴⁶⁸.

Birden fazla kiracı varsa ve bunlardan biri ölmüşse TBK m 333 hükmü değil, şartları sağlanması kaydıyla TBK m 331 hükmü uygulanır⁴⁶⁹.

⁴⁶⁸ **Gümüş**, s. 263; **İnceoğlu**, C.2, s. 285; **Öztürk**, s. 1554.

⁴⁶⁹ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 349; **Kırmızı**, s. 276; **Aydın**, s. 131; **Ruhi**, s. 664.

§. 2- KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

I. GENEL OLARAK

TBK’da konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona erme sebepleri özel olarak düzenlenmiştir. Bu nedenle bazı istisnalar haricinde genel hükümlere tabi kiralaların sona ermesine ilişkin hükümlerin konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesinde uygulanması mümkün değildir.

TBK’da konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona erme nedenleri bildirim yoluyla ve dava yoluyla sona erme şeklinde iki ana başlığa ayrılmıştır. Bildirim yoluyla sona erme süreli veya belirsiz süreli sözleşmelerin fesih bildirim yoluyla sona ermesini ifade ederken, dava yoluyla sona erme tahliye davası yoluyla kira sözleşmesinin sona erme nedenlerini içermektedir⁴⁷⁰. Dava yoluyla sona erme halleri TBK’da sınırlı sayıda sayılmış olup TBK m. 354’te yer alan; *“Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez”* hükmü gereği bu sebeplerin kiracı aleyhine değiştirilmesi yahut artırılması mümkün değildir.

Tüm bunların yanında kira sözleşmesinin genel hükümlerinde sayılan sona erme nedenlerinin bir kısmına konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesinde de başvurmak mümkündür. Her iki kira türü bakımından da uygulama alanı bulan bu hükümlerin bir kısmında bu durum açıkça anılır; örneğin TBK m 315 ve 316. Bu hükümlerde hükmün genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde ve konut ve çatılı işyeri kiralalarında nasıl uygulanacağı, fesih bildiriminde verilecek sürenin her bir kira sözleşmesine göre ne kadar olacağı ayrı ayrı belirtilmiştir. Bazı hükümlerde ise açıkça genel hükümlere tabi kira ile

⁴⁷⁰ İnceoğlu, C.2, s. 308; Gümüş, Borçlar, s. 335; Yavuz, s. 292-293.

konut ve çatılı işyeri kirası ayırımı yapılmamakla birlikte doktrin ve yargı kararlarında kabul edildiği üzere şartları itibariyle her iki kira türüne uygulanabilir sebepler söz konusudur, örneğin kiracının iflası gibi.

Bu kapsamda çalışmamızda TBK'nın da sistematığına uygun olarak öncelikle bildirim yoluyla sona erme nedenleri ile dava yoluyla sona erme nedenleri incelenmiş; ardından genel hükümlere tabi kira sözleşmesinin sona ermesine dair bölümde bahsedilen ortak hükümlerin konut ve çatılı işyeri kiralarına tatbikine dair farklılıklara değinilmiştir.

II. BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERME

Bildirim yoluyla sona ermeyi, kiracının bildirim yoluyla sona erme ve kiraya verenin bildirim yoluyla sona erme olarak ikiye ayırmak mümkündür⁴⁷¹.

A. Kiracının Bildirimi Yoluyla Belirli Süreli Sözleşmenin Sona Ermesi

1. Bildirim Yoluyla Sona Ermenin Şartları

TBK md. 347'e göre; *“Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.*

⁴⁷¹ **İnceoğlu**, C.2, s. 309; **Gümüş**, Borçlar, s. 335; **Yavuz**, s. 292; **Akgün Akay Merve**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, Seçkin Yayıncılık, İstanbul 2016, s. 15; **Yavuz N.**, s. 631; **Uygun**, s. 1829; **Koç**, s. 97; **Öztürk**, s. 1554; **Eren**, s. 433; **Aydemir**, s. 192.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.

Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.”

Belirli süreli kira sözleşmelerinde kural, sözleşmenin aynı koşullarla bir yıl uzaması olup kira sözleşmesinin uzamasını istemeyen kiracı, kira sözleşmesinin süresinin dolmasına onbeş gün kala bildirimde bulunarak sözleşmeyi sonlandırabilir⁴⁷². Bu nedenle belirli süreli sözleşmelerde sürenin dolmasıyla kira sözleşmesi kendiliğinden (ipso iure) sona ermez⁴⁷³. Bu onbeş günlük süre iki hafta değildir⁴⁷⁴. Somut sözleşmenin süresinin dolmasından geriye doğru gün hesabı yapılarak onbeş gün sayılması ve bu sürede kiraya verene sözleşmenin uzatılmayacağı bildiriminin ulaşmış olması gerekir⁴⁷⁵.

⁴⁷² Aral/Ayrancı, s. 300; İnceoğlu, C.2, s. 310; Gümüş, Borçlar, s. 336; Yavuz/Acar/Özen, s. 649; Gümüş, s. 310; Yavuz, s. 294; Akgün Akay, s. 15; Yavuz N., s. 631; Uygur, s. 1830; Koç, s. 97; Öztürk, s. 1555; Zevkliler/Gökyayla, s. 337; Eren, s. 433; Ruhi/Ruhi, s. 94; Özdoğan/Oymak, s. 529; Aydemir, s. 192; Hekim Aylin, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m. 347), Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, s. 43-44; Kırmızı, s. 372; Kırmızı, Kira Hukuku, s. 408; Aydoğdu/Kahveci, s. 589; Erzurumluoğlu, s. 116; Günay Erhan, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017, s. 141-142; Günay Cevdet İlhan, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 1102.

⁴⁷³ İnceoğlu, C.2, s. 310; Yavuz/Acar/Özen, s. 649; Gümüş, s. 310; Yavuz, s. 294; Akgün Akay, s. 16; Yavuz N., s. 633; Uygur, s. 1830; Öztürk, s. 1555; Zevkliler/Gökyayla, s. 337; Eren, s. 433; Aydemir, s. 192; Kırmızı, s. 372; Aydoğdu/Kahveci, s. 589; Günay C., s. 1102.

⁴⁷⁴ İnceoğlu, C.2 s. 315; Acar, s. 105; Yavuz N., s. 633; Eren, s. 433.

⁴⁷⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 651; Akgün Akay, s. 16; Özdoğan/Oymak, s. 530; Hekim, s. 47; Kırmızı, s. 372.

Onbeş günlük sürenin emredici olup olmadığı ile ilgili farklı görüşler vardır. Bir görüşe⁴⁷⁶ göre, bu süre mutlak emredici olup ne kısaltılabilir ne uzatılabilir. Bu görüşü savunanlara göre kiracının TBK m. 347/I.c1 ve c.3'ye dayalı yapacağı bildirim bir fesih bildirim değil, değiştirici yenilik doğuran hakkın kullanımı niteliğindedir⁴⁷⁷. Yavuz'a göre ise bu bildirim bozucu yenilik doğuran hak benzeri bir yapı gösterir⁴⁷⁸.

Hakim görüş⁴⁷⁹ ise, kiracının korunması amacına hizmet eden bu sürenin kısaltılmasının kiracı yararına olması nedeniyle geçerli olduğu ve fakat uzatılmasının ise kiracı aleyhine olduğu için geçersiz olduğudur⁴⁸⁰. Yargıtay'ın da görüşü bu yöndedir⁴⁸¹.

Kiracının sözleşmenin bitimine onbeş gün kala fesih bildiriminde bulunmaması halinde sözleşme aynı koşullarla bir yıl daha uzar⁴⁸². Böyle bir durumda taraflar arasında yeni bir sözleşmenin kurulup kurulmadığı hususunda farklı görüşler vardır. Bir görüşe göre, uzama döneminde yeni bir sözleşmenin kurulduğundan bahsedilemez⁴⁸³. Nitekim TBK'nın lafzı ve amacı da taraflar arasında yeni bir sözleşme ilişkisi kurulmasından ziyade mevcut kira ilişkisinin aynı şartlarla devamının sağlanması ve bu sayede kiracının korunmasıdır⁴⁸⁴. Bu nedenle kiracı tarafından verilen teminatlar varlığını korurken, üçüncü kişiler tarafından verilen teminatların korunması için açıkça sözleşmede uzayan

⁴⁷⁶ **Gümüş**, s. 312; **Yavuz N.**, s. 633.

⁴⁷⁷ **Gümüş**, s. 312.

⁴⁷⁸ **Yavuz**, s. 294; **Akgün Akay**, s. 16.

⁴⁷⁹ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 651; **Akgün Akay**, s. 18; **Yavuz**, s. 294; **Öztürk**, s. 1556; **Eren**, s. 433.

⁴⁸⁰ **Yavuz**, s. 294; **Öztürk**, s. 1556; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 651; **Akgün Akay**, s. 18; **Eren**, s. 433; **Ruhi/Ruhi**, s. 94; **Özdoğan/Oymak**, s. 531; aksi görüş için bkz **Kırmızı**, s. 374.

⁴⁸¹ **Y.6.H.D.**, T:05.11.2014, 2014/10809E., 2014/12002K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2014-10809.htm&kw='kiracı+aleyhine'++'yenilenmeyeceği`#fm>), Aksi yönde karar için bkz. **Y.6.H.D.**, T:09.04.2012, 3345/4640 sayılı kararı.

⁴⁸² **Yavuz**, s. 294; **Eren**, s. 432-433; **Aydemir**, s. 192; **Erzurumluoğlu**, s. 106; **Günay**, s. 142; **Ruhi**, s. 864.

⁴⁸³ **İnceoğlu**, C.2, s. 311; **Yavuz N.**, s. 633; aksi görüş **Gümüş**, Borçlar, s. 336.

⁴⁸⁴ **İnceoğlu**, C.2, s. 311; **Yavuz N.**, s. 636.

dönem için de bu teminatların geçerli olduğunun kararlaştırılması gerekir⁴⁸⁵. Kefiller bakımından ise kira sözleşmesinde aksi açıkça düzenlenmediği sürece kefilin sadece ilk kira dönemi için kefil olduğu sonucuna varılmalıdır⁴⁸⁶. Bu noktada özellikle altı çizilmesi gereken husus, uzayan dönem için de kefil olan kişinin aynı zamanda kefaleten sorumlu olacağı süre ile kefil olacağı azami miktarın sözleşmede belirli olması gereğidir⁴⁸⁷. Aksi durumda kefaletin geçerlilik şartlarındaki eksiklik sebebiyle kefilin sorumluluğu yoluna gidilmesi mümkün değildir. Yargıtay'ın yerleşik görüşüne⁴⁸⁸ göre de uzayan dönemde kefilin sorumlu olacağı azami miktar kadar sürenin de belirli olması gerekir; aksi halde kefilin ne zaman sona ereceği belirsiz bir süre ile sorumlu tutulması mümkün değildir.

Bir başka görüşe⁴⁸⁹ göre ise, uzama döneminde taraflar arasında eski sözleşmedeki hükümlerle aynı içerikte yeni bir sözleşme kurulmuştur. Bu nedenle de eski dönemde verilen teminatların hiçbiri kiracı tarafından verilip verilmediğine bakılmaksızın varlığını sürdürmez⁴⁹⁰.

Kanımızca TBK m. 347 hükmü bir sözleşme ilişkisinin sona erdirilmesini özellikle engellemek üzere kaleme alınmış ve kiracının mevcut sözleşme sonlanmadan aynı kira ilişkisine uzayan yıllar boyunca devam etmesi amaçlanmıştır. Nitekim kanunun lafzında yer alan “uzama süresi” ifadesi de yeni bir sözleşme ilişkisinin kurulmasını değil, mevcut sözleşmenin uzatılmış olmasının amaçlandığını ortaya koymaktadır. Bu nedenle

⁴⁸⁵ İnceoğlu, C. 2, s. 312; Yavuz N., s. 636; Öztürk, s. 1556.

⁴⁸⁶ İnceoğlu, C.2, s. 313; Gümüş, Borçlar, s. 336; Yavuz N., s. 636.

⁴⁸⁷ İnceoğlu, C.2, s. 313.

⁴⁸⁸ Y.6.H.D., T:18.7.2011, 1533/8238; Y.6.H.D., T:1.3.2016, 2015/4016E., 2016/1514K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>).

⁴⁸⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 652; Gümüş, Borçlar, s. 336; Ruhi/Ruhi, s. 94.

⁴⁹⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 652; Gümüş, Borçlar, s. 336.

de kira sözleşmesinin kiracının bildirimini ile sona ermediği ihtimalde devam eden ilişki eski kira sözleşmesinin bir devamı niteliğindedir. Böyle bir sözleşmede teminat verenler, ilk kira dönemi için teminat verdiklerini, uzayan dönem için teminat verme iradeleri olmadığını açıkça belirtmediği müddetçe tüm teminatlar varlıklarını aynen korumaya devam eder.

TBK m. 347 hükmü bakımından bir başka tartışma konusu ise sözleşmenin bir yıl süreyle uzayıp uzamadığı, bir başka ifadeyle uzama döneminin mutlaka bir yıl olmasına gerek olup olmadığı meselesidir⁴⁹¹. Bir görüşe göre⁴⁹² daha kısa bir uzama süresi kararlaştırılması mümkün olmamakla birlikte kiracı yararına daha uzun bir süre kararlaştırılabilir. Bir başka görüşe göre⁴⁹³ ise hükmün süreye ilişkin kısmı emredici olmayıp taraflar uzama süresini bir yıldan daha uzun veya daha kısa kararlaştırabilirler. Nitekim bu görüşe göre maksat kiracının korunması ilkesinin zarar görmemesi ise esasında uzama süresinin bir yıl yerine örneğin 6 ay kararlaştırılması kiracıya sözleşmeyi daha çabuk sonlandırma hakkı tanımaktadır.

Kanımızca Kanun hükmü, uzama süresinin asgari bir yıl olması bakımından emredici olup kiracı yararına bir yıldan uzun süre kararlaştırılması mümkündür. Kanunun kiraya ilişkin hükümlerinin genel amacından ve özellikle de dava sebeplerinin sınırlılığı ilkesinden hareketle, kiracının kiralananı daha kısa sürede tahliye etmesinin engellenmesinin amaçlandığı fikrindeyiz. Nitekim kanun koyucu bir yıllık uzama süresi öngörürken ilk kira sözleşmesinin süresinin bir yıldan kısa, altı aydan (altı ay dahil) uzun

⁴⁹¹ **İnceoğlu**, C.2., s. 310; **Akay Akgün**, s. 18-19; **Yavuz N.**, s. 637; **Özdoğan/Oymak**, s. 529; **Kırmızı**, s. 372.

⁴⁹² **Akyiğit**, s. 166, **Doğan**, s. 58; **Akay Akgün**, s. 18; **Yavuz N.**, s. 637; **Özdoğan/Oymak**, s. 529; **Kırmızı**, s. 372.

⁴⁹³ **İnceoğlu**, C.2, s.311; **Uygur**, s. 1831.

olabileceğini de düşünmüş ve fakat kiracının haksız yere erken tahliye edilmesini önlemek için de uzama süresini asgari bir yıl gibi bir süre ile sınırlamıştır. Bu nedenle uzama süresinin asgari bir yıla sınırlı olarak emredici olduğu ve fakat tarafların kiracı yararına daha uzun bir uzama süresinin kararlaştırabileceği fikrindeyiz.

Kira sözleşmesinin aynı koşullarla uzayacak olması, kira bedelinin artırılmasına dair sözleşme hükmünün yahut böyle bir hüküm yoksa TBK m. 344 vd. hükmünün uygulanmasını engellemez, uzayan dönemin kira bedeli bu hükümlere göre tespit edilir⁴⁹⁴. Nitekim Türk Lirası üzerinden akdedilen kira sözleşmeleri bakımından TBK m. 344'te kural konulmuştur.

TBK m. 344/I ve II'ye göre; “*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.*

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.”

Kiracı kira süresi sonunda sözleşmeye devam etmek istemiyorsa, sürenin bitiminden en az onbeş gün önce yapacağı fesih bildirimini yazılı şekilde yapmalıdır⁴⁹⁵. TBK m. 348 hükmü, bu bildirim yazılı olmasını açıkça geçerlilik şartı olarak

⁴⁹⁴ **İnceoğlu**, C.2 s. 311; **Akgün Akay**, s. 19; **İnceoğlu Murat/Baş Ece**, “Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi”, Prof. Dr. Şener AKYOL’a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul 2011, s. 526 (*İnceoğlu/Baş, Kira Parası*).

⁴⁹⁵ **Aral/Ayrancı**, s. 300; **İnceoğlu**, C.2, s. 315; **Gümüş**, Borçlar, s. 337; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 650; **Gümüş**, s. 311; **Yavuz**, s. 294.

saymıştır⁴⁹⁶. Bu nedenle yazılı şekilde yapılmayan fesih bildiriminin batıl olacağı kabul edilmelidir⁴⁹⁷. Geçerlilik şartına uygun yapılan fesih beyanının hüküm ve sonuç doğurabilmesi için onbeş gün içerisinde bu beyanın kiraya verene ulaşmış olması aranır⁴⁹⁸. Bu şart kiracı yararına olduğu için geçerlidir ve bildirim en az onbeş gün önce kiraya verenin hakimiyet alanına ulaştığını ispat yükü kiracıdadır⁴⁹⁹.

Fesih bildiriminde bulunması gereken kişi kiracıdır⁵⁰⁰. Birden fazla kiracı birlikte kiralamışsa fesih bildiriminin de tüm kiracılar tarafından birlikte yapılması gerekir⁵⁰¹. Öte yandan kiralanan bölünebilir nitelikteyse ve her biri münferit birer kira sözleşmesi ile kiralananın ilgili kısmını kiralamışsa bu kez fesih bildiriminin sadece kiralananın ilgili kısmını kiralayan kiracı tarafından yapılması gerekir⁵⁰².

Aile konutu söz konusu ise kira sözleşmesi diğer eşin rızası olmadan sonlandırılmayacağı için eşlerin birlikte fesih beyanında bulunması gerekir⁵⁰³. Birden fazla kiraya veren varsa, fesih bildiriminin tüm kiraya verenlere yapılması gerekir, aksi durumda yapılan bildirim hüküm doğurmaz⁵⁰⁴.

2. Belirli Süreli Sözleşmenin Bildirim Yoluyla Sona Ermesinin Sonuçları

Belirli süreli sözleşmelerde kiracı tarafından bildirim yoluyla yazılı fesih beyanında bulunulması ve bu beyanın da kiraya verene ulaşması neticesinde kira

⁴⁹⁶ Aral/Ayrancı, s. 300; İnceoğlu, C.2, s. 316; Yavuz/Acar/Özen, s. 650; Gümüş, s. 311; Koç, s. 97; Eren, s. 437; Ruhi/Ruhi, s. 96; Günay, s.185.

⁴⁹⁷ Gümüş, Borçlar, s. 338; Eren, s. 434; Ruhi/Ruhi, s. 96.

⁴⁹⁸ İnceoğlu, s. 315; Eren, s. 433.

⁴⁹⁹ Eren, s. 433.

⁵⁰⁰ İnceoğlu, C. 2, s. 316; Hekim, s. 45.

⁵⁰¹ İnceoğlu, s. 316; Akgün Akay, s. 16; Hekim, s. 45.

⁵⁰² İnceoğlu, C.2 s. 316.

⁵⁰³ Eren, s. 434; Hekim, s. 45; Erzurumluoğlu, s. 106; Günay C., s. 1106

⁵⁰⁴ İnceoğlu, C.2, s. 317; Akgün Akay, s. 16; Hekim, s. 45.

sözleşmesi, sözleşmede öngörülen sürenin sonunda sona erer⁵⁰⁵. Bu şekilde yazılı fesih bildirimini ile sona ermeye rağmen kiraya verenin de rızasıyla kiracı kiralananı kullanmaya devam ederse taraflar arasında yeni bir kira sözleşmesinin kurulduğu kabul edilir⁵⁰⁶.

Yeni kurulan kira sözleşmesinin süresi hususunda iki farklı görüş vardır. Gümüş'e göre⁵⁰⁷ fesih beyanından sonra devam edilen kira ilişkisi, taraflar aralarında aksini kararlaştırmadığı müddetçe, TBK m. 327 hükmünün kıyasen uygulanması neticesinde, belirsiz süreli kira sözleşmesidir⁵⁰⁸.

İnceoğlu⁵⁰⁹ ise Gümüş ile tamamen farklı bir görüştedir. İnceoğlu, TBK m. 347 hükmü için TBK m. 327 hükmünün kıyas yoluyla da olsa dikkate alınamayacağını, kıyas yapılacaksa yine TBK m. 347 hükmünün dikkate alınması gerektiğini savunmaktadır. Bu nedenle de İnceoğlu'na göre yeni sözleşme, TBK m. 347 hükmü gereği bir yıl süreli olup eski sözleşme ile aynı içerikte olacaktır. Bu görüşe göre eski sözleşme sona erip yeni bir sözleşme kurulduğu için kira sözleşmesinin teminatları da sona erer⁵¹⁰.

Bu iki görüş içerisinde katıldığımız görüş, yeni kurulan sözleşmenin belirsiz süreli olacağı yönündedir. Zira eğer eski sözleşme feshedildiği halde taraflar arasındaki hukuki ilişki devam ediyorsa bunun mutlaka TBK m. 347 gereği eski sözleşmenin devamı gibi düşünülmesini zaruri kılan bir neden yoktur. Nitekim, TBK m. 347 gereği fesih beyanı olmadığı takdirde sözleşmenin bir yıl süreli devam edeceği hükmünü, fesih beyanı ile sonlandırılan sözleşmeler bakımından da uygulamak fesih beyanının manasını da ortadan

⁵⁰⁵ İnceoğlu, C.2, s. 317; Akgün Akay, s. 16.

⁵⁰⁶ İnceoğlu, C.2, s. 317; Akgün Akay, s. 17; Özdoğan/Oymak, s. 531; Hekim, s. 58.

⁵⁰⁷ Gümüş, s. 310, İnceoğlu, s. 317; Özdoğan/Oymak, s. 531.

⁵⁰⁸ Gümüş, s. 310.

⁵⁰⁹ İnceoğlu, C.2, s. 317; Hekim, s. 58.

⁵¹⁰ İnceoğlu, C.2, s. 317.

kaldırır. Bu nedenle kanımızca sözleşme, fesih beyanı ile sona ermiş, ancak taraflar arasında kurulan yeni sözleşme ilişkisi ile de süre hususunda aksi kararlaştırılmadığı müddetçe belirsiz süreli olarak yeniden kurulmuş sayılmalıdır. Bu noktada taraflar fesih iradelerinden açıkça dönmek suretiyle sözleşmenin aynı şartlarla uzatılması yönünde irade beyanında bulunmuşsa bu kez sözleşme bir yıl süreyle uzatılmış sayılmalıdır.

B. Kiracının Bildirimi Yoluyla Belirsiz Süreli Sözleşmenin Sona Ermesi

TBK m. 347/II gereği, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracı, kira sözleşmesini her zaman genel hükümlere göre sonlandırabilir⁵¹¹. Kiracının fesih beyanında bulunabilmesi için haklı bir sebebe ihtiyacı olmadığı gibi sebep göstermesi de şart değildir⁵¹².

Kiracının belirsiz süreli kira sözleşmesini sonlandırırken TBK m. 329’da yer alan fesih dönemi ile fesih bildirim sürelerine uyması zorunludur⁵¹³. Bir görüşe⁵¹⁴ göre ise bu sürenin TBK m.329 hükmüne göre belirlenmesi şart olmayıp TBK m.347/II’de yer alan “her zaman” ifadesinin anlamının daraltılmaması gerekir. Kanımızca hükümde geçen “genel hükümlere göre” ifadesi, TBK m 329’da yer alan fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine gönderme yapmaktadır. Bu nedenle belirsiz süreli sözleşmeler sonlandırılırken de fesih dönemi ile fesih bildirim sürelerine uymak gerekir.

⁵¹¹ Aral/Ayrancı, s. 300; İnceoğlu, C.2, s. 318; Gümüş, s. 314.; Yavuz, s. 295; Akgün Akay, s. 27; Eren, s. 434; Kırmızı, s. 377; Aydoğdu/Kahveci, s. 592.

⁵¹² Yavuz, s. 296; Eren, s. 434; Aydemir, s. 193; Kırmızı, s. 377.

⁵¹³ İnceoğlu, C. 2, s. 318; Gümüş, s. 314.; Yavuz, s. 296; Aydemir, s. 192; Y.3.H.D, T:20.09.2017, 2017/3811E., 2017/12310K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>)

⁵¹⁴ Doğan, s. 69 .

Kiracı açısından sürelerle uymak suretiyle her zaman sonlandırılabilen belirsiz süreli kira sözleşmeleri, kiraya veren bakımından ancak kiranın başlangıcından on yıl sonra sonlandırılabilir⁵¹⁵. Görüldüğü üzere kanun koyucu kiraya veren bakımından bildirim yoluyla fesih hakkı tanıırken bir zaman sınırı koymuş ve bu hakkın ancak on yılını dolduran sözleşmeler bakımından geçerli olabileceğini hükme bağlamıştır.

C. Kiraya Verenin Bildirimi Yoluyla Sona Erme

1. Belirli Süreli Sözleşmenin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi

TBK ile bildirim yoluyla sona erme hususunda getirilen en önemli yeniliklerin başında kiraya verene tanınan bildirim yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkıdır. 6570 sayılı Kanun ya da EBK zamanında kiraya verene belli bir süreyi dolduran kira sözleşmelerini bildirim yoluyla sona erdirmeye hakkı tanınmamışken, TBK ile kiraya verenin kiracı karşısındaki durumunu tamamen korumasız bırakmamak adına kiraya verene bildirim yoluyla sözleşmeyi sonlandırma hakkı tanınmıştır⁵¹⁶. Maddenin gerekçesine göre de; *“kira sözleşmesi sebebiyle, kiraya verenin, aradan uzun yıllar geçse bile, kiracının dolaysız zilyedi olamamasının toplumda yarattığı huzursuzluk dikkate alınmıştır.”*

TBK m. 347’de yer alan hükme göre; *“....Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.”*

⁵¹⁵ Gümüş, Borçlar, s. 337; Gümüş, s. 314; Yavuz, s. 294; Öztürk, s. 1558.

⁵¹⁶ İnceoğlu, C.2, s. 330; Akgün Akay, s. 21; Eren, s. 433; Köstekçi, s. 37.

Hükmün getiriliş amacı ve kaleme alınışı bir bütün olarak değerlendirildiğinde, emredici nitelikte olduğu kabul edilmektedir⁵¹⁷. Doktrindeki hakim görüş⁵¹⁸ bu sürenin kiracı aleyhine kısaltılmayacağını ancak tarafların mutabakatı ile uzatılabileceğini kabul etmektedir. Bildirimin üç ay içerisinde kiracıya varması şart olup sözleşmenin sona ermesine en az üç ay kala tebliğe çıkarılması yeterli olmaz⁵¹⁹.

Bildirim yoluyla sona erme hakkı, bozucu yenilik doğuran bir haktır, dolayısıyla bu hakkın kullanılması ile sözleşme sona erer. Bu hakkın kullanılması için dava açılmasına gerek yoktur⁵²⁰. Bu nedenle fesih hakkı kullanıldığı halde kiralananın tahliye edilmemesi halinde kiracıya karşı kiralananın iadesi için dava açılır⁵²¹.

a. Şartları

Kiraya verenin TBK m. 347 ile getirilen on yıllık uzama süresinin sonunda kira sözleşmesini bildirim yoluyla feshedebilmesi için, geçerli bir şekilde kurulmuş kira sözleşmesinin olması, kira sözleşmesinin uzama yılının on yılı bulması, uzama yılını takip eden yılın bitiminden en az üç ay evvel kiraya veren tarafından fesih bildiriminde bulunulmuş olması gerekir.⁵²²:

⁵¹⁷ **İnceoğlu**, C.2, s. 330.

⁵¹⁸ **İnceoğlu**, C.2, s. 331; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 653; **Akgün Akay**, s. 22; **Yavuz N.**, s. 637; Eren'e göre bu sürenin beş yıla indirilmesi menfaat dengesinin sağlanması bakımından faydalı olacaktır; bkz **Eren**, s. 434.

⁵¹⁹ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 653.

⁵²⁰ **Yavuz N.**, s. 640; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 359.

⁵²¹ **Yavuz N.**, s. 640.

⁵²² **İnceoğlu**, C.2, s. 331 vd.; **Yavuz N.**, s. 489; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 359; **Eren**, s. 433-434; **Aydemir**, s. 192; **Yavuz Nihat**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C.2, Madde 339-649, s. 1870 (*Yavuz N., TBK Şerhi*).

i. Geçerli bir şekilde kurulmuş kira sözleşmesi olmalı

Kiraya verenin bildirim yoluyla sözleşmeyi sonlandırma hakkını kullanabilmesi için gereken ilk şart geçerli bir şekilde kurulmuş kira sözleşmesinin varlığıdır. Geçerli bir kira sözleşmesi ise çalışmamızın ilk bölümünde andığımız üzere kira sözleşmesinin unsurlarını bir bütün olarak taşıyan, ayrıca TBK m. 27 vd. hükümleri uyarınca kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olmayan, TMK m. 23 vd.'na uygun olarak ekonomik özgürlüğü kısıtlamayan, kişilik haklarına uygun kira sözleşmesidir. Böyle bir kira sözleşmesi TBK m.347'de yer alan diğer şartların da sağlanması kaydıyla kiraya veren tarafından da sonlandırılabilir.

ii. Kira sözleşmesinin uzama yılının on yılı bulması

Kiraya verenin fesih hakkını kullanabilmesi için aranan diğer şart, kira sözleşmesinin uzama yılının on yılı bulmasıdır. Bu sürenin dolması halinde kiraya veren, herhangi bir sebep göstermek zorunda olmadan⁵²³ fesih hakkını kullanabilir.

Kiraya verene tanınan fesih hakkı ile ilgili en çok tartışmanın yapıldığı konu ise bu on yıllık sürenin nereden başlatılacağı konusudur⁵²⁴. Bu hususta birden fazla görüş olup her bir görüşe göre de sürenin başlangıcı ve dolayısıyla da kira sözleşmesinin TBK m. 347 hükmü uyarınca kiraya veren tarafından feshedilebileceği en erken tarih farklılık arz etmektedir⁵²⁵.

Bir görüşe göre, kanun koyucu kiraya verene bu hakkı, “uzama süresi” sonu için tanımıştır; bu nedenle de sürenin başlangıcı kira süresine göre değil, uzama yılına göre

⁵²³ Uygur, s. 1831.

⁵²⁴ İnceoğlu, C.2, s. 331; Yavuz N., s. 489.

⁵²⁵ İnceoğlu, C. 2, s. 331.

tespit edilmelidir⁵²⁶. Bu görüşe göre⁵²⁷ örneğin onbeş yıllık bir kira sözleşmesi en erken yirmi altıncı yılda feshedilebilir. Çünkü ilk onbeş yıl, sözleşmenin kendi süresidir. Kiracı onbeşinci yılın bitimine onbeş gün kala sözleşmeyi sonlandırma iradesini bildirmediği takdirde sözleşmenin ilk uzama yılına geçilmiş olur ve onuncu uzama yılının doldurulmasını takip eden yirmialtıncı yıl sonlanmadan üç ay evvel de kiraya veren sözleşmeyi sonlandırabilir. Yargıtay da benzer bir olayda verdiği; “... Kiralanana ait kira sözleşmesi 01.12.1999 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. TBK.’nun 347. maddesi hükmü gereğince kiracı bir yıl olan sözleşme süresinin bitiminden yani 01.12.2000 tarihinden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadığından yıldan yıla yenilenerek yasada belirtilen on yıllık uzama süresi 01.12.2010 tarihinde dolmuştur. Son uzama yılı davanın açıldığı tarihe nazaran 01.12.2014 tarihinde sona ermiş olup, 6098 sayılı Kanuna uygun olacak şekilde üç ay önceden 25.07.2014 tarihinde bildirim yapılmıştır. Açıklanan bu nedenlerle 25.07.2014 tarihinde tebliğ edilen bildirim süresinde olduğundan kira sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken... davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” şeklindeki kararı⁵²⁸ ile bu görüşü desteklemektedir.

Bir başka görüşe göre ise, on yıllık sürenin başlangıcı kira süresinin başlangıcıdır⁵²⁹. Bu görüşe göre, on yıllık sürenin başlangıcı kira süresinin başlangıcı kabul edilmezse kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından da makul bir süre sonunda sonlandırılması hakkının pratikte bir faydası kalmaz. Aynı görüşe göre, kiraya verenin kişilik haklarının ve ekonomik menfaatinin korunması için de sürenin başlangıcının kira

⁵²⁶ İnceoğlu, C.2, s. 331; Akgün Akay, s. 24; Yavuz N., s. 638; Zevkliler/Gökyayla, s. 361; Köstekçi, s. 75; Özdoğan/Oymak, s. 533; Hekim, s. 68.

⁵²⁷ İnceoğlu, C. 2, s. 331; Acar, s. 105; Yavuz N., s. 632, 638; Koç, s. 98; Köstekçi, s. 75; Özdoğan/Oymak, s. 533; Hekim, s. 68.

⁵²⁸ Y.3.H.D., T:6.2.2017, 2017/1437E., 2017/793K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri:03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>)

⁵²⁹ Doğan, s. 63, Gümüş, s. 313, Zevkliler/Gökyayla, s. 365; Öztürk, s. 1557.

süresinin başlangıç tarihi olması gerekir. Bu görüşü savunanlara göre⁵³⁰ onbeş yıllık kira sözleşmesi, onuncu yılın sonunda, dolayısıyla henüz kira süresi dolmadan feshedilebilir.

Üçüncü bir görüşü savunan Yavuz'a⁵³¹ göre ise, on yıllık sürenin hesabında kira süresinin başladığı ilk yılı hesaba katılmamalıdır. Uzama yılı, ilk kira yılının bitimini takip eden on yılı ifade eder⁵³². Bu görüşe göre sekiz yıllık bir kira sözleşmesinin bu hükme göre kiraya veren tarafından feshedilebilmesi için yine 1+10+1 (12) kuralı uygulanmalıdır. Bu durumda 8+4 kuralından hareketle kiraya verenin onikinci yılın bitiminden üç ay evvel fesih bildiriminde bulunması gerekir⁵³³. Bu görüşe göre, oniki yıllık bir kira sözleşmesinin onbirinci yılda sonlandırılması mümkün değildir. Bu nedenle kiraya verenin onikinci yıl bitmeden üç ay evvel bildirimde bulunarak sözleşmeyi sonlandırması mümkündür. Çünkü kiraya veren oniki yıl ile bağlıdır.

Kanımızca Kanunun lafzı ve amacı bir bütün olarak değerlendirildiğinde kanun koyucunun ilk görüşte olduğu sonucuna varılmalıdır⁵³⁴. Çünkü hükümde açıkça “uzama süresi” ifadesi kullanılmıştır. Kira sözleşmesinin kendi süresi, “uzama süresi” değildir. Kaldı ki kanun koyucunun amacının uzama süresi olduğunu kanıtlayan en önemli nedenlerden biri de hükmün ikinci fıkrasıdır⁵³⁵. Bu fıkra kanun koyucu belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından süre başlangıcının kira süresi olduğunu açıkça zikretmiştir. Kanun koyucu belirli ve belirsiz süreli sözleşmeler bakımından bu denli açık bir ayırım yapmışken belirli süreli sözleşmeler bakımından da uzama süresinin başlangıcının kira süresinin başlangıcı olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığı kanısındayız.

⁵³⁰ Doğan, s. 63, Gümüş, s. 313, Zevkliler/Gökyayla, s. 365; Öztürk, s. 1557.

⁵³¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 654.

⁵³² Yavuz/Acar/Özen, s. 653.

⁵³³ Yavuz/Acar/Özen, s. 654.

⁵³⁴ İnceoğlu, C.2, s. 333.

⁵³⁵ İnceoğlu, C.2, s. 333.

Nitekim esasında kanun koyucunun bu şekilde bir ayrıma gitmesinin en önemli nedeni belirsiz süreli sözleşmelerde, uzama süresinin olmamasıdır. Bu nedenle de belirli süreli sözleşmeler ile belirsiz süreli sözleşmeler için süre başlangıcının aynı olması gerektiğini savunmak da mümkün olmamalıdır.

Ayrıca uzama süresinin başlangıç anının kira sözleşmesinin başlangıç anı olarak kabul edilmesi halinde, bu kez sözleşme serbestisine de müdahale edilmiş olunacak ve hatta tarafların akdettiği on yıllık yahut onbeş yıllık bir kira sözleşmesi kanun eliyle erken feshedilerek hukuken korumasız bırakılacaktır. Üstelik bu durum, sözleşmenin kendiliğinden uzaması hükmünün, bir başka ifadeyle kiracı tarafından feshedilmediği müddetçe bir yıllık sürelerle uzaması hükmünün de erken ihlal edilmesi/uygulanmaması sonucunu doğurur ki bunun kiracının emredici kurullarla korunan hakkına da aykırı olduğu açıktır.

iii. Uzama yılını takip eden yılın bitiminden üç ay evvel kiraya veren tarafından fesih bildiriminde bulunulmuş olmalıdır.

Yukarıda açıklanan görüşler çerçevesinde kiraya verenin on yıllık uzama süresini takip eden yılın bitiminden en az üç ay evvel yazılı fesih bildiriminde bulunması gerekir⁵³⁶. Fesih beyanında herhangi bir gerekçe gösterilmesi zorunlu değildir ancak yazılı yapılması TBK m. 348 gereği geçerlilik şartıdır⁵³⁷.

Uzama süresini kira süresi ve dolayısıyla da sürenin başlangıcını kira süresinin başlangıcı olarak değerlendiren görüş, fesih zamanı bakımından kendi içinde ikiye ayrılmaktadır. Yukarıdaki açıklamalarımıza göre bir görüş⁵³⁸ onuncu yıl dolmadan üç ay

⁵³⁶ İnceoğlu, C.2, s. 336; Yavuz/Acar/Özen, s. 656; Yavuz N., s. 639.

⁵³⁷ İnceoğlu, C.2, s. 336; Yavuz N., s. 639; Uygur, s. 1832; Kırmızı, s. 381.

⁵³⁸ Doğan, s. 63, Zevkliler/Gökyayla, s. 365; Öztürk, s. 1557.

evvel bildirimde bulunmanın yeterli olacağını kabul ederken, diğer görüş⁵³⁹ ise fesih bildiriminin ancak onbirinci yıl dolmadan üç ay evvel yapılabileceğini kabul etmektedir.

Bizim de katıldığımız göre, “uzama süresini takip eden yıl” ifadesi nedeniyle, on yıllık uzama süresinden sonraki ilk uzama yılı, daha açık ifadeyle onbirinci uzama yılı sona ermeden üç ay öncesinde fesih beyanında bulunulması gerekir⁵⁴⁰.

Taraflar sözleşmeyle kiraya veren tarafından bildirim üç aydan daha uzun bir süre önce yapılmasını kararlaştırabilirler, böyle bir düzenleme kiracı lehine olacağı için geçerlidir⁵⁴¹.

Kiraya verene on yıl sonunda fesih bildirimini tanımak suretiyle belirli bir süre sonunda mülkiyet hakkının özüne dokunur hale bürünen sözleşmelere müdahale anlamı taşıyan bu hüküm, Yürürlük ve Uygulama Kanunu Geçici Madde 2 uyarınca ertelenmiştir. Buna göre Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulmuş olan kira sözleşmelerinde on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte, geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında Yürürlük ve Uygulama Kanunu m.1/son.c hükmü, bir defaya mahsus olmak üzere yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl sonra, on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır hale gelmiştir⁵⁴².

⁵³⁹ İnceoğlu, C.2, s. 331.

⁵⁴⁰ İnceoğlu, C.2, s. 331.

⁵⁴¹ Yavuz N., s. 640.

⁵⁴² Yavuz N., s. 640-641.

2. Kiraya Verenin Bildirimi Yoluyla Belirsiz Süreli Sözleşmenin Sona Ermesi

Bildirim yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesi, belirli süreli sözleşmelerin dışında belirsiz süreli sözleşmeler bakımından da kabul edilmiş ve TBK m 347/II hükmünde; *“Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.”* denilmiştir.

Bu hüküm ile kiraya verenin belirsiz süreli sözleşmeleri de belirli bir süre sonunda sonlandırma hakkı olduğu kabul edilmiştir. Belirli süreli sözleşmelerden farklı olarak on yıllık sürenin başlangıcı kira süresinin başlangıcı olarak kabul edilmiştir⁵⁴³. Belirli süreli sözleşmelerden farklı bir başlangıç zamanının belirlenmesi gerekli ve kanımızca doğrudur. Çünkü belirsiz süreli sözleşmelerde belirli süreli sözleşmelerden farklı olarak “uzama yılı” yoktur.

Kiraya verenin belirsiz süreli sözleşmenin başlangıcından on yıl sonra kira sözleşmesini sona erdirmesi için TBK m. 328 ve 329’da yer alan fesih dönem ve fesih bildirim sürelerine uyması gerekir⁵⁴⁴.

Belirsiz süreli sözleşmelerin sona erdirilmesi için de TBK m. 348 uyarınca fesih bildirimini yazılı yapılması, fesih bildirimini geçerliliği şartıdır⁵⁴⁵. Birden fazla kiracının olduğu hallerde kiracının tamamına bu bildirim yapılması gerekir.

⁵⁴³ **Yavuz N.**, s. 640; **Koç**, s. 98.

⁵⁴⁴ **Yavuz N.**, s. 640-641; **Koç**, s. 98.

⁵⁴⁵ **Yavuz N.**, s. 647.

III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN DAVA YOLUYLA SONA ERMESİ

Kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesinden, kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona erdirilemediği, ancak dava yoluyla sona erdirildiği haller anlaşılır. Bu nedenle kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona erdirildiği hallerde bu bildirim karşılığında açılan davalarda verilen hükümler birer tespit hükmü niteliğinde iken, dava yoluyla sona erdirme nedenlerinden birine dayalı olarak açılan dava sonucunda verilen hüküm, inşai (kurucu) etkiye sahiptir. Kira sözleşmesinin sona ermesi noktasında kendisini inşai olarak gösteren bu etki, kiralananın geri verilmesini sağlaması itibarıyla de eda hükmü niteliğindedir.

TBK m. 354'te yer alan; ***“Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümleri kiracı aleyhine değiştirilemez.”*** hükmü gereği dava yoluyla sona erdirme sebeplerinin genişletilmesi veya kiracı aleyhine değiştirilmesi yasaklanmıştır. Bu hüküm emredicidir⁵⁴⁶. Taraflar yeni dava sebepleri geliştiremez ancak şartları varsa olağanüstü fesih sebeplerine başvurabilir⁵⁴⁷.

Dava sebeplerinin sınırlılığı ile ilgili bu hüküm, TBK Geçici m.2 'de yer alan düzenleme gereği, kiracının TTK'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 1/7//2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmiştir. Bu nedenle 1/7/2020 tarihine kadar kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilen konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği sözleşme hükümleri, sözleşmede bu konularda bir hüküm olmaması halinde ise EBK hükümleri uygulanır.

⁵⁴⁶ Eren, s. 435; Y.6.H.D., T:26.06.2015, 2015/4496E., 2015/6451K. Sayılı kararı (*erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>*).

⁵⁴⁷ Eren, s. 435.

A. Kiraya Veren ve Yeni Malikin İhtiyacı Sebebiyle Sona Erme/Tahliye

1. Kiraya Veren İhtiyacı Sebebiyle Tahliye

TBK m. 350/I hükmüne göre; “*Kiraya veren, kira sözleşmesini; 1. Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.*”

Bu hükme göre kiraya verenin konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliyesi yoluna gidebilmek gerekli temel şartları, Kanunda sayılan kişiler için konut ve çatılı işyeri ihtiyacının bulunması ve ihtiyacın gerçek ve samimi olması şeklinde sıralamak mümkündür.

a. Konut ve Çatılı İşyeri İhtiyacının Bulunması

Kiracının TBK m. 350 uyarınca tahliye edilmesi için kiraya verenin, kendisinin, eşinin, alt soyu ve üstsoyu ile bakmakla yükümlü olduğu kişilerden birisinin konut veya işyeri ihtiyacı olmalıdır⁵⁴⁸. Şartları gerçekleştiği takdirde, konut ve işyeri ihtiyacı arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Konut olarak kullanılan bir yerin diğer şartlar da sağlandığı takdirde kiraya verenin işyeri ihtiyacı sebebiyle dahi tahliyesinin talep

⁵⁴⁸ **Yavuz N.**, s. 662; **Öztürk**, s 1561; **Eren**, s. 436; **Aydemir**, s. 194; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 597.

edilmesi mümkündür⁵⁴⁹. Konut ve işyeri ihtiyacının anlamı ve kapsamı ise alt başlıkta incelenecektir.

aa. Konut İhtiyacı

Konut en genel ifadesiyle kişilerin barınma ihtiyacını giderdikleri, yaşamlarını sürdürmek üzere seçtikleri yerdir⁵⁵⁰. Konut kişileri çevresel etkilere karşı koruyan, barınma ihtiyacına cevap veren bir yapıdır⁵⁵¹. Kiraya verenin kendisinin yahut Kanun'da sayılı eşi, alt soyu, üst soyu ve bakmakla yükümlü olduğu yakınlarının konut ihtiyacı çeşitli şekillerde ortaya çıkabilir. Bu nedenle kiraya verenin konut ihtiyacını her somut olay özelinde ayrıca değerlendirmek gerekmele birlikte bazı durumların kural olarak bu ihtiyacın varlığını kanıtladığı karineten kabul edilir⁵⁵².

Kiraya verenin yahut Kanun'da sayılı yakınlarının kirada oturması⁵⁵³, kiraya verenin oturmakta olduğu konutun ihtiyaçlarını karşılamaya yetmemesi konut ihtiyacının varlığına karinedir⁵⁵⁴. Bununla birlikte kiraya verenin kira sözleşmesi akdederken uzun süredir kirada oturması durumunda bu hakkın kullanılması için bazı zorlayıcı durumların gerçekleşmiş olması yahut kendisinin kirada oturmasının maddi ve manevi anlamda yüklediği külfetleri değerlendirmiş sayılması gerekir. Bu nedenle de kiraya verenin kirada oturduğu konuttan tahliyesi yoluna başvurulmadığı müddetçe ve kira sözleşmesinin

⁵⁴⁹ İnceoğlu, C.2, s. 341; Akgün Akay, s. 37.

⁵⁵⁰ Yavuz N., s. 664; Öztürk Mehmet, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri", Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, II, C.19, Özel Sayı 2017, s. 1551; Eren, s. 436.

⁵⁵¹ Öztürk, s. 1551.

⁵⁵² Aral/Ayrancı, s. 302; İnceoğlu, C. 2, s. 342 vd.; Yavuz, s. 302; Eren, s. 436-437; Özdoğan/Oymak, s. 537; Aydemir, s. 196.

⁵⁵³ Y.6.H.D., T:21.2.2013, 2013/2188E., 2013/4985K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>).

⁵⁵⁴ Aral/Ayrancı, s. 302; İnceoğlu, C.2, s. 342; Yavuz/Acar/Özen, s. 671; Gümüş, s. 342; Yavuz, s. 302; Akgün Akay, s. 38; Öztürk, s. 1564; Aydemir, s. 196-197.

kurulduğu zamandaki şartlarda ciddi bir değişiklik olmadıkça konut ihtiyacı olduğundan bahsedilmesinin TMK m.2'ye aykırılık teşkil edeceği kanısındayız.

Kiraya verenin akrabalarıyla oturması, çocuklarından birinin kiracının konutunun olduğu yere daha yakın bir üniversitede okuyacak olması⁵⁵⁵, erginliğe ulaşan çocuklardan birinin ayrı evde yaşama ihtiyacı⁵⁵⁶, sağlık problemlerinin olması, kiracının oturduğu evin ekonomik olarak kiraya veren için daha elverişli koşullara sahip olması⁵⁵⁷ da kiraya verenin konut ihtiyacı için verilebilecek örnekler arasındadır⁵⁵⁸. Yavuz'a göre kiraya verenin kendisi ile birlikte olan canlı ve cansız varlıkların yine bu şekilde birlikteliğini sağlama amacı korunmalıdır. Bu nedenle de Kanun'da sayılan kişilerin dışında odun koymak için alt daireyi boşaltma ihtiyacı da makul karşılanmalıdır⁵⁵⁹.

Bu örnekler üzerinden devam edildiğinde, kiracının erginliğe ulaşan çocuğu anne ve babasıyla aynı evi paylaşmak istemeyebilir⁵⁶⁰. Böyle bir durumda Yargıtay ergin olan kişinin ailesiyle aynı evi paylaşmaya zorlanamayacağı, ayrı bir eve çıkması gerçekten mümkün ise ihtiyacın doğduğu fikrindedir⁵⁶¹.

⁵⁵⁵YHGK, T:23Ç12Ç1987, 542/1062

⁵⁵⁶ Y.6.H.D., T: 20.05.1996, 4676/4814; Eren, s. 438.

⁵⁵⁷ Y.6.H.D, T:27.2.1981, 11856/3306; Eren, s. 438; Aydemir, s. 198.

⁵⁵⁸ İnceoğlu, C.2, s.343 vd.; Gümüş, s. 343, Yavuz, s. 302; Akgün Akay, s. 38; Öztürk, s. 1563-1564.

⁵⁵⁹ Yavuz, s. 302.

⁵⁶⁰ İnceoğlu, C.2, s. 344; Özdoğan/Oymak, s. 540; Aydemir, s. 196.

⁵⁶¹ Y.6.H.D., T:25.04.2016, 2016/3380E., 2016/3343K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>): “Dava dilekçesinde davacı vekili ihtiyaçlının evlilik hazırlığı yaptığını açıklayarak reşit olan ihtiyaçlının ayrı bir eve çıkmak istediğini belirttiğine göre tahliye sebebinin reşit olan ihtiyaçlının evlilik hazırlığına dayalı değil, annesi ve babasından ayrı ve mustakil olarak oturmak istediğine dair kiralananın tahliyesini istediğinin kabulü gerekir. Dinlenen davacı tanığı ihtiyaç iddiasını doğrular mahiyette beyanda bulunmuştur. Davalı tanığı ise duyuma dayalı beyanda bulunmuştur. Öte yandan günün koşullarına uygun kira artırma talebinde bulunulması kiralayanın ve mal sahibinin yasal hakkı olduğundan bu durumu aleyhe yorumlamak mümkün değildir. Reşit olan kimse bekar dahi olsa ailesiyle birlikte oturmaya zorlanamaz. Bu durumda reşit olan ihtiyaçlının bekar dahi olsa ayrı

Kiraya verenin yürüme problemi varsa asansörlü binadaki konutunda oturmak istemesi yahut alt katta bulunan bahçeli evinde oturmak istemesi de konut ihtiyacının kabul edilmesi için karinedir⁵⁶². Yine örneğin, astım problemi olan kiraya verenin, daha büyük, ferah bir konutta oturması da sağlık sorunlarının giderilmesi için elzem olacağı için kiraya verenin bu nedenle de kiracının tahliyesi yoluna başvurması mümkündür⁵⁶³.

Yavuz⁵⁶⁴, kiraya veren ile eşi arasında evlilik birliğini tehlikeye sokacak sorunların giderilmesi için bir daireye ihtiyaç duymasının da eşin ihtiyacı sebebiyle tahliyeye imkan vermesi gerektiği fikrindedir, ancak, kanımızca bu örnek ihtiyacın gerçek ve samimi olması kadar geçici olmaması gerektiği kuralına aykırıdır.

Kiraya verenin yurt dışından kesin dönüş yapacak çocuklarının evlenecek olması da konut ihtiyacının tipik örneklerinden biridir ancak belirtmeliyiz ki Kanuna göre henüz gerçekleşmemiş ihtiyaçlar tahliye nedeni değildir⁵⁶⁵. Bu nedenle evlenme ile ilgili ciddi girişimlerin yapıldığının ispatı gerekir.

Kanımızca tüm bu örneklerde kiraya verenin bahsi edilen bu ihtiyacının kira sözleşmesi kurulurken de olup olmadığının tayini, TBK m. 350 hükmü ile tanınan hakkın

oturma istemi olağan karşılanmalı, ihtiyaç iddiasının kanıtlandığı kabul edilmelidir. İhtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu kanıtlandığından tahliyeye karar verilmesi gerekir.”

Y.H.G.K, T:23.10.2015, 2014/6-224E., 2015/2353K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>)

⁵⁶² Eren, s. 438.

⁵⁶³ Akgün Akay, s. 42.

⁵⁶⁴ Yavuz, s. 302.

⁵⁶⁵ Gümüş, s. 342; Aydemir, s. 196.

TMK m. 2 hükmüne⁵⁶⁶ uygun kullanılıp kullanılmadığının belirlenmesinde önem arz eder.

TBK'da kiraya verenin konut ihtiyacının sürekli olması gibi bir şart aranmamıştır⁵⁶⁷. Bu nedenle kiraya veren geçici ihtiyacı için de kiracının tahliyesi yoluna başvurma hakkına sahiptir⁵⁶⁸. Böyle bir durumda, konut ihtiyacının en azından tahliye davasının sonuna kadar devam etmesi gerekir⁵⁶⁹.

TBK m. 350 hükmü, gerçek kişilerin konut ihtiyacını düzenlediği için bu hüküm tüzel kişilerin konut ihtiyacı için uygulama alanı bulmaz⁵⁷⁰.

bb. İşyeri İhtiyacı

İşyeri, kazanç elde etmek amacıyla faaliyet icra edilen, ekonomik bir fayda elde etmek maksadıyla kullanılan, mesleğin icra edildiği yeri ifade eder⁵⁷¹. Bir işletme tarafından kiralansa da mesleğin icrası ile ilgisi olmayan yerler işyeri sayılmaz⁵⁷². Kiraya verenin mevcut işinden ayrılacak olması, eğitimini aldığı iş dışında bir işle iştigal edecek olduğunun anlaşılması⁵⁷³ veya işsiz olması halinde işyeri ihtiyacı nedeniyle kiracının

⁵⁶⁶ Altaş, Medeni, s. 262.

⁵⁶⁷ Akgün Akay, s. 45; aksi görüş için bkz: Özdoğan/Oymak, s. 540.

⁵⁶⁸ Akgün Akay, s. 45; yazlık ihtiyacının gerçek ve samimi bir ihtiyaç olduğuna dair Y.6.H.D., T:28.4.1998 3638/3667 (naklen Yavuz N., s. 675, dpn.40).

⁵⁶⁹ Gümüş, Borçlar, s. 348.

⁵⁷⁰ Gümüş, Borçlar, s. 349.

⁵⁷¹ Yavuz N., s. 665; Öztürk, s. 1552; Şener Oruç Hami, (BK, TTK, Tasarılar, 6570 sayılı GKHK ve Yargıtay Kararlarına Göre) İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, Seçkin Yayınları, Ankara 2010, s. 4.

⁵⁷² Öztürk, s. 1552; Oruç, s. 4.

⁵⁷³ Y. 6.H.D., T:1.10.2015, 2015/7043E., 2015/7734K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>) Ruhi/Ruhi, s. 100.

tahliyesini talep edebileceği kabul edilir⁵⁷⁴. Yargıtay'a göre kişinin mevcut işinden istifa etmesi ve yeni bir iş kurma düşüncesinde olduğuna dair ciddi emarelerin olması halinde işyeri ihtiyacının varlığı kabul edilir⁵⁷⁵. Yargıtay ayrıca kiraya verenin işyeri ihtiyacının kiracının ihtiyacından üstün veya eşit olması halinde de kiraya verenin işyeri ihtiyacının varlığını kabul eder⁵⁷⁶.

Kiraya verenin ikinci iş yapma isteği, zorunlu bir ihtiyaç olmadıkça, tahliye için haklı nedenlerden biri olarak kabul edilmemektedir⁵⁷⁷. Ancak azınlıktaki aksi görüşe⁵⁷⁸ göre kiraya verenin aynı anda iki işi birden yapmak zorunda olmadığı hallerde ikinci iş için işyeri ihtiyacının doğduğu kabul edilmelidir. Bu görüşü savunan İnceoğlu'na göre⁵⁷⁹ bir memurun aynı zamanda avukatlık yapması mümkün olmadığı için avukatlık ofisi açma ihtiyacı, TBK ile korunan işyeri ihtiyacı kapsamında değerlendirilemez. Ancak bir avukatın hediyeelik eşya dükkanı açma ihtiyacı, avukatın sürekli dükkanda bulunma zarureti olmadığı için işyeri ihtiyacı için uygun kabul edilmelidir.

Yargıtay ise yukarıda da belirttiğimiz gibi bir işi olan kiraya verenin yaptığı işi terk etmedikçe yahut ikinci bir iş açacağı hususunda ciddi emareler olmadıkça ikinci iş ihtiyacı nedeniyle kiracıyı tahliye edemeyeceği görüşündedir⁵⁸⁰.

⁵⁷⁴ İnceoğlu, C.2, s. 350; Akgün Akay, s. 50-51; Öztürk, s.1570; Ruhi/Ruhi, s. 100; Aydemir, s. 199

⁵⁷⁵ İnceoğlu, C.2, s.351; Akgün Akay, s. 51; Öztürk, s. 1570; Aydemir, s. 199; Y.3.H.D, T:6.12.2017, 2017/7019E., 2017/17123K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>); Eren'e göre, sabit ve sürekli bir işi bulunan kiraya verenin başka bir iş için yeni bir işyerine ihtiyaç göstermesi şüpheyle karşılanmalıdır; bkz Eren, s. 439.

⁵⁷⁶ Gümüş, s. 349; Y.3.H.D., T:23.1.2018, 2017/8534E., 2018/509K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>).

⁵⁷⁷ Aral/Ayrancı, s. 303; Akgün Akay, s. 53; Yavuz N., s. 665; Eren, s. 439.

⁵⁷⁸ İnceoğlu, C.2, s. 352.

⁵⁷⁹ İnceoğlu, C.2, s.352.

⁵⁸⁰ Gümüş, Borçlar, s. 350, dpn.1541; Ruhi/Ruhi, s. 98.

Yine Yargıtay uygulamasına göre başka bir şehirde yaşayan kiraya verenin kiralananın olduğu şehirde iş yapma isteği tek başına ihtiyacın varlığını kanıtlamaz, bu yönde ciddi girişimlerde bulunulduğunun kanıtlanması gerekir⁵⁸¹. Yargıtay, iki iş arasında bağlantı olması ve bu halde işin genişletilmesinden dolayı ortaya çıkan ihtiyacın da gerçek ve samimi bir ihtiyaç olduğunu kabul etmektedir⁵⁸².

Kanımızca TBK ile getirilen “işyeri ihtiyacı” meselesi, tıpkı konut ihtiyacında olduğu gibi gerçek manada bir “ihtiyacın”, bir başka deyişle samimi bir ihtiyacın olup olmadığı ekseninde değerlendirilmelidir. Nitekim kanun koyucu bu ihtiyacı lüks hallere yahut zaruri olmayan hallere özgülediğini, ihtiyacın samimi ve gerçek olması şartını benimseyerek de ortaya koymuştur⁵⁸³. Bu nedenle her somut olay özelinde ihtiyacın samimi ve gerçek olup olmadığı ayrıca değerlendirilmelidir.

Kiraya verenin kirada olması hali de tek başına ihtiyacın varlığı için yeterli kabul edilmemektedir⁵⁸⁴. Bunun için kiraya verenin tahliye tehdidi altında olması ya da değişen koşullar nedeniyle kiracının kullanımında olan yerin kendisi için maddi veya manevi olarak daha elverişli olduğunun ortaya konulması gerekir⁵⁸⁵.

⁵⁸¹ Y.6.H.D., T: 29.6.1998 (naklen **Yavuz N.**, s. 691, dpn. 89)

⁵⁸² Y.3.H.D., T:4.12.2017, 2017/7268E., 2017/16908K. Sayılı kararı (*erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>*).

⁵⁸³ **Akgün Akay**, s. 55.

⁵⁸⁴ **İnceoğlu**, C.2, s. 355.

⁵⁸⁵ Y.3.H.D., T:23.1.2018, 2017/8534E., 2018/509K. Sayılı kararı (*erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>*).

b. İhtiyacın Gerçek ve Samimi Olması

İhtiyaç halinin varlığı, tahliye için tek başına yeterli değildir. Tahliyenin gerçekleşebilmesi için ihtiyacın gerçek ve samimi olması gerekir⁵⁸⁶. Bu nedenle de esasında ihtiyaç hali ile bu ihtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığı hakkındaki değerlendirmeler çoğu zaman iç içe geçmiş durumdadır⁵⁸⁷. İhtiyacın gerçek ve samimi olduğunu ispat yükü kiraya verendedir⁵⁸⁸. Kiralananın başkasına kiraya verilmesi isteği yahut kira bedelinin artırılması maksatlı yapılan taleplerin ya da kiralananın daha rahat satılması nedeniyle ileri sürülen ihtiyaç iddialarının ihtiyaç sebebiyle tahliye için gerekçe oluşturmaması gerekir⁵⁸⁹. Yargıtay kararlarına göre kiralanan satışa çıkarılmışsa ihtiyaç gerçek ve samimi bir ihtiyaç değildir⁵⁹⁰.

İhtiyacın gerçek ve samimi olması her olayın koşullarına göre farklılık arz edeceğinden kiraya verenin bu nedene dayalı talebini somut olayın koşullarına göre değerlendirmek gerekir.

Yargıtay'ın ihtiyacın samimi ve gerçek olması ile ilgili aradığı kriterlerin başında bu ihtiyacın kira sözleşmesi kurulduğu sırada var olmaması gelir⁵⁹¹. Doktrindeki baskın görüş⁵⁹², kira sözleşmesi kurulurken var olan ihtiyaca rağmen sözleşmenin yapılmasının ihtiyacın samimi ve gerçek olmadığını gösterdiği fikrindedir. Bununla birlikte ihtiyaç sözleşme kurulurken olsa dahi değişen koşullar bu ihtiyacı belirgin hale getiriyorsa yahut

⁵⁸⁶ Aral/Ayrancı, s. 304; İnceoğlu, C.2, s. 356; Yavuz/Acar/Özen, s. 673; Yavuz, s. 362; Akgün Akay, s. 59; Öztürk, s. 1563; Zevkliler/Gökyayla, s. 368; Eren, s. 438; Ruhi/Ruhi, s. 98; Oruç, s. 6; Aydoğdu/Kahveci, s. 599.

⁵⁸⁷ İnceoğlu, C.2, s. 357; Akgün Akay, s. 59; Öztürk, s. 1563; Zevkliler/Gökyayla, s. 368; Eren, s. 438-439.

⁵⁸⁸ Yavuz/Acar/Özen, s. 678.

⁵⁸⁹ Aral/Ayrancı, s. 304; Yavuz, s. 303; Öztürk, s. 1563.

⁵⁹⁰ Y.6.H.D., T:29.02.2016, 5819/1409.

⁵⁹¹ İnceoğlu, C.2, s. 359; Akgün Akay, s. 63.

⁵⁹² İnceoğlu, C.2, s. 359; Akyiğit, s. 178.

kiraya veren bakımından ihtiyaç sözleşme kurulduktan sonra daha çok hissedilir yahut ciddi hal alırsa, ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kabul edilir. Örneğin başından beri romatizma rahatsızlığı olan kişinin asansörsüz bir binanın üçüncü katında oturduğu bir durumda, bu kişinin hastalığı ilerledikten sonra yürüme zorunluluğu artarsa ihtiyacın varlığı, gerçek ve samimidir⁵⁹³.

Keza ihtiyacın uzun süreli olması ya da *devamlı sayılmayacak surette* kısa süreli olmaması da samimi ve gerçek sayılması için aranan şartlar arasındadır⁵⁹⁴. Örneğin yurt dışında yaşayan bir çiftin tüm sene boyunca sadece bir haftalığına geldikleri Türkiye ziyareti sırasında kiralanana kullanma ihtiyaçları samimi ve gerçek değildir⁵⁹⁵. Zira bu çiftin konaklama ihtiyacı, tahliye ihtiyacının samimi kabul edilmesi için yeterli sayılamaz.

Yargıtay'a göre gerçekleşmesi uzun sürecek yahut muhtemel ihtiyaç da tahliye sebebi sayılamaz⁵⁹⁶. Bu gibi durumlarda ihtiyaçların doğup doğmayacakları belirsiz olduğu gibi ihtiyacın "gerçek" olması şartı da sağlanmamıştır⁵⁹⁷. Örneğin lise öğrencisi olan ve henüz üniversiteye giriş sınavına girmemiş olan çocuğu için konut ihtiyacı olduğu gerekçesiyle dava açan kiraya verenin bu ihtiyacının gerçekleşmesi şüpheli bir olaya bağlıdır. Bu nedenle de ihtiyacın samimi ve gerçek olduğundan bahsedilmesi mümkün değildir. Bununla birlikte Yargıtay kararlarına göre ihtiyacın dava açıldığı sırada doğmuş olmasının yanı sıra yargılama sırasında da devam ediyor olması gerekir⁵⁹⁸.

⁵⁹³ **İnceoğlu**, C.2, s. 360; **Akgün Akay**, s. 63-64.

⁵⁹⁴ **Akgün Akay**, s. 61; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 368.

⁵⁹⁵ **Akgün Akay**, s. 62; **Özdoğan/Oymak**, s. 540.

⁵⁹⁶ **İnceoğlu**, C.2 s. 357-358; **Gümüş**, Borçlar, s. 348; **Akgün Akay**, s. 60; **Öztürk**, s. 1565; **Oruç**, s. 7.

⁵⁹⁷ **İnceoğlu**, C.2, s. 358; **Yavuz**, s. 302; **Öztürk**, s. 1565.

⁵⁹⁸ **Yavuz N.**, s. 706; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 368.

c. İhtiyaç Sahibi

İhtiyaç sahibi Kanunun lafzına göre kiraya verenin kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu ve Kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerdir. Kendisi, eşi, altsoyu ve üst soyun tespiti TMK miras hukuku hükümlerine göre tespit edilecektir. Kanun gereği bakmakla yükümlü olunan kişilerin başında ise TMK m. 364 gereği, yardım nafakası ile yükümlü olunan kişiler; kardeşlerdir⁵⁹⁹. Kardeşin konut veya işyeri ihtiyacı için bu tahliye nedenine dayanılabilmesi için, kardeşin yardım nafakası talep etme şartlarının da gerçekleşmiş olması gerekir⁶⁰⁰.

Yargıtay uygulamasına göre de Kanun hükmüne uygun olarak gelin, yeğen⁶⁰¹, damadın ihtiyaçları, TBK m. 350 kapsamında bir ihtiyaç olarak kabul edilmez⁶⁰². Evlatlık ise alt soy olarak kabul edildiği için ihtiyaç sahibi sıfatını haizdir⁶⁰³.

Tüzel kişiler ise sadece kendi ihtiyacı için ve kendi kiraya verdikleri kiralananlar için dava açabilir. Örneğin bir şirket, şirket ortağının taşınmazına ihtiyacı olduğu gerekçesiyle veya şirket ortağı şirketin ihtiyacı olduğu gerekçesiyle TBK m. 350 hükmüne dayanamaz⁶⁰⁴.

⁵⁹⁹ **Yavuz N.**, s. 683; **Uygur**, s. 1838; **Öztürk**, s. 1561; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 368; **Eren**, s. 436; **Ruhi/Ruhi**, s. 98; **Özdoğan/Oymak**, s. 538; **Aydemir**, s. 194-195; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 597.

⁶⁰⁰ **Yavuz N.**, s. 683; **Uygur**, s. 1838; **Ruhi/Ruhi**, s. 98; **Kırmızı**, s. 390.

⁶⁰¹ Aksi görüş için bkz. **Eren**, s. 436; *Eren'e göre kiraya verenin bakma yükümlülüğü olan yeğenleri bu kapsama girer.*

⁶⁰² **Öztürk**, s. 1561; **Aydemir**, s. 195; aksi görüş için bkz. **Zevkliler/Gökyayla**, s. 368.

⁶⁰³ **Öztürk**, s. 1561.

⁶⁰⁴ **Yavuz N.**, s. 696; **Eren**, s. 437; **Ruhi/Ruhi**, s. 101; **Oruç**, s. 39; Y.6.H.D., T:22.10.2015, 2015/8603E., 2015/8905K. Sayılı kararı (*erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>*): “Kanun hükmüne ve Dairemizin yerleşik içtihatlarına göre şirketin ihtiyacı nedeniyle gerçek kişi ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz. Davacı gerçek kişi, kendisine ait olan K... Ltd. Şti.'nin ihtiyacına dayanarak tahliye talep ettiğine göre mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın kabulüne ve kiralananın tahliyesine karar verilmesi doğru değildir.”

d. Dava Açma Hakkı ve Süresi

Kanunda sayılan kişilerin ihtiyacının doğması halinde kira sözleşmesini TBK m. 350'ye göre sona erdirmeye hakkı malike değil, kiraya verene tanınmıştır⁶⁰⁵. Bu düzenleme kira sözleşmesinde kiraya verenin mutlaka malik olmasının gerekmemesi kuralı ile de uyumludur. Öte yandan bu durum, ihtiyaç sebebiyle tahliye nedenine dayalı davayı sadece kiraya verenin mi açabileceği yönünde bir soruyu da beraberinde getirmektedir.

Bir görüşe göre, hükmün lafzı malikin dava açmasına engel değildir⁶⁰⁶. Hakim olan diğer görüşe göre ise malikin bu davayı açması mümkün olup bu durum mülkiyet hakkından yahut da hakkaniyet ilkesinden kaynaklanır⁶⁰⁷. Kanımızca da malikin ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açma hakkı olduğu kabul edilmelidir. Buna göre malikin dava açıp açamayacağı halleri kiraya veren ile malik arasındaki ilişkinin içeriği ve/veya türüne göre belirlemek gerekir⁶⁰⁸. Örneğin malik ile kiraya veren arasında herhangi bir kira ve intifa hakkına dair bir hukuki ilişki olmasa bile bazı hallerde malik, kiraya verenin taşınmazı kiralamasına açıkça yahut zımnın rıza vermiş olabilir. Bu gibi hallerde kiraya

Y.6.H.D., T:27.6.2013, 2013/8790E., 2013/11214K. Sayılı kararı(erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>): “ gerçek kişi olan davacının şirket ihtiyacı için kendi yerinin tahliyesini istemeyeceğinden ve ihtiyacın kişisel olduğu da ispat edilemediğinden..”

Y.6.H.D., T: 08.05.2006, 2006/2944E., 2006/5020K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>) : “...her ne kadar davacı 20.01.2004 tarihinde açmış olduğu davada kendi ihtiyacından söz ederek kiralananın tahliyesini istemiş ise de esasen dava konusu yere ortağı bulunduğu İnsan Yayınları A.Ş.'ni taşıyacağı yargılamada dinlenen tanık beyanlarından da anlaşılmaktadır.... Gerçek kişilerin maliki olduğu kiralanan hakkında şirket ihtiyacı için dava açamayacağı. Yargıtay'ın yerleşik ihtiyaçları ile kabul edilmiştir. Bu şekilde açılan dava sebebiyle tahliye karar verilemez.”

⁶⁰⁵ İnceoğlu, C.2, s. 366; Gümüş, s. 344; Akgün Akay, s. 74; Öztürk, s. 1562; Ruhi/Ruhi, s. 98; Aydemir, s. 205.

⁶⁰⁶ Yavuz, s. 302; Öztürk, s. 1562; Zevkliler/Gökyayla, s. 368; Ruhi/Ruhi, s. 98.

⁶⁰⁷ İnceoğlu, C.2, s. 368; Öztürk, s. 1562; Zevkliler/Gökyayla, s. 368.

⁶⁰⁸ İnceoğlu, C.2, s. 367-368.

verenin malikin dolaylı temsilcisi olduğu kabul edilmeli ve Yargıtay'ın “*temsilcinin temsil olunan adına dava açma yetkisi varken temsil olunanın kendi adına dava açamayacağı görüşünü isabetsiz bulan görüşü*”nden hareketle malike de dava açma hakkı tanınmalıdır⁶⁰⁹.

Diğer yandan İnceoğlu'na göre⁶¹⁰ ise kira bedelinin malik tarafından tahsil edilip edilmediği de önemli bir kriter olacaktır. Kira bedeli nihai olarak kiraya verene kalıyorsa, kiraya veren ile malik arasında dolaylı temsilin özelliklerini de barındıran bir vekalet sözleşmesi olduğu ve bu nedenle de malikin de bu davayı açamaması gerekir. Buna karşın kira bedeli nihai olarak malike kalıyorsa bu kez malikin bu davayı açabileceği kabul edilmelidir.

Alt kira ilişkisinde ise, durum biraz daha farklıdır. Asıl kiraya veren asıl kiracıya, asıl kiracı da alt kiracıya karşı tahliye davası açabilir ancak asıl kiraya veren alt kiracıya karşı ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açamaz⁶¹¹. Asıl kiraya verenin alt kiracıya karşı açabileceği dava, asıl kira ilişkisi sona erdiği halde taşınmazı tahliye etmeyen alt kiracının fuzuli şağil olduğu gerekçesiyle açılacak olan tahliye davasıdır⁶¹².

Malik ile intifa hakkı sahibi arasındaki hukuki ilişki uyarınca kira sözleşmesinde kiraya veren intifa hakkı sahibi ise tahliye davasını sadece intifa hakkı sahibi açabilir. Çünkü böyle bir durumda malik, taşınmazla ilgili haklarından belirli bir süreliğine de olsa feragat etmiş sayılır⁶¹³.

⁶⁰⁹ Aksi görüş için bkz. **İnceoğlu**, C.2, s. 369; kıyasen **Akyol Şener**, “Temsil Yetkisinin Yorumu”, Prof. Dr. Ali Naim İNAN'a Armağan, Seçkin Yayınları, Ankara 2009, s. 108.

⁶¹⁰ **İnceoğlu**, C.2, s. 369.

⁶¹¹ **İnceoğlu**, C.2, s. 370-371; **Öztürk**, s. 1562; **Kahveci**, s. 142.

⁶¹² **İnceoğlu**, C.2, s. 371; **Kahveci**, s. 154.

⁶¹³ **Akgün Akay**, s. 75; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 368; **Helvacı**, Eşya Hukuku, s. 393.

TBK m. 350 hükmü ile kanun koyucu dava açma süresini hak düşürücü süreye bağlamıştır⁶¹⁴. Buna göre kiraya verenin belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde tahliye davasını açması gerekir⁶¹⁵.

Dava açma süresi kamu düzenindedir, bu nedenle Mahkemece resen gözetilmesi gerekir⁶¹⁶. Bu nedenle Mahkemece resen doğru bir değerlendirme yapılabilmesi için kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin doğru tespit edilmesi gerekir⁶¹⁷. Kira süresinin başladığı tarihi ispat yükü tahliye davasını açan tarafa ait olup her türlü delille ispatlanabilir.

Bir görüşe göre kiraya verenin belirli süreli sözleşmelerde, sözleşme süresinin sonunda yazılı bildirimde bulunmadan ve tahliye davası açmadan evvel, ilk ayın kirasını ihtirazi kayıtsız alması ihtiyaç sebebiyle tahliye nedenine dayanmasına engel oluşturur⁶¹⁸. Bu görüşe göre kiraya veren kira bedelini ihtirazi kayıtlı almışsa ya da TBK m. 353 hükmüne uygun olarak bildirimde bulunmuşsa, tahliye davası açma hakkı devam eder⁶¹⁹.

TBK m. 353'te hak düşürücü süreyle ilgili bir de istisnaya yer verilmiş ve kiraya verenin dava açacağını hak düşürücü süre içinde kiracıya bildirmesi halinde dava açma süresinin bir kira yılı uzayacağı kabul edilir. Bu durumda bir aylık süre, uzayan kira

⁶¹⁴ İnceoğlu, C.2, s. 391; Yavuz, s. 303; Öztürk, s. 1565.

⁶¹⁵ Aral/Ayrancı, s. 304; İnceoğlu, C.2, s. 392; Gümüş, s. 353; Akgün Akay, s. 86.

⁶¹⁶ Akgün Akay, s. 87; Öztürk, s. 1567; Eren, s. 439.

⁶¹⁷ Öztürk, s. 1566; Eren, s. 439.

⁶¹⁸ Yavuz, s. 303; aksi görüş için Akgün Akay, s. 89.

⁶¹⁹ Yavuz, s. 303-304; Akgün Akay, s. 89.

dönemi sonunda tekrar başlar⁶²⁰. Dava açma süresi en fazla bir kira yılı uzayabilir, bu nedenle daha uzun süre uzayacağına dair anlaşmalar geçersizdir⁶²¹.

2. Yeni Malikin İhtiyacı Sebebiyle Tahliye

a. Şartları

Yeni malikin ihtiyaç sebebiyle tahliye hakkını kullanması için gerekli olan koşullar kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle tahliye hakkını kullanması için gereken koşullar ile aynıdır. Bu nedenle bu başlık altında ayrıca ihtiyaç ve ihtiyacın gerçek ve samimi olmasının anlamları üzerinde durulmayacak; yeni maliklik durumunun tahliye açısından yaratabileceği değişik örneklere değinilecektir.

TBK m. 351 hükmüne göre; *“Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.*

Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.”

⁶²⁰ İnceoğlu, C.2, s. 392; Gümüş, s. 353; Akgün Akay, s. 87; Eren, s. 440. Y.3.H.D., T:22.2.2018, 2017/8924E., 2018/1578K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>).

⁶²¹ Akgün Akay, s. 88.

Bu hükme göre, tahliye talebinde bulunabilmek için öncelikle yeni malikin kim olduğu hususunu netleştirmek gerekmektedir.

Yeni malik mülkiyeti sonradan edinen kişidir⁶²². Kazanma nedeni, satım, bağış, trampa, mahkeme kararı, cebri icra veya bir şirkete sermaye konulması ile mümkündür⁶²³.

Yargıtay'a göre taşınmaz üzerinde paylı malik olan kişi, sonradan tüm payların maliki olsa bile bu ona yeni malike ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açma hakkı vermez⁶²⁴. Buna karşın bir görüş⁶²⁵ de paylı sözleşme kurulduktan sonra edinen kişinin kural olarak dava açabileceğini ve fakat pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadığı takdirde dava açılmayacağını savunur.

Kanımızca paylı mülkiyete tabi bir taşınmazda sonradan diğer payları edinen kimse bu davayı açamaz, çünkü kiraya veren olarak sözleşmenin ilk kurulduğu anda bu sözleşme ile bağlı olan kiraya veren sıfatını haizdir ve ahde vefa ilkesi gereği de sözleşme ile bağlı kalmaya devam etmesi gerekir. Ayrıca paylı mülkiyetteki bu durum dışında da kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatını haiz olan kişi sonradan mülkiyeti kazansa dahi, TBK m. 351 hükmüne göre tahliyeyi talep edemez⁶²⁶. Çünkü böyle bir durumda kişi, kiraya veren sıfatı ile mevcut sözleşme ile zaten bağlıdır.

⁶²² Gümüş, s. 357; Yavuz, s. 305; Akgün Akay, s. 119; Uygur, s. 1840; Eren, s. 440; Ruhi/Ruhi, s. 102; Kırmızı, s. 477; Ceran, s. 101; Aydoğdu/Kahveci, s. 608; Erzurumluoğlu, s. 119; Günay, s. 214.

⁶²³ İnceoğlu, C.2, s. 372; Yavuz/Acar/Özen, s. 680; Gümüş, s. 357.; Yavuz, s. 304; Akgün Akay, s. 119; Uygur, s. 1840; Ruhi/Ruhi, s. 102; Kırmızı, s. 478; Ceran, s. 101; Günay, s. 214.

⁶²⁴ Y.6.H.D., T: 16.12.1996 1996/11327E., 1996/11586K. Sayılı kararı.

⁶²⁵ İnceoğlu, C.2, s. 123; Uygur, s. 1840; Aydemir, s. 219; Y.6.H.D., T:29.1.2015, 2014/13824E., 2015/1000K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri:03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2014-13824.htm&kw=`ihtiyaç+sebebiyle`+`paydaş`#fm>) ; Y.6.H.D., T:19.02.2015, 2015/710E., 2015/1570K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2015-710.htm&kw=`ihtiyaç+sebebiyle`+`paydaş`#fm>)

⁶²⁶ Akgün Akay, s. 122.

Doktrinde edinimin sadece cüzi halefiyet yoluyla gerçekleşmesi halinde yeni malikin ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabileceğini savunan yazarlar⁶²⁷ vardır. Ancak hakim görüş cüzi veya külli halefiyet fark etmeksizin mülkiyeti edinen kişinin diğer şartların da gerçekleşmesi kaydıyla ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabileceğini savunmaktadır⁶²⁸. Tapusuz taşınmazlarda mülkiyetin haricen kazanıldığı durumlarda da bu hüküm uygulama alanı bulur⁶²⁹. Tasarruf işlemi yapılmadıkça, örneğin sadece satış vaadi ya da harici satış sözleşmesi yapılması bu hükme göre dava açma hakkı vermez⁶³⁰.

Yukarıda da değindiğimiz gibi yeni malikin ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olması esastır. Bir başka ifadeyle taşınmazı sonradan edinilmesi, malike doğrudan bu nedene dayalı tahliye davası açma hakkı vermez. Malik taşınmaza ihtiyacı olduğunu, bu ihtiyacın gerçek ve samimi ihtiyaçtan kaynaklandığını da ispatlamalıdır⁶³¹.

Yeni malikin ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açma hakkı sadece malike değil aynı zamanda sınırlı aynı hak sahibi kimselere de tanınmıştır⁶³². Nitekim TBK m. 351 hükmünde “malik” yerine “edinen kimse” ifadesinin tercih edilmesi de bu durumun kanıtı olup, bilinçli bir tercihtir. Buradan hareketle başkası lehine intifa veya üst hakkı tesis edilen taşınmazı iktisap eden kişi bu davayı açamaz, çünkü taşınmazı mevcut sınırlı aynı hakların kısıtlaması nedeniyle kullanmamaktadır⁶³³ ancak elbette taşınmaz üzerinde intifa hakkı, oturma hakkı edinen kişi bu hükümden hareketle dava açabilir⁶³⁴.

⁶²⁷ Burcuoğlu, s. 441- 442 Akgün Akay, s. 119.

⁶²⁸ İnceoğlu, C.2, s. 372; Yavuz/Acar/Özen, s. 680; Yavuz, s. 305; Akgün Akay, s. 119.

⁶²⁹ İnceoğlu, C.2, s. 373; Yavuz/Acar/Özen, s. 680; Yavuz, s. 305; Akgün Akay, s. 119.

⁶³⁰ İnceoğlu, C.2, s. 373.

⁶³¹ Gümüş, s. 358; Yavuz, s. 306; Eren, s. 441; Erzurumluoğlu, s. 119.

⁶³² İnceoğlu, C.2, s. 375.

⁶³³ Akgün Akay, s. 121.

⁶³⁴ İnceoğlu, C.2, s. 377.

b. Dava Açma Süresi

TBK m. 351 gereği kiralananı sonradan edinen kişi edindiği tarihten itibaren bir ay içinde kiracıya durumu bildirmek kaydıyla, edinme tarihinden altı ay sonra açacağı dava ile kiracıyı tahliye edebilir⁶³⁵.

TBK m 351/II hükmü gereği, kiraya veren bu hakkını dilerse sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile de kullanabilir⁶³⁶.

Yeni edinen kimsenin, edinme tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya ihtar göndermesi ve ihtarın da kiracıya varması gerekir⁶³⁷. Bu ihtarın yazılı olması geçerlilik şartı olmakla birlikte ihtarda tahliyenin ne zaman yapılmak istendiğinin bildirilmesi zorunlu değildir⁶³⁸.

İhtarın bir ay içinde kiracıya varması gerekir⁶³⁹. Doktrinde bazı yazarlar⁶⁴⁰ ihtarın bir ay içinde gönderilmesinin yeterli olduğunu, kiracıya varmasının gerekmediğini savunsa da ihbardan belirtilen süre içerisinde kiracının haberinin olması gerekir. Bu nedenle hakim görüş ihbarın bir aylık süre içerisinde varmasını aramaktadır⁶⁴¹. Öte

⁶³⁵ İnceoğlu, C.2, s. 392-393; Gümüş, s. 360; Akgün Akay, s. 125; Yavuz N., s. 746; Uygur, s. 351; Eren, s. 441; Ruhi/Ruhi, s. 103; Kırmızı, s. 482; Ceran, s. 103; Aydoğdu/Kahveci, s. 609; Erzurumluoğlu, s. 119; Günay C., s. 1113.

⁶³⁶ Gümüş, s. 360; Aydemir, s. 217; Kırmızı, s. 482.

⁶³⁷ İnceoğlu, C.2, s. 392; Gümüş, s. 359; Yavuz, s. 306; Akay Akgün, s. 127.

⁶³⁸ İnceoğlu, C.2, s. 395; Yavuz, s. 306.

⁶³⁹ İnceoğlu, C.2, s. 394; Yavuz, s. 306; Uygur, s. 1841.

⁶⁴⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 334.

⁶⁴¹ İnceoğlu, C.2, s. 394; Gümüş, s.359; Yavuz, s. 306; Y.6.H.D., T:21.12.2015, 2015/11312E., 2015/11288K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019,

yandan gönderilen tebligatların da Tebligat Kanunu hükümlerine uygun olması gerekir⁶⁴².

Kiraya veren bu ihbarın yapılması ile edinme tarihinden itibaren altı ay içinde dava açarak kiracıyı tahliye edebilir⁶⁴³. Yeni edinen kimse ihbarında kiracıya altı aydan daha uzun bir süre vermişse bu süre dolmadan tahliye davası açamaz⁶⁴⁴. Öte yandan edinim tarihinden itibaren geçecek altı aylık süre kira döneminin sonuna gelse de bu kiraya verenin dava açma hakkını ortadan kaldırmaz⁶⁴⁵. Kiraya veren, kira dönemi sona erene kadar bu davayı açabilir⁶⁴⁶.

TBK m. 351/II hükmüne göre de kiraya veren altı aylık süre içerisinde dava açmazsa yahut bir aylık ihbar süresini kaçırmışsa da devam eden kira dönemi içerisinde yine tahliye davası açabilir⁶⁴⁷.

Tahliye davasının açılması ile kira sözleşmesinin akıbetinin ne olacağı sorunu gündeme gelmektedir⁶⁴⁸. Bir görüşe göre⁶⁴⁹ tahliye davasının açılması ile kira sözleşmesi sona erer. Sözleşmenin sona ereceği görüşünü savunanlara göre mahkemenin vereceği karar yenilik doğurucu bir karar olmayıp sadece bir tespit hükmü niteliğindedir⁶⁵⁰.

Bir başka görüşe göre⁶⁵¹ göre ise dava açılmasıyla sözleşme sona ermez. Sözleşmenin sona erdiğini kabul edebilmek için tahliye kararının kesinleşmesi gerekir.

⁶⁴² Akgün Akay, s. 128.

⁶⁴³ Gümüş, s. 359; Ruhi/Ruhi, s. 103.

⁶⁴⁴ İnceoğlu, C.2, s. 395; Gümüş, s. 359; Ruhi/Ruhi, s. 103.

⁶⁴⁵ İnceoğlu, C.2, s. 397; Eren, s. 441; Ruhi/Ruhi, s. 103; Aydemir, s. 217.

⁶⁴⁶ İnceoğlu, C.2, s. 397; Eren, s. 441; Aydemir, s. 217.

⁶⁴⁷ İnceoğlu, C.2, s. 398; Yavuz, s. 306.

⁶⁴⁸ İnceoğlu, C.2, s. 400.

⁶⁴⁹ İnceoğlu, C.2, s. 400-401.

⁶⁵⁰ İnceoğlu, C.2, s. 400.

⁶⁵¹ Gümüş, Borçlar, s. 338; Yavuz/Acar/Özen, s. 657; Kırmızı, s. 483.

Bu görüşe göre hakimin vereceği karar, hem bozucu yenilik doğuran bir hüküm olacak hem de iadenin gerçekleşmesi için eda hükmünü de içerecektir⁶⁵².

Kanımızca da dava yoluyla sona erme sebeplerinin sınırlılığı ve ayrıca düzenlenmiş olması, dava açılması ile sözleşmenin sona erdiğini ortaya koymaz. Nitekim Mahkemece ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığına karar verildiği takdirde sözleşme ilişkisi sonlanmamış bir şekilde devam eder. Bu sonuç da tek başına dava açılmasının sözleşmenin sonlandığı ve mahkeme hükmünün tespit hükmü niteliğinde olacağı görüşünün yerinde olmadığını gösterir.

Hemen belirtmek gerekir ki kiraya verenin genel hükümler uyarınca sözleşmeyi feshettiği hallerde TBK m. 347/III’te ortaya konulduğu üzere tahliye davası açmasına gerek yoktur. Fesih beyanı ile sözleşme sona ermiştir, buna rağmen dava açılabilir. Bu dava ise teknik anlamda bir tahliye davası değil, sözleşmenin sona erdiğini tespit ve/veya kiralanan şeyin iadesine dönük bir davadır⁶⁵³. Buna karşın TBK m. 350 ve 351 hükmü sözleşmenin de sona erdiğinin tespitine yönelik bozucu yenilik doğurucu hakkın dava yoluyla kullanılması manasına gelir.

3. Yeniden Kiralama Yasağı

İhtiyaç nedeniyle tahliye ile ilgili olarak TBK m. 355’de bir yaptırım öngörülmüştür. Buna göre; *“Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltulmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz.*

....

Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.

⁶⁵² **Gümüş**, Borçlar, s. 338; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 657; **Kırmızı**, s. 483.

⁶⁵³ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 658.

Kiraya veren kendisi ve Kanunda sayılan yakınları için tahliye ettirdiği taşınmazı haklı sebep olmaksızın üç yıl boyunca bir başkasına kiralayamaz⁶⁵⁴. Üç yıllık süre, kiralananın boşaltıldığı tarihten itibaren başlar⁶⁵⁵. Bu hükme aykırı davrandığı takdirde son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olur⁶⁵⁶. Bu yaptırım ceza hukuku anlamında “ceza” değil, bir “medeni hukuk cezası”dır⁶⁵⁷.

B. Yeniden İmar ve İnşa Sebebiyle Tahliye

1. Genel Olarak

TBK m. 350/II hükmüne göre; “*Kiraya veren, kira sözleşmesini;*

2. Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise,

belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.”

Bu hüküm ile kiraya verene kiralananın yeniden inşası veya imarı için kira sözleşmesini belirli şartların gerçekleşmesi halinde sona erdirmeye hakkı tanınmıştır. Bu hükme göre kira sözleşmesinin sona erdirilmesine imkan verilmesinin temelinde kiralananın korunması, mevcut yapıların iyileştirilmesi amacı yatmaktadır ancak elbette

⁶⁵⁴ İnceoğlu, C.2, s. 401; Gümüş, s. 323; Koç, s. 104; Öztürk, s. 1567; Eren, s. 442.

⁶⁵⁵ Öztürk, s. 1568.

⁶⁵⁶ İnceoğlu, C.2, s. 402; Gümüş, s. 323; Koç, s. 104; Öztürk, s. 1578.

⁶⁵⁷ İnceoğlu, C.2, s. 402; Gümüş, Borçlar, s. 340; Gümüş, s. 323; Koç, s. 104.

kiracının korunması ilkesi gereği bu iyileştirmenin de estetik kaygılardan ziyade zorunluluk arz eden bir iyileştirme olup olmadığı ayrıca dikkat edilmesi gereken bir konudur.

2. Şartları

Yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için; yeniden inşa veya imar amacının olması, yeniden inşa veya imarın kiralananın esaslı onarımı, genişletilmesi veya değiştirilmesi için yapılmasının gerekli olması, kiralananın bu sırada kullanımının mümkün olmaması ve projenin uygulanmasının mümkün olması şartlarının gerçekleşmesi gerekir⁶⁵⁸.

a. Yeniden inşa veya imar amacının olması

Yeniden inşa veya imar amacıyla tahliyenin ilk şartı kiraya verenin taşınmazı yeniden inşa etme veya imar amacının olmasıdır⁶⁵⁹. Yeniden inşa, taşınmazın yıkılıp yeniden yapılmasıdır⁶⁶⁰. İnşa durumunda imar amacının bulunmasına gerek yoktur⁶⁶¹. Bu nedenle de kiracının kiralananın eskisinden daha kötü daha kullanışsız olduğunu ileri sürme hakkı yeniden inşa durumunda söz konusu olamaz⁶⁶².

⁶⁵⁸ Aral/Ayrancı, s. 305; İnceoğlu, C.2, s. 406 vd.; Gümüş, Borçlar, s. 352; Gümüş, s. 354; Yavuz, s. 307; Akgün Akay, s. 94; Öztürk, s. 1572; Zevkliler/Gökyayla, s. 383; Eren, s. 442; Ruhi/Ruhi, s. 101; Özdoğan/Oymak, s. 545; Aydoğdu/Kahveci, s. 610; Erzurumluoğlu, s. 119; Günay C., s. 1109.

⁶⁵⁹ Aral/Ayrancı, s. 305; İnceoğlu, C.2, s. 406; Yavuz, s. 307; Öztürk, s. 1572; Zevkliler/Gökyayla, s. 383; Eren, s. 442; Aydoğdu/Kahveci, s. 611.

⁶⁶⁰ Aral/Ayrancı, s. 305; İnceoğlu, C.2, s. 406; Gümüş, s. 354; Yavuz, s. 307; Akgün Akay, s. 95; Öztürk, s. 1572; Eren, s. 442; Özdoğan/Oymak, s. 546.

⁶⁶¹ Akgün Akay, s. 95; Öztürk, s. 1572; Zevkliler/Gökyayla, s. 383.

⁶⁶² Akgün Akay, s. 95; Zevkliler/Gökyayla, s. 383.

İmar ise mevcut inşaatın kullanılarak ondan sağlanan faydanın artırılması yahut değiştirilmesidir⁶⁶³. Bu nedenle imar taşınmazın sosyal bakımdan daha kullanışlı, fonksiyonel hale getirilmesi kadar estetik hale getirilmesini de içerir⁶⁶⁴. İmardan, mevcut bir binanın tamirat veya tadilat ile haraplıktan kurtarılması ve daha mükemmel bir şekle sokulması anlaşılmalıdır⁶⁶⁵. Bir binanın üstüne kat ilavesi için ahşap olan tavanın betonarme hale getirilmesinde, eski bir binanın modernleştirilmesi için bütününde tadilat yapılmasında da imar amacı vardır⁶⁶⁶.

Bu iki tanımdan da görüldüğü üzere yeniden inşaada binanın yıkılması gerekirken, imarda mevcut bina varlığını sürdürür⁶⁶⁷.

Doktrinde bir görüş⁶⁶⁸ yeniden inşa ve imar amacının, kiralananın kullanım amacının değiştirilmesi ve bu haliyle de kiracıya tahsis edilemez şekle getirilmesi olmadığını, böyle bir durumda kiraya verenin yeniden inşa ve imar hakkına dayanamayacağını savunmaktadır. Bu görüşe göre⁶⁶⁹, kiraya verenin daha fazla para kazanmak maksadıyla yapacağı değişiklikler nedeniyle kiracının tahliye edilmemesi gerekir⁶⁷⁰. Örneğin, üç adet dükkanın ara duvarlarının kaldırılmasıyla tek bir dükkan haline getirilmesinde veya iki dükkanın duvarda bir kapı açılarak bileştirilmesinde imar kastı olmadığı kabul edilir⁶⁷¹.

⁶⁶³ Aral/Ayrancı, s. 305; İnceoğlu, C.2, s. 407; Gümüş, s. 354; Yavuz, s. 307; Akgün Akay, s. 86; Öztürk, s. 1572; Özdoğan/Oymak, s. 547.

⁶⁶⁴ Aral/Ayrancı, s. 305; İnceoğlu, C.2, s. 407; Gümüş, s. 354; Yavuz, s. 307; Öztürk, s. 1572; Akgün Akay, s. 99. Özdoğan/Oymak, s. 547.

⁶⁶⁵ Yavuz N., s. 714; Öztürk, s. 1572.

⁶⁶⁶ Yavuz N., s. 714.

⁶⁶⁷ İnceoğlu, C.2, s. 407-408.

⁶⁶⁸ Gümüş, Borçlar, s. 352; Gümüş, s. 354; Yavuz/Acar/Özen, s. 683; Yavuz, s. 307; Akgün Akay, s. 98.

⁶⁶⁹ Gümüş, Borçlar, s. 352; Gümüş, s. 354; Yavuz/Acar/Özen, s. 683; Yavuz, s. 307; Akgün Akay, s.

⁶⁷⁰ Akgün Akay, s. 97; Gümüş, s. 354; Yavuz, s. 636; Doğan, s. 137-138.

⁶⁷¹ Gümüş, Borçlar, s. 352; Gümüş, s. 354.

Bir başka görüŖe⁶⁷² göre ise yeniden inŖa ve imar sadece estetik yönden iyileŖtirme ve bu sayede kamu düzenini korumak maksadıyla getirilen bir düzenleme değildir. Çünkü hükmün bu bakıŖ açısıyla okunması ve uygulanması, kiraya verenin kiralananla ilgili gerekli bakımı, deęiŖiklięi ve korumayı yapmasını da manasız hale getirir. Bu nedenle kiraya verenin örneğin konut olan bir yeri iŖyerine dönüŖtürmek amacıyla yapacağı yeniden inŖanın da yahut asansör olmayan bir binaya asansör yaparak değerini artıracak bir imarın da TBK m. 350/II hükmüne göre tahliye hakkı sağlaması gerekir⁶⁷³.

Kanımızca da hükmün uygulanmasında diğer Ŗartların da gerçekleŖmesi ile birlikte kiraya verenin mülkiyet hakkının özüne dokunulmaması esas olmalıdır. Bu nedenle de kiraya verenin mülkiyet hakkından kaynaklanan, samimi bir yeniden inŖa hakkından mahrum bırakılmaması, kiralananın daha aktif kullanımına imkan sağlamak maksadıyla metrekare büyütülmesi, mimari olarak deęiŖiklięe gidilmesi halinde bu hükme göre tahliyenin sağlanması gerekir. Nitekim kanun hükmünde kiralananın kullanım amacının, bir başka ifadesiyle fonksiyonunun deęiŖtirilmesini engelleyen bir düzenleme de yoktur. Bu nedenle örneğin imar hakkının sağladığı avantajlardan daha fazla yararlanmak amacıyla konut olarak kullanılan yerin iŖyerine dönüŖtürülmesi suretiyle yeniden imar hakkına dayanılması da hem mülkiyet hakkının korunması hem de kanunen tanınan bir hakkın kullanımından feragat edilmek zorunda bırakılmaması anlamında korunmalıdır⁶⁷⁴.

⁶⁷² **İnceoğlu**, C.2, s. 408; **Öztürk**, s. 1574; **Eren**, s. 443.

⁶⁷³ **Eren**, s. 443.

⁶⁷⁴ Benzer görüŖ için bkz: YHGK, T:23.11.1983, 460/11971.

b. Kiralananda esaslı onarım, genişletme veya değiştirme olmalıdır.

Kiralanın onarımı, kiralandaki önemli bir kusurun gönderilmesi, kiralananın varlığının veya güzelliğinin korunmasını ifade eder⁶⁷⁵.

Genişletilmesi ise kiralandan sağlanan faydanın artırılmasına yönelik kullanım alanının artırılmasıdır⁶⁷⁶. Örneğin yeni kat, oda, bölüm ilavesi, kiralananın kullanım alanının artırılması gibi⁶⁷⁷

Değiştirme ise kiralananın kullanım şeklinde ilişkin bir değişikliktir⁶⁷⁸.

Bu hallerin tamamının esaslı nitelikte olması gerekir⁶⁷⁹. Kiralananda yapılacak onarım, değişiklik yahut genişletilmenin esaslı olmasının anlamı ise tadilatın ufak tefek olmaması, onarım, değişiklik veya genişletme sırasında kiracının kiralananı kullanmasına imkan bırakmayacak ciddi boyutlarda tadilat çalışmasının yapılması gerekir⁶⁸⁰. Bir tadilatın esaslı olup olmadığı bilirkişilerce tespit edilmesi gerekir⁶⁸¹. Örneğin Yavuz N.'ye göre⁶⁸², bilirkişiler tarafından onarım sırasında bina içinde bulunulmasını yüzde yetmişbeş tehlike arz edeceği belirlenmişse tahliye karar vermek gerekir. Nitekim kiralananın boyanması yahut akan çatının bir süreliğine tadili bu hüküm kapsamında

⁶⁷⁵ Özdoğan/Oymak, s. 547; Aydemir, s. 209.

⁶⁷⁶ Zevkliler/Gökyayla, s. 383; Aydemir, s. 209.

⁶⁷⁷ Akgün Akay, s. 98.

⁶⁷⁸ Akgün Akay, s. 98.

⁶⁷⁹ Aral/Ayrancı, s. 305; İnceoğlu, C.2, s. 409; Gümüş, s. 354; Yavuz, s. 307; Akgün Akay, s. 98; Öztürk, s. 1573; Zevkliler/Gökyayla, s. 383; Eren, s. 443; Aydemir, s. 210.

⁶⁸⁰ İnceoğlu, C.2, s. 409; Gümüş, Borçlar, s. 352; Yavuz/Acar/Özen, s. 680; Gümüş, s. 354-355; Yavuz, s. 307; Akgün Akay, s. 100; Zevkliler/Gökyayla, s. 383; Eren, s. 443; Aydemir, s. 210.

⁶⁸¹ Yavuz N., s. 718; Zevkliler/Gökyayla, s. 383; Eren, s. 443.

⁶⁸² Yavuz N., s. 718; Öztürk, s. 1573; bu görüş Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 18.09.1961 tarih ve 5453/4914 sayılı kararından esinlenilerek oluşturulmuştur. Yargıtay bu kararında %75'lik oranı esaslı saymıştır. Y.3.H.D., T:1.3.2017, 2017/1372E., 2017/2218K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>).

sayılmamaktadır⁶⁸³. Depremde çatlayan bir binanın baştan sona onarılması, kolonların güçlendirilmesi⁶⁸⁴, asansör yapılmasına karar verilen binadaki tüm dairelerin yerinin asansörün kurulacağı yere göre değiştirilmesi, bitişik birden fazla bağımsız bölümün birleştirilmesi esaslı hale ilişkin örneklerdir.

Esaslı onarım, genişletme ya da değiştirmenin söz konusu olma şartı yeniden inşada aranmamaktadır.

Bir görüş taşınmazda yapılan değişiklik esaslı olsa da taşınmazın durumu iyileştirilmemiş veya kullanışlı hale getirilmemişse açılacak davanın reddi gerektiğini savunur⁶⁸⁵; kanımızca onarım, genişletme veya değiştirmeye yönelik değişikliğin kullanışlı olması ölçütü sübjektif bir ölçüttür ve her olaya göre bu esaslı değişikliğin yapılması nedenlerinin ayrıca değerlendirilmesi gerekir.

c. Kiralananın kullanımının mümkün olmaması gerekir.

Yeniden inşa veya esaslı nitelikteki onarım, değişiklik ve genişletme çalışmaları sırasında kiralananın kiracı tarafından kullanılması fiziken mümkün olmamalıdır⁶⁸⁶. Yeniden inşa halinde kiracının kiralanda kalamayacağı açık olduğundan yeniden inşa halinde bu unsurun ayrıca araştırılmasına gerek yoktur.

Esaslı onarım, genişletme veya değişiklik halinde konunun teknik boyutu sebebiyle bilirkişi marifetiyle inceleme yapılması gerekmektedir⁶⁸⁷.

⁶⁸³ İnceoğlu, C.2, s. 409.

⁶⁸⁴ Gümüş, Borçlar, s. 353.

⁶⁸⁵ Akgün Akay, s. 100; Burcuoğlu, s. 459.

⁶⁸⁶ Aral/Ayrancı, s. 305; İnceoğlu, C.2, s. 410; Akgün Akay, s. 101; Eren, s. 443; Aydemir, s. 210.

⁶⁸⁷ İnceoğlu, C.2, s. 410; Yavuz/Acar/Özen, s. 684; Akgün Akay, s. 102; Eren, s. 443.

3. Tahliye Davası ve Sonuçları

Esaslı onarım, genişletme ya da değiştirme konusunda malik tarafından yetkilendirilmiş kiraya veren veya malik tarafından belirli süreli sözleşmelerde kira sözleşmesinin süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde dava açılması gerekir⁶⁹³. Bu sürede tıpkı ihtiyaç sebebiyle tahliyede olduğu gibi hak düşürücü süredir⁶⁹⁴. Bir ay içinde dava açılmaması halinde kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır⁶⁹⁵. Kiraya verenin dava açma süresinin uzayabilmesi için ihtarın, dava açma süresi içerisinde kiracıya ulaşmış olması gerekir⁶⁹⁶.

Belirsiz süreli sözleşmelerde dava açmak için öngörülen bir aylık sürenin başlangıcı, genel hükümlere göre belirlenecek fesih dönemlerinden başlatılmalıdır⁶⁹⁷. Buna göre aksine yerel adet bulunmadığı takdirde belirsiz süreli sözleşmelerde altı aylık fesih döneminin sonundan itibaren bir ay içerisinde davanın açılması gerekir⁶⁹⁸. Aral'a göre fesih dönemi ve fesih bildirim için gerekli sürelerle uyulmalıdır⁶⁹⁹.

⁶⁹³ Aral/Ayrancı, s. 306; İnceoğlu, C.2, s. 416; Yavuz/Acar/Özen, s. 684; Gümüş, s. 356; Yavuz, s. 308; Akay Akgün, s. 110; Yavuz N., s. 723; Öztürk, s. 1574; Zevkliler/Gökyayla, s. 384; Eren, s. 444; Özdoğan/Oymak, s. 548; Aydoğdu/Kahveci, s. 614.

⁶⁹⁴ İnceoğlu, C.2, s. 416; Yavuz/Acar/Özen, s. 684; Yavuz, s. 308; Akay Akgün, s. 110; Eren, s. 444; Özdoğan/Oymak, s. 548.

⁶⁹⁵ İnceoğlu, C.2, s. 416; Yavuz, s. 308; Akgün Akay, s. 110; Yavuz N., s. 723.

⁶⁹⁶ İnceoğlu, C.2, s. 417.

⁶⁹⁷ İnceoğlu, s. 417; Gümüş, s. 356.

⁶⁹⁸ İnceoğlu, C.2, s. 417; Gümüş, s. 356.

⁶⁹⁹ Aral/Ayrancı, s. 306; Eren, s. 444.

Tahliye davasını kural olarak kiraya veren açar⁷⁰⁰; malik ile kira verenin farklı olduğu hallerde malikin dava açma hakkının olup olmadığı hususunda doktrinde farklı görüşler vardır. Bir görüşe göre kanunun lafzından bu hak sadece kiraya verene tanındığı için malikin dava açma hakkı yoktur.

Bir başka görüş ise kiraya verenin malikin onayıyla kira sözleşmesi yaptığı dikkate alındığında malikin kendi rızası ile girilen hukuki ilişkinin sonlandırılması için dava açma hakkı olduğunun evleviyetle mümkün olduğunu savunur⁷⁰¹. Yargıtay da kiraya veren olmayan malikin dava açma hakkı olduğu görüşündedir⁷⁰².

Bizim de katıldığımız bir başka görüşe göre ise malikin dava açma hakkının olup olmadığı kiraya veren ile arasındaki hukuki ilişkiye bakılarak belirlenmelidir⁷⁰³. Kiraya veren malikten aldığı izin ile kira sözleşmesi imzalamışsa malikin de bu davayı açma hakkı vardır. Kiraya veren malikten herhangi bir yetki almaksızın kira sözleşmesi akdettiyse ve malikin de bu sözleşmeye rızası yoksa malik kira sözleşmesine dayanmadan, mülkiyet hakkı gereği kiracıya her zaman fuzuli işgalden dolayı dava açabilir.

Kiraya veren birden fazla kişi ise ve paylı mülkiyet söz konusu ise davayı kimi açacağına kiralananda yapılacak esaslı işlemin türüne göre karar vermek gerekir. Bu hususta TMK m. 691⁷⁰⁴ ve 692 hükümlerine göre oybirliği mi oyçokluğu mu gerektiği

⁷⁰⁰ **Yavuz N.**, s. 721; **Öztürk**, s. 1571-1572; **Ruhi/Ruhi**, s. 101; **Özdoğan/Oymak**, s. 550.

⁷⁰¹ **Ruhi/Ruhi**, s. 101; **Özdoğan/Oymak**, s. 551.

⁷⁰² Y.6.H.D., T:02.03.2015, 2015/824E., 2015/2027K. Sayılı kararı; **Özdoğan/Oymak**, s. 551.

⁷⁰³ **İnceoğlu**, C.2, s. 414.

⁷⁰⁴ **Sirmen Lale**, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, 6. Baskı, s. 287.

hususlu belirlenmelidir⁷⁰⁵. Doktrinde bir gr⁷⁰⁶ TMK m 691 ve 692 hükmüne göre her olayda ayrı bir değerlendirmeye yapmaya gerek olmadığını, her koşulda pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmasının yeterli olduğunu savunurken, bir başka gr⁷⁰⁷ ise oybirliği aranması gerektiğini savunur.

Tek bir kiraya verenin tüm paydaşların rızası ile kira sözleşmesini yapmış olması ihtimalinde de yeniden inşa ve ima davasını açabilmesi için paydaşların yeniden imar ve inşa yönünde aldığı kararı Mahkemeye ibrazı gerekir.

Bu davanın açılacağı kişi kiracıdır, birden fazla kiracı olması halinde kiracıların tamamının mecburi dava arkadaşı sıfatıyla davalı olarak gösterilmesi gerekir⁷⁰⁸.

Bu hükme göre tahliye davası açılması halinde kira sözleşmesinin akıbetinin ne olacağı ile ilgili görüşler tıpkı ihtiyaç sebebiyle tahliye de anlatıldığı gibi ikiye ayrılmaktadır. Bir görüşe göre, dava açılması ile sözleşme sona ererken, bir diğer gre⁷⁰⁹ göre sözleşme devam eder. Bu nedenle ilk gr benimseyenler⁷¹⁰ bakımından mahkeme kararı bir tespit hüküm niteliğindeyken, ikinci görüşün benimseyenler bakımından mahkeme kararı yenilik doğurucu bir hüküm nitelięindedir⁷¹¹. Bizim de katıldığımız görüşe göre davanın açılması ile kira sözleşmesinin sona erdiğini kabul etmek mümkün değildir, aksi durumda davanın açılma sebebi ortadan kalkmaktadır. Davanın haksız bulunduğu bir ihtimalde kira sözleşmesinin ayakta olduğu hususunda

⁷⁰⁵ **İnceoğlu**, C.2, s. 415; **ztrk**, s. 1572.

⁷⁰⁶ **Burcuoğlu**, s. 468; **zdoğan/Oymak**, s. 551.

⁷⁰⁷ **Yavuz/Acar/zen**, s. 336.

⁷⁰⁸ **ztrk**, s. 1572; **zdoğan/Oymak**, s. 552.

⁷⁰⁹ **Tunçomağ**, s. 617; **Burcuoğlu**, s. 465; **Doğan**, s. 143.

⁷¹⁰ **İnceoğlu**, C.2, s. 419.

⁷¹¹ **Tunçomağ**, s. 617; **Burcuoğlu**, s. 465; **Doğan**, s. 143; **Akgün Akay**, s. 113.

kuşku olmadığına göre, sonlanmanın da ancak dava sonunda mahkemece karar verilmesi halinde gerçekleşmiş olacağı ve bu nedenle de mahkeme hükmünün yenilik doğurucu bir hüküm olduğunu kabul etmek gerekir.

Yeniden inşa veya imar nedenine dayalı olarak tahliyenin gerçekleşmesinden sonraki süreçte kiraya veren bakımından yeniden kiralama yasağı söz konusu olur⁷¹². TBK m. 355 hükmüne göre, yeniden inşa veya imar sebebiyle kiracının tahliyesini sağlayan kiraya veren, imar veya inşa çalışmasının bitmesinin üzerinden üç yıl geçmedikçe, haklı sebep olmaksızın kiralananı başkasına kiralayamaz⁷¹³. Haklı sebep kiracının bu kiralananı kiralayacak imkanının kalmaması, kiralaması teklif edilmesine rağmen reddetmesi yahut tek başına kiralamasının imkânsız olması gibi nedenler olabilir. Kiracının yeniden kiralama hakkını kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimini takip eden bir ay içerisinde kullanması gerekir, aksi durumda bu hakkından vazgeçmiş sayılır⁷¹⁴. İhtiyaç nedeniyle tahliyeden farkı, bu hükme göre gerçekleşen tahliyeden sonra kiralananın durumunda değişiklik olması nedeniyle yeni kira bedelinin eski kira bedeline göre farklı olacak olmasıdır. Bu nedenle kiraya verenin dürüstlük kuralına uygun olarak bir kira bedeli belirleyip belirlemediği de bu hükmün uygulanması bakımından dikkate alınır⁷¹⁵.

Kiraya verenin bu hükme aykırı hareket etmesi halinde, kiracının en son ödediği kira bedeli üzerinden hesaplanacak bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere kiraya verenden tazminat talep etme hakkı vardır⁷¹⁶. Bu tazminat medeni hukuk cezası

⁷¹² İnceoğlu, C.2, s. 421; Eren, s. 444.

⁷¹³ İnceoğlu, C.2, s. 420; Eren, s. 444.

⁷¹⁴ Akgün Akay, s. 114.

⁷¹⁵ Öztürk, s. 1575; Zevkliler/Gökyayla, s. 384.

⁷¹⁶ Eren, s. 444.

niteliğindedir. TBK m 355’te yer alan, “*Kiraya veren bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür*” hükmü gereği, kiracının daha az zarara uğraması ihtimalinde dahi kiracıya son kira yılında ödenen bir yıllık kira bedeli kadar tazminat ödenmesine karar verilmelidir. Kiracının hiç zarara uğramaması ihtimalinde dahi bu bedel ödenmelidir. Bununla birlikte kiracı, son kira yılında ödediği 1 yıllık kira bedelinden daha fazla tutarda zarar gördüğünü ispat ederse aşan kısma da ayrıca karar verilebilir. 2019 tarihli bir Yargıtay kararına göre kiracının icra marifetiyle veya yargı kararı ile kiralananı tahliye etmediği hallerde bu hükme dayanarak tazminat talep etmesi mümkün değildir⁷¹⁷.

C. Yazılı Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Tahliye

1. Genel Olarak

TBK m. 352/I hükmüne göre; “*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.*”

Emredici nitelikteki bu hükmün hukuki niteliği ile ilgili çeşitli görüşler bulunmaktadır⁷¹⁸. Bir görüşe⁷¹⁹ göre, bu hüküm kanuni bir şarta ve vadeye bağlanmış bir

⁷¹⁷ Y.3.H.D., T:17.1.2019, 2017/4122E., 2019/282K. Sayılı kararı, (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=3hd-2017-4122.htm&kw=kira+yeniden+imar`#fm>).

⁷¹⁸ İnceoğlu, C.2, s. 423; Delipınar Yusuf Can, Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, Oniki Levha Yayıncılık, Aralık 2016, s. 28.

⁷¹⁹ İnceoğlu, C.2, s. 424; Yavuz N., s. 766; Uygur, s. 1845.

ikale sözleşmesi iken, bir başka görüşe⁷²⁰ göre ise, kiracıya belirtilen tarihte kiralananı tahliye etme borcu yükleyen bir taahhüt, borçlandırıcı işlemdir.

Gümüş⁷²¹, yazılı tahliye taahhüdünün doğrudan bir ikale sözleşmesi olmadığını, ancak kiracıya taahhüt edilen tarihte kiraya veren ile ikale sözleşmesi yapma borcu yükleyen borçlandırıcı işlem olduğunu savunur⁷²². Bu görüşe göre ikale sözleşmesi yapma borcu yükleyen yazılı tahliye taahhüdü, borçlandırıcı işlem olmaması nedeniyle ön sözleşme değildir; ikale ise tasarruf işlemidir⁷²³. Bu görüşe, bir sözleşme yapma borcunun üstlenilmesinin de borçlandırıcı olması sebebiyle katılmamaktayız.

2. Şartları

Yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle kiracının tahliyesi için aranan şartlar, kiracı tarafından tahliye taahhüdünün verilmiş olması, taahhüdün yazılı olması, tahliye taahhüdünde tahliye tarihinin belirli olması ve bu taahhüdün kiralananın tesliminden sonra verilmiş olması şeklindedir⁷²⁴.

⁷²⁰ Doğan, s. 185; kıyasen Gümüş, s. 326; Delipmar, s. 31.

⁷²¹ Gümüş, s. 326.

⁷²² Gümüş, s. 326; Öztürk, s. 1578.

⁷²³ Gümüş, s. 326.

⁷²⁴ İnceoğlu, C.2, s. 424; Gümüş, s. 326; Yavuz N., s. 765; Uygur, s. 1846; Zevkliler/Gökyayla, s. 387; Delipmar, s. 31 vd., Eren, s. 444; Özdoğan/Oymak, s. 559; Aydemir, s. 221; Kırmızı, s. 505; Aydoğdu/Kahveci, s. 619; Günay, s. 220; Günay C., s. 116.

a. Kiracı Tarafından Tahliye Taahhüdü Verilmelidir.

Tahliye taahhüdü kiracı yahut onun temsilcisi tarafından verilebilir⁷²⁵. Tahliye taahhüdü kiracı veya yetkili temsilcisi dışında verilmişse geçerli değildir. Örneğin kiracının annesi, arkadaşı tarafından verilen taahhüt geçersizdir.

Temsilci aracılığıyla tahliye taahhüdü verilmesi durumunda temsilcinin özel yetkili mi yoksa genel yetkili mi olması gerektiği hususu tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız bir görüş⁷²⁶, temsilcisinin genel yetkili⁷²⁷ olmasının tahliye taahhüdü verebilmesi için yeterli olduğunu savunurken, bir başka görüş⁷²⁸, olağanüstü bir işlem olduğu gerekçesiyle tahliye taahhüdü verilebilmesinde özel yetkinin⁷²⁹ aranması gerektiğini savunmaktadır. Kiracı dışında onun eşi, çocuğu veya bir başka yakının verdiği taahhüdün, yazılı tahliye taahhüdü sayılması mümkün değildir⁷³⁰. Aile konutu söz konusu ise tahliye taahhüdünün eşlerce birlikte imzalanması gerekir⁷³¹.

Kiracının tüzel kişi olması halinde ise, tahliye taahhüdünün yetkili organı veya temsilcisi tarafından verilmesi gerekir⁷³².

⁷²⁵ Aral/Ayrancı, s. 307; İnceoğlu, C.2, s. 424; Gümüş, Borçlar, s. 342; Yavuz/Acar/Özen, s. 685; Gümüş, s. 327; Yavuz N., s. 771; Uygur, s. 1846; Öztürk, s. 1579; Zevkliler/Gökyayla, s. 387; Delipınar, s. 38; Akgün Akay, s. 133; Eren, s. 445; Ruhi/Ruhi, s. 104; Özdoğan/Oymak, s. 561.

⁷²⁶ Aral/Ayrancı, s. 307; Burcuoğlu, s. 298; Gümüş, s. 327; Doğan, s. 183; Gümüş, s. 327; Erdoğan Hasan, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı, ve Tazminat Davaları, Adalet Yayınevi, Kasım 2006, s. 699.

⁷²⁷ Kocayusufpaşaoğlu Necip/ Hatemi Hüseyin/Serozan Rona/Arpacı Abdülkadir, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C.1, (Kocayusufpaşaoğlu- Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme), s. 655.

⁷²⁸ İnceoğlu, C.2, s. 973; İnceoğlu, Temsil, s. 207; Zevkliler/Gökyayla, s. 387; Özdoğan/Oymak, s. 561.

⁷²⁹ Kocayusufpaşaoğlu, s. 656.

⁷³⁰ Yavuz, s. 308; Öztürk, s. 1579; Eren, s. 445; Ruhi/Ruhi, s. 104.

⁷³¹ Delipınar, s. 41; Akgün Akay, s. 133; Ruhi/Ruhi, s. 104; Özdoğan/Oymak, s. 561.

⁷³² Delipınar, s. 41; Akgün Akay, s. 133; Uygur, s. 1846.

Kiracı birden fazla ise tahliye taahhüdünü tüm kiracıların vermesi gerekir⁷³³ ancak sözleşmede kiracılardan birine bu konuda yetki verilmişse veya kiracılar arasında teselsül varsa kiracılardan biri tarafından verilen taahhüt de geçerlidir⁷³⁴.

Geçerli bir yazılı tahliye taahhüdü, kiracının mirasçılarını bağlar⁷³⁵.

b. Bu Taahhüt Yazılı Olmalıdır.

Yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle tahliyenin gerçekleşebilmesi için taahhüdün adi yazılı olması gerekir⁷³⁶. Sözlü tahliye taahhüdüne dayalı olarak kiracının tahliyesi istenemez. Tahliye taahhüdü, kiraya verenin de kabulüyle, yargılama sırasında duruşma tutanağına geçirilerek ya da icra takibi sırasında icra tutanağına geçirilerek de yapılabilir⁷³⁷. Bu halde de kiracının imzasının alınması gerekir.

Kanunda aksi öngörülmedikçe, TBK m. 14 uyarınca imzalı bir mektup, asılları borç altına girenlerce imzalanmış telgraf, teyid edilmiş olması kaydıyla faks veya buna benzer iletişim araçları ya da güvenli elektronik imza ile gönderilip saklanabilen metinler adi yazılı metinlerdir. Bu metinler içerisinde faks veya buna benzer iletişim araçları ile gönderilen metinlerin yazılılık şartını sağlayıp sağlamadığı hususu tartışmalı olmakla birlikte bu belgelerin yazılılık şartını sağlamadığını savunanlara⁷³⁸ göre fotokopi nasıl ki

⁷³³ **Delipınar**, s. 39; **Öztürk**, s. 1579; **Akgün Akay**, s. 133; **Eren**, s. 445; **Aydemir**, s. 221; **Günay**, s. 220

⁷³⁴ **Uygur**, s. 1846.

⁷³⁵ **Özdoğan/Oymak**, s. 561.

⁷³⁶ **Aral/Ayrancı**, s. 306; **İnceoğlu**, C.2, s. 427; **Gümüş**, Borçlar, s. 341; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 685; **Gümüş**, s. 326; **Yavuz**, s. 308; **Yavuz N.**, s. 769; **Uygur**, s. 1846; **Öztürk**, s. 1579; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 387; **Delipınar**, s. 31; **Akgün Akay**, s. 134; **Eren**, s. 444; **Ruhi/Ruhi**, s. 104; **Özdoğan/Oymak**, s. 560; **Kırmızı**, s. 506; **Odyakmaz A. Nevzad**, Açıklamalı-İçtihatlı Uygulamada Tahliye Davaları ve Kiralayan-Kiracı İlişkileri, Beta Yayınları, İstanbul 2007, s. 213; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 619.

⁷³⁷ **Gümüş**, Borçlar, s. 341; **Gümüş**, s. 327.

⁷³⁸ **Kocayusufpaşaoğlu Necip/Hatemi Hüseyin/Serozan Rona/Arpacı Abdülkadir**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C.1., 6. Bası, Filiz Kitabevi, 2014, s. 280.

yazılılık şartını sağlamıyorsa, faks da ıslak imzalı belgenin bir nevi kopyasıdır⁷³⁹. Bu nedenle bu metinler de yazılılık şartını sağlamaz. Kanımızca teyit edilmiş ise bu belgeler de yazılı belge sayılmalıdır.

Bu kapsamda tahliyenin gerçekleşeceği tarihin ve tahliye iradesinin yazılı olması esastır⁷⁴⁰. Kanun'da yer alan yazılılık şartı geçerlilik şartıdır⁷⁴¹.

Tahliye taahhüdünün boş verilmesi halinde imza kiracı tarafından inkâr edilmediği müddetçe kiracının bu taahhüt ile bağlı olduğu Yargıtay kararlarında kabul edilmektedir⁷⁴². Bu görüşe göre TBK'da tahliye iradesinin ve tahliye tarihinin yazılı olması şartı kabul edilmiş sayılmalıdır, kiracı imzayı inkar etmeyerek bu bilgilerin kendi huzurunda ya da kendisi tarafından doldurulduğunu da kabul etmiş sayılmalı ve fakat aksini ispat etmediği müddetçe bu taahhüt ile de bağlı olmalıdır.

Bu görüşü eleştiren bir başka görüşe göre⁷⁴³ ise kiracının imzayı inkar etmemiş olması bu taahhüdün Kanunda öngörülen geçerlilik şartlarına uygun doldurulduğunu kesin olarak kanıtlamaz. Bu nedenle kiracı kiralananın sonradan teslim edildiğini, imza anında kiralananın teslim edilmemiş olduğunu tanık dahil her türlü delille ispat etmek kaydıyla taahhüdün geçersiz olduğunu savunabilir.

⁷³⁹ Delipınar, s. 33.

⁷⁴⁰ Uygur, s. 1846; Zevkliler/Gökyayla, s. 387; Eren, s. 444-445.

⁷⁴¹ İnceoğlu, C.2, s. 427; Delipınar, s. 32; Eren, s. 444-445; Aydemir, s. 221.

⁷⁴² İnceoğlu, C.2, s. 428; Yavuz N., s. 772; Akgün Akay, s. 140; Aydemir, s. 223; Y.6.H.D. T: 8.3.1991 2856/3289: "Türk hukuk sisteminde müşterek maksada uygun doldurulmak suretiyle beyaza imza geçerlidir. Ancak, maksat dışı doldurulmuşsa, bunun kanıtlanması halinde geçersizliği kabul edilebilir. Davalının imza ve belgeyi kabul etmesinden, davacıya tanzim ve tahliye yerleri açık bir belge verdiği anlaşılmaktadır. Bu tarihlerin sonradan yazılması belgenin geçersizliğini gerektirmez" (Naklen Yavuz N., s. 772, dpn. 28)

⁷⁴³ Öztürk, s. 1579; Doğan, s. 181.

Kanımızca da boşa imza halinde kiracının imzayı inkâr etmemesi yahut da imzanın kiracıya ait olduğunun anlaşılması, taahhüdün mutlaka geçerli olduğu sonucunu doğurmaz. Yazılı tahliye taahhüdünün geçerli sayılması için tek şart taahhüdün kiracı tarafından imzalanmış olması olsaydı, boşa imza halinde tahliye taahhüdünün geçerli olduğu savunulabilirdi ancak TBK’da bu taahhüdün geçerli sayılması için ayrıca kiralananın teslim edilmesinden sonra verilmiş olması, tahliye tarihinin belirli olması ve bu haliyle kiracının özgür iradesini yansıtır olması esastır. Kiracının bu şartların gerçekleşmediğini ispatlaması⁷⁴⁴ halinde yazılı tahliye taahhüdü geçersiz sayılmalıdır.

Kiracının tahliye taahhüdündeki imzayı inkâr etmesi ihtimalinde ise imza inkarı icra mahkemesince değil, ancak tahliye davasında yetkili mahkeme tarafından incelenir⁷⁴⁵.

c. Tahliye Tarihi Belirli Olmalıdır.

Tahliye taahhüdünde mutlaka tahliye tarihinin belirtilmesi gerekir⁷⁴⁶. Soyut nitelikteki ifadeler geçersizdir⁷⁴⁷. Bu nedenle EBK ve 6570 sayılı Kanun döneminde tahliye taahhüdünde sadece ayın belirtilip günün belirtilmediği hallerde tarihin ay sonu olduğunu kabul eden görüşün⁷⁴⁸ de uygulama imkanı kalmamıştır⁷⁴⁹. Zira sadece ayın

⁷⁴⁴ Delipınar, s. 35

⁷⁴⁵ Aral/Ayrancı, s. 305; Yavuz, s. 308.

⁷⁴⁶ Aral/Ayrancı, s. 306; Gümüş, s. 328; Yavuz N., s. 776; Öztürk, s. 1579; Özdoğan/Oymak, s. 560; Aydemir, s. 221; Kırmızı, s. 509; Aydoğdu/Kahveci, s. 619.

⁷⁴⁷ Yavuz N., s. 776; Özdoğan/Oymak, s. 560; Y.6.H.D., T:17.9.2014, 2014/9023E., 2014/9961K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>): “somut olayda davacının dayandığı 29.5.2013 tarihli belge incelendiğinde davalı tarafından "Kiralananı sorunlarım ve gelir düzeyim eksik olduğundan L. H.'ye kendi rızamla teslim ediyorum, yapılan kontratlar karşılıklı olarak feshedilmiştir."ibareli olarak düzenlendiği böylelikle ilgili belgenin Kanunun aradığı anlamda bir tahliye taahhüdü niteliği taşımadığı...”.

⁷⁴⁸ Aral/Ayrancı, s. 306.

⁷⁴⁹ Gümüş, Borçlar, s. 342; Öztürk, s. 1579.

belirtildiği hallerde hangi gün olacağı hususunda kesin bir belirlilik yahut belirlenebilirlik yoktur⁷⁵⁰.

Yargıtay, taahhüdün verildiği sırada belli olmasa da sonradan belirli yahut belirlenebilir hale gelen tarihleri ihtiva eden tahliye taahhütlerini de geçerli saymaktadır⁷⁵¹. İnceoğlu'nun katıldığımız görüşüne göre ise TBK'da yapılan değişiklik ile bu tarihin "belirli" olması gerektiği kuralı uyarınca başlangıçta tarih belirlenebilir değilse sonradan belirli yahut belirlenebilir hale gelse dahi bu taahhüdün geçersiz sayılması gerekir⁷⁵².

Tahliye taahhüdünün şarta bağlı olarak yapılması mümkün olmakla birlikte şartın tahliye tarihinin belirlenmesine engel olmaması gerekir⁷⁵³.

d. Taahhüt Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmelidir.

Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için aynı zamanda kiralananın tesliminden sonra verilmesi gerekir⁷⁵⁴. Yargıtay kararlarında istikrarlı bir şekilde belirtildiği üzere kiralananın tesliminden evvel verilen tahliye taahhütlerinde kiracının iradesinin baskı altında olduğu karineten kabul edilir⁷⁵⁵. Teslimin daha önce gerçekleştiği

⁷⁵⁰ Gümüş, s. 328; Öztürk, s. 1579.

⁷⁵¹ Y.6.H.D., T:21.05.2001, 2001/3956E., 2001/4151K. Sayılı karar (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2001-3956.htm&kw=`tahliye+taahhüdü`+`tahliye+tarihi`#fm>); Y.6.H.D., T:28.05.1990, 1990/4482E., 1990/4726K. Sayılı karar (erişim tarihi ve yeri:03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-1990-4482.htm&kw=`tahliye+taahhüdü`+`tahliye+tarihi`#fm>).

⁷⁵² İnceoğlu, C.2, s. 428.

⁷⁵³ Akgün Akay, s. 137.

⁷⁵⁴ İnceoğlu, C.2, s. 429. Yavuz/Acar/Özen, s. 685; Yavuz, s. 308; Uygur, s. 1846; Öztürk, s. 1579 Zevkliler/Gökyayla, s. 387;Delipmar, s. 48; Akgün Akay, s. 137; Eren, s. 445; Ruhi/Ruhi, s. 104; Özdoğan/Oymak, s. 559; Aydemir, s. 224; Aydoğdu/Kahveci, s. 619.

⁷⁵⁵ İnceoğlu, C.2, s. 430; Zevkliler/Gökyayla, s. 387; Delipmar, s. 48; Eren, s. 445; Ruhi/Ruhi, s. 104.

ve fakat sözleşmenin daha sonra imzalandığı hallerde ise tahliye taahhüdünün sözleşmenin imzalandığı tarihten sonra verilmesi, kiracının serbest iradesi ile taahhütte bulunduğunu gösterir⁷⁵⁶.

Bir başka görüşe göre ise, tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi imzalandıktan sonraki bir tarihte verilmesi gerekir⁷⁵⁷. Bu görüşe göre, kira sözleşmesi imzalanmadan evvel yahut sözleşmenin imzalandığı sırada alınan tahliye taahhütleri batıl olup tahliye imkanı vermez⁷⁵⁸. Bir görüşe⁷⁵⁹ göre, kiracı tahliye taahhüdünün baskı ile sözleşmenin kurulduğu sırada veya daha evvel alındığını her türlü delille ispat edebilir. Yargıtay Yargıtay bazı kararlarında⁷⁶⁰ yazılı tahliye taahhüdü ile aksi iddiada bulunan kiracının “senede karşı senetle ispat kuralına” uygun deliller ileri sürmesini ararken, özellikle taahhüdün baskı altında alındığı yönündeki iddiaların konu edildiği kararlarında⁷⁶¹ kiracının iddiasını tanık dahil her türlü delille ispatlanabileceğini kabul etmektedir.

Kiralananın tesliminden yahut somut olayın özelliklerine göre sözleşmenin imzalanmasından sonra verilen tahliye taahhütlerinin, dönem sonunda kullanılmaması mümkündür. Böyle bir durumda kiracıdan uzayan her bir dönem için yeniden tahliye taahhüdü alınması ve bu taahhütten hareketle kiracının tahliyesi yoluna gidilmesinde herhangi bir yasal engel bulunmamaktadır⁷⁶². Yargıtay ilk dönem için alınan tahliye

⁷⁵⁶ Yavuz, s. 309; Öztürk, s. 1579; Delipınar, s. 49; Akgün Akay, s. 138; Ruhi/Ruhi, s. 104.

⁷⁵⁷ Aral/Ayrancı, s. 306-307; Gümüş, s. 329; Günay, s. 220.

⁷⁵⁸ Aral/Ayrancı, s. 306-307; Gümüş, s. 329; Akgün Akay, s. 138.

⁷⁵⁹ Gümüş, s. 329.

⁷⁶⁰ Y.6.H.D., T:19.02.2007, 2006/12786E., 2007/1515K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2006-12786.htm&kw=`yazılı+delil`+`tahliye+taahhüdü`#fm`>);

⁷⁶¹ Y.6.H.D., T:12.06.2012, 2012/5461E., 2012/8809K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2012-5461.htm&kw=`yazılı+delil`+`tahliye+taahhüdü`#fm`>).

⁷⁶² İnceoğlu, C.2, s. 431, Gümüş, s. 326; Yavuz, s. 309; Yavuz N., s. 789; Zevkliler/Gökyayla, s. 387-388; Akgün Akay, s. 139; Eren, s. 445; Günay, s. 220.

taahhüdü kullanılmadıktan sonra, yenilenen dönemde alınan taahhütleri geçerli saymaktadır⁷⁶³. Kanımızca uzayan dönemde kiralanan teslim edilmiş sayılacağı için uzama dönemini takip eden sürede kiracıdan kanunda aranan diğer geçerlilik şartlarını da içeren tahliye taahhüdü alınması mümkündür.

Tahliye taahhüdünün kiralananın kiracıya tesliminden sonra verilmiş olduğunu ispat yükü kiraya verendedir⁷⁶⁴.

3. Tahliye Davası veya İcra Takibi

Tahliyenin taahhüt edildiği tarih geldiği halde tahliyenin gerçekleşmemesi halinde kiracının tahliyesi için kiraya verenin tahliyenin gerçekleşmesi gereken tarihten itibaren 1 ay içinde tahliye davası açma veya icra takibi yapma hakkı vardır⁷⁶⁵. İcra takibine itiraz halinde kiraya veren 6 ay içerisinde itirazın kaldırılması yoluna başvurabileceği gibi 1 yıl içerisinde itirazın iptali davası da açabilir. Tahliye taahhüdü noterde düzenlenmemişse kiracının imzasını inkar etmesi halinde kiracı icra

⁷⁶³ **Yavuz**, s. 309; **Eren**, s. 445; Y.6.H.D., T:08.05.2012, 2012/4199E., 2012/6689K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2012-4199.htm&kw=`tahliye+taahhüdü`+`yenileme`#fm>) ; Y.6.H.D., T: 10.09.2001, 2001/5806E., 2001/6116K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2001-5806.htm&kw=`tahliye+taahhüdü`+`yenileme`#fm>); bu hususta bknz. sonraki dönemler için yenilenen kira sözleşmelerinde alınan taahhütlerin açık bir kötü niyete dayandığı ispat edilmedikçe geçerli olduğuna 3.11.1980 gün ve 2/3 sayılı ve yine 4.11.1985 gün, 2/7 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararları

⁷⁶⁴ **Özdoğan/Oymak**, s. 560.

⁷⁶⁵ **Aral/Ayrancı**, s. 307; **İnceoğlu**, C.2, s. 433; **Gümüş**, s. 330; **Öztürk**, s. 1580; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 388; **Delipınar**, s. 53; **Akgün Akay**, s. 144; **Ruhi/Ruhi**, s. 104; **Aydemir**, s. 225; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 620.

mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyemez, genel mahkemelerde dava açması gerekir (İİK m. 275/II)⁷⁶⁶.

Tahliye davasını ise malik sıfatına sahip olsun veya olmasın sadece kiraya veren açabilir⁷⁶⁷. Kiraya verenin birden fazla olması halinde paylı mülkiyete tabi taşınmazda pay ve paydaş çoğunluğu aranırken, elbirliği mülkiyetinde ise oybirliği ile karar alınması gerekir⁷⁶⁸.

Tahliye davasının davalısı ise kiracıdır. Kiracının birden fazla olması halinde tüm kiracılara davanın yöneltilmesi gerekir⁷⁶⁹.

Kira sözleşmesine sonradan taraf olan kişi de kiracının daha önceki kiraya verene verdiği yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesini isteyebilir⁷⁷⁰. Yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle davanın alt kiracıya değil, kiracıya açılması gerekir ancak alınacak tahliye kararı alt kiracıyı da bağlar⁷⁷¹.

Bir görüşe⁷⁷² göre tahliye taahhüdüne dayalı icra takibi başlatılması veya dava açılması ile kira sözleşmesi sona erer ve dolayısıyla mahkemenin vereceği karar sadece tespit hükmü niteliğindedir⁷⁷³.

⁷⁶⁶ Yavuz, s. 309; Öztürk, s. 1580; Delipınar, s. 54; Akgün Akay, s. 147.

⁷⁶⁷ Gümüş, Borçlar, s. 342; İnceoğlu, C.2, s. 434; Öztürk, s. 1580; Akgün Akay, s. 144.

⁷⁶⁸ İnceoğlu, C.2, s. 434; Akgün Akay, s. 145.

⁷⁶⁹ Akgün Akay, s. 146.

⁷⁷⁰ Özdoğan/Oymak, s. 562; Aydemir, s. 226; Ruhi, s. 719; Erdoğan, s. 719; Y.6.H.D., T:25.04.1991, 5234E., 5536K. sayılı kararı

⁷⁷¹ Kırmızı, s. 510.

⁷⁷² İnceoğlu, C.2, s. 438.

⁷⁷³ İnceoğlu, C.II, s. 438.

Hakim görüş⁷⁷⁴ sözleşmenin sona erdiğinin ve tahliyenin gerektiğinin kabulü için mahkeme kararının gerekli olduğunu savunur. Bizim de katıldığımız bu görüşe göre Mahkemelerin yapacağı inceleme sadece tespit hüküm vermeye yönelik olmayıp tahliyenin şartlarının gerçekleşip gerçekleşmeyeceğinin araştırılmasını ve şartların gerçekleşmemesi halinde davanın reddi yoluyla tahliyenin engellenmesin de kapsar. Bu nedenle dava yoluyla sona erdirme hakkının kullanıldığı hallerde sözleşmenin sona ermesinin davada bu yönde verecek bir karara bağlı olduğu kanısındayız. Nitekim bu nedenle de kiraya verenin kiracıdan tahliyenin gerçekleşmemesi sebebiyle ecrimisil talep edebilmesi için, Mahkemenin tahliyeye yönelik verdiği hükmün kesinleşmiş olması gerekir⁷⁷⁵.

Yazılı tahliye taahhüdü ile ilgili değinilmesi gereken bir başka husus da yazılı tahliye taahhüdünde belirtilen tarihte tahliyenin gerçekleşmemesinin yahut geç gerçekleşmesinin bir sonucu olarak ayrıca kiracının cezai şart ödeyeceğinin kararlaştırıldığı hallerdir. Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı cezai şart hükümlerinin geçerliliği ile ilgili iki farklı görüş bulunmaktadır. Bir görüşe⁷⁷⁶ göre, TBK m. 334/II'de yer alan; *“Kiracının, sözleşmenin sona ermesi halinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.”* hükmü gereği tahliyenin sonuçlarına ek olarak cezai şart öngörülmesi geçersizdir.

⁷⁷⁴ **Burcuoğlu**, s. 322; **Doğan**, s. 188; **Öztürk**, s. 1580; **Delipınar**, s. 56; **Akgün Akay**, s. 149; **Günay C.**, s. 117: *“Yargıtay’ın konu ile ilgili bir kararında, kiracı, tahliye taahhütnamesine rağmen kiralananı tahliye etmezse kira sözleşmesi devam eder. Sözleşme açılan dava sonunda verilen tahliye kararının kesinleşmesi ile son bulur, haksız işgal tazminatına da kararın kesinleşmesinden sonra hükmedilmesi gerekir- Y.3.H.D., 15/11/2007, E. 2007/13778, K. 2007/17232)”*

⁷⁷⁵ Y.3.H.D., T:23.03.1998, 1577/3035K. Sayılı kararı.

⁷⁷⁶ **Akay Akgün**, s. 150.

Bizim de katıldığımız bir başka görüşe göre ise tahliyenin gerçekleşmemesi yahut geç gerçekleşmesi haline özgülenen cezai şart hükmü geçerlidir⁷⁷⁷. Çünkü gerek TBK m. 334 gerekse TBK m. 346 hükmünde yer alan yasaklayıcı kayıtların tahliye taahhüdü ile ilgili cezai şart hükmünü sakatlaması mümkün değildir⁷⁷⁸. TBK m. 334 hükmü iadenin kapsamı ile sınırlı değerlendirilmesi gereken bir hükümdür. TBK m. 346 hükmü ise ödememe haline özgü bir yaptırım yasağı ile ilgili hükümdür. O halde tahliyeye özgülenenmiş, yazılı tahliye taahhüdüne aykırı davranılması halinde cezai şart ödeneceğine dair yapılan anlaşmalar geçerlidir⁷⁷⁹.

D. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye

1. Genel Olarak

TBK m. 352/II hükmüne göre; *“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 erdirebilir.”*

Bu hüküm ile TBK m. 315/II hükmünden farklı olarak kiraya verene iki haklı ihtar koşullarına uygun çekmesi halinde kiracıyı tahliye etme hakkı tanınmıştır⁷⁸⁰. Kanun

⁷⁷⁷ İnceoğlu, C.2, s. 439; Uygur, s. 1847; Zevkliler/Gökyayla, s. 389.

⁷⁷⁸ İnceoğlu, C.2, s. 439.

⁷⁷⁹ İnceoğlu, C.2, s. 439-440.

⁷⁸⁰ Aral/Ayrancı, s. 307; İnceoğlu, C.2, s. 441; Gümüş, s. 331; Yavuz, s. 310; Yavuz N., s. 795; Uygur, s. 1848; Öztürk, s. 1581; Zevkliler/Gökyayla, s. 390; Delipınar, s. 60; Akgün Akay, s. 151; Eren, s. 446; Özdoğan/Oymak, s. 562; Çınar Nihal Ural, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira

koyucunun bu hükmü kabul etmesi, özellikle TBK m. 315 uyarınca gönderilen ihtarların gereğini yerine getirirse de her defasında kira bedelinin ödenmesinde sorun çıkaran kiracıların tahliyesi bakımından önemlidir. Gerçekten de TBK m. 352/II ile ödemenin yapılmasından çok ihtar çekilmesine neden olunması tahliye için yeterli olduğundan kiracının dürüstlük kuralına aykırı davranışlarının da önüne geçilmiş olunacaktır.

2. Şartları

TBK m. 352/II uyarınca tahliyenin gerçekleşmesi için aynı kira yılı içinde iki haklı ihtar çekilmesi, ihtarların haklı ve de yazılı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi aranır.

a. Aynı Kira Yılı İçinde İki İhtar Yapılmalı

Kiracının aynı kira yılı içinde kira bedelini ödememesi nedeniyle kendisine iki ihtar gönderilmesine neden olması gerekir⁷⁸¹. TBK'da ödememe halinin takvim yılı değil, kira yılı olduğu açıkça düzenlenmiştir⁷⁸². Bu nedenle kira yılı ifadesinden kira dönemi anlaşılmalıdır. İki farklı kira döneminde çekilen ayrı ayrı tek ihtarlar, iki haklı ihtar sayılmaz⁷⁸³.

Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2014, s. 345; Ceran, s. 110; Aydoğdu/Kahveci, s. 622; Günay, s. 227.

⁷⁸¹ İnceoğlu, C. 2, s. 441; Gümüş, Borçlar, s. 343; Gümüş, s. 331; Yavuz N., s. 796; Zevkliler/Gökyayla, s. 390; Delipınar, s. 61; Akgün Akay, s. 151; Eren, s. 44; Ruhi/Ruhi, s. 105; Çınar, s. 352; Aydoğdu/Kahveci, s. 622; Zevkliler, s. 250; Günay, s. 227.

⁷⁸² İnceoğlu, C.2, s.441; Delipınar, s. 61; Akgün Akay, s. 151; Eren, s. 446; Çınar, s. 352; Aydemir, s. 227; Ceran, s. 112.

⁷⁸³ Yavuz, 311; Akgün Akay, s. 151-152; Aydemir, s. 229; Ceran, s. 112.

TBK m. 352 hükmüne göre aynı kira dönemi içinde farklı aylara ait iki ihtarın gönderilmesi gerekir⁷⁸⁴. Örneğin, bir yıldan kısa süreli bir kira sözleşmesinde ihtarın sözleşme süresi içinde gönderilmesi gerekir⁷⁸⁵. Mayıs 2014 tarihinde imzalanmış 6 aylık bir kira sözleşmesinde ihtarın Haziran 2014 ve Temmuz 2014 tarihlerinde ödenmeyen kira bedelleri ile ilgisi olması ve kira süresi bitmeden, Kasım 2014'e kadar gönderilmesi gerekir.

Bir yıllık kira sözleşmelerinde ise kira dönemi içerisinde kira bedelini ödemediği takdirde yine bu bir yıllık süre içerisinde iki haklı ihtarın gönderilmiş olması gerekir⁷⁸⁶.

Kira sözleşmesini bir yıldan uzun süreli olması halinde ise kira bedelinin ya bir yıllık dönem için de iki kez ödenmemesi ya da aşan dönem içinde ödenmeyerek iki haklı ihtar çekilmesine neden olunması gerekir⁷⁸⁷. Örneğin 18 aylık bir kira sözleşmesinde kiracının iki haklı ihtar nedeniyle tahliye edilmesi için ya ilk 12 aylık kira dönemi içerisinde iki kez kira bedelini ödememiş ve bu süre içerisinde kendisine iki ihtar çekilmiş olması ya da 12 aydan sonraki 6 ay içinde iki kez kira bedelini ödememiş ve bu nedenle kendisine iki ihtar çekilmiş olmalıdır. Böylece EBK döneminde bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde bir yıldan sonraki kalan bir yıldan kısa sürede iki haklı ihtar uygulamasını reddeden Yargıtay uygulaması da ortadan kalkmıştır⁷⁸⁸. Çünkü kanun koyucu hükümde dava açılma zamanını “ihtarların yapıldığı yılın” sonuna bağlayarak dönemlerin bu şekilde ayrılması gerektiğine işaret etmiştir.

⁷⁸⁴ İnceoğlu, C.2, s. 443 vd.; Yavuz, s. 311; Delipınar, s. 61; Eren, s. 447; Ruhi/Ruhi, s. 105; Çınar, s. 353; Aydoğdu/Kahveci, s. 622.

⁷⁸⁵ Aral/Ayrancı, s. 308; Gümüş, Borçlar, s. 345; Gümüş, s. 331; Eren, s. 447.

⁷⁸⁶ Gümüş, s. 334; Çınar, s. 353; Aydemir, s. 229; Zevkliler, s. 250.

⁷⁸⁷ Gümüş, Borçlar, s. 345; Gümüş, s. 334; Özdoğan/Oymak, s. 564; Çınar, s. 353; Aydemir, s. 229; Aydoğdu/Kahveci, s. 624.

⁷⁸⁸ Gümüş, Borçlar, s. 345.

İhtarın süresinde olup olmadığının tespitinde kiracıya vardığı tarihin değil, gönderildiği tarihin esas alınması gerekir, zira Kanunun amacı ihtar gönderilmesine neden olmanın da tahliyeyi gerektirdiği yönündedir. Nitekim ihtardan sonra ödeme yapılmasının tahliyeyi ortadan kaldırmaması da ihtarın tebliği yerine gönderildiği tarihe göre değerlendirme yapılması gerektiğini gösterir.

Belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından ise farklı görüşler vardır. Bir görüşe göre belirsiz süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar olmaz⁷⁸⁹. Bir başka görüşe⁷⁹⁰ göre ise TBK m.352/II hükmünün sözleşme devam ettiği müddetçe belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulanması mümkündür. Kanımızca belirsiz süreli kira ilişkilerinde iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası yoluna başvurulamaz. Çünkü belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ihtarın zamanında gönderilmesi için dikkate alınabilecek tek kriter fesih dönemleridir. Bu dönemler iki haklı ihtar için dikkate alınacak olursa Kanunun lafzına da tahliye sebeplerinin sınırlılığı ilkesine de aykırı olarak iki haklı ihtar nedeniyle tahliyenin kapsamı genişletilmiş olur.

Kaldı ki belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracının kira bedelini ödemediği hallerde TBK m. 315 hükmüne göre temerrüt sebebiyle tahliye imkanı vardır. Yargıtay da süresiz sözleşmelerde iki haklı ihtar sebebiyle tahliye yoluna başvurulmayacağı kanısındadır⁷⁹¹.

Bu noktada kiranın peşin ödenmesinin kararlaştırıldığı hallerde kira bedelinin tek seferde istenilmesi gerekeceği için iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davasının

⁷⁸⁹ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 693; **Özdoğan/Oymak**, s. 563; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 624; **Zevkliler**, s. 251; **Günay**, s. 229; Y.6.H.D., T:29.4.2014, 2014/4142E., 2014/5419K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>): “Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde iki haklı ihtar oluşmaz.”

⁷⁹⁰ **İnceoğlu**, C.2, s. 443 vd.; **Çınar**, 355.

⁷⁹¹ Y.6.H.D., T:05.10.2015, 2015/5702E., 2015/7932K. sayılı kararı (erişim yeri; **Ruhi/Ruhi**, s. 764).

açılmayacağını belirtmek gerekir⁷⁹². Ayrıca Yargıtay kararlarında istikrarla kabul edildiği üzere, muacceliyet kaydı taşıyan kira sözleşmelerinde de iki haklı ihtar ile tahliye yoluna gidilmesi mümkün değildir⁷⁹³. Çünkü muacceliyet kaydı taşıyan sözleşmelerde kiraya verenin tek bir ihtarla tüm kira bedellerini talep etmesi gerekir, dolayısıyla muacceliyet kaydı taşıyan sözleşmeler bakımından ikinci ihtar haklı bir ihtar olmaz. Öte yandan TBK 346/II hükmü getirilen muacceliyet kayıtlarının geçersiz olacağına dair hükmünün uygulandığı kira sözleşmeleri bakımından muacceliyet kaydına rağmen iki haklı ihtar ile tahliye yoluna gidilip gidilemeyeceği tartışmasının da ehemmiyeti ortadan kalkmıştır.

Aynı kural bir kira yılı içerisinde birden fazla aya ilişkin kira bedellerinin, bu aylardan sonra parça parça talep edilmesinde de geçerlidir⁷⁹⁴. Örneğin, Haziran ve Temmuz ayı kirası ödenmediği halde, iki haklı ihtar oluşması için Ağustos ayında Haziran kirası, Eylül ayında da Temmuz kirası için gönderilen ihtarlar iki haklı ihtar yerine geçmez. Çünkü temel kural, kiraya verenin tek bir ihtarla iki ayın kirasını da talep edemeyecek durumda olmasıdır. Örnekte kiraya verenin iki ihtar göndermesi TMK m. 2 hükmüne aykırı olur ve TBK m. 353 hükmünün dolanılması anlamına gelir.

⁷⁹² Aral/Ayrancı, s. 309; İnceoğlu, C.2, s. 442.; Yavuz N., s. 796; Zevkliler/Gökyayla, s. 390; Delipınar, s. 66; Akgün Akay, s. 152; Ruhi/Ruhi, s. 105; Özdoğan/Oymak, s. 563; Çınar, s. 356; Aydemir, s. 229; Günay, s. 229; Y.6.H.D., T:05.10.2015, 2015/5702E., 2015/7932K. Sayılı kararı (erişim yeri; Ruhi/Ruhi, s. 764)

⁷⁹³ İnceoğlu, C.2, s. 442; Akgün Akay, s. 153; Özdoğan/Oymak, s. 566; Zevkliler, s. 251; Günay, s. 229; Y.6.H.D., T:26.12.2005, 2005/11006E., 2005/12140K., Y.6.H.D., T:20.04.2016, 2015/9092E., 2016/3206K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2015-9092.htm&kw=`+iki+hakli`#fm>).

⁷⁹⁴ Gümüş, s. 335; Zevkliler/Gökyayla, s. 390; Çınar, s. 356.

b. İhtarlar Haklı Olmalı

İhtarların haklı olması gerekir⁷⁹⁵. İhtarın haklı olması ise kiracının kira bedelini ödemede gecikmesi ve gecikmenin de haklı bir nedene dayanmaması halinde söz konusu olur⁷⁹⁶. Kiracının ödeme istediğini haksız yere geri çevrilmesinden sonra kiracıya gönderilen ihtar, haksızdır⁷⁹⁷.

Yan giderlerin ödenmemesi, TBK m. 351/II'ye göre tahliye imkânı vermez⁷⁹⁸, Kanun koyucu bu hükümde TBK m. 315 hükmünden farklı olarak yan giderleri bilinçli olarak anmamıştır.

İhtarın haklılığını ispat yükü kiraya verendedir⁷⁹⁹. Ayrıca ihtarın haklı sayılabilmesi için ödenmeyen kira bedellerinin miktarı ve ait oldukları vadelerin gösterilmesi gerekir⁸⁰⁰. Bununla birlikte TBK m. 315 hükmünden farklı olarak kiracıya mehil verilmesine ve mehil içerisinde ödeme yapılmaması halinde sözleşmenin feshedileceğinin ve tahliye davası açılacağına bildirilmesine gerek yoktur⁸⁰¹. Kiraya veren zorunlu olmadığı halde mehil vermişse ve bu sürede kiracı ödeme yapmış olsa bile haklı ihtar şartı gerçekleşmiş sayılır⁸⁰².

⁷⁹⁵ **Gümüş**, s. 331; **Yavuz**, s. 310; **Uygur**, s. 1849; **Öztürk**, s. 1581; **Delipınar**, s. 66; **Akgün Akay**, s. 155; **Eren**, s. 447; **Ruhi/Ruhi**, s. 105; **Ceran**, s. 112; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 623; **Günay**, s. 228.

⁷⁹⁶ **İnceoğlu**, C.2, s. 446; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 690; **Gümüş**, s. 331; **Yavuz N.**, s. 796; **Uygur**, s. 1849; **Öztürk**, s. 1581; **Delipınar**, s. 67; **Akgün Akay**, s. 155; **Eren**, s. 447.

⁷⁹⁷ **Eren**, s. 447.

⁷⁹⁸ **Gümüş**, Borçlar, s. 344; **Öztürk**, s. 1581; **Akgün Akay**, s. 155.

⁷⁹⁹ **Gümüş**, Borçlar, s. 343; **Gümüş**, s. 331; **Yavuz N.**, s. 797; **Akgün Akay**, s. 155.

⁸⁰⁰ **Gümüş**, Borçlar, s. 343; **Gümüş**, s. 331; **Yavuz**, s. 310; **Öztürk**, s. 1582; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 390; **Özdoğan/Oymak**, s. 564.

⁸⁰¹ **Gümüş**, Borçlar, s. 343; **Gümüş**, s. 332; **Yavuz**, s. 310; **Öztürk**, s. 1581-1582; **Çınar**, s. 351; **Aydemir**, s. 230.

⁸⁰² **Gümüş**, s. 332; **Aydemir**, s. 230.

Kiracının kira bedelini ödemede gecikmiş sayılabilmesi için sözleşmede kararlaştırılan kira bedelini ödeme zamanını, muacceliyet tarihini doğru tespit etmek gerekir⁸⁰³. Çünkü ihtarın haklı olabilmesi için kiranın muaccel olması ve ihtarın da muacceliyetten sonra gönderilmesi gerekir⁸⁰⁴. Muacceliyet öncesi gönderilen ihtar haksızdır⁸⁰⁵. Sözleşmede kira bedelinin ödeneceği zaman ile ilgili bir düzenleme yoksa TBK m. 314 hüküm gereği yerel adete bakılır, yerel adet de yoksa kira bedelinin ayın sonunda ödenmesi esastır⁸⁰⁶.

Diğer yandan sözleşmede bir zaman kararlaştırılmış olsa bile uygulama ile taraflar karşılıklı olarak bir zaman üzerinde mutabık kalmışsa yahut kiracı ay başında ödeneceği kararlaştırıldığı halde birkaç ay kirayı ay sonunda ödemiş ve kiraya veren de bu duruma itiraz etmemişse bu kez kira bedelini ödeme zamanının ay sonu olarak değiştirildiği kabul edilmelidir⁸⁰⁷.

İhtarların haklı sayılması için kira bedelinin tüm ferileriyle eksiksiz ödenmemiş olması gerekir. Örneğin kira bedelinin eksik ödenmesi, gecikmeye rağmen faizinin ödenmemesi ihtarların haklı olmasına neden olur⁸⁰⁸. Bu şekilde hiç ödememe ya da eksik ödeme neticesinde çekilen ihtarların ulaşmasından sonra ödeme yapılması ise ihtarların haklılığını ortada kaldırmaz. Buna rağmen ihtarın kiracıya varmasından evvel ödeme yapılması halinde ihtar haklı bir ihtar olarak kabul edilemez⁸⁰⁹.

⁸⁰³ **İnceoğlu**, C.2, s. 446; **Gümüş**, s. 332; **Delipınar**, s. 67; **Akgün Akay**, s. 156.

⁸⁰⁴ **Gümüş**, s. 332; **Öztürk**, s. 1581; **Akgün Akay**, s. 156; **Ceran**, s. 113; **Von Tuhr Andreas**, Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, C:1-2, İstanbul 1952, s. 507 (Çeviren: Cevat Edge).

⁸⁰⁵ **Aral/Ayrancı**, s. 309; **Yavuz**, s. 310; **Öztürk**, s. 1581; **Akgün Akay**, s. 156.

⁸⁰⁶ **İnceoğlu**, C.2, s. 446; **Yavuz**, s. 310; **Delipınar**, s. 67.

⁸⁰⁷ **İnceoğlu**, C.2, s. 447; **Gümüş**, Borçlar, s. 344; **Gümüş**, s. 333; **Delipınar**, s. 68; **Akgün Akay**, s. 157.

⁸⁰⁸ **İnceoğlu**, C.2, s.449; **Delipınar**, s. 73.

⁸⁰⁹ **Burcuoğlu**, s. 259; **Delipınar**, s.72; **Akgün Akay**, s. 159; **Ruhi/Ruhi**, s. 105; **Özdoğan/Oymak**, s. 564; **Günay**, s. 229.

Eksik ödemenin havale masrafı veya cüzi tutarda olması halinde ihtar haklı olmaz, bir başka ifadeyle buna rağmen iki haklı ihtar nedeniyle tahliyenin talep edilmesi TMK m. 2 gereğince hakkın kötüye kullanılması sayılır⁸¹⁰.

İhtarın aynı kira yılı içinde farklı aylara ilişkin kira bedelleri ile ilgili olması gerekir⁸¹¹. Aynı aya ilişkin yapılacak iki ihtar gibi farklı geçmiş aylara ilişkin kira bedellerinin ikiye bölünerek istenmesi de iki haklı ihtar sayılmaz⁸¹². Örneğin Mayıs 2014 ayına ait kira bedeli ile Haziran 2014 kira bedelini ödemeyen kiracıya Ağustos 2014 tarihinde tek bir ihtar gönderilebilecekken, Ağustos ve Eylül 2014'te ihtar gönderilmesi iki haklı ihtar sayılmaz⁸¹³.

Taraflar arasında kira bedelinin tespiti ile ilgili bir dava açılmış olması, ihtarların haklı olmasını ortadan kaldırmaz⁸¹⁴. Kiracının sorumlu olduğu ve geçerli olan kira bedelini ödememesi halinde ihtar haklıdır⁸¹⁵ buna karşın henüz dava kesinleşmeden ödemenin zamlı olmadığı iddiasıyla gönderilen ihtar ise haksızdır⁸¹⁶.

Bu hususta üzerinde durulması gereken bir başka konu ise kira artışı nedeniyle taraflar arasında ihtilaf yaşanması ve kiracının zamlı kira bedelini ödemediği için ihtarların haklı sayılıp sayılmayacağıdır. Kanımızca kira artış oranı sözleşmede kararlaştırılmış ve buna göre kiracıdan bir ödeme talep ediliyorsa ihtarlar haklıdır⁸¹⁷.

⁸¹⁰ **Yavuz**, s. 310; **Öztürk**, s. 1581; **Delipınar**, s. 74; **Uygur Turgut**, Açıklamalı-İçtihatlı Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, C.6, Seçkin. Yayıncılık, Ankara 2003, s. 6573 (*Uygur, Tazminat*).

⁸¹¹ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 691; **Öztürk**, s. 1581.

⁸¹² **Yavuz/Acar/Özen**, s. 692-693; **Öztürk**, s. 1581.

⁸¹³ **Gümüş**, Borçlar, s. 345.

⁸¹⁴ **İnceoğlu**, C.2, s. 451; **Akgün Akay**, s. 160.

⁸¹⁵ **Akgün Akay**, s. 160-161; **Aydemir**, s. 230.

⁸¹⁶ **Ruhi**, s. 1372; **Akgün Akay**, s. 160; **Aydemir**, s. 230.

⁸¹⁷ **Kıyasen Çınar**, s. 261; **Kaynar**, s. 100.

Buna rağmen artış oranı belli değilse kira tespit davasında hakimin vereceği karar etkili olur. Hakimin belirleyeceği rakamın ödenmemesi halinde gönderilecek ihtarlar haklı olur.

c. İhtarlar Yazılı Olmalıdır.

Ödenmeyen kira bedellerinin ödenmesi için çekilen ihtarların yazılı olması geçerlilik şartıdır⁸¹⁸. Kanunda bu ihtarların sadece yazılı olması gerektiği belirtildiği için adi yazılı şekilde gönderilen ihtarlar da geçerlidir, ancak uygulamada ispat sorunu ile karşılaşılması adına ihtarların noter eliyle yahut iadeli taahhütlü posta kanalıyla gönderilmesi yaygındır⁸¹⁹. Ayrıca güvenli elektronik imza, iadeli taahhütlü mektup, telgraf veya ödeme emri ile yapılan ihtarlar da yazılı ihtar şartına uygun ihtar niteliği taşır⁸²⁰.

İhtarnameye kiracıya süre verilmesine veya ödeme yapmadığı takdirde tahliye davası açılacağına dair uyarı yapılmasına gerek bulunmamaktadır; ödenmeyen kira bedeli, yan gider, ilgili ayı, ödeme isteği ve gereğinin bildirilmesi yeterlidir⁸²¹. Yazılı ihtar kiraya veren veya kira bedeli malike ödeniyorsa kiraya veren sıfatı olmasa da malik tarafından kiracıya gönderilmesi gerekir. Kiracı birden fazla ise ihtarın tümüne gönderilmesi gerekir.

2. Tahliye Davası

TBK m. 352 uyarınca açılması muhtemel tahliye davalarının kira süresi 1 yıldan kısa veya 1 yıl ise kira süresinin sonunda; 1 yıldan uzun süreli sözleşmelerde ise ilgili kira

⁸¹⁸ **İnceoğlu**, C.2, s. 454; **Gümüş**, s. 333; **Öztürk**, s. 1582; **Akgün Akay**, s. 162-163; **Ruhi/Ruhi**, s. 105; **Özdoğan/Oymak**, s. 564.

⁸¹⁹ **İnceoğlu**, C.2, s. 455; **Gümüş**, Borçlar, s. 344; **Öztürk**, s. 1582; **Akgün Akay**, s. 162.

⁸²⁰ **Gümüş**, Borçlar, s. 344; **Akgün Akay**, s. 162; **Eren**, s. 447.

⁸²¹ **Eren**, s. 447; **Ruhi/Ruhi**, s. 105; **Günay**, s. 228.

yılının bitiminden itibaren 1 ay içinde açılması gerekir⁸²². Bu süre hak düşürücü süre olduğu için sürenin geçmesi kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirme hakkını ortadan kaldırır. Bu süre aynı zamanda dava koşulu niteliği taşıdığı için hakim tarafından resen gözetilir⁸²³. Diğer yandan TBK m. 353 hükmünün getirdiği istisna burada da uygulanır⁸²⁴.

Bu davanın malik değil; kiraya veren tarafından açılacağı kabul edilir.

Kiraya verenler birden fazla ise tamamı, kiraya veren aynı zamanda malikse paylı mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğu ile; elbirliği ile mülkiyette ise tüm maliklerce davanın açılması zorunludur⁸²⁵. Bu hususlar dava hakkına ilişkin olup, mahkemece kendiliğinden nazara alınır⁸²⁶. Davanın kiracıya, birden fazla kiracı varsa tümüne yöneltilmesi gerekir.

E. Kiracının veya Eşinin Mevcut Konutu Sebebiyle Tahliye

1. Genel Olarak

TBK m 352/III hükmüne göre; *“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 erdirebilir.”*

⁸²² Aral/Ayrancı, s. 309; Gümüş, Borçlar, s. 345; Zevkliler/Gökyayla, s. 391; Akgün Akay, s. 164-165; Eren, s. 447; Ruhi/Ruhi, s. 105; Çınar, s. 358; Aydemir, s. 231.

⁸²³ Aral/Ayrancı, s. 309; Yavuz, s. 311; Öztürk, s. 1582-1583; Akgün Akay, s. 166; Eren, s. 447; Y.6.H.D., T:20.09.2016, 2016/51E., 201675316K. Sayılı kararı, (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>).

⁸²⁴ Zevkliler/Gökyayla, s. 391; Akgün Akay, s. 167; Ruhi/Ruhi, s. 105.

⁸²⁵ Akgün Akay, s. 165; Y.6.H.D., T:17.6.2013, 2013/8788E., 2013/10526K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>).

⁸²⁶ Akgün Akay, s. 165.

Kanun koyucu bu hüküm ile bir yandan kiraya verenin mülkiyet hakkının özüne aykırı olarak sınırlandırılmasını bir yandan da kiracının başkasına ait bir konutta daha düşük bir kira bedeli ile oturmasını önlemek istemiştir⁸²⁷. Böylece TBK'da yer alan fesih ve tahliye nedenleri beklenmeksizin kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için kiraya verene bir imkan daha tanımıştır. Bu hüküm uyarınca kiracının veya eşinin kiralanan ile aynı ilçe veya belde sınırları içerisinde oturmaya elverişli bir konutu varsa bu konuyu kullanmalarının mümkün olduğu gerekçesiyle tahliyesinin istenmesi mümkün hale getirilmiştir⁸²⁸. Bu hükme göre kiraya verenin gereksinimi olduğunu ispatlamasına gerek bulunmamaktadır⁸²⁹.

2. Şartları

Bu hükme göre tahliye davası açılabilmesi için, kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun olması, bu konutun kiralanan ile aynı ilçe, belde belediye sınırları içerisinde olması ve ayrıca bu sınırlar dahilindeki konutun kiracı ve birlikte yaşadığı eşi için oturmaya elverişli olması ile kiraya verenin kira sözleşmesi kurulurken kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutu olduğunu bilmemesi şartlarının birlikte gerçekleşmesi gerekir⁸³⁰.

a. Kiracı veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutunun Bulunması

TBK m 352/III hükmüne göre kiraya verenin kiracının tahliyesini isteyebilmesi için, kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin konut olarak kullanabileceği bir taşınmazın bulunması gerekir. Bu hükme göre eşin konutunun bulunduğu şartına dayanılabilmesi

⁸²⁷ Öztürk, s. 1583; Delipınar, s. 98; Eren, s. 448.

⁸²⁸ Öztürk, s. 1583; Delipınar, s. 98; Eren, s. 448.

⁸²⁹ Akgün Akay, s. 168; Eren, s. 448.

⁸³⁰ Delipınar, s. 97; Öztürk, s. 1583; Akgün Akay, s. 167; Eren, s. 448 vd.; Günay, s. 231.

için evlilik birliğinin devam ediyor olmasının yanı sıra eşlerin birlikte yaşıyor olması gerekir⁸³¹.

“Birlikte yaşadığı eşi” ifadesi ile neyin anlaşılması gerektiği ile ilgili farklı görüşler vardır⁸³². Bizim de katıldığımız görüşe⁸³³ göre doğrudan Kanunun lafzına uygun olarak fiilen birlikte yaşamak anlaşılmalıdır. Bu görüşe göre ayrılık⁸³⁴ kararı verilmiş olursa dahi fiilen birlikte yaşıyorsa eşler, “birlikte yaşadığı eş” ifadesini karşılar⁸³⁵. Bununla birlikte eşlerin iş veya sağlık sebebiyle geçici bir süre ayrı yaşaması “birlikte yaşama” şartını ortadan kaldırmaz.

Bir başka görüş⁸³⁶ ise boşanma davası ve ayrılık kararı olmadıkça birlikte yaşama şartının gerçekleştiğini savunur.

Birlikte yaşama şartının dava açıldığı sırada olması gerekir, aksi durumda dava açıldıktan sonra eşlerin muvazaalı olarak ayrı yaşamaya başlama iradesine karşı kiraya verenin korumasız bırakılır⁸³⁷.

Bu şartları taşıyan eşlerden birinin tapuya kayıtlı olsun ya da olmasın konutu varsa diğer şartların da sağlanması kaydıyla kiraya verenin bu hükme dayanarak kiracının tahliyesini istemesi mümkündür⁸³⁸. Bir görüş⁸³⁹ konutun bulunması şartının mutlaka

⁸³¹ **Koç**, s. 103; **Öztürk**, s. 1583; **Delipınar**, s. 103; **Eren**, s. 448 ; **Ruhi/Ruhi**, s. 105; **Aydemir**, s. 234.

⁸³² **Delipınar**, s. 104-105.

⁸³³ **Eren**, s. 448; **Özdoğan/Oymak**, s. 572; **Aydemir**, s. 234.

⁸³⁴ **Helvacı İlhan**, Gerekçeli-Karşılaştırmalı-İçtihatlı-Notlu Türk Medeni Kanunu, C:2 Aile Hukuku, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013, S. 143-144.

⁸³⁵ **İnceoğlu**, s. 468; **Doğan**, s. 213; **Aydemir**, s. 209; **Özdoğan/Oymak**, s. 572.

⁸³⁶ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 307; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 377; **Gümüş**, s. 339; **Akgün Akay**, s. 171; **Ruhi/Ruhi**, s. 106.

⁸³⁷ **Delipınar**, s. 105.

⁸³⁸ **Öztürk**, s. 1583; **Akgün Akay**, s. 171; **Eren**, s. 448; **Özdoğan/Oymak**, s. 570.

⁸³⁹ **Eren**, s. 448; **Akgün Akay**, s. 170; **Özdoğan/Oymak**, s. 570.

mülkiyet hakkı olarak yorumlanmaması gerektiğini, intifa veya sükna hakkının da bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiğini savunur. Hakim görüş⁸⁴⁰ ise Kanunun lafzından hareketle mülkiyet hakkının varlığını aramıştır.

Kiracının konutunun tahliye davasının açıldığı sırada da olması gerekir, dava sırasında bu konutun davanın açıldığı sırada olmadığı anlaşılması halinde dava reddedilir. Konutun davanın devamı sırasında satılmasının davaya bir etkisi olmayacaktır; çünkü davanın açıldığı sırada konutun olması şartı sağlanmıştır⁸⁴¹. Ayrıca her davanın açıldığı zamanki şartlara göre değerlendirilmesi gerektiği kuralından ötürü de sonradan konutun elden çıkarılmış olması davanın görülmesini önlemez. Öte yandan kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin kiralanan dan tahliye edilmeyi önlemek maksadıyla muvazaalı devirler yapıp yapmadıklarının veya konutun bulunduğunu gizleyip gizlemediğinin de TMK m. 2 gereği her olayda ayrıca gözetilmesi gerekir.

b. Konutun Aynı İlçe veya Aynı Belde Belediye Sınırları İçerisinde Olması

Kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun bulunması tek başına tahliye için yeterli olmayıp bu konutun kiralanan ile aynı ilçe veya aynı belde belediye sınırları içerisinde olması gerekir⁸⁴². Kiracının mevcut kiralananı tahliye ederek mevcut kiralanan dan çok uzak bir yerde oturmaya zorlanması, kiracının mevcut yaşantısı bakımından ciddi bir ulaşım sorunu yaşamasına neden olabilir. Örneğin işine yakın olduğu gerekçesiyle İstanbul-Beşiktaş'ta bir konutu kiralayan kiracının, Tuzla'da konutu olduğu gerekçesiyle tahliyesi istenemez.

c. Konutun Oturmaya Elverişli Olması

⁸⁴⁰ Gümüş, s. 338; Gümüş, Borçlar, s. 346; Aral/Ayrancı, s. 337.

⁸⁴¹ Akgün Akay, s. 172; Özdoğan/Oymak, s. 573.

⁸⁴² Öztürk, s. 1584; Delipınar, s. 108; Akgün Akay, s. 173; Özdoğan/Oymak, s. 569; Aydemir, s. 234.

Kiraya verenin kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun bulunması şartına dayanabilmesi için bu konutun içinde oturmaya elverişli bulunması gerekir. Bu şartın gerek objektif gerek sübjektif yönden sağlanması gerekir.

Objektif elverişlilik, konutun fiziksel durumunu ifade eder. Sübjektif elverişlilik ise kiracının aile durumu ve özel ihtiyaçlarını, aile bireylerinin sayısı, taşınmazın büyüklüğü gibi nedenleri ifade eder.

Harabe, kullanıma elverişli olmayan bir konutun, kiracının ihtiyacını karşılayacak nitelikte olmaması nedeniyle tahliye gerekçesi yapılması mümkün değildir. Ayrıca konutun kiracı ve birlikte yaşadığı eşinin sosyal ve fiziki ihtiyaçlarını da karşılar nitelikte olması gerekir. Sıklıkla örnek verildiği üzere yürüme problemi olan, örneğin tekerlekli sandalye kullanan kiracının asansörlü kiralananından, asansör olmayan en beşinci kattaki konutu kullanabileceği gerekçesiyle tahliyesi istenemez⁸⁴³.

Konutun kiracı ve birlikte yaşadığı eşi için yeterli büyüklükte, konum olarak oturulabilecek durumda olması gerekir⁸⁴⁴. Kiracının kendi sosyal statüsü ile bağdaşmayacak kötü üne sahip bir yerde oturmaya zorlanması da beklenemez.

d. Kiraya Verenin Kiracı veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutu Olduğunu Bilmemesi

Kiraya veren, kira sözleşmesi kurulurken kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin kiralanan ile aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde oturmaya elverişli konutu olduğunu biliyorsa TBK m 352/III hükmüne dayanarak kiracının tahliyesini isteyemez⁸⁴⁵. TBK'nın bu hükmüne göre kiraya veren mevcut koşulları değerlendirerek ve bu durumu

⁸⁴³ Öztürk, s. 1584; Delipınar, s. 117; Özdoğan/Oymak, s. 570; Aydemir, s. 235.

⁸⁴⁴ Delipınar, s. 117 Özdoğan/Oymak, s. 571; Aydemir, s. 235.

⁸⁴⁵ Delipınar, s. 122; Akgün Akay, s. 178; Eren, s. 449 ; Ruhi/Ruhi, s. 106; Aydemir, s. 236.

kabul ederek kendi aleyhine bir sonuç doğurmadığı kabulüyle kira sözleşmesini kurmuştur⁸⁴⁶. Bu nedenle de TBK'nın açık lafzı gereği kira sözleşmesi kurulduktan sonra bu hükme dayanarak kiralananın tahliyesini talep edemez.

Doktrinde kiraya verenin bilgisizliği yeterli görülmekte olup ayrıca kira sözleşmesi kurulmadan evvel veya en geç kurulduğu sırada kiracı veya eşinin konutu olup olmadığını araştırma yükümlülüğü yoktur⁸⁴⁷. Bununla birlikte kanımızca kiraya verenin konutun varlığını bildiğini ispat yükü kural olarak kiracıda⁸⁴⁸ olmakla birlikte, aynı işçe sınırlarında örneğin birbirine çok yakın konutun terkedilmesi suretiyle kira sözleşmesinin kurulduğu hallerde kiraya verenin karineten bu durumu bildiği varsayılmalı ve bu konutun kiracı veya birlikte yaşadığı eşine ait olduğunu bilmediğini ispat yükü kiraya verene geçmelidir⁸⁴⁹.

3. Tahliye Davası

Tahliyenin şartlarının gerçekleşmesi halinde sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde tahliye davasının açılması gerekir⁸⁵⁰. Davayı kiraya verenin açması gerekir⁸⁵¹. Kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun bir başkası tarafından kullanılıyor olması bu davanın açılmasına engel değildir⁸⁵². Bu durumda mahkeme, kiracı veya birlikte yaladığı eşinin konutunun tahliyesine kadar kiralananın kullanılmasına izin verir⁸⁵³.

⁸⁴⁶ Delipnar, s. 122; Eren, s. 449.

⁸⁴⁷ Öztürk, s. 1585

⁸⁴⁸ Koç, s. 103;

⁸⁴⁹ Aksi görüş için bkz Delipnar, s. 122; Akgün Akay, s. 178.

⁸⁵⁰ Öztürk, s. 1585; Akgün Akay, s. 178; Eren, s. 449; Aydemir, s. 237.

⁸⁵¹ Koç, s. 104.

⁸⁵² Öztürk, s. 1585.

⁸⁵³ Öztürk, s. 1585; Yavuz/Acar/Özen, s. 312.

Bu hükme göre tahliye davası açılacağına süre bitiminden itibaren bir ay içerisinde kiracıya bildirilmesi halinde TBK m. 353 hükmüne göre dava açma süresi uzar⁸⁵⁴.

TBK m. 352/III hükmüne göre kiracının tahliyesi halinde, TBK m 352’de yer alan diğer tahliye sebeplerinden farklı olarak yeniden kiralama yasağı yoktur.

F. Kiracının Ölümü

TBK m. 356’ya göre; *“Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler.”*

Bu hüküm, kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin bir hüküm olmamakla birlikte, konut ve çatılı işyeri kirasında kiracının ölümü halinde sözleşmeye kimlerin devam edebileceğini belirtmesi bakımından sona erme kısmında incelenmiştir. Buna göre, TBK m. 333 hükmüne ek olarak TBK m 356 hükmünde yer alan kişilere de sözleşmeye devam etme imkânı verilmiştir.

Öte yandan TBK m 356 hükmü kaleme alınışı bakımından eleştirilmektedir. Çünkü hükme göre ölen kiracının ortaklarından, bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçılarından bahsedildiği halde, kiracının mirasçılarından bahsedilmemektedir. Kanımızca kiracının mirasçıları bakımından TBK m 333 hükmü gereği ayrıca bir düzenleme yapılmasına gerek olmadığı için bu hükümde özellikle anılmamıştır. Nitekim bu durum, TBK m 356 hükmünün tipik bir sona erme hükmü olmaması görüşü ile de uyumludur. TBK m. 356’ye göre, sözleşmeyi sürdürmek isteyen

⁸⁵⁴ Koç, s. 104; Öztürk, s. 1585

maddede sayılı kişiler, sözleşme ve kanun hükümlerine doğrudan uymakla yükümlü olup aksi davranışta bulunurlarsa sözleşme sona erdirilebilir.

IV. SÖZLEŞMEYE (BORCA) AYKIRILIK NEDENİYLE SONA ERME

Bu başlık altında TBK m. 315 ve 316 hükümlerinin konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından farklılık arz eden kısımlarına değinilecek olup burada anılmayan hususlarda çalışmamızda⁸⁵⁵ açıklamalarımız geçerlidir.

A. Kira Bedeli ve Yan Gider Ödemede Temerrüt Sebebiyle Sona Erme

Çalışmamızın II. Bölümü B.3 başlığı altında yapılan açıklamalarımız bu başlık için de geçerlidir. Konut ve çatılı işyeri kirası bakımından bu hükme göre sona ermenin gerçekleşmesi için kiracıya gönderilecek ihtarda 30 günlük mehil verilmesi gerekir. Bu ihtarın gönderilme şekli, zamanı, gönderen kişinin yetkisi genel hükümlere tabi kira sözleşmesi ile birebir aynı olup kiracının, genel hükümlere tabi kiraya göre on gün yerine otuz günlük süre içerisinde ödeme yapmaması aranır. Bu ödemenin yapılmaması halinde kiracıya fesih beyanında bulunularak sözleşme sona erdirilir.

Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından bu hükmün uygulanması sırasında ortaya çıkabilecek kiracının gerçekten temerrüde düşüp düşmediği sorusunun yanıtlanmasında B.3 bölümünde yapılan açıklamalara ek olarak TBK m 344 hükmünde yapılan değişikliğe de değinmek gerekir. 17.01.2019 tarihinde, 7161 sayılı Kanun'un 56. maddesi ile 6098 sayılı Kanun m. 344 hükmünde kira bedelindeki artışın üst sınırı

⁸⁵⁵ (II. Bölüm Ss. B.2 ve B.3 başlığı altında yapılan)

değiştirilmiştir. Değişiklikten önceki düzenlemeye göre kira artışında üst sınır ÜFE iken, bu değişiklik ile Tebliğ hükümlerine paralel şekilde oniki aylık TÜFE değişim oranının üst sınır olduğu kabul edilmiştir. Bu değişikliğin önemi kiracının eksik ödeme yapıp yapmadığının doğru tespitinde kendini gösterir.

Kira sözleşmesinde kira artış oranının belirli olmadığı yahut belirli olmakla birlikte Kanuna aykırı olması halinde kiracının ödeyeceği kira bedeli kesin olarak belirli olmayabilir. Bu durumda çeşitli ihtimaller ile karşılaşılır. Bu nedenle sorunun çözümünü her bir ihtimale göre somut olay özelinde bulmak gerekir.

Örneğin, kira sözleşmesinde kira artış oranı %20 yazdığı için kiraya verenin %20 oranında artış yapması, 17.01.2019 tarihli 7161 sayılı Kanun m. 56 hükmü ile gerçekleşen Kanun değişikliği ile artık mümkün olmayacaktır. Zira kanun koyucu TBK m 344 hükmünde yer alan ÜFE üst sınırını⁸⁵⁶, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranına indirmiştir. Bu durumda kiracının kira bedelinde Kanuna aykırı artış yapıldığını ve bu artışın kanuna uygun sınıra çekilmesini talep etme hakkı vardır. Bu nedenle böyle bir ihtimalde kiracının oniki aylık TÜFE değişim oranına göre artış yaparak kira bedelini ödemesi, eksik ödeme sayılmaz; gönderilen ihtar da TBK m. 315 uyarınca gönderilmiş bir temerrüt ihtarına yerine geçmez⁸⁵⁷.

Bir başka örnek, kira sözleşmesinde herhangi bir artış oranının olmaması halidir. Bu durumda kiraya verenin yaptığı artış oranının oniki aylık TÜFE değişim oranının ortalamasının üstünde olmaması gerekir. Kiracı bu üst sınırın uygulanmasının hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle kira bedelinin tespiti yahut uyarılma davası açmış olsa dahi Kanuna uygun yapılan bu artırıma uygun kira bedeli ödemekle yükümlüdür. Açılacak

⁸⁵⁶ İnceoğlu/Baş, Kira Parası, s. 527.

⁸⁵⁷ Kıyasen Çınar, s. 261.

olası bir kira bedeli tespiti davasında herhangi bir tedbir kararı yahut geçici belirleme yapılmadığı müddetçe sözleşmede kira artış oranının olmaması ve fakat artışın Kanuna uygun yapılması nedeniyle kiraya veren tarafından talep edilen kira bedelini ödemesi gerekir. Buna rağmen eksik ödeme yapılması halinde, kiracıya eksik ödemenin tamamlanması için otuz gün süre içeren temerrüt ihtarını gönderilir. Kiracının bu ihtarına rağmen de verilen otuz günlük sürede ödeme yapmaması halinde kira sözleşmesi feshedilebilir.

Hemen belirtmek kira hükümlerinde bir başka önemli değişiklik ise TBK m 344 hükmünün kiracının TTK'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişisi olduğu hallerde 8 yıl ertelenmesi konusunda yapılmıştır. TBK Geçici m. 2 ile yapılan bu erteleme, 7161 sayılı Kanun md. 59 hükmü ile ortadan kaldırılmıştır. Zira 7161 sayılı Kanun m. 59 hükmü ile 1/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun Geçici 2 nci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir. *"Bu fıkrayı ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 sayılı Kanunun 344 üncü maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanır."*

Böylece 6217 sayılı Kanun Geçici m. 2 şu hali almıştır: *"Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik*

olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır. (Ek fıkra:17/1/2019-7161/59 md.)

Bu fıkrayı ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 sayılı Kanunun 344 üncü maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanır.”

Dolayısıyla TÜFE on iki aylık değişim oranının üst sınır olması, kiracının tacir olduğu işyeri kiralarda da 01.07.2020 tarihini beklemeye gerek kalmaksızın uygulanır hale gelmiştir.

Bu başlık altında değinilmesi gereken bir başka konu ise yan giderlerin eksik ödenmesi konusunun alışveriş merkezlerinde bulunan kiracılar bakımından teşkil ettiği özelliktir. Ülkemizde sayısı fazlalaşan alışveriş merkezleri ile ekonomide belirleyici özellik arz eden belirli büyüklükteki işletmeler gözetilerek yeni yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu yasal düzenlemelerin başında 29.01.2015 tarih ve 29251 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun (“PTDK”)'dur. PTDK m. 11⁸⁵⁸ ile TBK m. 303'teki yan giderin de kısmen karşılığını oluşturan ortak giderlerin nasıl ödeneceğinin yönetmelikle belirleneceği kabul edilmiştir. Bu düzenleme uyarınca çıkarılan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik (“Yönetmelik”) m. 11⁸⁵⁹ ile de ortak giderlerin alışveriş merkezinin aynına ilişkin

⁸⁵⁸ PTDK m.11/4: Ortak kullanım alanları ile bunların niteliklerine, bu alanlara ilişkin ortak giderlere ve bu giderlere katılma, giderlere katılanların bilgilendirilmesine ve bu maddenin uygulanmasına ilişkin diğer hususlar yönetmelikle belirlenir.

⁸⁵⁹ Yönetmelik m. 11/4: Ortak kullanım alanlarına ilişkin elektrik, su, ısınma, yenileme niteliğinde olmayan bakım-onarım, güvenlik ve temizlik gibi belirli dönemlerde tekrarlanan ve alışveriş merkezinin

olmayan ve temizlik, güvenlik, bakım gibi belirli dönemlerde tekrarlanan giderler olduğu belirtilmiştir. Bu Yönetmelik m. 11'e göre ortak giderlerin tüm perakende işletmelerin oybirliği ile belirlenmemesi halinde bu giderler, perakende işletmelerin satış alanlarının alışveriş merkezinin satış alanına oranına göre paylaşılacaktır. Bu düzenleme gereği, her bir kiracı konumundaki perakende işletmenin ödeyeceği ortak gider (yan gider) hesabının yapılması kolaylaşmıştır. Yönetmelik m. 11 hükmü gereği, alışveriş merkezi içindeki perakende işletmeden, bu maddeye göre tahsil edilmesi gerekenden daha az ortak gider katılım payı tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilmeyen kısım işyeri malikince karşılanır. Dolayısıyla kiraya verenin kiracıdan daha az tahsil ettiği ortak gider tutarını kendisinin ödemesi gerekecektir. Kiracılara her yıl Mart ayında bir önceki yılın ortak giderleri ile ilgili detaylı hesap ve harcama tablosu vermekle yükümlü olan alışveriş merkezi malikinin bu detayı vermeden ve yine Yönetmelik m. 11 hükmüne aykırı bir hesaplama ile kiracıdan fazla ortak gider talep etmesi mümkün değildir. Bu nedenle de bu hükme aykırı olarak fazla talep edilen ortak giderin eksik ödendiği gerekçesiyle TBK m. 315 hükmü uyarınca kiracının temerrüde düşürülerek kiralanandan tahliye edilemez. Kiracının eksik ödeme yapması nedeniyle TBK m. 315'e göre ihtarname çekilerek fesih hakkının dava yoluyla da kullanılması mümkündür. Bu durumda yetkili ve görevli sulh mahkemesi tarafından kiracının ortak giderin fazla olduğu yönündeki iddiası PTDK ve Yönetmelik hükümlerine göre değerlendirilecek ve ayrıca TBK uyarınca talep edilen bedellerin yan gider kapsamında olup olmadığı da ayrıca gözetilecektir. Bu yargılamanın sonunda kiracının iddiası haklı görülürse davanın reddi suretiyle fesih engellenmiş olur.

aynına ilişkin olmayan ortak giderler, alışveriş merkezindeki perakende işletmeler ile alışveriş merkezi yönetimi tarafından oy birliğiyle bir gider paylaşım usulü belirlenmemiş olması durumunda perakende işletmelerin satış alanlarının alışveriş merkezinin satış alanına oranı ölçüsünde paylaşılır. Müştereken belirlenen gider paylaşım usulü en fazla beş yıl süreyle uygulanır.

B. Kiraya Verenin Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcunu İhlal Etmesi Nedeniyle Sözleşmeyi Feshetmesi

Çalışmamızın II. Bölümü B.2 başlığı altında yapılan açıklamalarımız bu başlık için de geçerlidir. Konut ve çatılı işyeri kirası bakımından bu hükme göre sona ermenin gerçekleşmesi için kiraya verenin kiracıya mutlaka en az otuz gün vererek aykırılığın giderilmesini, aksi halde kira sözleşmesinin feshedileceğini ihtar etmesi gerekir⁸⁶⁰. Kiracının ihtara rağmen verilen sürede aykırılığı gidermemesi halinde kiraya verenin sözleşmeyi feshetme hakkı doğar. Kiracının kiralananında izinsiz değişiklik yapması, kiralananı korumaması, bakım yükümlülüğünü kasten ihlal etmesi, kiralananın bulunduğu yerin itibarı ve özelliği gereği kiralananın kullanılması yahut açık bulundurulması yükümlülüğüne aykırı davranılması bu maddeye göre gerçekleşecek fesih ve tahliye nedenlerinden sadece birkaçıdır.

Konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından bu hükmün bir diğer farklılığı ise son fıkrada yer alan; *“Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananına kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağına anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.”* düzenlemesidir. Bu fıkraya göre kiracının kiralananına kasten zarar vermesi, kiralananında oturmasının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturanlar ile komşular bakımından çekilmez hale gelmesi durumunda kiracıya süre verilmesine gerek yoktur.

Hükmün lafzı ve amacı, kiracıya verilecek sürenin faydasız olacağına açık olduğu hallerde; kiraya veren ve kiracının davranışlarından zarar gören Kanunda sayılı

⁸⁶⁰ Delipnar, s. 17.

kişilerin menfaatinin telafisi imkansız şekilde zedelenmesinin önlenmesine yöneliktir. Örneğin kiracının alkol bağımlılığı nedeniyle her gün kiralanana zarar vermesi ve bu sırada komşuları gürültü çıkararak ve sözlü tacizde bulunarak rahatsız etmesi, ortak alanların kullanılmasını fiilen yahut bu yerleri kullanılmaz hale getirerek engellemesi halinde kiracıya süre verilmesinin bir faydası yoktur. Bu nedenle “çekilmezlik” şartının gerçekleştiği gerekçesiyle kiraya veren derhal fesih hakkını kullanabilir. Bu feshin TBK m 348 uyarınca yazılı olması geçerlilik şartıdır.



§. 3- ÜRÜN KİRASININ SONA ERMESİ

I. GENEL OLARAK

Ürün kirası, eski adıyla hasılat kirası TBK m. 357-376 hükümleri arasında düzenlenmiş olup TBK m. 367’de yer alan tanıma göre; “*Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.*

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

Ürün kirasının sona ermesi TBK md. 367-376 arasında düzenlenmiştir. Buna göre ürün kirasının sona erme nedenlerini, olağan nedenlerle ve olağanüstü nedenlerle sona erme olarak ayırmak mümkün olduğu gibi Kanundaki ifadesiyle kira sözleşmesinin süresinin sona ermesi, fesih bildirim ile sona erme, kiracının iflası ve kiracının ölümü şeklinde sıralamak mümkündür.

II. ÜRÜN KİRASININ OLAĞAN NEDENLERLE SONA ERMESİ

A. Sözleşmenin Süresinin Sona Ermesi

TBK m. 367’ye göre; “*Belirli süreli kira sözleşmesi, sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer. Ancak, tarafların örtülü olarak sözleşmeyi sürdürmeleri hâlinde, aksi kararlaştırılmadıkça, kira sözleşmesi birer yıl için yenilenmiş sayılır.*

Yenilenen kira sözleşmesi yasal bildirim süresine uyularak, her kira yılının sonu için feshedilebilir.”

Bu hükme göre genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde olduğu gibi ürün kirasında da belirli süreli kira sözleşmesi, süre sonunda kendiliğinden sonra erer⁸⁶¹.

Buna karşın taraflar örtülü irade beyanı ile sözleşmeyi sürdürürse kira sözleşmesi, tıpkı konut ve çatılı işyeri kirasında olduğu gibi bir yıl için yenilenmiş sayılır⁸⁶². Bu şekilde bir ürün kirası sözleşmesinin yenilenmesi halinde ise sona erdirilmesi ancak TBK md. 368’de yer alan bildirim sürelerine uyulması halinde mümkündür⁸⁶³.

B. Fesih Bildirimi ile Sona Erme

Ürün kirasının fesih bildirimi ile sona ermesi TBK m. 368’de düzenlenmiş olup buna göre; *“Belirsiz süreli sözleşmede, fesih bildirim süresi sözleşme veya yerel âdetle belirlenmemişse, en az altı aylık bir bildirim süresine uyulmak koşuluyla, taraflardan her biri sözleşmeyi feshedebilir.*

Aksine bir anlaşma yoksa, tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kiralarında yerel âdetçe uygulanan bahar veya güz mevsimleri için; diğer ürün kiralarında ise herhangi bir zaman için fesih bildirimi yapılabilir. “

Bu hüküm uyarınca taraflar belirsiz süreli sözleşmeye taraflar arasındaki menfaat eşitliğine aykırı olmayacak şekilde bir fesih bildirim süresi öngörebilir⁸⁶⁴. Bu şekilde bir fesih bildirim süresi varsa taraflar bu süreye uyarak sözleşmeyi sonlandırabilir.

⁸⁶¹ **Yavuz N.**, s. 937; **Arslan Zeynep**, Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2016, s. 127; **Eren**, s. 466.

⁸⁶² **Arslan**, s. 129; **Günay C.**, s. 1149.

⁸⁶³ **Arslan**, s. 131; **Günay C.**, s. 1149.

⁸⁶⁴ **Yavuz N.**, s. 937; **Arslan**, s. 135; **Günay C.**, s. 1152.

Tarafların kendi aralarında bir fesih bildirim süresi öngörmese de yerel adete göre bir süre varsa bu süreye de uyarak sözleşmeyi sonlandırabilir. Yerel adete göre de bir fesih bildirim süresi yoksa, bu kez TBK'ya göre belirlenen altı aylık kanuni fesih bildirim süresine uyulması zorunludur.

Kanun koyucu ürün kirası ile ilgili olarak tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kirası bakımından ayrıksı bir hüküm öngörmüş, ilkbahar ve sonbahar mevsimleri için fesih bildirimini yapabileceklerini, aksi durumda altı aylık fesih bildirim süresine uyulacağını hükme bağlamıştır⁸⁶⁵.

Fesih ihbar, inşai (yenilik doğurucu) bir hakkın kullanılmasını ifade ettiğinden feih beyanı karşı tarafa varması ile hüküm ve sonuçlarını doğurur⁸⁶⁶. Ürün kirasının bu şekilde fesih ihbar ile sona erdirilmemesi halinde, sözleşme aksi kararlaştırılmamışsa bir yıl süre ile uzatılmış sayılır⁸⁶⁷.

Ürün kirası sözleşmesini sona erdirmeye yönelik fesih bildirimini hem kiracı hem kiraya veren tarafından yapılabilir⁸⁶⁸. Fesih bildiriminde bulunan tarafın bir sebep göstermesine gerek yoktur⁸⁶⁹.

III. ÜRÜN KİRASININ OLAĞANÜSTÜ NEDENLERLE SONA ERMESİ

TBK uyarınca ürün kirası sürenin sona ermesi ve fesih bildirimini yoluyla Kanunda öngörülen şekilde olağan yollarla sona erebileceği gibi, olağanüstü nedenlerle de sona

⁸⁶⁵ **Yavuz N.**, s. 943.

⁸⁶⁶ **Yavuz N.**, s. 943; **Eren**, s. 468.

⁸⁶⁷ **Eren**, s. 467; **Arslan**, s. 135.

⁸⁶⁸ **Arslan**, s. 135.

⁸⁶⁹ **Arslan**, s. 135.

erebilir. TBK'nın lafzına göre olağanüstü sona erme nedenleri önemli sebeplerle sona erme, kiracının iflası ve kiracının ölümü nedeniyle sona erme şeklinde sıralanabilir.

A. Ürün Kirasının Önemli Sebeplerle Sona Ermesi

TBK m. 369'a göre; *“Taraflardan biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak her zaman feshedebilir. Hakim, durum ve koşulları gözönünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.”*

TBK m. 369'a göre kiracı veya kiraya veren, kira ilişkisine devam etmenin kendisi için çekilmez hale geldiğini ispatlamak kaydıyla ve TBK m. 328'de yer alan bildirim sürelerine uymak suretiyle kira sözleşmesini sonlandırabilir⁸⁷⁰. Önemli sebepler bunları ileri süren bakımından sözleşmeye devamın iyiniyet kuralları çerçevesinde kendisinden beklenmeyecek sebepler olmalıdır.

Ürün kirası sözleşmesi ile kiracı kiralananı kullanmayı ve işletmeyi, bunun sonucunda da belirli bir ürün almayı hedeflerken; kiraya veren de bunun karşılığı kira bedeli almayı amaçlar. Tarafların bu amaçlarına ulaşmasını zorlaştıran, engelleyen, imkansızlaştıran nedenlerin her biri önemli sebep sayılır⁸⁷¹. Örneğin ürün getirmek üzere kiralanan bir tarladan, kiracının öngöremeyeceği ani iklim değişikliği sebebiyle verim

⁸⁷⁰ **Yavuz N.**, s. 944; **Koç**, s. 106; **Arslan**, s. 146; **Eren**, s. 468; **Serim Azra Arkan**, Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, Beşir Kitabevi, İstanbul 2010, s. 118; **Günay C.**, s. 1154.

⁸⁷¹ **Arslan**, s. 160; naklen **Günay C.**, s. 1155: *“Yargıtay'ın bir kararında, iştirakli hasılat kirasında akde muhalefet gerekçesiyle tahliye istenebilmesi için, sözleşmede açıkça yasaklanan hükümlerin ihlal edilmesi gerekir. Oysa somut olayda böyle bir durum olmadığı gibi, süre verilmediği için temerrüt koşulları da oluşmamıştır. Bu nedenle isteğin reddine karar verilmelidir. Y.6.H.D., 20/01/1989, E.1988/16353, K. 1989/540)”*.

alınamaması, kamusal engeller, doğa olayları, mevzuat değişikliği sebebiyle işletmenin faaliyet alanını daralması önemli sebeplerin tipik örnekleridir.

Önemli sebebin varlığı ve ne olduğu hususunu ispat yükü, bu nedenle sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafa aittir⁸⁷². Hakim önemli sebebi kendiliğinden dikkate alamaz.

TBK m. 369’da tanınan bu hakkı kullanan taraf, hakkaniyet gereği belirli bir tazminat ödemekle veya Kanun’daki ifadesiyle bu durumun parasal sonuçlarına katlanmakla yükümlüdür⁸⁷³.

Kanımızca, bu hükümde yer alan önemli sebebin diğer tarafın ve fesih hakkını kullanan tarafın kusurundan kaynaklanmaması, ayrıca fesih hakkını kullanan tarafın diğer tarafın zararını asgari ölçüde ve somut olay adaletine uygun olarak telafi etmesi gerekir. Nitekim bu nedenle hükümde yer alan parasal sonuçların hakim tarafından karara bağlanması öngörülmüştür.

B. Ürün Kirasının Kiracının İflası Sebebiyle Sona Ermesi

TBK m. 370’e göre; *“Kiracının iflası halinde sözleşme, iflasın açıldığı anda, kendiliğinden sona erer. Ancak, kiraya veren, işlemekte olan kira ve tutanağa geçirilen eşya için yeterli güvence verildiği takdirde, sözleşmeyi kira yılının sonuna kadar sürdürmekle yükümlüdür.”*

Kiracının iflası, kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesi sonucunu doğurur⁸⁷⁴. Bu sonucun oluşmaması için ise kiracının işlemekte olan kira ile kiraya verene ait eşyanın/değerinin korunması için güvence vermesi halinde, kiraya verenin sözleşme

⁸⁷² **Yavuz N.**, s. 945.

⁸⁷³ **Yavuz N.**, s. 945; **Eren**, s. 468.

⁸⁷⁴ **Yavuz N.**, s. 946; **Eren**, s. 469; **Günay C.**, s. 1156.

süresinin sonuna kadar kira ilişkisine devam etmesi zorunludur⁸⁷⁵. Kiraya veren normal kullanımdan kaynaklanan değer düşüşü için ise herhangi bir güvence isteyemez⁸⁷⁶.

Kiraya verenin menfaatini korumak amacıyla getirilen bu hüküm emredici olmayıp aksinin kararlaştırılması mümkündür⁸⁷⁷.

Kiracının iflası yalnız sözleşmeyi sona erdirme hakkı veren olağanüstü bir sona erme nedeni değil, ayrıca kiracının kiralananı geri verme borcunu da doğuran bir sebeptir⁸⁷⁸. Ayrıca sözleşme kendiliğinden sona erdiği için kiraya veren onay vermedikçe iflas idaresi sözleşmeye taraf olarak giremez⁸⁷⁹.

C. Ürün Kirasının Kiracının Ölümü ile Sona Ermesi

TBK. m. 371'e göre; *“Kiracının ölümü halinde, onun mirasçıları ve kiraya veren, altı aylık yasal fesih bildirim sürelerine uymak koşuluyla, sözleşmeyi feshedebilirler.”*

Bu hükme göre kiracının ölümü halinde mirasçıları sözleşmeye devam edebileceği gibi altı aylık fesih bildirim sürelerine uymak kaydıyla, bildirimden altı ay sonra hüküm ve sonuç doğurmak üzere sözleşmeyi sonlandırabilirler⁸⁸⁰. Aynı hak, kiraya verene de tanınmış olup kiracının mirasçıları sözleşmeye devam etmek istese dahi kiraya verenin sözleşmeyi altı aylık fesih bildirim sürelerine uymak suretiyle feshi mümkündür.

⁸⁷⁵ **Yavuz N.**, s. 946; **Eren**, s. 469; **Günay C.**, s. 1156.

⁸⁷⁶ **Yavuz N.**, s. 946; **Eren**, s. 469.

⁸⁷⁷ **Arslan**, s. 175.

⁸⁷⁸ **Eren**, s. 469.

⁸⁷⁹ **Eren**, s. 469.

⁸⁸⁰ **Yavuz N.**, s. 947; **Arslan**, s. 171; **Eren**, s. 470; **Günay C.**, s. 1156.

Birden fazla mirasçı varsa fesih bildiriminin tamamı tarafından veya tamamına yapılması gerekir. Sağ kalan eş de tek mirasçı değilse onun tek başına yapacağı fesih bildirimini sonuç doğurmaz.

D. Kiracının Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi

TBK m. 362'ye göre; *“Kiracı, sözleşmede aksine bir hüküm ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve yan giderleri her kira yılının ve en geç kira süresinin sonunda ödemekle yükümlüdür.*

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 bildirebilir.”

Bu hükme göre kiracının sözleşmede kararlaştırılan tarihte veya yerel adete göre belirlenen tarihte kira bedeli ödeme borcunu ifa etmesi esastır. Bu şekilde bir belirleme yoksa ürün kirasının genel özelliği gereği kira bedeli ve yan giderin kira yılının sonunda ödenmesi gerekir⁸⁸¹. Kiracının sözleşmede kararlaştırılan yahut yerel adete göre belirlenen veya kira yılının sonunda kira bedeli ile yan gider ödeme borcunu şifa etmemesi halinde kiraya veren tarafından kiracıya altmış günlük süre verilerek ödemenin bu süre içerisinde yapılması istenir⁸⁸². Kiraya verenin bu ihtarında altmış gün içinde kira bedeli veya yan giderin ödenmemesi, eksik ödenmesi halinde kira sözleşmesinin feshedileceğini ihtar etmesi gerekir⁸⁸³. Buna rağmen kiracının kira bedeli ve yan gider

⁸⁸¹ Eren, s. 463.

⁸⁸² Eren, s. 463; Serim s. 112.

⁸⁸³ Eren, s. 463.

borcunu ödememesi halinde sözleşme kiraya veren tarafından fesih bildiri ile, dolayısıyla olağanüstü sona erme şekliyle sona erdirilir⁸⁸⁴.



⁸⁸⁴ Eren, s. 463.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNİN SONUÇLARI

I. KİRALANANIN İADESİ

A. İade Borcu

1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin sona ermesinin en önemli sonuçlarından birini, kiralananın kiraya verene iadesi oluşturur⁸⁸⁵. İade borcu TBK'da kiracının borçları başlığı altında düzenlenmemiş olsa da birinci bölümde açıkladığımız üzere kiracının asli borçlarından biri de kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiralananı kiraya verene iade etmektir⁸⁸⁶.

İade ancak bazı istisnai durumların oluşması ile gerçekleşmeyebilir. Örneğin kiralananın kiracının kusuru olmaksızın ortadan kalkması, iade konusu şeyin yok olması ya da kiracının kiraya verenden olan alacağına karşılık TMK m. 950 uyarınca kullanacağı hapis hakkı gibi⁸⁸⁷.

İadenin tabi olacağı hukuki rejimle ilgili farklı görüşler olmakla birlikte hepsinin temelinde iadenin temelinde yatan hukuki sebebin farklı olması yatar. Bir görüşe göre kira sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle gerçekleşecek iade sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre gerçekleşirken bizim de katıldığımız bir başka görüşe göre kira

⁸⁸⁵ Gümüş, s. 234; İnceoğlu, C.2., s. 490; Çınar, s. 367

⁸⁸⁶ Çınar, s. 367; Günay C., s. 1157.

⁸⁸⁷ İnceoğlu, C.2, s. 490.

sözleşmesi sona ermiş olsa da iade yine sözleşmenin tasfiyesi kurallarına göre gerçekleşmelidir⁸⁸⁸.

Kiraya verenin iade talebi kimi zaman şahsi hakka dayalı olabileceği gibi kimi zaman da aynı hakka dayalı olabilir. Kiraya veren malik olduğu halde iade talebini kira sözleşmesinden kaynaklanan şahsi hakkı kapsamında talep hakkına sahiptir. Aynı kiraya veren dilerse mülkiyet hakkına dayalı olarak istihkak talebinde de bulunabilir⁸⁸⁹. Bu nedenle kiraya verenin malik olduğu hallerde şahsi ve aynı hakka dayalı iade talepleri birbiriyle yarışır⁸⁹⁰.

Kiraya verenin malik olmadığı durumda ise iade talebi kira sözleşmesinden kaynaklanan şahsi hakka dayalıdır. Kiraya verenin zilyetliğin devri yollarına başvurması ise doktrinde istikrarla kabul edildiği üzere mümkün değildir. Zira kiraya veren kiralananı kendi iradesiyle kiracıya devretmiştir⁸⁹¹.

İade borçlusu kiracı veya onun yetkili kıldığı temsilcisidir⁸⁹². Birden fazla kiracı olduğunda iade borcu bölünemez bir borç olduğu için tüm kiracıların birlikte kiralananı iade etmesi gerekir⁸⁹³. Kira sözleşmesi örneğin her bir oda kiralaması şeklinde her bir kiracı ile ayrı ayrı yapılmışsa sadece ilgili kiracı iade borçlusu olur.

⁸⁸⁸ **İnceoğlu**, C.2, s. 491; **Çınar**, s. 371; **Gümüş**, s. 235; **Higi**, Art. 267, N.14; **Weber**, Basler, Art. 267, N.1.

⁸⁸⁹ **Gümüş**, s. 235; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 267; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 290.

⁸⁹⁰ **Gümüş**, s. 235; **Çınar**, s. 371.

⁸⁹¹ **Gümüş**, s. 235.

⁸⁹² **İnceoğlu**, C.2, s. 493.

⁸⁹³ **İnceoğlu**, C.2, s. 494; **Çınar**, s. 372; **Gülerci Altan Fahri/Kılınç Ayşe**, 6098 sayılı Yeni TBK ile Karşılaştırmalı Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara 2011, s. 193.

İade borcunun alacaklısı ise kiraya veren veya onun yetkili kıldığı temsilcisi olabilir⁸⁹⁴. Kiraya verenin birden fazla olması halinde, aralarında müteselsil alacaklılık yoksa, iadenin tüm kiraya verenlere yapılması gerekir⁸⁹⁵.

İadenin kiralananın doğrudan kiraya verenin hakimiyet alanına bırakılacak şekilde yapılması gerekir⁸⁹⁶. Bir başka ifadeyle, kiralananın kiraya verenin fiili hakimiyet alanına girmesi esastır. Taşınmaz kiralalarında kiralananın boşaltılması kadar kiralananın girişi sağlayacak anahtarların da teslim edilmesi gerekir⁸⁹⁷. Anahtarların kiraya verene teslim edilememesi halinde kiracının başlatılan icra takibinin ilgili olduğu icra dairesine veya notere anahtarı bırakması da teslim yerine geçer⁸⁹⁸. İnceoğlu'na göre anahtarları teslim almaktan kaçınan kiraya verenin kapıcısı veya komisyoncuya anahtarın bırakılması ve bunun da kiraya verene bildirildiği durumlarda da teslim gerçekleşmiş sayılmalıdır⁸⁹⁹. Kanımızca bu kişiler kiraya verenin yetkili temsilcisi olmadığı için bu kişilere yapılan teslim, gerçek bir teslim yerine geçmez ve bu sırada kiralananın verilen bir zarardan kiracı sorumlu olmaya devam edeceği gibi kira bedeli ödeme borcu da işlemeye devam eder⁹⁰⁰.

Diğer yandan iade usulünü ilgilendiren bir başka konu ise Yargıtay'ın özellikle taşınmaz kiralalarında anahtarın teslim edilmemesini sadece iadenin yapılmaması olarak görmekle yetinmeyip bu durumun sözleşmenin sona ermiş sayılmasına engel olduğu

⁸⁹⁴ İnceoğlu, C.2, s. 494-495.

⁸⁹⁵ İnceoğlu, C.2, s. 496; Gülerci/Kılınç, s. 195.

⁸⁹⁶ İnceoğlu, C.2, s. 496; Çınar, s. 378.

⁸⁹⁷ Çınar, s. 377-378.

⁸⁹⁸ İnceoğlu, C.2, s. 494.

⁸⁹⁹ İnceoğlu, C.2, s. 497.

⁹⁰⁰ Y.6.H.D., T:26.2.2014, 1352/2140; Y.6.H.D., T:17.1.2011, 8929/134 sayılı kararları.

şeklindeki yaklaşımıdır⁹⁰¹. Özellikle Yargıtay'ın bu uygulama ve kabulünü eleştiren yazarlara göre bu durumun iade borcu ile sona ermenin, bir başka ifadeyle sona erme ile sonuçlarının birbirine karıştırılması olduğu, nitekim iade gerçekleşmezse yahut geç gerçekleşirse kiraya verenin sahip olduğu hakların karşısında kira sözleşmesinin sona ermediğini savunmanın isabetsiz olduğu fikrindedir⁹⁰². Kiralanan bir taşınır ise bu kez de zilyetliğin doğrudan nakli gerçekleştirilmelidir.

Kanımızca da kira sözleşmesinin sona ermesi ile iadesi birbirinden farklı konular olmakla birlikte bu durumu dava yoluyla sona erme ve diğer sona erme nedenleri bakımından ayrı incelemek gerekir. Dava yoluyla sona erme halinde sözleşmenin sona ermesi, bizim de katıldığımız görüşe göre Mahkeme kararı ile gerçekleşeceği için bu karar verilene kadar iadenin yapılmaması hukuka uygundur. Buna karşın Mahkemece sözleşmenin sona ermesi ve tahliyeye karar verildiği halde iade yapılmazsa kiraya verenin ecrimisil talep etme hakkı başlar.

Diğer sona erme nedenleri bakımından ise kural fesih beyanı ile sözleşmenin sona ermesi olsa da uygulamada bu kuralın aksi yönde kararlar verildiği için sözleşmenin sona ermesi ile iade borcunun ifa edilmemesini, dava yoluyla sona ermedeki gibi net bir şekilde ayırmak her zaman mümkün olmayabilir. Örneğin TBK m. 316 hükmüne göre kiraya verenin fesih beyanını haksız bulan kiracının kiralananı iade etmemesi, sözleşmenin son

⁹⁰¹ **Gümüş**, s. 236; Y.6.H.D., T:11.2.2012, 2012/5623E., 2012/10488K. sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2012-5623.htm&kw=`anahtar+teslimi+kira`#fm>).

Y.6.H.D., T:25.04.2016, 2015/7730E., 2016/3349K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri:03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2015-7730.htm&kw=`anahtar+teslimi`+`sona+erme`#fm>) Y.6.H.D., T:26.01.2015, 2014/5966E., 2015/717K. Sayılı kararı (erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2014-5966.htm&kw=`anahtar+teslimi`+`sona+erme`#fm>).

⁹⁰² **İnceoğlu**, C.2, s. 497.

bulmadığı savunmasına dayandığı için bu hususta açılacak davada Mahkemece tahliye karar verilene kadarki süreçte kiracının kiralananı kullanması haklı bir nedene dayanacağı ve tahliye kadar kiracıdan da kira bedeli tahsil edilmeye devam edileceği için, kiracı iade borcuna aykırı davranmış sayılmayacaktır. Nitekim Yargıtay da özellikle fesih beyanı ile sona erme hallerinde, bu beyanı tebliğ almasına rağmen kiracının taşınmazı tahliye etmemesini doğrudan iade borcuna aykırılık olarak değerlendirmemekte, esas incelemeyi sözleşmenin sonlanıp sonlanmadığı sorusu üzerinden yapmaktadır.

2. İade Borcunun İfa Zamanı ve İfa Yeri

İade borcu kira sözleşmesinin sona ermesi ile doğar⁹⁰³. Taraflar sözleşmede sözleşmenin sona ermesinden sonra kiralananın ne zaman iade edileceği ile ilgili bir mutabakata varmışsa kiralanan mutabık kalınan bu zamanda iade edilir. İade borcunda temerrüde düşen kiracının, TBK m. 118 uyarınca kiraya verenin uğradığı zararları karşılaması gerekir⁹⁰⁴. Bu zararlar kiralananın zamanında teslim edilmemesinden kaynaklanan menfaat kaybı kapsamındaki tüm müspet zararı kapsar.

İade borcunun ifa yeri, iade borcu sözleşmeden kaynaklanan bir parça borcu olduğu için TBK m. 89 gereği kiralananın sözleşmenin kurulduğu sırada bulunduğu yerdir⁹⁰⁵. Kiralanan bir taşınmaz ise bu taşınmazın bulunduğu yerdir⁹⁰⁶.

⁹⁰³ Gümüş, s. 240; İnceoğlu, C.2, s. 492; Çınar, s. 377.

⁹⁰⁴ İnceoğlu, C.2, s. 492; Çınar, s. 377.

⁹⁰⁵ Gümüş, s. 240; İnceoğlu, C.2, s. 493; Çınar, s. 378.

⁹⁰⁶ İnceoğlu, C.2, s. 493; Çınar, s. 378.

Kiralananın taşınır olması halinde iade yeri ile ilgili iki farklı görüş vardır. Bir görüşe⁹⁰⁷ göre iade yeri, kiralananın sözleşmenin kurulduğu sırada bulunduğu yerken bir başka görüşe⁹⁰⁸ göre ise kiralananın kiracıya teslim edildiği yerdir.

B. İade Borcunun Kapsamı

TBK m. 334'e göre;

“Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir.

Kiracının, sözleşmenin sona ermesi halinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.”

Bu hükme göre iade borcunun ilk aşamasını kiralananın eski hali ile, Kanundaki ifadesi ile “ne durumda teslim almışsa” o şekilde iade edilmesi gerekir⁹⁰⁹. Bu nedenle de kiracının kiralanda kiraya verenin rızası olmaksızın yaptığı ekleme ve değişiklikleri sökme ve yerine eskilerini aynen yerleştirme yükümlülüğü vardır⁹¹⁰. Eski halin ne şekilde olduğunun ispatı ise kural olarak TMK m. 6 hükmüne göre gerçekleşecektir⁹¹¹.

TBK'da EBK'dan farklı olarak kiralananın kiracıya iyi halde teslim edildiğine dair bir düzenleme yer almamaktadır ancak taraflar kendi aralarında kira sözleşmesinde

⁹⁰⁷ İnceoğlu, C.2, s. 493.

⁹⁰⁸ Tandoğan, s. 184.

⁹⁰⁹ Gümüş, s. 235; İnceoğlu, C.2, s. 507; Çınar, s. 373.

⁹¹⁰ İnceoğlu, C.2, s. 506.

⁹¹¹ İnceoğlu, C.2, s. 508; Çınar, s. 375.

kiralananın nasıl teslim edildiği ile ilgili tanımlamalara, detaylı açıklamalara yer verebilirler⁹¹². Kira sözleşmesinde bu yönde bir hüküm yoksa teslim tutanağına bakılmalı, teslim tutanağında da herhangi bir düzenleme yoksa ya da teslim tutanağı da yoksa kiraya verenin kiralananı iyi halde teslim ettiğini ispatlaması gerekir⁹¹³. Bu durum bir maddi vaka olduğu için tanıkla da ispatı mümkündür⁹¹⁴.

Diğer yandan Yargıtay ve bir kısım yazarlar, kiralananın teslimini bir hukuki işlem olarak nitelendirdikleri için aksinin senede karşı senetle ispat kuralı gereği, yazılı delile ispatlanması gerektiği görüşünü benimserler⁹¹⁵.

Kiracının kiralananı eski hali ile iadesinin iki istisnası vardır⁹¹⁶. Bu istisnalardan ilki aynı hükümde yer alan olağan kullanımdan kaynaklanan eksilme ve bozulmalardır⁹¹⁷. Kanun koyucu olağan kullanımdan kaynaklanan eksilme ve bozulmaların kiracıya karşı herhangi bir talep hakkı doğurmayacağını, bunun kira sözleşmesinin kullanma borcu doğuran bir sözleşme olmasının olağan sonucu olduğunu benimsemiştir. Örneğin duvarların kirlenmesi, parkelerin belli yerlerinde oluşan ufak çizikler, mobilyalı kiraya verildiyse kullanımdan kaynaklı eskime ve kirlenmeler gibi. Bu gibi olağan kullanım sınırında kalan eksilme ve bozulmalardan kiracı sorumlu değildir. Olağan kullanımdan kaynaklanan eksilme ve bozulma her bir kira sözleşmesi bakımından ayrıca tespit edilmelidir. Konut olarak kullanılan bir yerdeki eksilme veya bozulma ile işyeri olarak kullanılan bir yerdeki eksilmenin aynı ölçüde olması beklenemez. Ayrıca her iki kira sözleşmesinde de kiracının kiralananından beklediği menfaati azaltacak ölçüde bir

⁹¹² İnceoğlu, C.2, s. 508; Çınar, s. 374.

⁹¹³ İnceoğlu, C.2, s. 508; Çınar, s. 374.

⁹¹⁴ İnceoğlu, C.2, s. 508.

⁹¹⁵ Gümüş, s. 236

⁹¹⁶ İnceoğlu, C.2, s. 509 vd.

⁹¹⁷ İnceoğlu, C.2, s. 509.

eksilmeme veya bozulmamanın beklenmesi gerekir. Bu nedenle de kira sözleşmesi kurulurken kiralananın iadesi sırasında bu bozulma ve eskimelerin giderileceği anlamında, örneğin duvarların boyanacağı, mobilyaların temizleneceği yönünde eklenen hükümler geçersizdir⁹¹⁸.

Bu kuralın aksinin sözleşmenin kurulmasından evvel, kurulma anında⁹¹⁹ kararlaştırılması geçersizdir⁹²⁰. Buna karşın TBK m. 334/II lafzından hareketle iade anında ya da iadeden sonra tarafların özgür iradeleriyle bu kuralın aksini kararlaştırmaları mümkündür⁹²¹. Taraflar bu kuralın aksini kararlaştırmadığı müddetçe de kiraya verenin olağan eksilme ve bozulma olduğu iddiasıyla bunların masraflarının yahut zararını kiracının verdiği güvence parasından mahsup etmesi de mümkün değildir.

Bu kuralın bir başka istisnası ise TBK m. 321’de düzenlenmiştir⁹²². TBK m. 321’e göre; “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralanda yenilik ve değişiklikler yapabilir.*

Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez.

Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez.”

⁹¹⁸ **Gümüş**, s. 239; **İnceoğlu**, C.2, s. 510-511.

⁹¹⁹ Aksi görüş için bkz. **Gümüş**, s. 238.

⁹²⁰ **İnceoğlu**, C.2, s. 511.

⁹²¹ **İnceoğlu**, C.2, s. 511.

⁹²² **İnceoğlu**, C.2, s. 512.

Bu hükme göre kiracı ancak kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralananda değişiklik ve yenilik yapabilir⁹²³. Kiraya verenin rızasıyla yapılan bu yenilik ve değişiklikler de yazılı olarak kararlaştırılmadıkça iade sırasında kiralananda kalır. Buna karşın taraflar aralarında yazılı olarak kiralananın bu yenilik ve değişikliklerin sökülerek kiralananın eski hali ile iade edileceğini kararlaştırabilir. Böyle bir yazılı anlaşma varsa kiracının temel kuralı uygulayıp kiralanayı eski hali ile iade etmesi gerekir. Bu iade sadece yenilik ve değişikliklerin sökülüp kaldırılması ile gerçekleşmeyebilir, kiracının aynı zamanda kiralanayı eski hale getirmesi de gerekir⁹²⁴.

Kanun koyucu bu hükümlerle, kiracının kiralananda yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiraya verenden herhangi bir talepte bulunmasını ancak yazılı olarak kararlaştırılması şartına bağlamıştır⁹²⁵. Diğer yandan yazılı olarak kararlaştırılması halinde de kiracının bu yenilik ve değişikliklerin kiralananda yaptığı değer artışı dışında yenilik ve değişikliklerin masraflarını talep etmesi engellenmiştir.

C. Kiralananın İade Edilmemesi veya Gereği Gibi İade Edilmemesinin Sonuçları

Uygulamada kira sözleşmesi sona erdiği halde kiracının kiralanayı haklı bir sebep olmaksızın hiç veya gereği gibi iade etmediği ya da geç iade ettiği durumlara rastlanmaktadır. Bu başlık altında kiracının kiralanayı iade etmemesi, geç iade etmesi veya gereği gibi iade etmemesinin sonuçları incelenecektir.

⁹²³ Gümüş, s. 246; Çınar, s. 375.

⁹²⁴ İnceoğlu, C.2, s. 512.

⁹²⁵ Çınar, s. 376.

1. Kiralananın İade Edilmemesi/Geç İade Edilmesi

Kiracının kira sözleşmesi sona erdiği halde kiralananı iade etmemesi halinde, kiraya verenin taşınırlar için iade, taşınmazlar için ise tahliye davası açması gerekir⁹²⁶. Sözleşmenin fesih beyanı ile sona erdiği hallerde açılacak davanın teknik bir tahliye davasından ziyade, kiralananın iadesine yönelik dava olarak değerlendirilmesi gerekir. Doktrinde bu davanın sözleşmenin sona ermesinin sonuçları ile ilgili olması nedeniyle bir “aynen ifa” davası niteliği taşıdığı kabul edilir⁹²⁷. Konut ve çatılı işyeri kiralalarının dava yoluyla sona ermesi halinde açılacak davada ayrıca tahliye talebi de olduğu için bu talep taşınmazın iadesini de içerir, buna karşın diğer sona erme halleri için kiralananın iade edilmemesi halinde iade veya tahliye davasını ayrıca açmak gerekir.

Kiracının kiralananı bu şekilde iade etmemesi veya geç iade etmesinin sonuçlarından tek başına iade ile kurtulması ise mümkün değildir. Kiralananı haklı bir neden olmaksızın geç iade eden kiracı haksız zilyet sıfatıyla kiraya verenin uğradığı zararları gidermekle yükümlüdür⁹²⁸. Kiraya verenin bu kapsamda uğrayacağı zarar kapsamına kiralananın yeniden kiralanamaması veya kiraya veren tarafından kullanılamaması sebebiyle uğranılan zarar girer⁹²⁹.

Ayrıca kiralananın iadesi gerektiği andan itibaren verilen tüm zarar, eksilme ve azalma, bozulmadan da kiracı sorumludur. Bu zarar hesabında kiraya verenin haksız zilyet durumunda olan kiracıdan tazmin edeceği ecrimisil bedelinin de dikkate alınması gerekir⁹³⁰. Buna göre kiraya veren haksız zilyetten her ne kadar ecrimisil bedeli tahsil

⁹²⁶ İnceoğlu, C.2, s. 498.

⁹²⁷ İnceoğlu, C.2, s. 498; Gümüş, s. 237.

⁹²⁸ İnceoğlu, C.2, s. 500.

⁹²⁹ Gümüş, s. 236-237; İnceoğlu, C.2, s. 502.

⁹³⁰ İnceoğlu, C.2, s. 502.

etse de muhtemel kiracıyı kaçırdığı ve uzun süreli bir kira gelirinden yoksun olduğunu ispat etmek suretiyle de zararının tazmini talep edebilir.

İadenin gerçekleşmemesi veya geç gerçekleşmesi halinde kiraya verenin cezai şart talep edip edemeyeceği ise tartışmalıdır⁹³¹. Bir görüşe göre TBK m. 334/II hükmü gereği kiracının iadenin gecikmesine bağlı olarak ayrıca cezai şart ödemesine ilişkin kararlaştırılan hükümler geçersizdir⁹³². Bizim de katıldığımız görüşe göre TBK m. 334/II hükmünün iadenin kapsamını aşacak şekilde ve fakat kiracı lehine dar yorumlanması kiraya verenin iade hakkının özüne dokunur⁹³³. Bu nedenle TBK m. 334 hükmünün süresinde gerçekleşmeyen iade ile ilgili yaptırımlar bakımından uygulanması mümkün değildir. Nitekim TBK m. 334 hükmü iadenin kapsamı ile ilgili olup, iadenin gerçekleşmemesi halinde kararlaştırılan cezai şart iadeyi zorlayıcı ve iadenin sonuçları ile ilgili bir meseledir⁹³⁴.

İadenin zamanında ve fakat gereği gibi gerçekleşmemesi halinde ise kiraya verenin uğradığı zararın tazminini talep etme hakkı vardır⁹³⁵. Kiracının bu nedenle sorumlu tutulabilmesi için yukarıda saydığımız istisnaların olmaması ve kiracının kusuru ile sözleşmeye aykırı davranması sonucu belirtilen zararların doğmuş olması şarttır⁹³⁶.

⁹³¹ **İnceoğlu**, C.2, s. 503.

⁹³² **Gümüş**, s. 238.

⁹³³ **İnceoğlu**, C.2, s. 502

⁹³⁴ **İnceoğlu**, C.2, s. 503; kıyasen **İnceoğlu Murat/Baş Ece**, “Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C:XXVIII, S:1, Mart 2012, s. 113 (*İnceoğlu/Baş, Depozito*).

⁹³⁵ **İnceoğlu**, C.2, s. 504; **Çınar**, s. 381.

⁹³⁶ **İnceoğlu**, C.2, s. 504.

2. Kiralananın Gereği Gibi İade Edilmemesi

Kiraya veren TBK m. 335'te düzenlendiği üzere kira sözleşmesinin sona ermesini müteakip kiralananı gözden geçirmek ve varsa olağan kullanımı aşan eksiklik veya bozulmalar kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır⁹³⁷. TBK'da yer alan "hemen" ifadesini makul bir süre olarak yorumlanır⁹³⁸.

Kiraya verenin satış sözleşmesindeki gibi detaylı değil, daha yüzeysel, hafif bir gözden geçirmesi yeterlidir⁹³⁹. TBK m 335'te teslim sırasında tespit edilemeyen eksiklik ve azalmalarla ilgili kiracının sorumluluğunu devam edeceği açıkça düzenlendiği için kiraya verenin yapacağı gözden geçirmenin çıplak gözle yapılacak olağan bir gözden geçirme olması yeterlidir⁹⁴⁰. Bu gözden geçirme sonucunda kiraya veren tespit ettiği eksilme ve bozulmaları makul süre içerisinde kiracıya bildirmelidir⁹⁴¹. Bu bildirim yazılı şekilde yapılması zorunlu olup yazılı olması bir geçerlilik şartıdır⁹⁴². Kiraya verenin bildirimde eksilme ve bozulmaları açık şekilde belirtmelidir.

Kiraya verenin gözden geçirme ve muayene külfetlerini yerine getirmemesi halinde kiracıdan eksilme ve bozulma nedeniyle doğan zararının tazmini talep edemez⁹⁴³. Bu külfetlerini yerine getirdiği takdirde ise kiracının eksilme ve azalmadan kaynaklanan zararı gidermesi gerekir⁹⁴⁴. Bu giderme somut olayın özelliğine göre kiralananın tamiri veya zarar gören şeyin değiştirilmesi şeklinde olabilir⁹⁴⁵. Giderimin usulü, kiracıya da

⁹³⁷ Gümüş, s. 236; İnceoğlu, C.2, s. 516.

⁹³⁸ İnceoğlu, C.2, s. 518.

⁹³⁹ İnceoğlu, C.2, s. 519; Çınar, s. 380.

⁹⁴⁰ İnceoğlu, C.2, s. 519; Çınar, s. 380.

⁹⁴¹ İnceoğlu, C.2, s. 519; Çınar, s. 380.

⁹⁴² İnceoğlu, C.2, s. 521; Çınar, s. 380.

⁹⁴³ Gümüş, s. 236; İnceoğlu, C.2, s. 522.

⁹⁴⁴ İnceoğlu, C.2, s. 523.

⁹⁴⁵ İnceoğlu, C.2, s. 523.

zarar vermeyecek ve somut olay adaletine aykırı olmayacak şekilde olmalıdır. Bunun için de temel kural sadece eski hale getirme olarak kabul edilmeli ve kiraya verenin zenginleşmemesi esas alınmalıdır.

D. İade Borcu Bakımından Zamanaşımı

İade borcu ve iade borcunun yerine getirilmemesi nedeniyle uğranılan zararların tazminine ilişkin uygulanacak zamanaşımı süresi TBK m. 146 gereği 10 yıldır⁹⁴⁶. Zamanaşımı süresi, iade borcunun muaccel olduğu tarih olan kira sözleşmesinin sona erme tarihinden itibaren işlemeye başlar⁹⁴⁷. Kiracının geç teslimi sebebiyle doğan ecrimisil ödeme borcu ile ilgili olarak ise iki farklı görüş vardır. Yargıtay'ın da benimsediği görüşlerden⁹⁴⁸ ilkinde göre ecrimisil zamanaşımı 5 yıldır. Bizim de katıldığımız doktrindeki baskın görüşe göre ise ecrimisil, haksız kullanıma dayalı bir zarar kalemi olduğu için haksız fiile ilişkin hükümler uygulanır ve zamanaşımı süresi 2 ve 10 yıllık zamanaşımı süreleridir⁹⁴⁹.

II. YENİDEN KİRALAMA YASAĞI VE YAPTIRIMI

TBK m. 355'e göre; "*Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz.*

⁹⁴⁶ **Gümüş**, s. 240; **İnceoğlu**, C.2, s. 504; **Çınar**, s. 381.

⁹⁴⁷ **İnceoğlu**, C.2, s. 504.

⁹⁴⁸ Y.6.H.D., T:21.11.2005, 2005/7723E., 2005/10541K. Sayılı kararı (*erişim tarihi ve yeri: 03.04.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2005-7723.htm&kw=`ecrimisil`+`beş+yıl`#fm`>) **Yavuz Nihat**, Uygulamada Ecrimisil (Haksız İşgal Tazminatı) Davaları, Yeni Medeni Kanunu'na Uygun Olarak Geliştirilmiş ve 3091 sayılı Yasa ile Genişletilmiş, 3. Basım, Yetkin Yayınları, s. 374.*

⁹⁴⁹ **Oğuzman Kemal/Seliçi Özer/Özdemir Saibe Oktay**, Eşya Hukuku, 19. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2016, s. 129; **Sirmen**, s. 119.

Yeniden inşaa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar; eski hali ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının yeniden inşaa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimini izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz.

Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.”

Bu hükme göre kiralananın üç yıl geçmedikçe eski kiracıya öncelik hakkı tanınması gerekliliği, sadece ihtiyaç sebebiyle tahliye ile yeniden inşaa ve imar sebebiyle tahliye ile sınırlıdır⁹⁵⁰. Bu tahliye nedenleri dışında bir tahliye halinde kiraya verenin eski kiracısı ile kira sözleşmesi akdetmek zorunluluğu yoktur⁹⁵¹.

TBK'nın bu maddesi ile ihtiyaç sebebiyle tahliye ile yeniden inşaa ve imar sebebiyle tahliye nedeniyle öncelik hakkının kullanılması arasında da bir fark yaratılmıştır⁹⁵². Kanun koyucu ihtiyaç sebebiyle tahliye halinde kiraya verene kiracının öncelik hakkının bertaraf edilmesi için özel bir prosedürel yükümlülük öngörmemiştir. Buna karşın yeniden inşaa ve imar sebebiyle tahliye halinde, kiraya verenin kiracıyı yazılı olarak bildirmesi ve kiracının da 1 aylık süre içerisinde yeri ya yeniden kiralamaması ya

⁹⁵⁰ İnceoğlu, C.2, s. 534.

⁹⁵¹ İnceoğlu, C.2, s. 534.

⁹⁵² İnceoğlu, C.2, s. 538.

da cevap vermemesi şartını arayarak kiracının yeniden kiralama hakkının bertaraf edilmesini zorunlu kılmıştır⁹⁵³.

Her iki nedenle kiralananın tahliyesi halinde kiraya veren, kiralananı haklı neden olmadıkça üç yıl boyunca bir başkasına kiralayamaz. Haklı neden kavramı mücbir sebepten daha geniş bir kavram olmakla birlikte, kiracının bir başka evde oturuyor olması, kiraya verenin kiralananı kullanması yahut kiracının kiralananı kullanmak istememesi hallerinde kiraya verenin bir başkasına kiralama hakkı doğar.

Yeniden inşa ve imar halinde kiralananın kullanılabilir hale geldiği kiraya veren tarafından kiracıya yazılı bildirilmelidir. Yazılı bildirim Kanun'un lafzına göre bir geçerlilik şartı olup aksinin kararlaştırılması mümkün değildir. Kiracıya verilecek 1 aylık süre nisbi emredici bir süre olup kiracı yararına uzatılması mümkünken kısaltılamaz⁹⁵⁴.

Yeniden inşa ve imarın üç yıldan uzun sürmesi halinde tahliyeden itibaren üç yıl geçtikten sonra inşanın sonlanması durumunda hala bu hakkın devam edip etmediği ise belirsizdir. Kanımızca kanun koyucunun amacı da gözetilerek yeniden inşa ve imar halinde 3 yıllık sürenin kiralananın yeniden kullanılabilir hale geldiği tarihten itibaren işletilmesi gerekir.

Kiraya verenin kiracının bu hakkı kullanmasına engel olması yahut kullandırmaması haline özgülenen medeni hukuk cezası ise tahliyenin gerçekleştiği yılın son bir yıllık kira bedelinden az olmayacak şekilde bir tazminattır⁹⁵⁵. Bu tazminatın götürü tazminat olduğunu savunanlar olmakla birlikte Kanunun lafzına göre sadece asgari

⁹⁵³ İnceoğlu, C.2, s. 539.

⁹⁵⁴ İnceoğlu, C.2, s. 539.

⁹⁵⁵ İnceoğlu, C. 2, s. 541-542.

sınır belirlenmiş ve fakat üst sınır belirlenmemiştir. Kiracının bu tazminat talebi de TBK m. 146 gereği 10 yıllık zamanaşımı süresine tabidir⁹⁵⁶.

III. PEŞİN ÖDENEN KİRA BEDELLERİNİN İADESİ

Sona erme nedenlerinde incelediğimiz üzere kimi zaman kira sözleşmesinin süresi bitmeden sonlanması ya da belirsiz süreli sözleşmelerde fesih bildirim ve vadelerine uygun olarak sonlandırılması mümkündür. Her iki ihtimalde de kiracının kira bedelini peşin ödemesi veya kiralananı kullandığı süreden daha uzun bir süreye tekabül edecek kira bedeli ödemesi söz konusu olabilir⁹⁵⁷. Bu durumda kiralananın kiraya verenin talebi ya da kiracının kira sözleşmesini erken feshi nedeniyle peşin ödenen kira bedellerinin akıbetinin ne olacağı sorusu ile karşılaşılır.

Kira sözleşmesinin erken sonlanması nedeniyle kiracı tarafından peşin ödenen iadede sonraki zamana tekabül eden kira bedellerinin iadesi gerekir⁹⁵⁸. İadeye uygulanacak zamanaşımı TBK m. 146 gereği 10 yıldır. Bir görüş taraflar arasındaki hukuki ilişkinin sonlanması nedeniyle yapılan ödemenin “gerçekleşmeyen sebebe dayalı ödeme olduğu” kabulüyle zamanaşımı süresinin sebepsiz zenginleşme için uygulanan 2 ve 10 yıllık zamanaşımı süresi olduğunu savunur⁹⁵⁹. Kanımızca burada sözleşme ilişkisinin tasfiyesi nedeniyle genel kuraldan ayrılmak için bir sebep yoktur, bu nedenle de 10 yıllık genel zamanaşımı süresi uygulanmalıdır. Nitekim bu kabul, kira bedelinin peşin ödenmesinin kararlaştırıldığı halde kiraya verenin kira bedeli alacağına 10 yıllık zamanaşımına tabi olduğu görüşü ile de uyumludur.

⁹⁵⁶ İnceoğlu, C. 2, s. 543.

⁹⁵⁷ İnceoğlu, C. 2, s. 528.

⁹⁵⁸ İnceoğlu, C. 2, s. 528.

⁹⁵⁹ İnceoğlu, C. 2, s. 529.

Kiracının iadesi gereken peşin ödediği kalan ayların kira bedelinin genel hükümler uyarınca kiraya veren veya kiracının diğer borçları için kiracı tarafından takas-mahsup define konu edilmesi ise mümkündür⁹⁶⁰.

IV. ÜRÜN KIRASININ SONA ERMESİNİN SONUÇLARI

Ürün kirasının sona ermesinin sonuçları TBK m. 372-375 hükümleri arasında düzenlenmiştir. TBK m. 372'e göre kiracı kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte tutanağa geçirilmiş eşyalarla birlikte ve buldukları durumda geri vermekle yükümlüdür⁹⁶¹. Kiracının iade sırasında sorumluluktan kurtulabilmesi için iyi işletilme halinde doğmayacak zararların doğmamış olması gerekir. Buna ek olarak kiracı göstermesi gereken asgari özenle oluşan değer artışını da kiraya verenden talep edemez, zira kiraya verenin kiralananı kiracının kullanıma hazır halde buldurma karşılığında kiracının da kiralananı özenle kullanma borcu vardır⁹⁶². Bu nedenle özenle kullanma borcunun bir sonucu olarak doğan ve ürün kirasının özünden kaynaklanan değer artışı kiracı tarafından geri istenemez.

Ürün kirası gereği kiracının kullanımına bırakılan ve tutanağa geçirilmiş bir eşya varsa ve bu eşya için bir değer biçilmişse kiracı TBK m. 373 hükmü gereği bu eşyaları özdeş türde veya değerinde kiraya verene iade etmekle yükümlüdür⁹⁶³. Kiracının bu yükümlülüğünden kurtulması ise eşyaların teslim edilememesinin kiraya verenin kusurundan yahut mücbir sebepten kaynaklandığını ispat etmesi ile mümkündür, aksi

⁹⁶⁰ İnceoğlu, C. 2, s. 529.

⁹⁶¹ Eren, s. 471; Günay C., s. 1156.

⁹⁶² Eren, s. 472.

⁹⁶³ Eren, s. 471.

durumda kiracının kiralananı gereği gibi iade etmemesi sebebiyle kiraya verenin doğan zararını karşılaması esastır.

TBK m. 374'te yer alan; *“Tarımsal bir taşınmazın kiracısı, kira sözleşmesinin sona erdiği anda henüz devşirilmemiş ürünler üzerinde bir hak ileri süremez.*

Ancak kiracı, ürünün yetişmesi için yapmış olduğu tarım giderlerinin hâkim tarafından belirlenecek miktarını, kiraya verenden tazminat olarak isteyebilir ve bu tazminat işlemiş kiralardan indirilir.” hükmüne göre de kira sözleşmesi sona erdiği sırada henüz devşirilmemiş ürünlerle ilgili kiracı herhangi bir talepte bulunamaz. Buna karşılık kiracının ürün yetiştirmek üzere yapmış olduğu masrafları kiraya verenden talep etmesi ve bu masrafların işleyen kiradan düşülmesini talep etme hakkı vardır.

Kanun koyucu özellikle sözleşmenin sona ermesini takiben gerçekleşen geri verme prosedürünü detaylı olarak düzenlemiş ve yukarıda saydığımız hükümlere ek olarak TBK m. 375'te şu hükme yer vermiştir: *“Kiralananı geri veren kiracı, düzenli bir işletmenin gerektirdiği 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; aldığından daha az bırakıyorsa, eksikleri tamamlamak veya değer eksikliğini gidermekle yükümlüdür.”

Bu hükme göre kiracı kiralananı terk ederken ürün kirasının gerektirdiği oranda kira süresinin bittiği yılın samanlarını, hayvan yataklarını, kuru ot ve gübrelerini kiralanda bırakmakla yükümlüdür. Bu aşamada da kiracının herhangi bir hak sahibi olup olmadığı kiralanda aldığından fazlasını bırakıp bırakmadığına göre belirlenir. Kiracı aldığından daha fazlasını bırakıyorsa fazla bıraktığı kısım için tazminat talep etme

hakkına sahipken, aldığından daha az bırakıyorsa geri verme borcunu eksiksiz ifa ettiği sonucuna ulaşması için değer eksikliğini gidermesi gerekir.



SONUÇ

Türk Borçlar Kanunu'na göre kira sözleşmesinin sona erme nedenlerini incelediğimiz bu çalışmamızda hem genel hükümlere tabi kira sözleşmesinin hem konut ve çatılı işyeri kiralarının hem de ürün kirasının sona erme nedenleri üzerinde durulmuştur. Her bir kira türü bakımından Kanunda yer alan şartları tek tek irdelediğimiz bu çalışmamızda varılan sonuçları şu şekilde özetlemek mümkündür.

Genel hükümlere tabi kira sözleşmesinin sona erme nedenlerini olağan ve olağanüstü sona erme nedeni olarak iki ana başlığa ayırmak mümkündür. Bu ana başlık altında olağan sona erme nedeni olarak belirli süreli kira sözleşmesinin süre sonunda kendiliğinden sona ermesi oluşturur. Belirli süreli kira sözleşmeleri süre sonunda herhangi bir bildirim gerek kalmadan kendiliğinden sona erer. Bu sözleşmelerde süre sona erdiği halde taraflar örtülü yahut açık irade beyanları ile sözleşme ilişkisine devam ederse sözleşme belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür. Belirsiz süreli sözleşmeler ise Kanunda yer alan fesih bildirim süreleri ile fesih vadelerine uyulmak suretiyle sonlandırılır.

Genel hükümlere tabi kira sözleşmeleri, önemli bir nedenle sona erdirilebileceği gibi kiracının ölümü, iflası, temerrüdü ile kiralananın özenle kullanma borcuna aykırı davranılması ve komşulara saygı gösterme yükümlülüğünün ihlali halinde de sonlandırılabilir.

Bu nedenleri TBK'daki sırasıyla irdelediğimizde TBK m. 315 hükmü kiracının kira bedeli ve yan gider ödeme borcunu ihlal etmesinden kaynaklı olarak başvuru bir hükümdür. Bu hükme göre kiracı genel hükümlere tabi kira sözleşmesinde kendisine

gönderilen ihtarnamede verilen on günlük süreye rağmen; konut ve çatılı işyeri kirasında ise otuz günlük süreye rağmen kira bedeli ve yan gider ödeme borcunu ifa etmezse kira sözleşmesi fesih beyanı ile sonlandırılır. Bu fesih beyanının hukuken hüküm doğurabilmesi için öncesinde gönderilen temerrüt ihtarında kiracının hangi ayın kirası ve/veya yan gideri ne kadar eksik ödediğinin açıkça gösterilmesi ve Kanunda yazılı olan sürenin kiracıya mutlaka verilerek bu süre içerisinde ödemenin yapılmaması halinde sözleşmenin feshedileceğinin belirtilmesi gerekir.

TBK m. 316'ya kira sözleşmesinin sonlandırılması için ise kiracının kiralananı özenle ve sözleşme şartlarına uygun kullanma ve komşulara saygı gösterme yükümlülüğünü ihlal etmiş olması gerekir. Genel hükümlere tabi kiralarda konut ve çatılı işyeri kiralaları için de uygulanan bu hükme göre genel hükümlere tabi kiranın sona ermesi için kiracıya ayrıca süre vermeye ve öncesinde ihtar çekilmesine gerek yoktur. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise kiracıya en az otuz gün süre verilmesi ve bu süre içerisinde sözleşmeye aykırılığın giderilmesi istenir. Bu süre verilmeden gönderilen fesih ihtarları, TBK m. 316 hükmüne göre sözleşmenin sonlandırılmasına imkan veren ihtar yerine geçmez.

Önemli nedenle sona ermenin söz konusu olabilmesi için ise, sözleşmeye devamın taraflardan birinin kusuru olmaksızın, öngörülemeyen ve önlenemeyen bir nedenle çekilmez hale gelmesi gerekir. Bu halde kiracı veya kiraya veren sözleşme ilişkisinin çekilmez hale gelmesi nedeniyle fesih bildirim süresi ve vadelerine uymak suretiyle sözleşmeyi sona erdirebilir. Önemli neden sübjektif ve objektif neden olabileceği gibi dış etkenlerden de kaynaklanabilir. Bu halde, sözleşmenin sona ermesinin parasal sonuçlarını hâkim takdir eder.

Kiracının iflası ise TBK m. 332'de düzenlenmiş olup bu. Hükme göre kiracı kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren sözleşmeyi derhal sonlandıramamaktadır. Kiracının iflası sebebiyle sona erme hükmünün uygulanabilmesi için iflas kararı yeterli olup ilanı şart değildir. Bu halde kiraya veren kiracıdan ve iflas idaresinden yazılı geçerlilik şartına uygun olarak güvence verilmesini ister. Kiracı ve iflas idaresinin güvence getirebilmesi için kendilerine makul süre tanınması gerekmektedir. Makul sürenin tayininde işleyecek kira bedelinin tutarı belirleyici olur. Güvencenin verilen sürede verilmemesi halinde kiraya verenin sözleşmeyi hemen feshetmesi gerekir, aksi durumda sözleşmeye devam etme iradesi göstermiş sayılması söz konusudur.

TBK m. 333'e göre, kiracının ölümü kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdirmez. Buna karşın kiracının yasal mirasçıları TBK m. 329 ve 330'da yer alan fesih bildirim sürelerine uymak kaydıyla sözleşmeyi sonlandırabilirler.

TBK'nın genel hükümlere tabi kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin hükümlerinin bir kısmı konut ve çatılı işyeri kiralari hakkında da uygulanır, ancak burada konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin dava yoluyla erme hükümlerinin sınırlılığı ilkesine uyulması esastır. TBK'nın genel hükümler kısmında yer alan bazı hükümlerinin konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından nasıl uygulanacağı doğrudan Kanun hükmünde yer almaktadır. Örneğin TBK m 315, 316 gibi. Öte yandan doktrinde de istikrarla kabul edildiği üzere bazı hükümlerde açıkça konut ve çatılı işyeri kiralari atıf verilmese de bu hükümler konut ve çatılı işyeri kiralari de uygulanır. Örneğin TBK. m. 330. Gibi.

Konut ve çatılı işyeri kiralari ilişkine sona erme nedenleri, bildirim yoluyla sona erme ve dava yoluyla sona erme olarak iki ana başlıkta incelenmiştir. Bildirim yoluyla sona erme de belirli ve belirsiz süreli sözleşmeler bakımından kendi içinde ikiye

ayrılırken bildirim kiracı ve kiraya veren tarafından yapılmasına göre de usul ve şartları farklılık arz eder. Dava yoluyla sona erme halleri TBK’da sınırlı sayıda sayılmış olup TBK m. 354’te yer alan; *“Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez”* hükmü gereği bu sebeplerin kiracı aleyhine değiştirilmesi yahut artırılması mümkün değildir.

Konut ve çatılı işyeri kiralaları, genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinden farklı olarak süre sonunda kendiliğinden sona ermez. Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kirasının sona ermesi için kiracının kira sözleşmesi sona ermeden en az onbeş gün önce kira sözleşmesine devam etmeyeceğini kiraya verene bildirmesi gerekir, aksi durumda kira sözleşmesi aynı şartlarla bir yıl daha uzatılmış sayılır. Uzama süresinin bir yıldan kısa olması mümkün olmamakla birlikte bu sürenin taraflarca bir yıldan uzun olacak şekilde kararlaştırılması mümkündür. Kiracının belirsiz süreli kira sözleşmesini sonlandırırken TBK m. 329’da yer alan fesih dönemi ile fesih bildirim sürelerine uyması zorunludur.

TBK ile bildirim yoluyla sona erme hususunda getirilen en önemli yeniliklerin başında kiraya verene tanınan bildirim yoluyla kira sözleşmesini sona erdirme hakkıdır. TBK ile kiraya verenin kiracı karşısındaki durumunu tamamen korumasız bırakmamak adına kiraya verene bildirim yoluyla sözleşmeyi sonlandırma hakkı tanınmıştır. Kiraya verenin TBK m. 347 ile getirilen on yıllık uzama süresinin sonunda kira sözleşmesini bildirim yoluyla feshedebilmesi için, geçerli bir şekilde kurulmuş kira sözleşmesinin olması, kira sözleşmesinin uzama yılının on yılı bulması, uzama yılını takip eden yılın bitiminden en az üç ay evvel kiraya veren tarafından fesih bildiriminde bulunulmuş olması gerekir. Kiraya verenin belirsiz süreli sözleşmenin başlangıcından on yıl sonra

kira sözleşmesini sona erdirmesi için TBK m. 328 ve 329'da yer alan fesih dönem ve fesih bildirim sürelerine uyması gerekir.

TBK m. 350/I'e göre kiraya verenin konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliyesi yoluna gidebilmek Kanunda sayılan kişiler için konut ve çatılı işyeri ihtiyacının bulunması ve ihtiyacın gerçek ve samimi olması gerekir.

TBK m. 351 gereği TBK m. 350/I'deki şartlarla aynı şartları taşıyan yeni malik de kiracının tahliyesini talep edebilir.

TBK m. 350/II uyarınca da yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için; yeniden inşa veya imar amacının olması, yeniden inşa veya imarın kiralananın esaslı onarımı, genişletilmesi veya değiştirilmesi için yapılmasının gerekli olması, kiralananın bu sırada kullanımının mümkün olmaması ve projenin uygulanmasının mümkün olması şartlarının gerçekleşmesi gerekir.

TBK m. 352 gereği yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle kiracının tahliyesi için aranan şartlar, kiracı tarafından tahliye taahhüdünün verilmiş olması, taahhüdün yazılı olması, tahliye taahhüdünde tahliye tarihinin belirli olması ve bu taahhüdün kiralananın tesliminden sonra verilmiş gerekir.

TBK m. 352/II uyarınca iki haklı ihtar sebebiyle tahliyenin gerçekleşmesi için ise aynı kira yılı içinde iki haklı ihtar çekilmesi, ihtarların haklı ve de yazılı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi aranır.

TBK m 352/III tahliye davası açılabilmesi için, kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun olması, bu konutun kiralanan ile aynı ilçe, belde belediye sınırları içerisinde

olması ve ayrıca bu sınırlar dahilindeki konutun kiracı ve birlikte yaşadığı eşi için oturmaya elverişli olması ile kiraya verenin kira sözleşmesi kurulurken kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutu olduğunu bilmemesi şartlarının birlikte gerçekleşmesi gerekir.

Kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiracının kiralananı iade borcu doğar. İade borcunun ifa edileceği yer iade konusu kiralananın taşınır ve taşınmaz olmasına göre farklılık gösterir. Taşınırlarda TBK m. 89 gereği sözleşmenin kurulduğu sırada kiralananın bulunduğu yerde iade edilmeliyken, taşınmazlarda taşınmazın bulunduğu yerde iade edilmelidir. Taşınmazlarda taşınmazın boşaltılması yeterli olmayıp anahtarların da devri gerekir. Kiracı kiralananı ne durumda teslim aldıysa o şekilde iade etmelidir. Bu nedenle kiracının kiraya verenin rızası dışında yaptığı değişiklik ve yenilikleri eski haline getirmesi esastır. Bunun istisnası ise, olağan kullanımdan kaynaklanan eksilme ve bozulmalar ile kiraya verenin rızası ile yapılan değişiklik ve yeniliklerdir. Kiralananın iade edilmemesi halinde kiraya verenin taşınırlar için iade, taşınmazlar için ise tahliye davası açması gerekir. İadenin geç gerçekleşmesi halinde kiracının tazminat ödeme yükümlülüğü doğar. İade borcunun yerine getirilmemesi nedeniyle uğranılan zararın tazmini için zamanaşımı süresi TBK m. 146 gereği 10 yıldır.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, yeniden imar ve inşaa ile ihtiyaç sebebiyle tahliye halinde TBK m. 355 gereği, kiralananın üç yıl boyunca bir başkasına kiralınması yasağı vardır ancak bu yasağın ortadan kaldırılması bazı şartların gerçekleşmesi ile mümkündür. İhtiyaç sebebiyle tahliyede kiraya veren, tahliyeden itibaren 3 yıl geçmedikçe bir başkasına taşınmazı kiralayamaz ancak kiracıya yapılan teklifi kiracının reddetmesi halinde bu yasak ortadan kalkar. Yeniden imar ve inşaa da kiracıya kiralananın son

durumuna uygun kira bedeli ile yapılan teklifi kiracının kabul etmemesi halinde üç yıllık yeniden kiralama yasağının uygulanmasına gerek kalmaz.



KAYNAKÇA

- Acar Faruk** Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-312), Beta Yayıncılık, İstanbul 2013.
- Akçaal Mehmet/Uyumaz Alper** “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:21, Sayı:1, 2013, 30. Yıl Armağanı.
- Akıntürk Turgut** Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Özel Borç İlişkileri, Savaş Yayınları, Ankara 1989.
- Akgün Akay Merve** Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, Seçkin Yayıncılık, İstanbul 2016.
- Akyiğit Ercan** 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012.
- Akyol Şener** “Temsil Yetkisinin Yorumu”, Prof. Dr. Ali Naim İNAN’a Armağan, Seçkin Yayınları, Ankara 2009.

Altaş Hüseyin

Hasılat ve Şirket Kirası (BK mad. 270-298),
Yetkin Yayınları, Ankara 2009.

Altaş Hüseyin

Medeni Hukuk Başlangıç Hükümleri (TMK
m. 1-7), Yetkin Yayınları, Ankara 2014
(Altaş, Medeni).

Altaş Hüseyin

Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının
Düzeltilmesi, Yetkin Yayınları, Ankara
1998 (Altaş, Şekil) .

Altun Yasemin Güllüoğlu

Kira Sözleşmesinin Önemli Sebep Feshi,
Doktora Tezi, İstanbul 2017.

Anıl Yaşar Şahin

Kira Aktinden Doğan Tahliye Davaları,
Beta Yayınları, İstanbul 1991.

Aral Fahrettin/Ayrancı Hasan

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre
Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç
İlişkileri, 10. Baskı, Yetkin Yayınları,
Ankara 2012.

Arslan Zeynep

Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve
Kiralananın İadesi, Adalet Yayınevi,
Ankara 2016.

Aybay Aydın/Hatemi Hüseyin

Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 4. Bası,
Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014.

Aydemir Efrail

Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku,
Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4.
Baskı, Seçkin Yayınları.

Aydın Gülşah Sinem

Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre
Sona Ermesi (TBK M. 327-333), Oniki
levha Yayıncılık, İstanbul 2013.

Aydoğdu Murat/Kahveci Nalan

Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,
6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Gözönüne
Alınarak Şema ve Tablolarla Açıklamalı
Özel Borç İlişkileri Ders Kitabı, İleri
Kitabevi, İzmir 2013.

Blomeyer A.

Schuldrecht, Allgemeiner Teil, 2. Auflage,
Berlin/Frankfurt 1957

Burcuoğlu Haluk

Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı
Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi,
İstanbul 1993.

Buz Vedat

Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar,
Yetkin Yayınları, Ankara 2005.

Ceran Mithat

Kira Sözleşmesi Tahliye,
Yetkin Yayıncılık, Ankara 2012.

Corley R.N./Shedd P.J.

Fundamentals of Business Law Leases and
Bailements, 5. Basım, Amerika 1990.

Çevik Seda Öktem

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde
Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme
Borcunun Değerlendirilmesi”, Banka ve
Ticaret Hukuku Dergisi, C:XXVIII, S:2,
Haziran 2012.

Çınar Nihal Ural

Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira
Sözleşmelerinde Kira Bedelinin
Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, Oniki
Levha Yayınları, İstanbul 2014.

Delipınar Yusuf Can

Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut
ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin
Sona Ermesi, Onikilevha Yayıncılık, Aralık
2016.

Demirdöven Oğuzhan

“Özel Hukukta Hakimin Takdir Yetkisi ve Yargıtay Tarafından Denetimi”, Prof. Dr. Fırat Öztan’a Armağan, C.1, Turhan Kitabevi, Ankara 2010.

Diker Duygu Koça

Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III), Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2018,

Doğan Murat

Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011.

Eckert

BGB, SS 535, Nr. 11.

Erdoğan Hasan

Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı, ve Tazminat Davaları, Adalet Yayınevi, Kasım 2006.

Eren Fikret

Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.

Ertaş Şeref

Eşya Hukuku, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Döner Sermaye İşletmesi Yayınları No:5, Ankara 1989.

Erzurumluoğlu Erzan

Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri),
Yenilenmiş 4. Baskı, Yetkin Yayınları 2014.

Feyzioğlu F. Necmeddin

Borçlar Hukuku, 2. Kısım, Akdin Muhtelif
Nevileri 4. Basım, İstanbul 1980.

Gauch P./Scluep. W.

Schweizerisches Obligationenrecht,
Allgemeiner Teil, 1. Ve 2. Bandler, 6.
Auflage, Zürcih 1995 .

Gülerci Altan Fahri/Kılınç Ayşe

6098 sayılı Yeni TBK ile Karşılaştırmalı
Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin
Yayınları, Ankara 2011.

Gümüş Mustafa Alper

Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İsimsiz
Sözleşmeler Teorisi/Satış/Mal
Değişimi/Bağışlama/Kira/Kullanım
Ödüncü/Tüketim Ödüncü/Genel Hizmet
Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, 3. Bası, C.1
Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013.

Gümüş Mustafa Alper

“Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar
Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.
299-356), 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı

Kanun'a Göre Güncellenmiş 2. Bası, Vedat
Kitapçılık, İstanbul 2012.

Günay Erhan

Konut ve atılı İşyeri Kiralarında Kira
Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona
Erdirilmesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara
2017.

Günay Cevdet İlhan

Türk Borçlar Kanunu şerhi, Yetkin
Yayınları, Ankara 2012.

Hekim Aylin

Konut ve atılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin
Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m.
347), Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018.

Helvacı İlhan

Gerekçeli-Karşılaştırmalı-İçtihatlı-Notlu
Türk Medeni Kanunu, C:2 Aile Hukuku,
Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013.

Helvacı İlhan

Gerekçeli-Karşılaştırmalı-İçtihatlı-Notlu
Türk Medeni Kanunu, C:IV Eşya Hukuku,
Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013, s. 51
(Helvacı, Eşya Hukuku).

Higi Peter

Zürcher Kommentar zum schweizerischen
Obligationenrecht, Teilband V2b, Die

Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 OR, 3.
Auflage, Zürich. 1994.

İnceoğlu M. Murat

Kira Hukuku, Cilt 1, Oniki Levha Yayınları,
İstanbul 2014.

İnceoğlu M. Murat

Kira Hukuku, Cilt 2, Oniki Levha Yayınları,
İstanbul 2014 .

İnceoğlu M. Murat/Baş Ece

“Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito
ve Bankaların Bundan Kaynaklanan
Sorumluluğu”, Banka ve Ticaret Hukuku
Dergisi, C:XXVIII, S:1, Mart 2012
(*İnceoğlu/Baş, Depozito*).

İnceoğlu Murat/Baş Ece

“Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira
Parasının Belirlenmesi”, Prof. Dr. Şener
AKYOL’a Armağan, Filiz Kitabevi,
İstanbul 2011. (*İnceoğlu/Baş, Kira Parası*).

Kahveci Nalan

Alt Kira ve Kiranın Devri, Güncel Yayınevi,
İzmir 2005.

Karahasan Mustafa Reşit

Sorumluluk Hukuku-Sözleşmeden Doğan
Sorumluluk, Genişletilmiş 6. Bası, Beta
Yayınları

Kaya Ümmühan

Türk Hukukunda Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara 2014.

Kaynar Muhammet

Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014.

Kılıçoğlu Ahmet M.

Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, Turhan Kitabevi, Ankara 2002.

Kırmızı Mustafa

6098 sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Açıklamalı-İçtihatlı ve Dilekçe Örnekli, Ankara 2014, 2. Tıpkı Bası.

Kırmızı Mustafa

Kira Hukuku, Bilge Yayınevi, Ankara 2013, s. 23 (Kırmızı, Kira Hukuku).

Koç Nevzat

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, Prof. Dr. ŞEREF ERTAŞ'A ARMAĞAN-I, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi

Dergisi, C.19, Sayı, (Özel) 2017, İzmir
2017.

Köstekçi Yaşar

Borçlar Hukuku ve Anayasa'ya Aykırılık
Boyutlarıyla 10 Yıl Uzama Süresi Sonu
Kiracının Tahliyesi Tahliyeden Korunma
Önlemleri, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014.

Kropholler J.

Bürgerliches Gesetzbuch-Kommentar-
C.H. Beckverlag, 11. Auflage, München
2008

Kuntalp Erden/Barlas Nami/

Ayanoğlu Morali Ahu

Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin
Değerlendirmeler, İstanbul, 2005

Kocayusufpaşaoğlu Necip/

Hatemi Hüseyin/Serozan

Rona/Arpacı Abdülkadir

Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C.1,
(Kocayusufpaşaoğlu- Borçlar Hukukuna
Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme).

Lachat David

Das Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage,
Zürich 2011, N.27.5.7.2.

- Lorenz W.** Das Problem. Der. Aufrechterhaltung formnichtig. Schuldvertrage, AcP 156 (1957).
- Ludwig G.** Entwicklungstendenzen des Rechts der notariellen Beurkundung, AcP 1980.
- Malkoç Aytaç/Kılıçoğlu Mustafa** Kira-Tahliye-Tespit ve Tazminat Davaları, Seçkin Yayınevi, Ankara 1991.
- Münch.** İn juris PK-BGB, 535
- Odyakmaz A. Nevzad** Açıklamalı-İçtihatlı Uygulamada Tahliye Davaları ve Kiralayan-Kiracı İlişkileri, Beta Yayınları, İstanbul 2007.
- Oğuzman Kemal/Seliçi Özer** Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, 7. Bası, İstanbul 1997.
- Oğuzman Kemal/Seliçi Özer/
Özdemir Saibe Oktay** Eşya Hukuku, 19. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2016.

Oğuzman Kemal/Öz Turgut

Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1,
Gözden Geçirilmiş 11. Bası, Vedat
Kitapçılık, İstanbul 2013.

Oğuzman Kemal/Barlas Nami

Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel
Kavramlar, 19. Bası, Vedat kitapçılık,
İstanbul 2013.

Olgaç S.

Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri
III-Kira- İstanbul 2002.

Oser H./Schönenberger W.

Kommentar zum Schweizerischen
Zivilgesetzbuch V. Band: Das
Obligationenrecht, Art 184-418, 2. Auflage,
Zürich 1936.

Öz Turgut

Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca
Değişiklikler ve Yenilikler, Vedat
Kitapçılık, İstanbul 2011.

Öztaş İlker

Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve
Yararlanma Hakkı, Oniki Levha Yayıncılık,
İstanbul 2011.

Öztürk Mehmet

“Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin
Sona Erme Halleri”, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a

Armağan, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk
Fakültesi Dergisi, II, C.19, Özel Sayı 2017.

Özyakışır Özkan

Kira

Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde
Bedeli, Doktora Tezi, Ankara 2018.

Permann Richard

OR Handkommentar zum Schweizerischen
Obligationenrecht, (Herausgeben von
Jolanta Kren Kostkiewicz, Urs Bertchinger,
Peter Breichshmid, Ivo Schwander) Zürich
2002.

Renda Nihat/Onursan Galip

Borçlar Hukuku- Dördüncü Hukuk
Dairesinin Emsal Kararlarıyla, Ankara
1972.

Reisoğlu Safa

Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler,
1.7.2012'de Yürürlüğe Giren Yeni Türk
Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Yirmi
üçüncü Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2012.

Reymond C.

Die Pacht, in: SPR, Band 7/1, Berlin 1972.

Ruhi Ahmet Cemal

Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk
Muhakemeleri Kanununa Göre Kira
Hukuku, C.1, Seçkin Yayıncılık, Ankara
2011.

Ruhi Canan/Ruhi Ahmet Cemal

Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku
(En Son Yargıtay içtihatlarıyla), Seçkin
Yayıncılık, Ankara 2016.

Schmid E.

Zürcher Kommentar, Kommentar zum.
Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das
Obligationenrecht, Teilband V2b (Miete,
Pacht, Leihe), 1. Und. 2. Lieferung, 3.
Auflage, Zürich 1974/1977.

Serim Azra Arkan

Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve
Borçları, Beşir Kitabevi, İstanbul 2010.

Sirmen Lale

Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, 6. Baskı.

Şener Oruç Hami

(BK, TTK, Tasarılar, 6570 sayılı GKHK ve
Yargıtay Kararlarına Göre) İşyeri İhtiyacı
Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar
Hukukuyla Bağlantısı, Seçkin Yayınları,
Ankara 2010.

Şenyüz Doğan

Borçlar Hukuku, 3. Baskı, Ekin Kitabevi
Yayınları, Bursa 2006.

Şıpka Şükran

Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK. M. 194), Beta Yayınları, 2. Bası, İstanbul 2004.

Tandoğan Haluk

Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, C.1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.

Tercier Pierre/Pichonnaz Pascal/

Develioğlu H. Murat

Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2016.

Tuğ Adnan

Türk Özel Hukukunda Şekil, Mimoza Yayınları, İkinci Baskı, Konya 1994.

Tunaboğlu Müslim

Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2007.

Tunçomağ Kenan

Türk Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, C.1, İstanbul 1976.

Uygur Turgut

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Seçkin Yayıncılık, Birinci Baskı.

Uygun Turgut

Açıklamalı-İçtihatlı Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, C.6, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2003.

Von Büren B.

Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Zürich 1972.

Von Tuhr A./Peter H.

Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, 1. Band, Zürich 1979

Von Tuhr Andreas

Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, C:1-2, İstanbul 1952, s. 507 (Çeviren: Cevat Edge)

Yalçınduran Türker

“Türk Borçlar Kanunu’na Göre Ayıp Nedeniyle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Erken Tahliye İmkânı”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C:XXIX, S:2, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Haziran 2013.

Yavuz Cevdet

Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 11. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2012.

Yavuz Cevdet

“Türk Hukukunda Kiracılık Hakkının Şerhi (Örnek Olay ve Görüşler)”, Prof. Dr. Ali Naim İNAN’a Armağan.

Yavuz Nihat

Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, Kira Sözleşmesinin Feshi (Tahliye), Kira Bedelinin Belirlenmesi (Tespiti) Kira Alacağı Tazminat Davaları, Genişletilmiş 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017.

Yavuz Nihat

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C.2, Madde 339-649.

Yavuz Nihat

Uygulamada Ecrimisil (Haksız İşgal Tazminatı) Davaları, Yeni Medeni Kanunu’na Uygun Olarak Geliştirilmiş ve 3091 sayılı Yasa ile Genişletilmiş, 3. Basım, Yetkin Yayınları.

Zevkliler Aydın/Gökyayla Emre

Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, Ankara 2016.

Zevkliler Aydın

Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Güncellenmiş 10. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2008.

Weber R./Zihlmann P

Kommentar zu Art. 253-274g OR, in:
Kommentar zum schweizerischen
Privatrecht, Obligationenrecht 1, Art. 1-529
OR (Herausgeber Honsell/Vogt/Wiegand),
2. Auflage, Basel 1997.

Weber Roger

Basler Kommentar, Obligationenrecht I,
Art.1-529, 5. Auflage, Basel 201.



ÖZET

Günümüzde en fazla akdedilen sözleşme türlerinden biri olan kira sözleşmeleri ile ilgili uygulamada en fazla karşılaşılan sorun, sona erme halleri ile ilgilidir. Bu nedenle bu sorunları derinlemesine irdelenebilmek ve ayrıca akademik anlamda sorulara yanıt bulabilmek amacıyla tez konusu olarak TBK'ya göre kira sözleşmesinin sona erme nedenleri seçilmiştir. Çalışmamızın bütüncül olması ve sona erme nedenleri arasındaki farkı ortaya koyabilmek adına da TBK'daki sona erme nedenlerinin tamamı incelenmiş ve akabinde sona ermenin sonuçları açıklanmıştır.



SUMMARY

The most common problem in the implementation of the lease contracts, which are one of the most signed contracts today, is related to the termination situations. Therefore, the reasons for termination of the lease contracts according to the Turkish Code of Obligations was selected as the subject of the thesis in order to examine these problems in depth and also to find answers to questions in academic sense. In order for our study to be holistic and to reveal the difference between the reasons for termination, all of the reasons for termination in the Turkish Code of Obligations were examined and then the results of the termination were explained.