

**T.C.
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK PROGRAMI
YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ KİRA BEDELİNİ
VE YAN GİDERLERİ ÖDEME BORCUNDA TEMERRÜDÜ (TBK M.315)
VE İKİ HAKLI İHTAR SEBEBİYLE TAHLİYE (TBK M.352/2)**

GÜRCÜ AKSOY

**Danışman
Doç. Dr. Nalan KAHVECİ**

İZMİR-2023

TEZ ONAY SAYFASI



YEMİN METNİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödeme Borcunda Temerrüdü (TBK m.315) ve İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye (TBK m.352/2)” adlı çalışmanın, tarafımdan akademik kurallara ve etik değerlere uygun olarak yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara uygun olarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

.../.../2023

Gürcü AKSOY



ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

**Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini ve Yan Giderleri
Ödeme Borcunda Temerrüdü (TBK m.315) ve İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye
(TBK m.352/2)
Gürcü AKSOY**

**Dokuz Eylül Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü
Özel Hukuk Anabilim Dalı
Özel Hukuk Programı**

“Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödeme Borcunda Temerrüdü (TBK m.315) ve İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye (TBK m.352/2)” başlıklı bu tez çalışmamda öncelikle kira sözleşmelerinin hukuki tanımı ve niteliği ele alınmıştır. Kira bedeli ve yan giderler kavramı açıklanmaya çalışılarak kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödemede temerrüdü ve hukuki sonuçları ve genel olarak kira sözleşmesinin sona erme hallerine değinilmiştir. Devamında konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödemede temerrüdü nedeniyle TBK m.315 çerçevesinde kira sözleşmesinin feshi incelenmiştir. Bunun ardından ise konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının kira bedelini zamanında ödememesinden dolayı iki haklı ihtar sebebiyle tahliye başlığı altında iki haklı ihtar sebebiyle tahliyenin şartları ve tahliye davasının açılmasına ilişkin bilgilere yer verilmiştir. Konular ele alınırken öğretilerde sıkça tartışma konusu olan noktalara değinilmeye çalışılmış, bu hususlarda yüksek yargı kararlarına ve uygulamalarına da yer verilerek çözüm önerileri getirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmeleri, Kira Bedeli, Yan Giderler, Kira Bedeli ve Yan Giderleri Ödemede Kiracının Temerrüdü, İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye

ABSTRACT

Master Thesis

Renter's Default in Paying the Rent and Additional Costs in Residential and Roofed Workplace Rents (Article 315 of the Turkish Code Of Obligations) and Eviction Due to Two Justified Warnings (Article 352/2 of the Turkish Code Of Obligations)

Gürcü AKSOY

Dokuz Eylül University

Graduate School of Social Sciences

Department of Private Law

Private Law Program

In this thesis titled "Renter's Default in Paying the Rent and Additional Costs in Residential and Roofed Workplace Rents (Article 315 of the Turkish Code Of Obligations) and Eviction Due to Two Justified Warnings (Article 352/2 of the Turkish Code Of Obligations)", the legal definition and nature of the rental contract were primarily discussed. The concept of rent and additional costs is tried to be explained and the default and legal consequences of the tenant in paying the rent and additional costs and the termination of the rental contract in general are mentioned. Subsequently, the termination of the rental contract within the framework of Article 315 of the Turkish Code Of Obligations due to the renter's default in paying the rent and additional costs in residential and roofed workplace rents was examined. Following this, under the heading of eviction due to two justified warnings due to the renters failure to pay the rent on time in residential and roofed workplace rents, information on the conditions of the eviction due to two justified warnings and the opening of the eviction case were included. While discussing the issues, the points that are frequently discussed in the doctrine were tried to be mentioned, and solutions were proposed by including high judicial decisions and practices in these issues.

Keywords: Residential and Roofed Workplace Rentals, Rent, Additional Cost, Renter's Default in Paying the Rent and Additional Costs in Residential and Roofed Workplace Rents, Eviction Due to Two Justified Warnings



İÇİNDEKİLER
KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARINDA KİRACININ KİRA
BEDELİNİ VE YAN GİDERLERİ ÖDEME BORCUNDA TEMERRÜDÜ
(TBK M.315) VE İKİ HAKLI İHTAR SEBEBİYLE TAHLİYE (TBK M.352/2)

TEZ ONAY SAYFASI	ii
YEMİN METNİ	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR	xii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM
KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMALAR

I) TÜRK BORÇLAR KANUNU ÇERÇEVESİNDE GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMELERİ	4
A) Kira Sözleşmesinin Tanımı ve Hukuki Niteliği	4
B) Kira Sözleşmesinin Çeşitleri	6
1. Adi (Olağan) Kira Sözleşmesi	6
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi	7
3. Ürün (Hasılat) Kirası	11
C) Kira Sözleşmesinin Unsurları	12
1. Kiralanan Şey	13
2. Kira Bedeli	13
3. Kiraya Veren ile Kiracı Arasında Anlaşma	13
II) GENEL HÜKÜMLER ÇERÇEVESİNDE KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERME HALLERİ	15
A) Genel Olarak	15
B) Kendiliğinden Sona Erme	15

1.Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde Sona Erme	16
2.Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Sona Erme	21
C) Kira Sözleşmesinin Taraflarca Sona Erdirilmesi	25
1.Kiraya Veren Fesih Hakkı ve Nedenleri	26
a) Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışı Nedeniyle Fesih	26
b) Kiracının İflası Nedeniyle Fesih	27
c) Kiracının Ölümü Nedeniyle Fesih	29
d) Önemli Nedenlerle Fesih	30
e) Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle Fesih	32
2.Kiracının Fesih Hakkı ve Nedenleri	33
a) Kiraya Veren Sözleşmeye Aykırı Davranışı Nedeniyle Fesih	33
b) Önemli Nedenler Dolayısıyla Fesih	34

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARINDA KİRACININ KİRA BEDELİNİ VE YAN GİDERLERİ ÖDEMEDE TEMERRÜDÜNÜN ŞARTLARI VE TBK MADDE 315 ÇERÇEVESİNDE TEMERRÜT NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ

I) KİRA BEDELİ VE YAN GİDER KAVRAMI	35
A) Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli ve Kapsamı	35
B) Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi	39
1.TBK 344 Hükmünün Uygulama Alanı İle Kira Bedelinin Belirlenmesinin Esasları	41
a) Kira Bedelinin Başlangıçta Belirlenmesi	42
b) Kira Bedelinin TBK m.344/1 Çerçevesinde Belirlenmesi	43
c) Kira Bedelinin Kira Süresi İçinde Belirlenmesi	56
C) Artırım (Kira Tespit) Davasını Açma Zamanı	60

D) Kira Sözleşmesinde Kararlaştırılan Kira Bedelinin Mahkemece Günün Koşullarına Uyarlanması	63
E) Yan Giderlerin Niteliği	67
1.Genel Olarak Yan Giderlerin Kapsamı	67
2.Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Yan Giderlerin Kime Ait Olduğunun Tespiti	71
a) Kat Mülkiyeti Kanunun Çerçevesinde Ortak Giderler	72
b) Alışveriş Merkezi Uygulamasında Ortak Giderler	74
3.Yan Giderleri Ödeme Zamanı ve Biçimi	77
II) KİRACININ KİRA BEDELİNİ VE YAN GİDERLERİ ÖDEMEDE TEMERRÜDÜ VE HUKUKİ SONUÇLARI	81
A) Genel Olarak Borçlunun Temerrüdü	81
B) TBK m.315'e Göre Temerrüdün Şartları	89
1.Kiralananın Kiracıya Teslimi	90
2.Kira Bedelinin ve Yan Giderlerin Muaccel Olması	90
a) Kira Bedelini Ödeme Zamanı	91
b) Kira Bedelini Ödeme Yeri ve Şekli	92
3.Kiracıya Muaccel Olan Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödemesi Amacıyla Süre Verilmesi ve İhtar Yapılması	101
a) Kiracıya Verilecek Sürenin İçeriği ve Şekli	102
b) TBK m.315 Uyarınca Verilen Süre İçinde Kira Bedelinin ve Yan Giderlerin Ödenmemesi Halinde Sözleşmenin Feshedileceğine Yönelik İhtarın Yapılması ve İhtarın Şekli	104
4.Kira Bedelinin Verilen Süre İçinde Ödenmemesi	109
C) Kiracının Temerrüdünün Hukuki Sonuçları	112
1.Kiracının Temerrüt Faizinden Sorumluluğu	112
2. Kiracının Aşkın Zarardan Sorumluluğu	114
3. Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu	116
III) KİRALANANIN DAVA YOLUYLA TAHLİYESİ	117
A) Genel Olarak	117
B) Feshin Tespiti ve Tahliye Davası	118

1.Görevli ve Yetkili Mahkeme	120
2.Davanın Tarafları	121
a) Davacı	121
b) Davalı	123
3.İspat Yükü	124
IV) TAŞINMAZLARIN İLAMSIZ İCRA YOLUYLA TAHLİYESİ	125
A) Genel Olarak	125
B) Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlamsız Tahliye	126
C) Takip Yapma Yetkisi ve Takip Talebi	127
D) Ödeme Emri	129
1.Ödeme Emrine İtiraz Edilmemesinin Hukuki Sonuçları	130
2.Ödeme Emrine İtiraz Edilmesinin Hukuki Sonuçları	132
a) Kira Sözleşmesine İlişkin İtiraz	132
b) Kira Sözleşmesinin Dışındaki Nedenlere İtiraz	134
V) KİRACININ KİRALANANI GERİ VERME BORCU	135
A) Genel Olarak	135
B) Kiracının Geri Verme Borcunun Niteliği ve Kiraya Veren Tazminat Talebi	138
C) Geri Verme Borcunun İfa Anı, İfa Yeri, Muacceliyeti ve Zamanaşımı	140

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ KİRA BEDELİNİ ZAMANINDA ÖDEMEMESİNDEN DOLAYI İKİ HAKLI İHTAR SEBEBİYLE TAHLİYE

D) İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE TAHLİYEYE İLİŞKİN KOŞULLAR	142
A) Genel Olarak	142
B) Kiracının Kira Bedelini Zamanında Ödememesi	143
C) Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesinden Dolayı Haklı İhtar Yapılması	144

1.Haklı İhtarın Niteliği ve TBK m.315'te Belirtilen İhtardan Farkı	144
2.İhtarın Haklı Olmasının Şartları	147
3.İhtarın Şekli ve İçeriği	149
D) Bir Kira Yılı İçinde İki Haklı İhtar Yapılması	152
1.Kira Yılı Kavramının Hukuki Niteliği	153
a) Bir Yıldan Kısa Süreli Kira Sözleşmelerinde Uygulanması Gereken Usul	154
b) Bir Yıl veya Daha Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Uygulanması Gereken Usul	155
2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde İki Haklı İhtarın Yapılıp Yapılamayacağı	157
3. Kira Bedelinin Peşin Olarak Belirlendiği Hallerde İki Haklı İhtar	158
4.Kira Bedelinin İhtardan Önce Ödenmesi Durumu	159
5.Kira Bedelinin Eksik Ödenmesi	161
II) TAHLİYE DAVASININ AÇILMASI	163
A) Genel Olarak	163
B) Dava Açma Süresi	164
C) Davanın Tarafları	165
D) İspat Yüğü	167
E) Görevli ve Yetkili Mahkeme	168
1.Görevli Mahkeme	168
2.Yetkili Mahkeme	169
SONUÇ	171
KAYNAKÇA	182

KISALTMALAR

AYM	Anayasa Mahkemesi
b.	bent
bkz.	Bakınız
c.	Cümle
C.	Cilt
DEÜHF	Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi
dn.	Dipnot
DİK	Devlet İhaleleri Kanunu
E.	Esas
Ed.	Editör
EBK	Eski Borçlar Kanunu
ERÜHFD	Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
E.T.	Erişim Tarihi
f.	Fıkra
FSEK	Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu
GKHK	Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HMK	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HD	Hukuk Dairesi
HGK	Hukuk Genel Kurulu
İBD	İstanbul Barosu Dergisi
İİK	İcra ve İflas Kanunu
K.	Karar
KMK	Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	Madde
RG	Resmi Gazete
s.	Sayfa
ss.	Sayfa Aralığı
S.	Sayı
T.	Tarihli
TBB	Türkiye Barolar Birliği

TBK	Türk Borçlar Kanunu
TEFE	Toptan Eşya Fiyat Endeksi
TMK	Türk Medeni Kanunu
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi
vd.	ve devamı
vs.	ve saire
YİBK	Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu
YİBBGK	Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu
YİBGK	Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu
Yİ-ÜFE	Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi
YÜHFD	Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

GİRİŞ

Kira sözleşmesi, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda 299 ila 378 hükümlerinde düzenlenmiştir. Birinci bölümde “*Genel Hükümler*”, ikinci bölümde “*Konut ve Çatılı İş Yeri Kiraları*”, üçüncü bölümde ise “*Ürün Kirası*”na ilişkin hükümler yer almaktadır. Kira sözleşmesi, TBK m.299 uyarınca kiraya veren tarafından bir şeyin kullanımının ya da kullanımı ile o şeyden faydalanılmasının kiracıya bırakıldığı, kiracı tarafından ise karşılığında belirlenmiş kira parasının ödeneceğinin taahhüt edildiği bir akitir.

Kira bedelinin ödenmesi kiracının asli edim yükümlüğü olup kiracı tarafından kira bedelinin ödenmemesi çok sık rastlanılan bir durumdur. Bu nedenle kanun koyucu kiracının asli edim yükümlülüğü olan bu borcunu yerine getirmemesini yaptırıma bağlanmış olup birden fazla yolla kiraya verene sözleşmeyi fesih ve kiralananı tahliye imkânı tanımıştır. Tez konumuzu oluşturan bu düzenlemelerden ikisi TBK m.315’te yer alan kiracının temerrüdü nedeniyle sözleşmenin feshedilmesi ve yine bununla bağlantılı olarak TBK m.352/2’ye göre iki haklı ihtaraya dayalı tahliyedir.

Kiracı, kira borcunu tamamen ve sözleşmede belirtildiği usulde ödemediği takdirde temerrüde düşer. TBK m.117 vd. hükümlerinde borçlunun temerrüdü ile buna bağlanan sonuçları hüküm altına almıştır. Ayrıca TBK m.126’da da ifa edilmeye başlanan sürekli edimli akitlerde borçlunun temerrüde düştüğü durumlarda alacaklıya tanınan seçimlik haklara yer verilmiştir. Bu kapsamda kira sözleşmelerinde genel hükümler başlığı altında TBK m.315 hükmü kira borcunun ifasında kiracının temerrüt durumunu, TBK m.117 vd. hükümlerinde yer alan borçlunun temerrüdünden ayrı bir şekilde düzenlemiştir. TBK m. 315/1 hükmüne göre kiracının kiralanan malın kendisine tesliminin ardından muaccel hale gelmiş kira parası ya da yan giderin ifa edilmemesi durumunda, kiraya veren tarafından kiracısına yazılı şekilde kira borcunu belirtilen sürede ödemesi, aksi halde sözleşmenin feshedileceği ihtar edilir. Kiracının verilen bu sürede kira bedelini ödememesi halinde kiraya veren sözleşmeyi feshedebilir.

TBK m.352/2 hükmünde ise kiracının bir yıldan az süreyle akdedilmiş kiralarda kira süresinin içerisinde; bir yıllık ve bir yılı aşkın süreyle akdedilmiş kiralarda ise bir kira yılının veya bir kira yılını geçen süre içinde kira borcunu ödemediği için kiraya veren tarafından kiracıya yazılı şekilde iki haklı ihtar gönderilmişse kiraya veren, kira süresinin ve bir yılı aşkın süreyle akdedilen kira akitlerinde ihtarların gönderildiği kira yılının sonunu izleyen bir aylık süre içerisinde, tahliye davası açarak sözleşmeyi sonlandırabilir. Belirtmelidir ki bu madde konut ve çatılı işyeri kira akitleri için getirilmiştir. Bu çerçevede kiraya veren, kira bedelini zamanında ve sözleşmede belirtilen usule uygun şekilde ödemeyen kiracısına, kira bedelini ödemesi için kanunen en az otuz günlük süre vererek, bu sürede kira borcunu ödemesini belirten yazılı ihtar gönderebilir. Bu şekilde kiracıya bir yıldan kısa süreli akdedilmiş kiralarda kira süresinin içerisinde; bir yıllık ve bir yılı aşkın süreyle akdedilmiş kiralarda ise bir kira yılının veya bir kira yılını geçen sürede kira parasını ifa etmediği için kendisine iki haklı ihtar gönderilmiş olmalıdır. Bu durumda kiraya veren, kira süresinin ve bir yılı aşkın süreyle akdedilen kira akitlerinde ihtarların gönderildiği kira yılının sonunu izleyen bir aylık sürede tahliye davası açarak sözleşmeyi sonlandırabilir.

Belirtmelidir ki, gerek TBK m.315 çerçevesinde gönderilen ihtar, gerekse İİK hükümlerine göre örnek 13 ödeme emri uyarınca başlatılan icra takibi yazılı ihtar yerine geçer. Zira kira bedeli otuz günlük sürede ödense dahi kiracıya, gerek TBK m.315 uyarınca gönderilen ihtar gerekse 13 örnek ödeme emri, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından haklı ihtarın yerini tutar. Bunun sonucu olarak da bir kira yılının içerisinde kira bedeli ifa edilmediği için kiracıya iki haklı ihtar gönderilmişse, ihtarın gönderilmesinin ardından ifa gerçekleşmiş olsa dahi kira süresinin sonunda tahliye davası açılabilir.

Bu kapsamda tezimizin birinci bölümünde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödemede temerrüdü başlığı altında genel olarak kira sözleşmeleri, hukuki tanımı, niteliği ve genel olarak kira sözleşmesinin sona erme halleri incelenmiştir. Tezimizin ikinci bölümünde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödemede temerrüdünün koşulları ve temerrüt nedeniyle TBK m.315 çerçevesinde kira sözleşmesinin feshi başlığı altında kira bedeli, yan giderler, kiracının kira bedelini ve

yan giderleri ödemede temerrüdü ve hukuki sonuçları, kiralananın dava yoluyla tahliyesi, İİK uyarınca taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi ve kiralananı geri verme borcu incelenmiştir. Tezimizin üçüncü bölümünde ise konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının kira bedelini zamanında ödememesinden dolayı iki haklı ihtar sebebiyle tahliye başlığı altında iki haklı ihtar sebebiyle tahliyenin şartları ve tahliye davasının açılmasına ilişkin hususlar değerlendirilmiştir.



BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMALAR

I) TÜRK BORÇLAR KANUNU ÇERÇEVESİNDE GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMELERİ

A) Kira Sözleşmesi Kavramı ve Hukuki Niteliği

Türk Borçlar Kanununda (TBK) md.299 ila 378 arasında düzenlenen “Kira Sözleşmesi” üç ayırmada incelenmiştir. Birinci ayırmada “Genel Hükümler”, ikinci ayırmada “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ve üçüncü ayırmada ise “Ürün Kirası” ele alınmıştır¹.

Belirtmek gerekir ki TBK metnine, Eski Borçlar Kanununun (EBK) kira akdine dair maddeleri ile geniş bir uygulama alanına sahip olan 18/5/1955 tarihli ve 6570

¹ Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku**, 5.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s.357; Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Yetkin Basımevi, Ankara 2014, s.331; Ahmet Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019, s.210; Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2019, (Kısa Ders Kitabı) s.184; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 16.Baskı, Beta, İstanbul, 2019, s.233; Mustafa Alper Gümüş, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011, (Kira), s.1; Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi, **Türk Borçlar Kanunu ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku**, Güncellenmiş 3.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, s.17; Mikayıl Dilbaz, **Kiracının Kira Bedelini Ödememesi ve Tahliyesi**, 1.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, s.34; Burcu Sırataş, **Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s.17; Merve Kübra Keleş, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Adi Kira Sözleşmesinin Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Sona Erdirilmesi**, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2020, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](https://yok.gov.tr)) E.T: 20/09/2022), s.3; Gençer Özdemir, “Kira Sözleşmesi”, **Kira Hukuku Davaları**, (Ed. Hayrunnisa Özdemir), 2.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s.32; Nevran Suiçmez, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının ve Kiraya Veren Yüklümlülükleri**, DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C.19, Özel Sayı, ss.1597-1622, 2017 (<https://hukuk.deu.edu.tr/cilt-19-ozel-sayi-2017/>) (E.T: 20/09/2022), s.1599; Erzan Erzurumluoğlu, **Kira Sözleşmesinde Yüklümlülükler ve Giderimler**, Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S.2, Ekim 2016, ss.445-450, ([Erzurumluoğlu, Erzan.pdf \(cankaya.edu.tr\)](https://erzurumluoglu.com.tr/Erzan.pdf)) (E.T: 21/06/2023), s.445; Gülşah Sinem Aydın, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümleri Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](https://yok.gov.tr)) E.T: 29/06/2023), s.3; Mehmet Akçal ve Alper Uyumaz, **Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi**, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.21, S.1 (30. Yıl Armağanı), ss.297-325, (<https://doi.org/10.15337/SUH.2017.62>) E.T: 29/06/2023), s.298

Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK) hükümleri de alınmıştır². TBK ile hem EBK'nin hem de GKHK'nin yürürlükten kaldırılması öngörülmüştür³. 6570 Sayılı GKHK'deki gibi, Türk Borçlar Kanununda da kiracıların korunması amaçlanarak düzenlemeler yapılmıştır⁴.

TBK m.299 hükmü “ *Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*” şeklinde düzenlenmiştir.

Kira sözleşmesi kullandırma maksadı taşıyan sözleşmelerdendir⁵. Hukuki olarak kira akdi tam iki tarafa borç yükler, sözleşmenin taraflarının rızası ile meydana gelir; sözleşme tarafların karşılıklı irade beyanları ile kurulmakta olup kiralananın kiracıya teslim edilmesi gerekmez⁶. Kira sözleşmesinin kurulmasının ardından, kiraya verenin kira süresince kiralananı kiracının kullanması ve ondan yararlanması için uygun şekilde bulundurma yükümlülüğü vardır⁷.

Kira akdi her iki tarafa borç yükleyen ve edim karşılığı akdedilen bir sözleşmedir⁸. Kiraya veren tarafından bir şeyin kullanımı ya da bununla birlikte kiralanan şeyden faydalanılması kiracıya bırakılırken, kiracı da karşılık olarak kira bedeli ödemekle yükümlüdür⁹. Kira akdi de tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olduğu için TBK m.97'de yer alan ödemezlik defii ile Türk Borçlar

² Gümüş, Kira, s.2; Yusuf Can Delipınar, **Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2016, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://ulusal-tez-merkezi.anasayfa.yok.gov.tr)) E.T: 26/06/2023), s.4; Aydoğdu/Kahveci, s.357; Ruhi, s.17

³ Gümüş, Kira, s.2; Aydoğdu/Kahveci, s.357; Ruhi, s.18; Delipınar, s.4

⁴ Gümüş, Kira, s.2; Engin Daşlı, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi**, Yüksek Lisans Tezi, Erzincan, 2016, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://ulusal-tez-merkezi.anasayfa.yok.gov.tr)) E.T: 20/09/2022), s.54 Aydoğdu/Kahveci, s.357; Ruhi, s.18; Dilbaz, s.35; Delipınar, s.5

⁵ Gümüş, Kira, s.26; Kılıçoğlu, s.215; Ruhi, s.22; Aydın, s.11; Hülya Süel Esen, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yan Giderler**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2020, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://ulusal-tez-merkezi.anasayfa.yok.gov.tr)) E.T: 28/06/2023), s.4

⁶ Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11.Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s.256; Ruhi, s.22; Eren, s.336; Sırataş, s.19; Nihal Ural Çınar, **Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, Doktora Tezi, Eylül, 2013, E.T: 20/09/2022 [Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://ulusal-tez-merkezi.anasayfa.yok.gov.tr), s.7; Gümüş, Kira, s.23; Yavuz/Acar/Özen, s.236; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.191; Aydın, s.11

⁷ Aral/Ayrancı, s.258; Eren, s.335; Ruhi, s.22; Dilbaz, s.37; Ural Çınar, s.8; Suiçmez, s.1602; Erzurumluoğlu, s.445

⁸ Aral/Ayrancı, s.256; Gümüş, Kira, s.23; Yavuz/Acar/Özen, s.236; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.191; Ural Çınar, s.7; Sırataş, s.20; Daşlı, s.55; Suiçmez, s.1600; M. Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku C.1**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Mart 2014, s.32; Kılıçoğlu, s.222; Aydın, s.12

⁹ Gümüş, Kira, s.23; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.191; Ruhi, s.22, Aral/Ayrancı, s.256; Eren, s.335; Ural Çınar, s.7; Sırataş, s.20; Suiçmez, ss.1600-1601; Erzurumluoğlu, s.449; İnceoğlu, C.1, s.32

Kanunu m.123 vd. hükümlerinde bulunan borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümler burada da uygulanır¹⁰.

Kira akdi sürekli borç ilişkisinin meydana geldiği bir sözleşmedir¹¹. Kiraya veren, akdin devamı süresinde kiralanan şeyi kullanmaya uygun şekilde bulundurmakla yükümlü olup (TBK m.301), kira akdinin sürekli borç ilişkisi meydana getirme özelliği bu yükümlülüğün bir sonucudur¹².

B) Kira Sözleşmesinin Çeşitleri

1. Adi (Olağan) Kira Sözleşmesi

TBK m.299 hükmünde kira sözleşmesinin tanımı yapılmıştır. Buna 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.*” Tanımda EBK’den farklı olarak bütün kira sözleşmelerini kapsamak amacıyla hem “*kullanma*” hem de “*yararlanma*” kavramı kullanılmıştır¹³. Bu tanımda adi ve ürün kirasının açıklaması verilmiştir¹⁴.

Adi (olağan) kira sözleşmesi, bedel karşılığında kiraya veren tarafından bir şeyin belirli bir süre kullanımının kiracıya bırakılmasının taahhüt edildiği sözleşmedir¹⁵. Kira sözleşmelerinde satış ve bağışlamanın aksine, mülkiyetinin kesin

¹⁰ Eren, s.335; Kılıçoğlu, s.222; Sırataş, s.20; Aydın, s.12

¹¹ Aral/Ayrancı, s.256; Gümüş, Kira, s.23; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.191; Ruhi, s.22; Eren, s.335; Ural Çınar, s.8; Sırataş, s.20; Daşlı, s.55; İnceoğlu, C.1, s.33; Aydın, s.12

¹² Ruhi, s.22; Gümüş, Kira, s.23; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.191; Aydın, ss.12-13

¹³ Nihat Yavuz, **Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku**, 9.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s.52; Ural Çınar, ss.4-5; İnceoğlu, C.1, s.7; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.184; Ruhi, s.21; Kılıçoğlu, s.221; Keleş, s.9; Eren, s.332

¹⁴ Aral/Ayrancı, s.256; Aydın Zevkliler ve K. Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 20.Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2020, s.195; Özkan Özyakışır, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, ss.40-41; Aydoğdu/Kahveci, s.361; Daşlı, s.54; Suçmez, s.1600; İnceoğlu, C.1, s.8; Nevzat Koç, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirilmesi**, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S.1, 2017, ss.7-36, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/imuhfd/issue/54303/736936>) (E.T: 29/06/2023), s.10; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.184; Yavuz/Acar/Özen, s.235; Bu konudaki eleştiriler için bkz. Gümüş, Kira, s.4; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, ss.190-191

¹⁵ Aral/Ayrancı, s.256; Gümüş, Kira, s.23; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.192; Yavuz/Acar/Özen, ss.235-236; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.190; Keleş, s.10; Eren, s.332; Dilbaz, s.37; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.33; Aydın, s.11

olarak devri taahhüdü yoktur¹⁶. Aynı şekilde kiracı, intifa (TMK m.794) ve oturma hakkı (TMK m.823) gibi şahsi irtifaklardan farklı olarak, şahsi hak niteliğini haiz geçici kullanma hakkının sahibi olmaktadır¹⁷.

2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi

Kira sözleşmesinin konusu bir taşınmazın kiralanmasından ibaretse bu durumda taşınmaz kirasından bahsedilir¹⁸. Taşınmaz kirası ise olağan taşınmaz kirası ile konut ve çatılı işyeri kirası biçiminde temelde ikiye ayrılabilir¹⁹. Bu bakımdan işyeri, arazi ya da konut taşınmaz kirasının konusunu oluşturabilir (TBK m.357; yürürlükten kalkan 6570 Sayılı GKHK m.1 vd.)²⁰. Zevkliler/Gökyayla²¹ taşınmaz kavramının TMK m.704 hükmüne göre belirleneceğini belirtmiştir. Ayrıca belirtmek gerekir ki, burada taşınmazın tapuya kayıtlı olup olmamasının da bir önemi bulunmamaktadır²².

TBK ile konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel düzenleme yapılmıştır²³. Bu çerçevede Türk Borçlar Kanununda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine yönelik hükümler öngörülmüş (TBK m.339-356) ve bu sözleşmelere eskiden uygulanan 6570 Sayılı GKHK yürürlükten kaldırılarak (6101 Sayılı Türk Borçlar

¹⁶ Aral/Ayrancı, s.256; Gümüş, Kira, s.26; Sırataş, s.19; Daşlı, s.57; İncooğlu, C.1, s.11; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.192

¹⁷ Kılıçoğlu, ss.216-218; Aral/Ayrancı, s.256; Yavuz/Acar/Özen, s.237; Sırataş, s.19; Daşlı, s.57

¹⁸ Zevkliler/Gökyayla, s.201; Aydoğdu/Kahveci, s.367, Eren, s.338; Ruhi, s.27; Kılıçoğlu, ss.219-220; Daşlı, s.61; Emel Badur, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya**, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S.27, 2016, ss.155-180, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/taad/issue/52666/694140>) E.T: 26/06/2023), s.171, s.172; Aydın, s.14

¹⁹ Aydoğdu/Kahveci, s.367; Kılıçoğlu, ss.219-220

²⁰ Zevkliler/Gökyayla, s.201; Aydoğdu/Kahveci s.367, Eren, s.338; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.34

²¹ Zevkliler/Gökyayla, s.201; Ayrıca bkz. Emre Gökyayla, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m.339)**, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C.8, S. Özel, 2013, (Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları), ss.1203-1251, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/jyasar/issue/19146/203190>) E.T: 21/06/2023, s.1212; Gökyayla TMK m.704 hükmünde sayılan eşyanın tamamı hakkında 6570 Sayılı GKHK'nin uygulanamayacağını, üzerinde bir bina olan arazi ve kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilen bağımsız bölümler hakkında Kanunun uygulanabileceğini, buna karşılık tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilebilen bağımsız ve sürekli hakların Kanunun uygulamasına girmeyeceğini belirtir. Bkz. Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, s.1212

²² Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, s.1212; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.34

²³ M. Murat İncooğlu, **Kira Hukuku C.2**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Mart 2014, s.2; Dilbaz, s.50

Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun m.10) ikiliğe son verilmiştir²⁴.

Kanunda kiralanan olarak konut ve işyeri kavramının tanımı yapılmamıştır. Konut (mesken) kişinin başlıca gereksinimlerini ve barınma ihtiyacını gideren üzeri kapalı taşınmaz anlamındadır²⁵. Bir insanın konut olarak adlandırılabilmesi için, insan tarafından yapılması, dışarıdan bakıldığında kapalı bir yer izlenimi vermesi, bulunduğu toprak (zemin) üzerinde devamlı kalması gerekmektedir²⁶. Türk Borçlar Kanunu, bir yerin konut olmasını, üstünün örtülü veya çatılı olması şartına bağlamamıştır²⁷. GKHK, maddelerin musakkaf taşınmazlar yönünden uygulanacağını hüküm altına almışken, Türk Borçlar Kanununda taşınmaz kavramına yer verilmemesi nedeniyle taşınır niteliğini haiz karavan, tekne, konteyner gibi yapıların konut olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceği tartışmaya yol açmıştır. Doktrinde bazı yazarlara göre çadır, karavan veya birden fazla kişinin kaldığı baraka konut niteliği taşıdığından bunlar da konut ve çatılı işyeri hükümlerine tabi olacaktır²⁸. Zira Gümüş²⁹, TBK m.339/1 c.2’de “taşınmaz” kirasından söz edilmesinin taşınırın da konut kirasına konu olabileceğine engel olmadığını savunur. İncoğlu³⁰ da bir yapının üstünün ve etrafının dış etkenlere karşı koruma sağlayacak biçimde kapalı olmasının konut açısından önemli olduğunu ve bu nitelikleri taşıyan bir taşınır yapının konut olarak

²⁴ Aydoğdu/Kahveci, s.367; Ruhi, s.27

²⁵ Zevkliler/Gökyayla, s.211; Aydoğdu/Kahveci, s.582; Gümüş, Kira, s.15; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.188; Dilbaz, s.50; Ural Çınar, s.9; Keleş, s.11; Aral/Ayrancı, s.268; Eren, s.416; Ruhi, s.427; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.36; Delipınar, s.6; Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, s.1217; Neşe Özkanoglu, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi**, Güncellenmiş 3.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s.24; Mehmet Öztürk, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri**, DEÜHF Dergisi Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C.19, Özel Sayı-2017, ss.1549-1595, ([Microsoft Word - 41- MEHMET ÖZTÜRK-1549-1595-1596.doc](https://clouds.com.tr)) (E.T: 29/06/2023), s.1551; Emre Gökyayla, **Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.9, S.103-104, 2013 (Kira Bedeli), s.29

²⁶ Eren, s.416; Özdemir, Kira Sözleşmesi, ss.36-37; Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, s.1217; Gümüş, Kira, s.15

²⁷ Eren, s.417; Gökyayla, Kira Bedeli, s.29; Konutun üstü örtülü olması itibarıyla ayrıca “çatılı konut” kavramının kullanılmadığını düşünüyoruz. Bkz. Zevkliler/Gökyayla, s.211; Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, s.1217; Aydoğdu/Kahveci, s.582

²⁸ Gümüş, Kira, ss.15-16; İncoğlu, C.2, ss.11-12; Zevkliler/Gökyayla, s.213; Eren, s.416; Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, s.1218; Ayrıca GKHK döneminde temelli kalma amacı olmadan başkasının arsasının üzerine inşa edilen kulübe ve baraka gibi hafif inşaatlar hakkında kira bedelinin belirlenmesi için dava açılabilirliğinin kabul edildiği hakkında bkz. Gökyayla, Kira Bedeli, ss.29-30

²⁹ Gümüş, Kira, s.16, dn.23

³⁰ İncoğlu, C.2, s.11; Bununla birlikte teorik olarak çadırın konut niteliğini taşıması mümkün olsa da çevresel faktörlere karşı sürekli bir koruma sağlaması güç olduğundan, sürekli oturmaya elverişli çadır olmadığı müddetçe konut kirasından söz edilemeyeceği yönünde bkz. İncoğlu, C.2, s.12; Aynı yönde görüş için bkz. Gümüş, Kira, s.15; Aral/Ayrancı, s.268

kabul edilebileceğini belirtir. Görüldüğü gibi taşınmaz niteliğini haiz olmasa dahi konut olarak kullanmaya elverişli halde bulunan ve taşınır yapı özelliği gösteren yapılara söz konusu hükümlerin uygulanması gerektiği savunulur. Buna karşılık birtakım yazarlar³¹, konut ve çatılı işyeri kiralarının yürürlükten kaldırılan GKHK m.1 anlamında “*üstü örtülü (musakkaf) taşınmaz*” kavramı ile aynı anlama geldiğini, bu anlamda taşınırın ancak taşınır kirası olarak genel hükümlere tabi olduğunu, konutun ise bir taşınmaz niteliğinde olması gerektiğini savunurlar.

Kanaatimizce insanların sürekli olarak barınmalarına ayrılan yerler olmadıklarından ve ayrıca TMK m.728’de başkasına ait arazi üstünde kalıcı olmayan kulübe, çardak, büfe gibi eserler taşınır yapı olarak da ayrıca tanımlandığı için çadırın ya da baraka gibi insanların sürekli olarak barınmalarına özgülenmeyen yapıların konut kirası olma özelliği yoktur. Buna karşılık otel gibi yerlerdeki 6 ay ve 6 aydan kısa süre ile yapılan kiralamalarda konut kirasına ilişkin hükümler uygulanmaz (TBK m.339/1-c.2); genel hükümler (TBK m.299-338) uygulanır³². Örneğin otel odası, tatil amaçlı yazlık devremülk ve devre tatile konu taşınmazlar altı aylık ve altı aydan kısa süreli olarak kiralanırsa konut ve çatılı işyeri kira akdine dair maddeler uygulanmaz³³.

İşyeri kirası ise kiracının ticari, mesleki ve sınai ekonomik faaliyetlerinin icrasına hizmet eden kiradır³⁴. Bu faaliyetler ekonomik faaliyet olmalıdır³⁵. Büro, ofis, satış yeri, tamir yeri, atölyeler, mağazalar, alışveriş merkezlerindeki işyerleri çatılı işyerlerine örnek gösterilebilir³⁶. Ancak ekonomik faaliyet olmalıdır; sadece ev

³¹ Aydoğdu/Kahveci, s.582; Ural Çınar, s.11; Taşınmazın konut olma niteliğinin “*üstü örtülü (musakkaf)*” (*daha doğrusu “çatılı”*) olmayı zorunlu kılması nedeniyle taşınır sayılan yapıların bu kapsamda ele alınmasının güçleşeceği yönünde bkz. Yavuz/Acar/Özen, s.320

³² Gümüş, Kira, s.21; Aydoğdu/Kahveci, s.367; Eren, s.417; Zevkliler/Gökyayla, ss.213-214; Delipınar, ss.10-12; Ayrıntılı bilgi için bkz. Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, ss.1222-1226; Özkanoglu, s.36-38

³³ Gümüş, Kira, s.21; Elif Aydın Özdemir, **Türk Borçlar Kanunu’na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması**, DEÜHF Dergisi Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C.19, Özel Sayı-2017, ss.1523-1547, ([Microsoft Word - 40- ELİF AYDIN ÖZDEMİR-1523-1547-1548.doc \(deu.edu.tr\)](https://www.deu.edu.tr/~deu/duyuru/2017/1523-1547-1548.doc)), (E.T: 29/06/2023), ss.1526-1527, Aydoğdu/Kahveci, s.367; Eren, s.417

³⁴ Aydoğdu/Kahveci, s.368; Aral/Ayrancı, s.268; Eren, s.417; Gümüş, Kira, ss.16-17; Zevkliler/Gökyayla, s.211; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.188; Dilbaz, s.50; Ruhi, 427; Ural Çınar, s.11; Keleş, s.12; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.38; Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, s.1219; Delipınar, s.8; Öztürk, s.1552

³⁵ Aydoğdu/Kahveci, s.368; Aral/Ayrancı, s.268; Eren, s.417; Gümüş, Kira, s.17; Dilbaz, s.50; Ruhi, 427; Ural Çınar, s.11; Keleş, s.12; Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, ss.1219-1220; Delipınar, s.8

³⁶ Eren, s.417; Aral/Ayrancı, s.268; Zevkliler/Gökyayla, s.212; Gümüş, Kira, s.17; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.188; Ruhi, 428; Ural Çınar, s.12; Keleş, s.12; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.38; Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, s.1220; Öztürk, s.1553

eşyalarını korumak için depo kiralanması halinde işyeri kirasından bahsedilemez³⁷. İşyeri çatılı, yani üzeri kapalı olmalıdır³⁸. Bundan dolayı üstü kapalı olmayan taşınmazlara örneğin açık otopark, arsa kirası, açık alanda kullanılan araba park yerleri, bir arsa üzerinde açıkta meyve sebze vb. satılan yerlere, hobi bahçesi niteliğindeki yerlere TBK m.399 vd. hükümleri uygulanmaz³⁹. Bu gibi yerlere adi kiraya ilişkin hükümler uygulanır⁴⁰. Sözleşmenin kurulduğu tarihte çatılı yapı yoksa burası çatılı işyeri kirası olarak kabul edilmez; ancak taraflar anlaşarak buraya üstü örtülü bir yapı (bina) yaparsa binanın bittiği tarih itibarıyla buraya özel hükümler (TBK m.399 vd.) uygulanabilir⁴¹. Ancak kiracı, sözleşmede kendisine tanınan bir yetki olmadan veya sonrasında kiraya veren tarafından izin verilmeksizin boş arsa üzerine çatılı işyeri yaparsa sözleşmenin niteliği değişmez ve adi kiraya ilişkin hükümler uygulanmaya devam eder⁴².

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin ürün kirası sözleşmelerine uygulanıp uygulanmayacağı doktrinde tartışmalıdır. Gökyayla'ya⁴³ göre amaçsal yoruma üstünlük verilerek konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümler ürün kiralarına da uygulanabilmelidir. Zira konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının kiraya veren karşısında zayıf durumda olduğu kabul edilir. Bu varsayımın yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin olduğunu söylemek, kanun koyucunun amacı ile bağdaşmaz. Bu nedenle de ürün kirası niteliğini taşıyan bir sözleşmede taşınmaz konut ve çatılı işyeri niteliğini haizse TBK 339 vd. hükümlerinin uygulanabilmesi gereklidir.

³⁷ Gümüş, Kira, s.17; Aydoğdu/Kahveci, s.368; Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, s.1220; Delipınar, s.8

³⁸ Aydoğdu/Kahveci, s.368; Eren, s.417; Gümüş, Kira, s.17; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.189; Ural Çınar, s.12; Keleş, s.12; Dilbaz, s.51; Aral/Ayrancı, s.268; Eren, s.417; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.38; Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, s.1219; Delipınar, s.8; Öztürk, s.1553; Kanunda işyeri kirası yönünden çatılı olup olmadığına göre ayırım yapılmasının doğru olmadığı yönünde bkz. Gümüş, Kira, s.17

³⁹ Gümüş, Kira, s.17; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.189; Aydoğdu/Kahveci, s.368; Eren, s.417; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.38; Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, s.1221; Öztürk, s.1553; Mustafa Cahit Günel, **Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m.339/f. II)**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C.72, S.1, 2014, ss.831-850, E.T: 06/10/2023, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/iuhfm/issue/9191/115313>), s.837; Bu konu hakkındaki farklı görüşler için bkz. Delipınar, ss.8-9

⁴⁰ Günel, s.838; Aydoğdu/Kahveci, s.368; Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, s.1221

⁴¹ Gümüş, Kira, ss.17-18; Aydoğdu/Kahveci, s.368; Delipınar, s.9

⁴² Yargıtay HGK 2005/6-181 E. 2005/208 K. Sayılı ve 30/03/2005 T. Kararı E.T: 06/10/2023 (www.legalbank.net)

⁴³ Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, ss.1245-1246; Benzer yönde bkz. Şeyhmus Darcan, **Ürün Kirası Sözleşmesi**, Yüksek Lisans Tezi, İzmir, 2020, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://Ulusal_Tez_Merkezi_Anasayfa.yok.gov.tr)) (E.T: 28/06/2023, ss.54-55)

Bununla birlikte Gümüş⁴⁴, ürün kirası sözleşmelerine sistematik açıdan konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanamayacağını belirtmekte ise de bu düzenlemeyi uygun bulmayarak eleştirmektedir. Buna karşılık bazı yazarlar⁴⁵, konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümlerin ürün kirasına uygulanamayacağını savunur. Bu görüş, TBK döneminde konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemenin ayrı bir kanunla değil de TBK içerisinde bir ayırımda düzenlenmiş olması nedeniyle daha çok yazar tarafından desteklenmiştir⁴⁶. Yargıtay⁴⁷ da EBK ve GKHK yürürlükteyken vermiş olduğu kararları⁴⁸ sürdürmekte olup ürün kirası sözleşmelerine konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağını kabul etmektedir.

3. Ürün (Hasılat) Kirası

TBK m.357/1 hükmü uyarınca ürün kirası şu şekilde tanımlanmıştır: “*Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir*”. Burada eşyanın taşınır veya taşınmaz olması değil; kira konusu eşyanın bir ürün (hasılat, gelir) getirip getirmediği önemlidir⁴⁹.

⁴⁴ Gümüş, Kira, s.4

⁴⁵ Aydoğdu/Kahveci, s.368; Günel, s.837

⁴⁶ Darcan, s.53

⁴⁷ Yargıtay 3.HD 2017/8177 E. 2018/331 K. Sayılı ve 18/01/2018 T. Kararı E.T: 06/10/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2015/11756 E. 2016/2016 K. Sayılı ve 15/03/2016 T. Kararı E.T: 06/10/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 3.HD 2017/4950 E. 2017/12941 K. Sayılı ve 28/09/2017 T. Kararı E.T: 06/10/2023 (www.legalbank.net)

⁴⁸ Yargıtay HGK 2004/1-222 E. 2004/222 K. Sayılı ve 14/04/2004 T. Kararı E.T: 06/10/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2010/2448 E. 2010/7268 K. Sayılı ve 15/06/2010 T. Kararı E.T: 06/10/2023 (www.legalbank.net)

⁴⁹ Zevkliler/Gökyayla, s.201; Aydoğdu/Kahveci, s.368; Kılıçoğlu, s.212; Dilbaz, s.54; Keleş, s.13; Ruhi, s.27; Eren, s.450; Darcan, ss.11-35; İpek Sağlam ve H. Sena Akkışla, **Ürün Kira Sözleşmesinde Kiracının Kullanma ve İşletme Yükümlülüğü**, Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.28, S.2, Aralık 2022, ss.1029-1064, (<https://doi.org/10.33433/maruhad.1167645>) (E.T: 21/06/2023), s.1031; A.Hulki Cihan, **Ürün Kirası Sözleşmelerinde Tarafların Asli Edimleri ve Bunların İfasının Kusursuz Olarak İmkansızlaşmasına İlişkin Sonuçlar**, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.21, S.4, 2017, ss.33-47, (https://dergipark.org.tr/tr/pub/ahbvuhfd/issue/48087/608062#article_cite) (E.T: 21/06/2023), ss.37-38; Mustafa Koca, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerine Göre Ürün Kirasının Sona Ermesi**, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.19, S.4, 2015, ss.129-144, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/ahbvuhfd/issue/48096/608173>) E.T: 26/06/2023), s.131; Zeynep Arslan, **Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi**, Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2015, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://Ulusal_Tez_Merkezi_Anasayfa(yok.gov.tr))) (E.T: 28/06/2023), ss.5-6

Ürün kirası sözleşmesinde kira konusu taşınır, taşınmaz ya da ürün getiren bir hak olabilir⁵⁰. Önemli olan husus, kiracının ödediği kira bedeli karşılığında kiralanan bir ürün elde etme amacının olmasıdır; eğer kiralananı işletmek veya ürünleri devşirmek gibi bir amaç yoksa örneğin bir fabrika binasının işletilmek amacıyla değil de depo olarak kullanılmak üzere kiralınmasında olduğu gibi, ürün kirasından söz edilemez⁵¹. Aynı şekilde bir ev, depo, boş ardiye, dükkân, atölye ve boş arsa kiralandığında amaç yalnızca taşınır ya da taşınmazın kullanılması olduğu için, bir ürün getirme amacı olmadığı için olağan (adi) kiradan söz edilir⁵².

Ürün kirası, kiraya verene ödenmesi gereken kira bedelinin türüne göre ikiye ayrılır⁵³. Taraflar kira bedeli olarak bir miktar paranın ödeneceğini kararlaştırmışlarsa olağan ürün kirasından bahsedilir (TBK m.357/1); buna karşılık, kiralananın getirdiği ürünün bir kısmı kiraya verene kira parası şeklinde veriliyorsa, ürüne katılmalı kira sözleşmesi (iştirakli kira) söz konusu olur (TBK m.357/2)⁵⁴. Örneğin, kiralanan ticari işletmenin ürettiği mallarla, bir tarlanın getireceği ürünle kiranın ödenmesi, bir hayvanın doğuracağı yavrular ya da yük çekmede kullanılarak getireceği gelirlerin bir bölümüyle ücretin ödenmesinin kararlaştırıldığı hallerde durum böyledir⁵⁵.

Kira parasının ürünle ödenmesi söz konusu olduğunda, bu çeşit ürün kirasıyla, ortakçılık sözleşmesini birbirinden ayırmak gerekir; ortakçılık sözleşmesinde, taşınmazı ortakçı işletir ve elde ettiği ürünü taşınmaz malikiyle yarı yarıya paylaşır⁵⁶. Burada, toprak sahibi, işletmeyi gözetim ve denetiminde tutar (İptal edilen 1757 Sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu 111); ürün kirasında ise kiraya verenin böyle bir yetkisi yoktur⁵⁷.

C) Kira Sözleşmesinin Unsurları

⁵⁰ Ruhi, s.27; Zevkliler/Gökyayla, ss.202- 204; Dilbaz, s.54; Keleş, s.13; Eren, s.450; Sağlam/Akkışla, s.1032; Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Arslan, ss.15-27

⁵¹ Darcan, ss.36-37; Ruhi, s.27; Eren, s.450; Zevkliler/Gökyayla, s.201; Sağlam/Akkışla, s.1032

⁵² Zevkliler/Gökyayla, s.201; Darcan, s.37; Aydoğdu/Kahveci, s.368

⁵³ Zevkliler/Gökyayla, s.204; Aydoğdu/Kahveci, s.369; Ruhi, s.27; Eren, s.454

⁵⁴ Darcan, ss.44-45; Zevkliler/Gökyayla, s.204; Kılıçoğlu, s.212; Aydoğdu/Kahveci, s.369; Ruhi, s.27; Eren, s.454; Sağlam/Akkışla, s.1032; Sağlam/Akkışla, ss.1031-1032; Arslan, s.34

⁵⁵ Zevkliler/Gökyayla, s.204; Kılıçoğlu, s.212; Aydoğdu/Kahveci, s.369

⁵⁶ Zevkliler/Gökyayla, s.205; Aydoğdu/Kahveci, s.369; Eren, ss.456-457

⁵⁷ Zevkliler/Gökyayla, s.205; Aydoğdu/Kahveci, s.369

TBK m.299 ve m.357’de yer alan tanımlamalardan kira sözleşmesinin üç temel unsuru olduğunu söylemek mümkündür. Söz konusu unsurlar; kiralanan şey, kira konusu malın kullanımı karşılığında ödenecek bir kira bedeli (kira bedeli) ve kiracıyla kiraya veren arasında bir anlaşma (kira anlaşması)⁵⁸.

1.Kiralanan Şey

Kira sözleşmesinin ilk unsuru, kiraya konu malın veya hakkın bulunmasıdır⁵⁹. Yani kira konusu taşınır veya taşınmaz eşya olabileceği gibi ürün getiren şey ya da gelir getiren bir hak olabilir⁶⁰.

2.Kira Bedeli

Kira sözleşmesi nitelik itibariyle ivaz karşılığı akdedilir, kiralananın kullanılması karşılığında mutlaka kira bedelinin ödenmesi gerekmekte olup bu kiracının asli edim yükümlülüklerinden birisidir⁶¹.

Kira bedeli kural olarak parayla ödenmekte olup kira bedeli ve kapsamı aşağıda “*Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli ve Kapsamı*” başlığı altında ayrıntılı incelendiğinden dolayı burada kapsamlı incelenmemiştir.

3.Kiraya Veren ile Kiracı Arasında Anlaşma

Taraflarca kiralananın kullanımının bedel karşılığında devri hususunda anlaşmaları durumunda kira sözleşmesi kurulmuş olur⁶². Kira akdi rızai bir akit olduğu

⁵⁸ Gümüş, Kira, s.26; Aydoğdu/Kahveci, s.377; Sırataş, s.21; Eren, s.338; Aral/Ayrancı, s.257; Ruhi, s.23; Dilbaz, s.36; Aydemir, s.37; Özkanoglu, s.26

⁵⁹ Zevkliler/Gökyayla, s.228; Aydoğdu/Kahveci, s.377; Yavuz/Acar/Özen, s.237; Sırataş, ss.22-23; Ural Çınar, s.22

⁶⁰ Zevkliler/Gökyayla, s.228; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, ss.191-192; Aydoğdu/Kahveci, s.377; Ruhi, s.23; Eren, s.338; Sırataş, s.23; Dilbaz, s.36; Ural Çınar, s.22; Aral/Ayrancı, s.257; Yavuz, s.1102; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.34; İncoğlu, C.1, s.8; Yavuz/Acar/Özen, ss.237-239; Daşlı, ss.57-58; Aydın, ss.14-15

⁶¹ Aydoğdu/Kahveci, s.379; Aral/Ayrancı, s.258; Eren, s.343; Ruhi, s.24; Kılıçoğlu, s.220; Dilbaz, ss.37-38; Ural Çınar, s.43; Sırataş, s.24; Yavuz, s.1113; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.39; İncoğlu, C.1, s.12; Yavuz/Acar/Özen, s.239

⁶² Gümüş, Kira, s.27; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.192; Kılıçoğlu, s.222; Aydoğdu/Kahveci, s.381; Aral/Ayrancı, s.257; Yavuz/Acar/Özen, s.241; Zevkliler/Gökyayla, s.222; Ruhi, s.26; Eren, s.344;

için kiralanan mal ile kira bedelini taraflar teslim almamış olsa dahi sözleşme kurulmuş olmaktadır; zira tarafların TBK m.299'da belirtilen hususlarda anlaşmalarıyla sözleşme kurulur⁶³. Bu bakımından kira sözleşmesi borçlandırııcı bir işlemdir.

Kira sözleşmesinin geçerliliği için kanunda şekil zorunluluğu öngörülmemiştir. Eğer taraflar, aralarında akdettikleri kira sözleşmesinde şekil zorunluluğu öngörmüşlerse sözleşmeyi bu şekle uygun yapmalıdırlar. Ayrıca birtakım özel kanunlarda kira sözleşmelerinin geçerli olması için belli şekil zorunluluğu aranmaktadır⁶⁴. Belirtmek gerekir ki, özel kanunlarda belirtilen söz konusu kira sözleşmelerinin miktarına bakılmaksızın öngörülen şekilde yapılmaları gerekir, yoksa kira sözleşmeleri geçerli olmaz (TBK m.12/2)⁶⁵.

Kira sözleşmesinin geçerliliği için şekil zorunluluğunun aranmadığı hallerde, kira sözleşmesinden kaynaklanan alacakların ispatı için yıllık kira bedeli tutarına bakılmalıdır⁶⁶. Bu çerçevede yıllık kira parası 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununda (HMK) belirlenen sınırın üzerindeyse, kira sözleşmesinden kaynaklanan alacak yazılı delille ispatlanabilir (HMK m.200)⁶⁷.

Kira akdinin meydana gelmesi için, kiraya verenin kiralanan malın mülkiyetine sahip olma zorunluluğu bulunmamaktadır⁶⁸. Kiraya verenin mülkiyet hakkına sahip olmasına yönelik hüküm bulunmadığından; başkasının malik olduğu bir şeyi kiraya veren, kanunen kiraya verenin faydalanabileceği haklardan faydalanabileceği gibi dava da açabilir⁶⁹. Mülkiyet hakkı bulunmayan kiraya verenin kendi adına imzaladığı

Sırataş, ss.19-20; Dilbaz, ss.38-39; Ural Çınar, s.7; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.41; Özkanoglu, s.32; Daşlı, s.66; Aydın, ss.19-20

⁶³ Zevkliler/Gökyayla, ss.222-223; Aydoğdu/Kahveci, s.381; Aral/Ayrancı, s.257; Ruhi, s.26; Sırataş, ss.19-20; Ural Çınar, s.7; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.44; Özkanoglu, s.32; Daşlı, s.66; Aydın, s.20

⁶⁴ Örneğin 2886 Sayılı DİK m.57 hükmüne göre kira konusu taşınmazlara dair yazılı kira sözleşmeleri noter tarafından onaylanmalıdır. Aynı şekilde 551 Sayılı Patent Haklarının Korunması Hakkında KHK m.86 uyarınca patent başvurusu ve patent üzerinde sağlararası işlemler yazılı şekle tabidir. Ayrıca bkz. 2920 Sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu m.119; Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu (FSEK) m.50

⁶⁵ Aydoğdu/Kahveci, s.382; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.51; İnceoğlu, C.1, s.34

⁶⁶ Zevkliler/Gökyayla, s.224; Aydoğdu/Kahveci, s.382; Eren, s.347; Yavuz, s.1124; Ural Çınar, s.36; Dilbaz, s.70

⁶⁷ Zevkliler/Gökyayla, s.224; Aydoğdu/Kahveci, s.382; Eren, s.347; Yavuz, s.1124; Ural Çınar, s.36; Dilbaz, s.70

⁶⁸ Gümüş, Kira, s.28; Aydoğdu/Kahveci, s.377; Yavuz/Acar/Özen, s.238; Kılıçoğlu, s.223; Ruhi, s.23; Eren, s.340; Aral/Ayrancı, s.257; Zevkliler/Gökyayla, s.197; Yavuz, s.1103; Sırataş, s.23; Ural Çınar, s.23; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.35; İnceoğlu, C.1, s.51; Daşlı, s.59; Aydın, s.15

⁶⁹ Yargıtay 3.HD, 2017/6480 E. 2019/3000 K. Sayılı ve 04/04/2019 T. Kararı E.T: 15/10/2022 (www.legalbank.net); Aynı şekilde bkz. Yargıtay 3.HD 2017/6526 E. 2019/3896 K. Sayılı ve 29/04/2019 T. Kararı E.T: 15/10/2022 (www.legalbank.net); Yargıtay 3.HD 2017/5207 E. 2019/1197 K. Sayılı ve 18/02/2019 T. Kararı E.T: 15/10/2022 (www.legalbank.net); Zevkliler/Gökyayla, s.228; Ural Çınar, s.23; Yavuz, s.1104; Daşlı, s.59

kira sözleşmesi bu anlamda geçerlidir⁷⁰. Buna karşılık malikin kiracıyı tahliye etmesi veya kiralananndan çıkarması karşısında kiracı, kiraya verenden akde aykırılık hükümlerine göre TBK m.112 vd. çerçevesinde olumlu zararını isteyebilir⁷¹.

II) GENEL HÜKÜMLER ÇERÇEVESİNDE KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERME HALLERİ

A) Genel Olarak

TBK’de kira akdini sona erdiren sebepler, genel hükümlerde (TBK m.299-338), konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri hükümlerinde (TBK m.339-356) ve ürün kirası hükümlerinde (TBK m.357-378) ayrı ayrı hüküm altına alınmıştır.

Kural olarak kira sözleşmelerine dair genel sona ermeye ilişkin sebepler, bütün kira akitlerinde uygulanabilir⁷². Bu durum konut ve çatılı işyeri kira akitleri bakımından TBK m.347/3’te; ürün kiralari bakımından da TBK m.358’de ifade edilmiştir.

Kira akdinin genel hükümleri içinde yer alan sona erme nedenleri, niteliği uygun düştüğü ölçüde konut ve çatılı işyeri kiralari ile ürün kiralari da uygulanabilir; niteliğine uygun olup olmadığı hususu da buna ilişkin hükümlerin yer aldığı özel hükümlerde belirtilir⁷³. Bu çerçevede genel hükümlerde bulunan nedenlere dayalı olarak bildirim yolu ile kira akdinin feshedilebilmesinin konut ve çatılı işyeri kiralari da uygulanması için genel hükümlerin, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini düzenleyen maddelerine aykırılık içermemesi gerekir⁷⁴. Bunların tek tek irdelenmesi gerekmekte olup aşağıda genel hükümler uyarınca sona erme nedenleri incelenirken konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından uygulanıp uygulanamayacağına değinilecektir.

B) Kendiliğinden Sona Erme

⁷⁰ Zevkliler/Gökyayla, s.197; Aydoğdu/Kahveci, s.378; Eren, s.340; Sırataş, s.23

⁷¹ Yargıtay HGK, 2004/13-461 E. 2004/532 K. Sayılı ve 13/10/2004 T. Kararı E.T: 16/10/2022 (www.legalbank.net); Ruhi, s.23; Sırataş, s.23-24; İnceoğlu, C.1, s.52; Gümüş, Kira, s.28; Kılıçoğlu, s.223; Zevkliler/Gökyayla, ss.197-198; Ayrıca bkz. Aydın, ss.15-16

⁷² Ruhi, s.353; İnceoğlu, C.2, s.179

⁷³ Ruhi, s.353; Delipınar, ss.15-16

⁷⁴ Ruhi, s.353

1.Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde Sona Erme

TBK m.300 hükmü “*Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.*

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

Kira sözleşmesi akdedilirken taraflar sözleşmenin belirli veya belirsiz bir süre devam etmesini kararlaştırılabilirler. TBK çerçevesinde belirli süreli kira sözleşmesini, taraflarca kira süresinin ay, gün, hafta veya yıl şeklinde belirlenen kira sözleşmesi şeklinde tanımlamak mümkündür⁷⁵.

Kararlaştırılan sürenin dolmasıyla belirli süreli kira sözleşmesi herhangi bir bildirimle gerek olmadan sona erer; bunun dışında kalan kira akitleri belirli olmayan süre için akdedilmiş sayılmaktadır (TBK m.300/2). Bu madde hem olağan hem de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine uygulanmakla birlikte konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde belirli sürenin sonunda kiracı tarafından herhangi bir bildirimde bulunulmadıkça kira sözleşmesi aynı şartlar altında bir yıl uzar⁷⁶.

Sözleşmenin tarafları kira sözleşmesinin süresini açık ya da örtülü olarak belirleyebilirler; bunu gün, ay, sene olarak yahut belli bir tarih biçiminde yapabilirler⁷⁷. Kira sözleşmesinin geçerli olarak yapılabilmesi için taraflarca belirli bir sürenin kararlaştırılması şart değildir⁷⁸. Kira süresinin belirlenmesi kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından önemli olup bundan dolayı kanunda düzenlenme zarurietini doğmuştur⁷⁹.

⁷⁵ Aydoğdu/Kahveci, s.616; Sırataş, s.60; Ruhi, s.354; Aydemir, s.151; Yavuz, s.74; Ural Çınar, s.39; Dilbaz, ss.60-61; Olcay Göçüm, **Kira Hukuku**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2022, s.55; Eren, s.400; Burak Babacan, “Sözleşmenin Sona Ermesi”, **Kira Hukuku Davaları**, (Ed. Hayrunnisa Özdemir), 2.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s.729; Ayrıntılı bilgi için bkz. Aydın, ss.41-54

⁷⁶ Aydoğdu/Kahveci, s.370; Hacı Kara, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Yeni Düzenlemeler**, TBB Dergisi, S.105, 2013, ss.353-388, ([m2013-107-1299 \(barobirlik.org.tr\)](https://www.barobirlik.org.tr/m2013-107-1299)) (E.T: 30/06/2023), s.371

⁷⁷ Bu konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Aral/Ayrancı, ss.264-265; Ural Çınar, s.39; Dilbaz, s.61; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.45; İncoğlu, C.1, ss.38-48; Aydemir, s.73; Yavuz, s.74; Eren, s.342; Ruhi, s.32; Aydoğdu/Kahveci, ss.384-385; Gümüş, Kira, ss.33-34; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, ss.1941-195; Yavuz/Acar/Özen, ss.243-247

⁷⁸ Yavuz/Acar/Özen, s.242; Zevkliler/Gökyayla, s.225; Ruhi, s.31; Aral/Ayrancı, s.264; Dilbaz, s.60; Yavuz, s.75; Ural Çınar, s.38; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.44

⁷⁹ Aral/Ayrancı, s.264; Yavuz/Acar/Özen, s.242; Zevkliler/Gökyayla, s.207

Adi (olağan) kira sözleşmelerinde kira süresi belirli süreli olarak kararlaştırılmışsa fesih beyanı gerekmeksizin taraflarca belirlenen sürenin bitmesiyle sözleşme sona erdirebilmektedir⁸⁰. TBK m.327/1 hükmü de “*Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer.*” şeklinde kaleme alınmıştır. Sürenin bitiminde kiracının kiralananı tahliye etme ve kiralanan malı geri verme yükümlülüğü olup kiraya verenin kiracıya tahliye için bildirimde bulunması gerekli değildir⁸¹. Buna karşılık kiracının sürenin bitiminde kiralananı tahliye etmemesi veya geri vermemesi halinde kiraya veren kiracıya tahliye davası açabileceği gibi, kira süresi sonundan başlayarak bir ay içerisinde icra yoluyla kiracıyı çıkarabilir (İİK m.272 vd.)⁸².

Kira sözleşmesinin süresi dolmasına rağmen kiracı kiraya veren izin verdiğinden dolayı kiralananı kullanıma devam ederse veya kiraya verence bu duruma itiraz edilmezse kira akdi belirsiz bir süreliğine yenilenmiş olur (TBK m.327/2). Bu hususta TBK m.327/2 “*Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.*” şeklinde düzenlenmiştir. Belirtmek gerekir ki, maddede yer alan “*açık anlaşma olmaksızın*” ifadesini ses çıkarmadan ya da örtülü biçimde anlamak gerekir; bu kapsamda kiraya verenin süre sonunda kiracıyı tahliye etmek için ihtar çekmesi veya tahliye davası açması halinde sözleşme yenilenmeyecektir⁸³.

TBK m.327 uyarınca kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde öğretide baskın görüş eski sözleşmenin uzamadığını, içeriğini eski sözleşmeden alan yeni bir sözleşmenin zımnen yapıldığını savunur⁸⁴. Doktrinde farklı görüşler⁸⁵ olmakla birlikte

⁸⁰ Ruhi, 31; Aral/Ayrancı, s.264; Gümüş, Kira, s.33; Ural Çınar, s.39; Sırataş, s.37; Aydoğdu/Kahveci, s.370; Dilbaz, s.61; Yavuz, s.75; Aydemir, ss.75-76; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.45; İncoğlu, C.1, s.37; Yavuz/Acar/Özen, s.243; Pelin Kurşat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2017, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa](http://ulusal.tez.merkezi.gov.tr) (yok.gov.tr)) (E.T: 29/06/2023), s.6

⁸¹ Aydoğdu/Kahveci, s.616; Ruhi, s.354; Sırataş, s.61; Aydemir, ss.151-152; Dilbaz, s.61; Yavuz, s.75; Göçüm, s.56; Eren, s.401; Babacan, s.729; İncoğlu, C.2, s.203; Aydın, s.57

⁸² Aydın, s.57; Aydoğdu/Kahveci, s.616; Ruhi, s.354

⁸³ Aydoğdu/Kahveci, s.616; Yavuz/Acar/Özen, s.313; Aydemir, s.152; Yavuz, ss.77-80

⁸⁴ Aydoğdu/Kahveci, s.617; Yavuz, s.455; Gümüş, Kira, ss.252-254; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.279; Aydın, s.66

⁸⁵ Kira akdinin yenilenmesi halinde yeni kira akdinin kurulmayacağı, eski kira akdinin süreye ilişkin maddesinin yasa gereği değiştiği yönündeki görüş için bkz. İncoğlu, C.2, ss.200-202; Bununla birlikte TBK m.300/2 hükmü göz önüne alınarak feshe ilişkin ihtar yapılmadığında yeni bir sözleşmenin kurulmuş sayılmayacağını, halihazırdaki kira akdinin devam ettiği yönünde bkz. Seçkin Topuz ve Ferhat Canbolat, **Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla**

hâkim görüşün kabulü halinde, sona eren kira sözleşmesinden sonra yeni kira sözleşmesi yapılması söz konusu olacağı için yenileme anında taraflar ehliyet sahibi olmalıdır ve yenileme ile birlikte kiracının borçları için verilen teminatlar kural olarak hükümden düşer⁸⁶. Buna karşılık kiracı kendisi rehin vermişse, tarafların iradelerine uygun kabul edilerek devam eder⁸⁷. Bununla birlikte, yeni sözleşme ile yüklenen yükümlülüklerden özellikle de kira parası, eski sözleşmedeki ile aynı olup yenileme durumunda eski sözleşmenin ortadan kalkmasından dolayı eski sözleşme zamanında muaccel olmuş ancak ifa edilmemiş kira paraları nedeniyle yeni sözleşmenin feshi mümkün değildir⁸⁸.

Buna karşılık TBK m.347/1 hükmünde belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralarının bildirim yoluyla sona ermesi düzenlenmektedir. Buna göre “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş 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 sözleşmeyi son verebilir.*”

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verene kira sözleşmesinin süresinin sona ermesinden bahisle kira sözleşmesini feshetme hakkı tanınmamış; ancak on yıllık uzama süresinin bitiminde, bu süreyi takip eden her uzama yılının sonundan en az üç ay önce bildirimde bulunması şartıyla, bir neden belirtmeksizin kira sözleşmesini sona erdirme imkânı tanınmıştır. Görüldüğü üzere belirli süreyle akdedilen konut ve çatılı işyeri kira akitlerinde kiraya verene ancak on uzama yılı sonrası için bildirimle sözleşmeyi sonlandırma imkânı tanınmıştır⁸⁹.

Değiştirilmesi, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S.1, 2011, ss.1-31, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/hacettepehdf/issue/44813/557353>) (E.T: 30/06/2023), ss.18-22

⁸⁶ Aydoğdu/Kahveci, s.617; Yavuz, s.455; Eren, s.402; Yavuz/Acar/Özen, s.313; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.279; Kira sözleşmesinin belirli süreli den belirsiz süreliye dönüşmesi halinde kiracı veya üçüncü kişilerin verdiği teminatların kural olarak varlığını koruduğu, bunun istisnasının üçüncü kişilerin verdiği teminatların yalnızca belirli süreyle akdedilen kira sözleşmeleri için verildiği yönünde bkz. Sırataş, s.64; İnceoğlu, C.2, s.201

⁸⁷ Aydoğdu/Kahveci, s.617; İnceoğlu, C.2, s.201

⁸⁸ Gümüş, Kira, s.255; Aydoğdu/Kahveci, ss.617-618; Yavuz/Acar/Özen, s.313

⁸⁹ Murat Doğan, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Sempozyum No:3, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 2012, (Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları), ([Lütfi İNCİROĞLU \(cevdet.yavuz.av.tr\)](mailto:cevdet.yavuz@av.tr)) (E.T: 29/06/2023), s.503; İlbars Dorukhan Varol, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Feshi İhbar**, İstanbul Ticaret Üniversitesi

Belirtmek gerekir ki; adi kira sözleşmelerinde belirli süre bittiğinde her iki taraftan biri uzatmama konusunda irade belirtme hakkına sahip olup sözleşmenin belirsiz süre kadar uzamasını engelleyebilirken konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sadece kiracıya uzatmama hakkı verilmiştir⁹⁰.

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralarda kiraya verene on yıllık uzama süresinin bitiminde başkaca bir neden göstermeksizin sözleşmeyi feshetme hakkı, 6098 Sayılı TBK ile tanınmış olup GKHK’de buna ilişkin bir düzenleme yer almamaktaydı. Getirilen bu düzenleme doktrinde birtakım tartışmaları da beraberinde getirmiştir. Öncelikle on yıllık uzama süresinin başlangıç anına ilişkin doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Bazı yazarlara göre⁹¹ göre maddede yer alan “*on yıllık uzama süresi sonunda*” ifadesi, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren anlaşılmalı; sözleşmenin kurulmasından itibaren on yıl geçmişse on yıllık süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunarak kiraya veren sözleşmeyi feshedebilmelidir. Buna karşılık bazı yazarlar⁹², on yıllık uzama süresinin kira sözleşmesi ile karşılaştırılan kira süresinin bitiminden itibaren başlayacağını savunur.

Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl:18, S.36, Güz 2019/2, ss.81-93, ([81-93.pdf \(ticaret.edu.tr\)](https://ticaret.edu.tr/81-93.pdf)) (E.T: 29/06/2023), s.83; Aydoğdu/Kahveci, s.371; Yavuz, s.767; Sırataş, s.39; Dilbaz, s.53; Aydemir, s.79; Ural Çınar, s.41; Eren, s.433; Aral/Ayrancı ss.266-267; Özay, s.209

⁹⁰ Merve Akgün Akay, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri**, Yüksek Lisans Tezi, Mayıs 2016, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](https://ulusal-tez-merkezi-anasayfa.yok.gov.tr)) (E.T: 29/06/2023), s.2; Öztürk, s.1555; Aydoğdu/Kahveci, s.370; Yavuz/Acar/Özen, s.314; Aydemir, s.79; Sırataş, s.38; Ural Çınar, s.41; Dilbaz, ss.52-53; Yavuz, s.765; Eren, s.433; Aral/Ayrancı, s.266; Hazal Sadırlı İncesu, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2021, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](https://ulusal-tez-merkezi-anasayfa.yok.gov.tr)) (E.T: 03/07/2023), s.25; Osman Levent Özay, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Tarafların Tahliye Yönelik Kararlaştırdıkları Bildirimlerin Hükümü**, Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.6, S.1, 2023, ss.202-216, (<https://dergipark.org.tr/en/pub/neuhfd/issue/75050/1196548>) (E.T: 29/06/2023), s.209

⁹¹ Zevkliler/Gökyayla, ss.364-368; Gümüş, Kira, ss.316-317; Yavuz/Acar/Özen, ss.355-356; Aydemir, s.79; Öztürk, ss.1556-1557; Tuba Birinci Uzun, **Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK md.347 f.1)**, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.8, S.2, 2017, ss.137-158, (<https://doi.org/10.21492/inuhfd.331566>) E.T: 08/10/2023, s.154

⁹² İnceoğlu, C.2, ss.331-335; Aydoğdu/Kahveci, s.636; Yavuz, s.767; Ahu Ayanoğlu Morali, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m.347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.9, S.103-104, 2013, ss.116-117; Akgün Akay, s.11; Kürşad Yağcı, “**Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Veren Fesih Bildiriminde Bulunabileceği En Erken Zaman Dilimi**”, İstanbul Hukuk Mecmuası, 76/2, 2018, ss.623-665 (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/ihm/issue/44579/553318>), E.T: 10/10/2022, ss.648-660; Kürşat, s.48

Yargıtay'ın da görüşü bu doğrultuda olup on yıllık uzama süresinin kira süresinin bitiminden itibaren başlayacağını belirten kararları mevcuttur⁹³.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda on yıllık uzama süresine dair bir diğer eleştiri ise sürenin uzun olduğuna yöneliktir. Zira Eren⁹⁴ on yıllık sürenin mülkiyet hakkına saygıyı içeren bir yenilik olduğunu belirtmekle birlikte sürenin uzun olduğunu ve beş yıla indirilmesi gerektiğini tavsiye etmektedir. Bir diğer ileri sürülen görüş ise belirli süreli kira sözleşmelerinde uzama süreleri bakımından konut kiralaları ile çatılı işyeri kiralalarının farklı değerlendirmeye tabi tutulmasına yöneliktir. Bu çerçevede bir görüş⁹⁵, işyeri kiralalarının yatırım ve müşteri çevresi oluşturma süreçlerinin olduğunu, kiraya verenin on yıllık uzama süresinin bitiminde bir sebep göstermeden fesih hakkını kullanmasının kiracı işyeri sahiplerini sıkıntılı duruma sokabileceğini, bu nedenle on yıldan daha uzun bir sürenin belirlenmesi gerektiğini savunmaktadır. Bir diğer görüş⁹⁶ ise, işyerini tahliye eden kiracının benzer bir işyerini bulmasının her zaman mümkün olmadığını, bu nedenle işyeri kiralarda on yıl bitiminde kiraya verenin sözleşmeyi feshetmekte korunmaya değer bir menfaatinin ya da haklı bir sebebinin olmadığı hallerde kiracının bir yıl daha tercihen kira sözleşmesini devam ettirme hakkının olması gerektiğini savunur.

Bununla birlikte belirtilmelidir ki, TBK genel hükümlerine tabi yenilenen kira sözleşmelerinde eski sözleşme hükümleri aynı kalsa da, kira bedelinin konut ve çatılı işyeri kira akitlerinde olduğu gibi (TBK m.344) arttırılması istenebilmelidir⁹⁷. Zira kiraya verenin yeni dönem için kiracıya teklif ettiği bedelini kiracı kabul etmezse, kiraya verenin yenilemeyi engelleyebileceği gibi, doktrinde kira artırım davası açma yoluna da gidebileceği kabul edilir⁹⁸. Bu yönde açık bir kural olmadığı için öğretide genel kabul gören görüş, eski sözleşmedeki kira bedelinin aksine sözleşme yoksa aynen geçerli olacağı yönündedir⁹⁹.

⁹³ Yargıtay 6.HD 2015/6590 E. 2015/10095 K. Sayılı ve 19/11/2015 T. Kararı (www.legalbank.net) (E.T: 09/10/2023); Yargıtay 3.HD 2017/9404 E. 2017/17034 K. Sayılı ve 05/12/2017 T. Kararı (www.legalbank.net) (E.T: 09/10/2023); Yargıtay 6.HD 2015/8957 E. 2016/680 K. Sayılı ve 08/12/2016 T. Kararı (www.legalbank.net) (E.T: 09/10/2023)

⁹⁴ Eren, ss.433-434

⁹⁵ Doğan, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, s.503

⁹⁶ Şahin Akıncı, **İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.57, S.3, 2008, ss.33-50, (https://doi.org/10.1501/Hukfak_0000001520) (E.T: 09/10/2023), ss.47-48

⁹⁷ Aydoğdu/Kahveci, s.618; Sırataş, s.66

⁹⁸ Aydoğdu/Kahveci, s.618; Sırataş, s.66

⁹⁹ İnceoğlu, C.2, s.202; Sırataş, s.66

2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Sona Erme

Belirsiz süreli kira sözleşmesi, başlangıç tarihi belli olan ancak zaman bakımından ne zaman sona ereceği belli olmayan kira sözleşmesidir¹⁰⁰. Belirli süreli kira sözleşmesi, taraflarca belirlenmiş olan sürenin sonunda açık anlaşma olmadan kira akdinin sürdürülmesi halinde, belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmektedir (TBK m.327/2).

Bununla birlikte belirli kira sözleşmelerinin haricindeki, yani belirli süre barındırmayan diğer tüm kira akitleri belirsiz süreli sayılır (TBK m.300/2)¹⁰¹.

Kira süresi belirli olmadığından kira ilişkisinin sonlanması için karşı tarafın önceden uyarması gerekmekte olup doktrinde ve uygulamada bu uyarıya “*fesih bildirimi*” denmektedir¹⁰².

TBK m.328/1 “*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır.*” şeklinde düzenlenmiştir. Buna göre kiracı ve kiraya veren belirsiz süreli kira akdini, birbirlerine bildirim ile süre vererek bu süre bitiminde feshedebilirler¹⁰³. Söz konusu süre kanun tarafından belirlenmiş olup kiracının ve kiraya verenin sözleşmeyi hiçbir şekilde feshetmeyeceklerine yönelik sözleşmedeki maddeler, kişilik haklarına (TMK m.23/2) aykırılık nedeniyle geçersizdir¹⁰⁴.

Belirsiz süreyle akdedilen kira akitlerinde “*fesih dönemleri*” ve “*fesih bildirim (feshi ihbar) süresi*” kavramları yer almakta olup ayrımlarına dikkat etmek gerekir. Fesih dönemi, kira sözleşmesinin başlangıç anına göre hesaplanacak süreyi, yani kira

¹⁰⁰ Aydemir, s.153; Aydoğdu/Kahveci, s.618; Yavuz, s.473; Sırataş, s.67; Ural Çınar, s.40; Dilbaz, s.61; Göçüm, s.56; Eren, s.403; İncoğlu, C.2, s.205; Kılıçoğlu, s.261; Aydın, s.41

¹⁰¹ Gümüş, Kira, ss.34-35; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.195; Aral/Ayrancı, s.266; Ruhi, s.31; Zevkliler/Gökyayla, s.206; Dilbaz, s.61; Aydemir, ss.75-76; Yavuz, s.74; Eren, s.342; Sırataş, s.36; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.45; Daşlı, s.56; İncoğlu, C.1, s.37; Her ne kadar doktrinde yalnızca belirli ve belirsiz süreyle akdedilen kiralardan bahsedilse de karma süreli sözleşmeler de akdedilebileceği hakkında bkz. İncoğlu, C.1, ss.40-46

¹⁰² Aydemir, s.153; Ayrıntılı bilgi için bkz. Aydın, ss.73-78

¹⁰³ Gümüş, Kira, s.257; Aydoğdu/Kahveci, s.618; Sırataş, s.67; Aydemir, s.153; Ruhi, s.355; Yavuz, s.472; Göçüm, s.5; Eren, s.403; Babacan, s.730; İncoğlu, C.2, ss.206-207; Aydın, s.80

¹⁰⁴ Aydoğdu/Kahveci, s.618; Yavuz, s.473; Sırataş, s.67; Ural Çınar, s.40; Babacan, s.730

sözleşmesinin feshi için başlatılacak süreyi kapsayan dönemi ifade eder¹⁰⁵. Örneğin TBK m.329 “*Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdetle belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir.*” şeklinde olup altı aylık kira döneminin bitimi için üç aylık fesih bildirim süresine uyulması zorunludur¹⁰⁶. Söz konusu maddede yer alan “*altı aylık kira dönemi*” fesih dönemini ifade eder¹⁰⁷. Fesih bildirim süresi ise, fesih döneminin bitiminden geriye olacak şekilde hesap edilen yani fesih beyanının yapılacağı en son günü ifade eden sürelerdir¹⁰⁸. TBK m.329’da bahsi geçen üç aylık süre de fesih bildirim süresini ifade eder¹⁰⁹. Örneğin, 01/02/2023 başlangıç tarihli belirsiz süreli kira akdinde 1.altı aylık süre 31/07/2023’te, 2.altı aylık süre 31/01/2024 tarihinde sona erer ve bu şekilde sonraki süreler de hesaplanır. Taraflardan biri 2.altı aylık sürenin bitiminde yani 31/01/2024 tarihinde sözleşmeyi feshedecekse en geç üç ay öncesinden yani 31/10/2023 tarihinde fesih bildirimini karşı tarafa ulaştırmalıdır.

Fesih beyanı, varmasından itibaren bozucu etki yaratır ve fesih dönemlerinden önce süresi içinde fesih bildiriminin yapılması koşuluyla fesih döneminin sonundan itibaren sonuç doğurur¹¹⁰.

Bununla birlikte TBK m.328 uyarınca kanunda belirtilen fesih dönemi ve fesih süreleri asgari olup tarafların daha uzun fesih dönemi ve fesih süreleri belirlemeleri mümkündür¹¹¹. Tarafların sözleşmede kararlaştırdıkları ya da sözleşmede kararlaştırmamışlarsa kanunda öngörülen fesih dönemine ve fesih sürelerine uymadan yaptıkları fesih beyanı geçersiz olmayıp bu fesih beyanı bir sonraki fesih döneminde hüküm doğuracaktır (TBK m.328/2).

¹⁰⁵ İnceoğlu, C.2, s.207; Aydoğdu/Kahveci, s.618; Yavuz/Acar/Özen, s.314; Kılıçoğlu, s.262; Sırataş, s.68; Babacan, s.731; Daşlı, s.129-130; Aydın, s.81

¹⁰⁶ Sırataş, s.68; Aydoğdu/Kahveci, s.619; Yavuz/Acar/Özen, s.314

¹⁰⁷ Sırataş, s.68; Aydoğdu/Kahveci, s.619; Yavuz/Acar/Özen, s.314

¹⁰⁸ Aydoğdu/Kahveci, s.618; Yavuz/Acar/Özen, s.314; Sırataş, s.68; Babacan, s.731; Daşlı, s.130; Aydın, s.81

¹⁰⁹ Sırataş, s.68; Aydoğdu/Kahveci, s.619; Yavuz/Acar/Özen, s.314; Kılıçoğlu, s.262

¹¹⁰ Aydoğdu/Kahveci, s.619; Gümüş, Kira, s.257; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.280; Sırataş, s.68; Aydemir, s.153; Yavuz, s.473; Aydın, ss.69-73

¹¹¹ İnceoğlu, C.2, s.212; Gümüş, Kira, ss.257-258; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.280; Aydoğdu/Kahveci, s.619; Yavuz/Acar/Özen, s.315; Sırataş, s.68; Aydemir, s.153; Yavuz, ss.473-474; Babacan, s.732; Akçaal/Uyumaz, s.317

Kira sözleşmelerinde kullanmanın devri süreyle sınırlı olmalı ve sürenin bitiminde iade borcu gündeme gelmelidir¹¹². Bu bakımdan kira sözleşmesinde kullanmanın devri belirli veya belirsiz bir süre ile sınırlı olduğundan, fesih imkânını kısıtlayan sonsuz süreli kira sözleşmelerinin buna dair hükümleri geçersizdir (TBK m.26-27)¹¹³. Burada dikkat edilmesi gereken husus, tarafların kira sözleşmesini belirsiz süreli yaparken fesih bildirim haklarını ortadan kaldıracak nitelikte bir sözleşme yapmamalarıdır; aksi halde yapılan sözleşmenin bu hükmü TBK m.27 uyarınca geçersiz olacaktır¹¹⁴.

Kanunda fesih dönemleri ve süreleri taşınmaz ve taşınır yapılar için ayrı, taşınır kiralari için ayrı düzenlenmiştir. TBK m.329 hükmü “*Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdetle belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir.*” şeklinde düzenlenmiştir. Fesih dönemlerinin belirlenmesinde kira sözleşmesinin başladığı tarih esas alınır¹¹⁵. Örneğin 01/01/2023 tarihinde başlayan belirsiz süreyle akdedilen kira akdinde bu tarihten itibaren altı aylık süreler; ilk altı aylık süre 30/06/2023’te, ikinci altı aylık süre 31/12/2023’te, üçüncü altı aylık süre 30/06/2024’te, dördüncü altı aylık süre 31/12/2024’te sona erer ve bu şekilde sonraki süreler hesaplanabilir. Taraflardan biri kira sözleşmesini örneğin dördüncü altı aylık süre sonunda yani 31/12/2024 tarihinde sona erdirmek isterse, bu durumda fesih bildiriminin en geç 3 ay önce yani 30/09/2024 tarihinde karşı tarafa varmış olması gerekir. Bu şekilde fesih bildirimini yapılırsa kira sözleşmesi 31/12/2024 tarihinde sona erer ve tahliye davası en erken 01/01/2025 tarihinde açılabilir. Ancak bu fesih bildirim süresini geçirilirse, örneğin 30/10/2024 tarihinde fesih bildirimini yapılırsa kira sözleşmesi daha sonraki dönemde yani örneğimizde beşinci altı aylık süre olan 30/06/2025 tarihinde sona erer ve en erken tahliye davası 01/07/2025 tarihinde açılabilir.

¹¹² Aydoğdu/Kahveci, s.382; Ruhi, s.32; Yavuz, s.76

¹¹³ Aydoğdu/Kahveci, s.385; Gümüş, Kira, s.36; Ruhi, s.31; Sırataş, s.38; Yavuz, s.76; Ural Çınar, s.40; İnceoğlu, C.1, s.47; Ayrıca TBK m.331’de sözleşmenin önemli nedenlerle feshi öngörüldüğünden gerekirse bu yola başvurularak söz konusu sakıncanın boyutlarını azaltmanın mümkün olduğu, gerekirse sürenin mahkeme kararıyla da makul ve caiz bir süreye indirilebileceği yönünde bkz. Eren, s.342

¹¹⁴ Ruhi, s.32; Hayat boyunca yapılan kira sözleşmelerinin ise geçerli olduğu yönünde bkz. İnceoğlu, C.1, ss.47-48

¹¹⁵ Gümüş, Kira, s.258; Sırataş, s.70; Ruhi, s.355; Aydemir, s.154; Eren, s.403; İnceoğlu, C.2, s.208

Buna karşılık, TBK m.330/1 hükmü taşınır kiralarda yapılacak fesih bildirimini düzenlemektedir. Buna göre “*Taraflardan her biri, bir taşınıra ilişkin kira sözleşmesini üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.*”

Kiraya verenin meslekî 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. Böyle bir durum olduğunda kiraya veren, zararın tazminini talep edemez.” şeklindedir. TBK m.330/2 hükmü genelde gerçek kişilerin özel amaçlı araba kiralamasında uygulanabilecek bir hükümdür¹¹⁶.

Belirsiz süreli taşınır kira sözleşmeleri bakımından kural olarak (TBK m.330/2 hariç) fesih dönemi bulunmamaktadır¹¹⁷. Yani kural olarak taşınır kiralarda fesih bildiri vardikten üç gün sonra hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır¹¹⁸. Ancak TBK m.330/2 hükmü kapsamına giren bir taşınır mal kirasında üç aylık fesih döneminden geriye doğru hesaplanacak bir aylık fesih bildirim süresine uyularak fesih yapılabilecektir.

Tarafların yasada belirlenen fesih bildirim süresine uygun hareket etmeleri şartıyla, belirsiz süreli olağan kira sözleşmesi, fesih dönemleri bitiminde kendiliğinden sonlanmış olduğundan dönemin sonunda kiracı, kiralananı tahliye etmezse kiraya verenin tahliye davası açması ya İİK uyarınca icra yoluyla tahliye takibi başlatması olanaklıdır¹¹⁹.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda ise TBK m.328-330 hükümleri doğrudan uygulanmayıp öncelikle TBK m.347/2 hükmü ele alınmalıdır¹²⁰. TBK m.347/2 hükmü “*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.*” şeklindedir. Söz konusu hükme göre belirsiz süreyle akdedilen konut ve çatılı işyeri kira akitlerinde yalnızca kiracı fesih bildiriyle

¹¹⁶ Aydoğdu/Kahveci, s.620; İnceoğlu, C.2, s.297; Babacan, s.735; Gümüş, Kira, s.261; Daşlı, s.132; Aydın, s.88

¹¹⁷ İnceoğlu, C.2, s.210; Gümüş, Kira, s.260; Aydoğdu/Kahveci, s.620; Ruhi, s.357; Babacan, s.734

¹¹⁸ İnceoğlu, C.2, s.210; Gümüş, Kira, s.260; Aydoğdu/Kahveci, s.620; Sırataş, s.72

¹¹⁹ Aydoğdu/Kahveci, s.624; Sırataş, s.73

¹²⁰ Aydoğdu/Kahveci, s.619; Kılıçoğlu, s.261; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.282; Delipınar, s.17; Özay, s.210

sözleşmeyi sona erdirmeye hakkına sahiptir. Buna karşılık kiraya veren sadece sözleşme başlangıcından itibaren on yılı geçirdikten sonra genel hükümler çerçevesinde fesih dönemleri ile fesih süresine uymak şartıyla kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir. Belirsiz süreli adi (olağan) kira sözleşmelerinde iki tarafa da fesih bildiriminde bulunarak sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmışken (TBK m.328-330), belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı her zaman, kiraya veren ise kiracının başlangıcından on yıl geçtikten sonra genel hükümlere göre fesih bildirimini sözleşmeyi sona erdirebilir (TBK m.347/2).

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verence on yıl uzama süresi dolmadan yapılacak fesih bildiriminin geçerli olması için tahliye nedenlerinden birinin de (TBK m.350 vd.) gerçekleşmiş olması gerekir¹²¹. Belirtmek gerekir ki hem belirli süreli hem de belirsiz süreyle akdedilen konut ve çatılı işyeri kira akitlerinin kiracının temerrüdü nedeniyle (TBK m.315) veya olağanüstü fesih nedeniyle sözleşmenin bitiminden evvel feshedilmesi (TBK m.316; m.331), şartları oluştuğu takdirde her zaman mümkündür¹²². Zira TBK m.347/3 maddesinde genel hükümler çerçevesinde fesih hakkının uygulanabileceği hallerde, kiraya verenin ya da kiracının sözleşmeyi feshedebileceği hükmü yer almaktadır¹²³. Bununla birlikte konut ve çatılı işyeri kiralalarının davayla sona erdirilmesinin düzenlendiği TBK m.350-352'deki durumlar varsa, kiralanan taşınmazın tahliye edilmesi, bu maddelere göre yapılacak olup söz konusu hükümlerin TBK m.347/1 ve m.347/2'de yer alan olağan fesih yönteminden farklı ve nedene dayanan birer fesih yöntemi olduğunu söylemek mümkündür¹²⁴.

Fesih bildirimi olağan kira sözleşmeleri bakımından herhangi bir geçerlilik şekline tabi değilken konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından fesih bildiriminin geçerli olması için yazılı biçimde yapılması gereklidir (TBK m.348). Ayrıca olağan kira sözleşmeleri bakımından da ispat kolaylığı açısından fesih bildiriminin yazılı şekilde yapılmasında fayda vardır¹²⁵.

C) Kira Sözleşmesinin Taraflarca Sona Erdirilmesi

¹²¹ Aydoğdu/Kahveci, s.385

¹²² Yağcı, s.629

¹²³ Yağcı, s.629

¹²⁴ Yağcı, s.629

¹²⁵ Aydoğdu/Kahveci, s.625; Sırataş, ss.69-70

TBK, hem kiracıya hem de kiraya verene belirli durumlarda kira sözleşmesini feshetme imkânı tanımıştır. Aşağıda kira sözleşmesinin sona erme nedenleri kiraya veren ve kiracı açısından ayrı ayrı ele alınacaktır. Belirtmek gerekir ki, TBK m.331 hükmünün üst başlığında olağanüstü fesih ibaresi altında üç hal (önemli sebeplere dayalı fesih, kiracının iflası ve kiracının ölümü) düzenlenmiş olup bunlar dışında olağan sebep olarak nitelendirilebilecek kiracının temerrüdü (TBK m.315), özen ve saygı borcunun ihlali (TBK m.316) fesih sebepleri de bulunduğundan fesih halleri kiraya verenin ve kiracının fesih hakkı şeklinde ayrı ayrı incelenecektir.

1. Kiraya Veren Fesih Hakkı ve Nedenleri

a) Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışı Nedeniyle Fesih

Kiracı, daha önce bahsettiğimiz borç ve yükümlülüklerine (özellikle TBK m.315 uyarınca kira parası ile yan giderleri ödeme borcu ile TBK m.316’da yer alan kiralanan malı özenle kullanma ve komşularına saygı gösterme borcuna aykırı davranırsa kiraya veren kural olarak kiracısına makul süre vererek bu süre zarfında borç veya yükümlülüklerini ifa etmesini, aksi halde sözleşmeyi tek taraflı feshedeceğini ihtar edebilir¹²⁶. Verilen sürenin sonunda kiracının buna uymaması halinde, kiraya veren kira akdini tek taraflı biçimde feshedebilir.

TBK m.316/1 ve m.316/2 şu şekildedir: “*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 ihtar da bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtar da bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.”

¹²⁶ İncoğlu, C.2, ss.244-245; Gümüş, Kira, ss.297-311; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, ss.292-297; Aydoğdu/Kahveci, s.626; Yavuz/Acar/Özen, ss.274-275; Ruhi, s.206; Yavuz, ss.329-332; Aydemir, s.166; Kılıçoğlu, ss.245-247; Sırataş, s.74; Göçüm, ss.154-156; Eren, ss.408-409; Babacan, ss.752-760; Delipınar, ss.16-17; Bu konudaki Yargıtay uygulaması için ayrıca bkz. Haluk Burcuoğlu, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi**, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C.8, Sayı Özel, 2013, ss.657-673, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/jyasar/issue/19146/203173>) (E.T: 30/06/2023)

Belirtmek gerekir ki, olağan kira sözleşmeleri bakımından kiracının TBK m.316 hükmünde yer alan borcunu ihlal etmesi durumunda kiraya verenin kiracıya ihtar göndermeksizin derhal sözleşmeyi feshetme imkânı bulunmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kira akitlerinde kiracının bu yükümlülüğünü ihlal etmesi durumunda kiraya veren, en az 30 gün süre verip kiracının ihlal ettiği durumu gidermesini, bunu yapmadığı durumda sözleşmeyi feshedeceğini yazılı şekilde ihtar edebilir.

TBK m.316/3'te konut ve çatılı işyeri kira akitlerinde kiraya verenin sözleşmeyi derhal feshetmesine ilişkin durum düzenlenmiştir. TBK m.316/3 şu şekilde düzenlenmiştir: “*Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının 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.*” Buna göre, kiracı kiralanan mala bilerek ağır zarar verirse, kiraya verenin kiracıya vereceği sürenin yararsız olacağı anlaşılıyorsa veya kiracının söz konusu yükümlülüklerine aykırı davranışı kiraya veren ya da aynı taşınmazda ikamet edenler ile komşuları için çekilmez olursa kiraya veren, yazılı bir ihtarla kira sözleşmesini derhal sona erdirebilir.

b) Kiracının İflası Nedeniyle Fesih

TBK m.332 hükmü “*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 herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir.” şeklindedir.

Buna göre kiracının kiralanan malın teslim edilmesinin ardından iflasına karar verilirse kiraya veren, işleyecek olan kira paraları için güvence talep edebilir. Kiraya veren güvencenin verilebilmesi amacıyla kiracısına ve iflas masasına yazılı şekilde makul süre vermelidir. Bu süre zarfında kiraya verene güvencenin verilmemesi halinde, kiraya verenin kira sözleşmesini derhal feshedebilme imkânı vardır.

Kiraya veren tarafından istenecek güvencenin süresi kanunda açıkça belirtilmemiştir. Bu çerçevede EBK döneminde kabul edilen sonucun TBK bakımından da kabulü gerekmekte olup buna göre istenebilecek güvence, birikmiş kira bedellerinin haricinde, belirli süreyle akdedilen kira akitlerinde bu süre bitimine kadar, belirsiz süreyle akdedilen kira akitlerinde ise fesih bildiriminin yapılabileceği ilk dönemin bitimine kadar işleyecek olan kira paralarını karşılayabilecek tutarda olmalıdır¹²⁷.

TBK m.332, konut ve çatılı işyeri kira akitlerine de uygulanabilir¹²⁸. Bu maddenin uygulanması için Ticaret Mahkemesinden kiracının iflas ettiğine ilişkin kararın verilmesi gereklidir (İİK m.177 vd.)¹²⁹.

Kiracının iflası ve güvence vermemesi nedeniyle fesih hakkının kullanıldığı hallerde, kiracıdan tazminat talep edilememesi kuraldır¹³⁰. Fakat kiracı, iflası sebebiyle tazminat ifa etmeyi önceden kabul ettiği takdirde veya hileli iflas söz konusuysa kendisinden haksız fiil nedeniyle tazminat istenebilir¹³¹.

Kiraya veren kural olarak, kira sözleşmesinin bitmesine değin işlemiş kira bedelini iflas masasına kaydettirebilir¹³². Fakat hapis hakkının söz konusu olduğu durumlarda hapis hakkı iflasta tasfiye edilmesi gereken bir hak olduğundan TBK m.336'ya kıyasen iflasın açılmasından önceki temerrüde düşülen son vadeden bir yıl geriye doğru işlemiş ve altı ay ileriye doğru işleyecek kira bedelleri de masaya kaydettirilebilir¹³³.

¹²⁷ İnceoğlu, C.2, s.266; Aydoğdu/Kahveci, s.626; Yavuz/Acar/Özen, ss.296-297; Sırataş, s.92; Gümüş, Kira, s.294; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.292; Daşlı, ss.151-152; Aydın, s.142-145; Saadet Yılmaz, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s.120; Ruhi, s.359; Göçüm, s.243; Babacan, s.771; Emre Köroğlu, **Kira Sözleşmesinin Kiracının İflası Sebebiyle Sona Ermesi (TBK m.332)**, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.31, S.2, ss.493-530, (<https://doi.org/10.15337/suhfd.1251472>) (E.T: 30/06/2023), ss.513-514; Yan giderin güvence kapsamında olamayacağı yönünde bkz. Köroğlu, s.514; Aynı yönde görüş için bkz. Daşlı, s.154

¹²⁸ İnceoğlu, C.2, s.259; Gümüş, Kira, s.297; Aydoğdu/Kahveci, s.626; Yavuz/Acar/Özen, s.297; Ruhi, s.359; Aydemir, s.159; Sırataş, s.90; Yılmaz, s.111; Yavuz, s.499; Göçüm, s.243; Daşlı, s.152; Aydın, ss.154-156

¹²⁹ Aydoğdu/Kahveci, s.626; Yılmaz, s.111; Sırataş, s.90; Yavuz, s.499; Yavuz/Acar/Özen, s.296; Özkanoglu, s.94

¹³⁰ İnceoğlu, C.2, s.276; Gümüş, Kira, ss.293-294; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.291; Aydoğdu/Kahveci, s.627; Yılmaz, s.122; Sırataş, s.93; Daşlı, s.152; Aydın, s.150

¹³¹ İnceoğlu, C.2, s.277; Aydoğdu/Kahveci, s.627; Aydın, ss.150-151

¹³² Aydoğdu/Kahveci, s.627; Yavuz, s.499; Göçüm, s.243; Gümüş, Kira, s.296; Özkanoglu, ss.94-95; Aydın, s.149

¹³³ Aydın, ss.149-150; Aydoğdu/Kahveci, s.627; Yılmaz, s.118; Yavuz, s.499; Göçüm, s.243

c) Kiracının Ölümü Nedeniyle Fesih

TBK m.333 hükmü “*Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler.*” şeklindedir. Kiracı öldüğünde mirasçılarının kanuni fesih bildirim süresine uymak koşuluyla en yakın fesih döneminin bitimi için kira akdini feshetme imkânı bulunmaktadır. Kiracı öldüğünde, kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez¹³⁴.

Belirtmek gerekir ki, bir tüzel kişi ya da şirketin feshi ya da infisahı halinde, TBK m.333 hükmü uygulanmaz¹³⁵. Benzer şekilde kiracının birden fazla olması halinde de kiracılardan yalnız birisi ölürse bu hüküm uygulanmaz¹³⁶. Bu durumda önemli nedenlerle fesih hükmünün düzenlendiği TBK m.331’in uygulanması düşünülebilir¹³⁷.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda ise TBK m.333 değil, TBK m.356 uygulanır. Söz konusu hükme 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.*” Görüldüğü üzere kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı öldüğünde bu durumu, doğrudan sözleşmenin sona erme nedeni saymamıştır¹³⁸.

Kiracı öldüğünde mirasçıları, TBK m.333 hükmüne göre sözleşmeyi feshetmek isterlerse en yakın fesih dönemi için yasal bildirim sürelerine uyarak fesih bildiriminde bulunmalıdırlar. En yakın fesih dönemi için mirasçılar tarafından fesih

¹³⁴ İpek Sağlam, **Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.23, S.2, ss.249-266, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/maruhad/issue/36535/414777>) (E.T: 30/06/2023), s.252; Kılıçoğlu, s.266; Sırataş, s.93; Ruhi, s.359; Babacan, s.773; Daşlı, s.162; Aydın, s.115; Bu konudaki tartışmalar için bkz. Yılmaz, ss.126-127

¹³⁵ Gümüş, Kira, s.264; Aydoğdu/Kahveci, s.628; Yavuz/Acar/Özen, s.318; Ruhi, s.359; Yılmaz, s.128; Sırataş, s.94; Babacan, s.772; Daşlı, s.164; Tüzel kişiliğin sonlanması halinde TBK m.333’ün uygulanamayacağı ancak kira akdinin kendiliğinden sonlanması gerektiği yönünde bkz. İnceoğlu, C.2, s.282

¹³⁶ Yavuz/Acar/Özen, s.318; Aydoğdu/Kahveci, s.628; Ruhi, ss.359-360; Yılmaz, s.128; Sırataş, s.95; Aydın, s.117

¹³⁷ Yavuz/Acar/Özen, s.318; Aydoğdu/Kahveci, s.628; Ruhi, s.360; Yılmaz, s.129; Aydın, s.117

¹³⁸ Aydemir, s.160; Delipınar, ss.19-20; Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Sağlam, ss.254-263

için bildirimde bulunulmadığı takdirde, TBK m.333 hükmüne dayanılarak sözleşmeyi feshetme imkânı ortadan kalkar¹³⁹.

Kiracının birden fazla mirasçısının olması durumunda ise fesih bildirimi, tüm mirasçılar tarafından yapılmalıdır¹⁴⁰. Miras ortaklığına atanan tasfiye ya da tereke temsilcisinin veya vasiyeti tenfiz memurunun olduğu durumlarda bu temsilcilerin de fesih bildiriminde bulunma yetkisinin olduğu kabul edilir¹⁴¹.

Kiracı öldüğünden dolayı kira sözleşmesi feshedilirse, kiraya verenin ya da kiraya verenin mirasçılarının herhangi bir tazminat talebi hakkı bulunmamaktadır¹⁴².

d) Önemli Nedenlerle Fesih

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

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

Belirtmek gerekir ki, söz konusu düzenleme kira konusu malın taşınır ya da taşınmaz olması veyahut belirli veya belirsiz süreli olması önemli olmadan bütün kira sözleşmelerinde uygulanır¹⁴³. Bununla birlikte kanun koyucu, kira akdinin

¹³⁹ Yavuz/Acar/Özen, s.318; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, ss.282-283; Aydoğdu/Kahveci, s.628; Ruhi, s.360; Sırataş, s.94; Yavuz, s.502; Babacan, s.773; Daşlı, s.166; Aydın, s.120; En yakın fesih dönemi için mirasçılar tarafından fesih için bildirimde bulunulmadığı takdirde, TBK m.333 hükmüne dayanılarak sözleşmeyi feshetme imkânının ortadan kalkmasına ilişkin durumun mirasçılar tarafından kira akdi, ölüm ve mirasçılık sıfatına haiz olduklarından haberleri olduğu durumda geçerli olacağı yönünde bkz. İncoğlu, C.2, s.287

¹⁴⁰ Gümüş, Kira, s.264; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.283; Aydoğdu/Kahveci, s.628; Yılmaz, s.129; Sırataş, s.94; Yavuz, s.502; Babacan, s.774; Daşlı, s.166; Kiracının birden fazla mirasçısının olması durumunda fesih bildiriminin tüm mirasçılar tarafından yapılması gerektiği kabul edilse de bilhassa mirasçı sayısı fazla ise bu durumun uygulamada zorluk yaratacağı, bu problemin çözümünün fesih bildiriminde bulunan birtakım mirasçıların artık sözleşmenin tarafı olmayacağı, bildirimde bulunmayan mirasçıların sözleşme tarafı olarak kalacağı yönündeki görüş için bkz. İncoğlu, C.2, ss.282-283

¹⁴¹ Gümüş, Kira, s.264; Aydoğdu/Kahveci, s.628; Yılmaz, s.129; Yavuz, s.502; Aydın, s.118; Aksi yönde görüş için bkz. İncoğlu, C.2, ss.283-284

¹⁴² Gümüş, Kira, s.265; Aydoğdu/Kahveci, s.628; Ruhi, s.360; Yavuz/Acar/Özen, s.318; Aydın, s.129

¹⁴³ Turan Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m.331)**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.68, S.1, 2019, ss.337-359, (<https://doi.org/10.33629/auhfd.554032> E.T: 26/06/2023), s.341; Zeynep Dönmez, **Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi**, İBD, C.93, S.2, Mart-Nisan 2019, ss.159-173, ([İstanbul Barosu - Yayınlar \(istanbulbarosu.org.tr\)](http://istanbulbarosu.org.tr) (E.T: 29/06/2023), s.160; Yasemin Güllüoğlu Altun, **Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi**, Doktora Tezi, İstanbul, 2017, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://ulusal.tez.merkezi.gov.tr) (E.T: 30/06/2023), s.79; İncoğlu, C.2, s.222; Aydoğdu/Kahveci, s.632; Ruhi, s.357; Eren, s.405; Babacan,

sürdürülmesini kendisi bakımından çekilmez hale getiren önemli nedenlerin olması halinde hem kiracıya hem de kiraya verene fesih imkânı tanımıştır.

TBK m.331 hükmünün uygulanabilmesi için öncelikle sözleşmeyi sona erdirmeye isteği olan taraf yönünden kira akdinin kendisi bakımından çekilmez duruma sokan önemli nedenlerin olması gereklidir. Önemli sebep kira sözleşmesinin başlangıcında ya da devamında önceden öngörülemeyen dürüstlük kuralı çerçevesinde kira sözleşmesinin sürdürülmesini çekilmez duruma sokan olağanüstü, beklenmedik durumdur¹⁴⁴. Önemli sebep objektif ya da subjektif olabilir¹⁴⁵. Savaş, ekonomik kriz önemli sebebe örnek gösterilebilir; bununla birlikte tarafların kişiliğinden kaynaklanan durumların da önemli sebep olabileceği öğretide kabul edilir¹⁴⁶. Örneğin, asansör olmayan bir apartmanın üst katında oturan kiracıda yürüme ile ilgili sağlık sorununun ortaya çıkması, memur olan kiracının başka yere tayininin çıkması, kiraya konu evde deprem nedeniyle kısmen önemli derecede hasarın meydana gelmesi, kiracının veya kiraya verenin cinsel sapık olması ya da terör olaylarına karışan bir kişi olduğunun ortaya çıkması, kiralanan yere sürekli hırsız girmesi, kiraya veren ile kiracı arasında düşmanlık oluşması gibi sebepler önemli sebep sayılmalıdır¹⁴⁷.

Önemli sebebin olması koşuluyla sözleşme, yasal bildirim sürelerine uyularak her zaman feshedilebilir. Görüldüğü üzere burada, yasal fesih dönemine uymadan yalnızca fesih bildirim süresine uyararak sözleşmeyi fesih imkânı bulunmaktadır¹⁴⁸. Örneğin TBK m.329 hükmüne göre taşınmaz ve taşınır yapılara dair kira

s.761; Gümüş, Kira, ss.268-269; Yavuz/Acar/Özen, s.316; Kılıçoğlu, s.265; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.284; Özkanoglu, s.90; Daşlı, s.134; Akcaal/Uyumaz, s.319; Aydın, ss.163-165

¹⁴⁴ Gümüş, Kira, s.269; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, ss.284-285; Şahin, s.343; Aydoğdu/Kahveci, s.629; Yavuz/Acar/Özen, s.316; Ruhi, ss.357-358; Yılmaz, s.63; Sırataş, s.85; Babacan, s.762; İnceoğlu, C.2, ss.231-232; Kılıçoğlu, s.264; Delipınar, ss.18-19; Özkanoglu, ss.90-91; Daşlı, s.135; Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Aydın, ss.165-183; Güllüoğlu Altun, ss.54-64; Dönmez, s.162

¹⁴⁵ Gümüş, Kira, s.269; İnceoğlu, C.2, s.232; Sırataş, s.85; Özkanoglu, s.91; Ayrıntılı bilgi için bkz. Güllüoğlu Altun, ss.75-79; Dönmez, ss.162-166.

¹⁴⁶ Gümüş, Kira, s.271; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.285; Şahin, s.344; Aydoğdu/Kahveci, s.629; Yılmaz, ss.63-73; Eren, s.406; Delipınar, ss.18-19; Yavuz/Acar/Özen, s.316; Kılıçoğlu, s.264; Ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. Daşlı, ss.140-145

¹⁴⁷ Gümüş, Kira, ss.270-272; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.285-286; İnceoğlu, C.2, ss.236-245; Aydoğdu/Kahveci, ss.629-630; Yavuz/Acar/Özen, s.316; Kılıçoğlu, ss.264-265; Şahin, s.344; Aydemir, s.156; Sırataş, s.86; Yılmaz, ss.63-107; Babacan, s.762; Daşlı, s.138; Güllüoğlu Altun, ss.63-64; Dönmez, ss.164-165; Buna karşılık Yargıtay 3.HD 1999/2310 E. 1999/2904 K. Sayılı ve 22/03/1999 T. Kararında kiraya verenin daha önceden kiraya verdiği taşınmaz için kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapacağını belirterek fesih istemini önemli sebep olarak görmemiştir. E.T: 14/03/2023 (www.legalbank.net)

¹⁴⁸ Gümüş, Kira, s.273; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.286; İnceoğlu, C.2, s.247; Güllüoğlu Altun, s.198; Aydoğdu/Kahveci, s.630; Yavuz/Acar/Özen, s.316; Şahin, s.346; Sırataş, ss.87-88; Ruhi, s.358; Eren, s.407; Babacan, s.765; Daşlı, s.145; Aydın, s.204; Dönmez, s.166

sözleşmelerinde altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyularak fesih yapılır. Ancak önemli sebebe dayanılarak fesih gerçekleştirilecekse, bu hesaplama gerektirmeyen, önemli sebebin meydana gelmesi anında yapılacak fesih bildirimi karşı tarafa vardiktan itibaren üç ay sonra hüküm ve sonuç doğuracaktır¹⁴⁹.

TBK m.331/1 hükmü önemli sebebin ortaya çıkması halinde sözleşmenin her zaman feshedilebileceğinden bahsetmişse de önemli sebebin meydana gelmesinin ardından dürüstlük kuralına en uygun olan en kısa zamanda feshin gerçekleştirilmesi gerekmektedir¹⁵⁰. Aksi halin dürüstlük kuralına aykırı olduğu kabul edilmektedir; zira hem sözleşmenin çekilmez hale getiren bir nedenin varlığı öne sürülüp hem de uzun süre beklemek çelişki meydana getirir ve Roma Hukukundan beri çelişkili davranış hali dürüstlük kurallarına aykırılık oluşturur¹⁵¹.

Buna karşılık koşulları oluşmadığı halde önemli nedenlerle fesih bildirimi gerçekleştirilirse bu fesih bildirimi geçerli olmayacağından kiracıya yapılmış olan fesih ve tahliye talebi de sonuç doğurmayacak olup kiracı tarafından yapılan bu fesih geçersiz sayılsa da, kira sözleşmesi geçerli olduğundan TBK m.325 hükmünün uygulanması gündeme gelir¹⁵².

TBK m.331/2 hükmüne göre hâkim, hal ve şartları dikkate alarak olağanüstü fesih bildirimi nedeniyle meydana gelen parasal neticeler hakkında karar verir. Zira önemli sebeplerle kira sözleşmesinin feshedilmesi durumunda diğer tarafın zarara uğrama ihtimali vardır¹⁵³. TBK m.331/2 uyarınca hâkim geniş takdir yetkisine sahip olup tam tazminat yerine durum ve koşulları göz önüne alarak parasal sonuca karar verir; dolayısıyla genel hükümlerden (TBK m.51-52) yararlanması olanaklıdır¹⁵⁴.

e) Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle Fesih

¹⁴⁹ Gümüş, Kira, s.273; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.286; Yavuz/Acar/Özen, s.317; Aydoğdu/Kahveci, s.630; Ruhi, s.358; Sırataş, s.88; Yılmaz, s.143; Özkanoğlu, s.92; Daşlı, s.146

¹⁵⁰ İnceoğlu, C.2, s.250; Şahin, s.347; Aydoğdu/Kahveci, s.630; Dönmez, s.167

¹⁵¹ Aydoğdu/Kahveci, s.630; Şahin, s.347; İnceoğlu'na göre hem sözleşmenin çekilmez hale getiren bir nedenin varlığı öne sürülüp hem de uzun süre beklemek çelişki meydana getirirse de bu değerlendirmeye dikkat etmek gerektiği, taraflarca sözleşmenin devamını sağlamak için beklenmesinin ihtimal dâhilinde olduğunun göz ardı edilmemesi gerektiği savunulur. Bkz. İnceoğlu, C.2, ss.250-251

¹⁵² İnceoğlu, C.2, s.252; Aydoğdu/Kahveci, s.631; Gümüş, Kira, s.277; Aydın, s.227

¹⁵³ Ruhi, s.358; Daşlı, ss.148-151; Aydın, ss.227-232; Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Güllüoğlu Altun, ss.147-160; Dönmez, s.169

¹⁵⁴ Aydoğdu/Kahveci, s.631; Kılıçoğlu, ss.265-266; Yılmaz, ss.148-149; Sırataş, s.89; Eren, ss.407-408; Şahin, ss.351-352; Babacan, s.767; Dönmez, s.169; Tazminat konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. Gümüş, Kira, ss.274-277

TBK m.315 uyarınca kiracı kira parası ile yan giderlerin ödeme zamanı geldiği halde ödemezse kiraya veren TBK m.315/2'ye göre kiracının kira parasını ödemesi amacıyla ona makul süre verir. Kiracıya verilen bu süre zarfında da ödeme yapılmazsa kiracı temerrüde düşer ve bu durumda kiraya verenin fesih hakkı gündeme gelir. TBK m.315 hükmü yukarıda ayrıntılı olarak incelendiği için burada ayrıca incelenmeyecektir.

Bununla birlikte kiraya veren, kiracıya kira bedelini ödemesi için süre verme işini icra takibi başlatarak (Örnek 13 ödeme emri tebliğ ederek) yapabilir¹⁵⁵. Kira bedeli TBK m.315/2'de belirtilen on veya otuz günlük sürede ödense dahi konut ve çatılı işyeri kira akitleri bakımından haklı ihtar olarak kabul edilir ve bir kira yılı içerisinde kira parasının ifa edilmemesi sebebiyle iki kez haklı ihtar gönderilmişse, ihtarın ardından ödeme yapılsa dahi kiraya veren kira süresinin bitiminde tahliye davası açabilir¹⁵⁶.

2.Kiracının Fesih Hakkı ve Nedenleri

a) Kiraya Veren Söleşmeye Aykırı Davranışı Nedeniyle Fesih

Kiraya veren, kiralanan malı uygun olacak biçimde kiracının kullanabileceği şekilde kiracısına teslim etmek ve kira sözleşmesinin devamı boyunca da o halde tutmakla yükümlüdür. Bu yükümlülüklerine kiraya veren aykırı davranırsa, kiracı tek yanlı olarak sözleşmeyi feshedilecektir (TBK m.301, 304-305)¹⁵⁷¹⁵⁸.

¹⁵⁵ Aydoğdu/Kahveci, s.633

¹⁵⁶ Aydoğdu/Kahveci, s.633

¹⁵⁷ TBK m.301 “*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.*”

TBK m.304 “*Kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.*”

Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.”

TBK m.305 “*Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez.*”

Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır.”

¹⁵⁸ Yavuz/Acar/Özen, ss.248-250; Kılıçoğlu, s.228, ss.231-233; Aydoğdu/Kahveci, s.634

TBK m.308 uyarınca kiraya veren tarafından kusurunun bulunmadığı ispat edilmedikçe, kiralanan malın ayıplı olmasından kaynaklanan zararları kiraya veren tazmin etmek zorundadır.

b) Önemli Nedenler Dolayısıyla Fesih

TBK m.331 hükmü uyarınca kiracı gibi kiraya verenin de önemli nedenlerin olması durumunda tek yanlı olarak kira sözleşmesini feshetmesi mümkündür. Yukarıda bahsetmiş olduğumuz önemli sebeplerle ilgili tüm açıklamalar (feshin şartları, erken fesih nedeniyle tazminat gibi) kiracı açısından da geçerlidir.

Belirtmek gerekir ki, kira parasının çok olduğundan dolayı, kiracı TBK m.331 hükmü uyarınca sözleşmeyi feshedemez; kiracı bu durumda TBK m.138 ve TBK m.2'ye göre kira parasının değişen koşullara uyarlanmasını isteyebilir¹⁵⁹.

¹⁵⁹ İnceoğlu, C.2, ss.227-229; Aydoğdu/Kahveci, s.634; Yargıtay 3.HD 1997/4270 E. 1997/4948 K. Sayılı ve 15/05/1997 T. Kararı E.T: 19/03/2023 (www.legalbank.net)

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARINDA KİRACININ KİRA BEDELİNİ VE YAN GİDERLERİ ÖDEMEDE TEMERRÜDÜNÜN ŞARTLARI VE TBK MADDE 315 ÇERÇEVESİNDE TEMERRÜT NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ

D) KİRA BEDELİ VE YAN GİDER KAVRAMI

A) Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli ve Kapsamı

TBK m.299 uyarınca kira bedelini, kiracının kiralanan malı kullanımının karşılığı olarak kiraya verene ödemesi gereken asli edim yükümlülüğü olarak ifade etmek mümkündür. Kira sözleşmesinde kiracının asli yükümlülüğü, kira parasını kararlaştırılan miktar ve zamanda ödeme borcudur¹⁶⁰. TBK m.313 maddesinde de kiracının kira bedelini ifa etmekle yükümlü olduğu belirtilmekte olup söz konusu borç, kiralananın kullanımının karşılığını oluşturmaktadır. Bu anlamda kira akdi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler kategorisinde yer alır.

Kira bedeli kural olarak parayla ödenir¹⁶¹. Fakat kira bedelinin para haricinde bir şeyle örneğin iş görme edimi, eşyanın devri ya da kiralananın tamiri şeklinde kararlaştırılması mümkündür¹⁶². Bu gibi durumlarda karma sözleşmeden bahsedilir¹⁶³.

¹⁶⁰ İnceoğlu, C.1, s.253; Zevkliler/Gökyayla, s.306; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.251; Aydoğdu/Kahveci, s.468; Sırataş, s.56; Yavuz, s.228; Ruhi, ss.197-198; Aral/Ayrancı, s.296; Eren, s.373; Ural Çınar, ss.43-44; Keleş, s.28; Dilbaz, ss.70-71; Göçüm, s.52; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.99, Suiçmez, s.1608; Alpaslan Akartepe, **Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 22, Sayı 3, 2106, 79-106, (<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/333472>) (E.T: 30/11/2022) s.85

¹⁶¹ Zevkliler/Gökyayla, s.229; Aydoğdu/Kahveci, s.379; Aral/Ayrancı, s.259; Eren, s.343; Gümüş, Kira, s.26; Ruhi, s.198; Dilbaz, s.72; Eren, s.373; Yavuz/Acar/Özen, s.240; Yavuz, s.1113; Sırataş, s.24; Keleş, s.26; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.99; Daşlı, s.64; Gizem Kılıç Öztürk, **Kira Tespit Davası ve Esasları**, TBB Dergisi 2017(129), [m2017-129-1645 \(barobirlik.org.tr\)](https://www.barobirlik.org.tr/m2017-129-1645), s.231; Akartepe, s.85; Gökyayla, Kira Bedeli, s.18; Suiçmez, s.1609

¹⁶² Yargıtay 6.HD 1980/683 E. 1980/5353 K. Sayılı ve 23/05/1980 T. Kararı E.T: 18/10/2022 (www.legalbank.net); Zevkliler/Gökyayla, s.229; Aydoğdu/Kahveci, s.379; Aral/Ayrancı, s.258; Ural Çınar, s.44; Eren, s.373; Ruhi, s.198; Dilbaz, s.73; Yavuz, s.1113; Sırataş, s.30; Aydemir, s.87; Akartepe, ss.85-86; Keleş, s.26; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.99; İnceoğlu, C.1, s.13; Gümüş, Kira, s.26; Yavuz/Acar/Özen, s.240; Kılıçoğlu, s.220; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.192; Gökyayla, Kira Bedeli, s.19; Suiçmez, s.1609; Daşlı, s.64

¹⁶³ Gümüş, Kira, s.27; Zevkliler/Gökyayla, s.229; Aydoğdu/Kahveci, s.379; Sırataş, s.30; Ural Çınar, s.45; Aral/Ayrancı, s.259; Eren, s.373; Kılıçoğlu, ss.220-221; Ruhi, s.199; Akartepe, s.86; Keleş, s.26; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.99; Gökyayla, Kira Bedeli, s.19; Daşlı, s.64

Bilindiği üzere karma sözleşmeler yasanın belirlediği farklı sözleşme tiplerinin yasanın öngörmediği şekilde birleşmesiyle oluşur; bu sözleşmeler kendini meydana getiren sözleşmelerden bağımsız bir hal alarak yeni bir sözleşme niteliği kazanır¹⁶⁴. Genellikle kapıcılık sözleşmesinde durum böyledir, kira sözleşmesindeki bir yerin kullanımının devrine ilişkin unsur ile hizmet sözleşmesinin iş görme unsuru bir araya gelmiş olup karma sözleşmenin tipik örneğini oluşturur¹⁶⁵.

Kira parasının altına ya da dövize endekslenmesinde ya da doğrudan altın veya yabancı parayla ödenmesinin kararlaştırılmasında bir engel bulunmamaktaydı¹⁶⁶. Gerçekten de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde TBK m.344/4 ile kira parasının yabancı para ile kararlaştırılabileceği düzenlenmektedir. Ancak bu hususta 12 Eylül 2018 tarihli 85 Karar Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Karar verilmiş ve 07/08/1989 tarihli ve 32 Sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kararın 4. Maddesine g bendi eklenmiştir. Buna göre “*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.*”¹⁶⁷. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 16/11/2018 tarihli Resmi Gazetede Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ yayınlanmıştır¹⁶⁸. Buna göre Türkiye’de yerleşik olan şahıslar, Bakanlıkça belirlenen haller haricinde, kendi aralarındaki her türlü taşınır ve taşınmaz kiralamalarında kira bedelini ve diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramayacaklardır.

¹⁶⁴ Murat Doğan, Gökhan Şahan ve İsmail Atamulu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 2.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s.106; Kılıçoğlu, s.221

¹⁶⁵ Eren, s.343; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.99

¹⁶⁶ Inceoğlu C.1, ss.12-13; Gümüş, Kira, ss.26-27; Aydoğdu/Kahveci, s.379; Zevkliler/Gökyayla, s.229; Gökyayla, Kira Bedeli, s.19; Eren, s.343; Aral/Ayrancı, s.258; Ruhi, s.198; Sırataş, s.24; Aydemir, s.88; Ural Çınar, s.45; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.99; Özkanoglu, s.28; Ayrıca bkz. Yargıtay HGK 1986-13734 E. 1987/517 K. Sayılı ve 17/06/1987 T. Kararı E.T: 19/10/2022 (www.legalbank.net)

¹⁶⁷ <https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180913-7.pdf> E.T: 19/10/2022

¹⁶⁸ Bu hususta bkz. <https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/11/20181116-8.htm> E.T: 19/10/2022 “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar İlişkin Tebliğ (Tebliğ No 2008/32 34)’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No 2018/32-52)”

Taraflar, kira bedelini serbestçe belirleyebilirler (TBK m.26)¹⁶⁹. Ancak her sözleşmede olduğu gibi kira sözleşmelerinde aşırı yararlanma (gabin), yanılma, aldatma ve ahlaka aykırılık da bu özgürlüğün sınırlarını oluşturmaktadır¹⁷⁰.

Kira bedelinin taraflarca sözleşmede açıkça belirlenebileceği gibi, belirlenebilir olmasında da sakınca yoktur¹⁷¹. Zira kira sözleşmesinde taraflarca kira bedelinin ödeneceğine ilişkin anlaşma kira sözleşmesinin geçerli şekilde kurulması için yeterli olup kira bedelinin miktarının belirtilmesi gerekli değildir¹⁷². Yani, taraflar kiracının kiralananı kullanımı karşılığında kira bedeli ödeyeceği hususunda anlaşmalarına rağmen tutarı netleştirmemişler; ancak tutarın belirlenmesini objektif veya subjektif ölçütlere bağlamışlarsa, kira sözleşmesi geçerli bir şekilde akdedilmiş demektir¹⁷³. Örneğin ürün kiralalarında TBK m.357/2 uyarınca ürünün belli bir oranının kira bedeli olarak kararlaştırılması mümkün olup buna ürüne katılmalı (iştirakli) kira

¹⁶⁹ İnceoğlu, C.1, s.254; Kılıçoğlu, s.280; Zevkliler/Gökyayla, s.230; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.192; Aydoğdu/Kahveci, s.379; Aral/Ayrancı, s.260; Eren, s.343; Yavuz/Acar/Özen, s.240; Ruhi, s.199; Gökyayla, Kira Bedeli, s.19; Dilbaz, s.69; Sırataş, s.31; Ural Çınar, ss.43-44; Keleş, s.39; Kılıç Öztürk, s.231; Akartepe, s.86; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.100; Özkanoglu, s.27; Daşlı, s.62; Burak Özen, **Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.22, S.3, 2016, ss.2033-2062, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/maruhad/issue/36500/359375> E.T: 26/06/2023), s.2035; Özge Öncü, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi**, İzmir Barosu Dergisi, Yıl: 77, Sayı: 2, Mayıs 2012, ss. 300-348, (<https://www.izmirbarosu.org.tr/IzmirBaro/pdf/yayinlar/dergi2012.pdf>), s.300; Seda Öktem Çevik, **Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi**, DEÜHF Dergisi, Cilt: 24, Sayı: 1, 2022, ss. 39-77, (<https://doi.org/10.33717/deuhfd.1089397> E.T: 29/11/2022), s.41; Özlem Sarı Fidan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi**, Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, S.1, 2023, ss.345-380, (<https://doi.org/10.33432/ybuhukuk.1196714> E.T: 26/06/2023), s.349; Büşra Gül Karaca, "Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi", **Kira Sözleşmesindeki Sorunlar**, (Ed.Hüseyin Altaş), Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s.92; Alman ve İsviçre hukukunda kira bedelinin Türk hukukundakinin aksine başlangıç kira bedeline ilişkin sınırlamalar getirildiği ve buna ilişkin değerlendirmeler için bkz. Nurten İnce Akman ve Özkan Özyakışır, **Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi**, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.11, S.2, 2021, ss.725-770, (<https://doi.org/10.52273/sduhfd.1006602>) (E.T: 02/07/2023); Muhammet Kaynar, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013, ([ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://ulusal.tezmerkezi.gov.tr/Anasayfa(yok.gov.tr))) (E.T: 02/07/2023), s.61

¹⁷⁰ Kılıçoğlu, s.280; Aydoğdu/Kahveci, s.380; Eren, s.343; Aral/Ayrancı, s.260; Yavuz/Acar/Özen, s.240; Ruhi, s.199; Ural Çınar, ss.43-44; Keleş, s.39; Kılıç Öztürk, s.231; Akartepe, s.86; Öncü, s.300; Öktem Çevik, s.41; İnceoğlu, C.1, s.254; Özen, s.2035; Özkanoglu, s.27; Daşlı, s.62

¹⁷¹ Gümüş, Kira, s.27; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.192; Ruhi, s.199; Akartepe, s.87; Yavuz, s.1114; Ural Çınar, s.46; Keleş, s.24; Eren, s.344; İnceoğlu, C.1, s.14; Yavuz/Acar/Özen, s.239; Özkanoglu, s.27; Daşlı, ss.63-64

¹⁷² Gümüş, Kira, s.27; Ruhi, s.199; Akartepe, s.87; Ural Çınar, s.46

¹⁷³ Gümüş, Kira, s.27; Ruhi, s.199; Eren, s.344; Akartepe, s.87; Ural Çınar, s.46; Keleş, s.24; Ayrıca bkz. Aral/Ayrancı, ss.259-260

denmektedir. Ürün kirasında olduğu gibi açıkça düzenlenmese de sözleşme özgürlüğü çerçevesinde diğer kira sözleşmelerinde de gelire/ciroya katılmalı kira sözleşmesi akdedilmesi mümkündür¹⁷⁴. Kira sözleşmesinde kira bedelinin aylık cironun bir bölümü şeklinde ödeneceği yönünde belirleme kira bedelinin belirlenmesine yönelik olup bu durum sözleşmenin ürün kirası olduğunu göstermemektedir¹⁷⁵.

Buna karşılık kira bedelinden bahsedilmemiş ya da bahsedilmekle birlikte kira bedelinin objektif şekilde belirlenmesi mümkün değilse kira sözleşmesi meydana gelmemiş sayılır¹⁷⁶. Çünkü böyle bir durumda kira akdinin esaslı öğelerinde kiraya veren ile kiracının irade beyanları yoktur ya da birbirine uygun değildir ve bu şekilde eksik olan esaslı unsuru da hâkim tamamlayamaz¹⁷⁷.

Kira parasının bir defada ya da dönemsel edimler şeklinde ödenmesinin (aylık, yıllık, üç veya altı aylık vs.) kararlaştırılabilmesi mümkündür¹⁷⁸. TBK m.314 uyarınca, kira sözleşmesinde aksi yönde bir belirleme yapılmamışsa ve bu konuda yerel âdet yoksa kiracı, kira parası ile yan gideri, her ayın sonunda ve en geç kira süresi bitiminde ödemelidir.

Kira bedelinin dönemsel olarak (aylık, üç aylık, haftalık gibi) ödeneceği kararlaştırılmışsa kira bedelinin TBK m.147 b.1 hükmüne göre beş yılda zamanaşımına uğrayacağını söylemek mümkündür¹⁷⁹. Ancak kira bedelinin bir kerede (def'aten) peşin olarak ödenmesinin kararlaştırıldığı hallerde TBK m.146 gereği on yılda zamanaşımına tabi olduğunu belirtmek gerekir¹⁸⁰.

¹⁷⁴ Gümüş, Kira, s.27; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.192; İnceoğlu, C.1, s.14; Zevkliler/Gökyayla, s.230; Aydoğdu/Kahveci, s.380; Yavuz/Acar/Özen, s.241; Gökyayla, Kira Bedeli, s.19

¹⁷⁵ Yargıtay 6.HD 2006/11947 E. 2007/94 K. Sayılı ve 22/01/2007 T. Kararı E.T: 20/10/2022 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2006/8123 E. 2006/9463 K. Sayılı ve 03/10/2006 T. Kararı E.T: 20/10/2022 (www.legalbank.net); İnceoğlu, C.1, s.14

¹⁷⁶ Gümüş, Kira, s.27; Eren, s.344; Sırataş, s.30; Yavuz, s.1114; Akartepe, s.87; Ural Çınar, ss.46-47; Keleş, s.24; İnceoğlu, C.1, s.15

¹⁷⁷ Gümüş, Kira, s.27; Eren, s.344; Sırataş, s.30; Yavuz, s.1114; Akartepe, s.87; Ural Çınar, ss.46-47; Keleş, s.24; İnceoğlu, C.1, s.15; Buna karşılık kira bedeline ilişkin sözleşme hükmünün kötü kaleme alınması nedeniyle kira bedelinin net bir biçimde anlaşılamaması söz konusuysa bu durumda TBK m.22'de yer alan genel işlem koşullarına ilişkin kuralın kıyasen uygulanması gerektiği, kira sözleşmenin tümünün değil, yalnızca anlaşılmayan hükmünün geçersiz olması gerektiği yönünde bkz. Özen, s.2036; Aynı yönde bkz. Özkanoglu, s.27

¹⁷⁸ Aydoğdu/Kahveci, s.380; Ruhi, s.199; Eren, s.376; Aral/Ayrancı, s.297; Suiçmez, s.1609

¹⁷⁹ Gümüş, Kira, s.181; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, ss.254-255; Aydoğdu/Kahveci, s.472; Aral/Ayrancı, s.297; Eren, s.375; Ruhi, s.198; Dilbaz, s.82; Yavuz, s.275; Aydemir, s.100; Ural Çınar, s.179; Keleş, s.80

¹⁸⁰ Gümüş, Kira, s.181; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.255; Aydoğdu/Kahveci, s.472; Aral/Ayrancı, s.297; Eren, s.375; Dilbaz, s.82; Ural Çınar, s.179

B) Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi

Kira bedelinin belirlenmesine dair düzenlemeler TBK'nin “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” başlıklı ikinci ayırımında ve “*Kira Bedeli*” başlığı altında 343 ila 346 hükümlerinin arasında yer almaktadır.

Kira parasının belirlenmesi, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine dair hükümler arasında bulunduğundan dolayı bu kapsama giren taşınmazlar hakkında uygulama alanı bulabilecek, taşınırlar veyahut konut ve çatılı işyeri niteliğini haiz olmayan taşınmaz kiralari bakımından uygulama alanı bulamayacaktır. Zira Yargıtay kararlarında¹⁸¹ da özellikle TBK m.339 vd. çerçevesinde konut ve çatılı işyeri niteliğini barındırmayan taşınmazların kirasına dair bedellerin TBK m.344 çerçevesinde belirlenmesinin mümkün olmadığı dile getirilmektedir. Sonuç olarak TBK m.344, konut ve çatılı işyeri kira akitlerine uygulanan özel madde olduğundan bu niteliğini haiz olmayan yerlerde kira bedelinin tespiti davası açılmaz¹⁸². Ancak bu husus doktrinde tartışmalıdır. Zira bazı yazarlar¹⁸³ konut ve çatılı işyeri dışındaki kira akitlerinde taraflarından her birinin kira süresinin sonunda TBK m.328-330 hükmü gereğince olağan fesih hakkı kullanarak sözleşmenin belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmesini önleyebilecek durumda olmalarından dolayı, kira akdi süresinde kira tespit davası açılmasına lüzum bulunmadığını savunurlar. Bunun yanı sıra kira bedelinin belirlenmesinde aslolan sözleşme özgürlüğü olup kira bedelinin tespitine dair TBK m.344-345 hükümleri emredici niteliktedir. Emredici hükümlerin ise dar

¹⁸¹ Yargıtay 6.HD 2015/2378 E. 2016/240 K. Sayılı ve 21/01/2016 T. Kararı E.T: 21/10/2022 (www.legalbank.net); Aynı şekilde bkz. Yargıtay 6.HD 2016/2755 E. 2016/2420 K. Sayılı ve 28/03/2016 T. Kararı E.T: 21/10/2022 (www.legalbank.net)

¹⁸² Gümüş, Kira, s.61; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.203; Aydoğdu/Kahveci, s.590; Öncü, ss.305-306; Öktem Çevik, s.44; Karaca, Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi s.93; Umut Yeniocak, **Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit Davaları ve Uyarılma**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022 s.45; Murat Doğan, “Kira Tespiti”, **Kira Hukuku Davaları**, (Ed. Hayrunnisa Özdemir), 2.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s.545

¹⁸³ Gümüş, Kira, ss.61-62; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, ss.203-204; İnceoğlu, C.2, s.125; Kılıç Öztürk, ss.237-238; Yavuz/Acar/Özen, s.338; Karaca, Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi s.93; Zevkliler/Gökyayla da konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından bazı sınırlayıcı hükümlerin getirilmesinin temelinde konut gereksinimi olan kiracının korunmasının olduğunu, buna karşılık diğer kiralarda taraflardan birisinin diğerine karşı korunması düşüncesinin bulunmadığını, başka bir deyişle diğer kira sözleşmelerinde sözleşme özgürlüğünün olduğunu ve tarafların kararlaştırdıkları kira bedelinin uygulanması gerektiğini belirtir. Bkz. Zevkliler/Gökyayla, s.260-261; Gökyayla, Kira Bedeli, s.28

yorumlanması gerekmekte olup bu hükümlerin salt konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanması gerektiğini savunurlar¹⁸⁴.

Buna karşılık bazı yazarlar¹⁸⁵ ise olması gereken hukuk açısından kira bedelinin tespitine dair TBK m.344-345 hükümlerinin tüm taşınmaz kira sözleşmelerinde uygulanması gerektiğini, kiracı lehine olan bu yorumun tercih edilmesi gerektiğini savunurlar. Zira kanunda konut ve çatılı işyeri dışındaki kiralalar bakımından böyle bir düzenlemeye yer verilmemiş olmasının kira parasının dondurulmak suretiyle hep aynı kalacağı anlamına gelmeyeceği, bedelin hep aynı kalmasının özellikle bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde değişen ekonomik konjktürler karşısında tarafların yararları açısından kira ilişkisinin amacına da uygun olamayacağı savunulur.

Yukarıdaki açıklamalarımızda da değindiğimiz üzere Yargıtay kararlarında¹⁸⁶ da özellikle konut ve çatılı işyeri niteliğinde olmayan taşınmazların kira bedellerinin TBK m.344 çerçevesinde belirlenmesinin mümkün olmadığı belirtilmektedir. Ancak bizim de katıldığımız görüşe göre olması gereken hukuk açısından kira parasının belirlenmesinin düzenlendiği TBK 344-345 hükmünün konut ve çatılı işyeri olmayan kira sözleşmelerine uygulanabileceği kabul edilmelidir. Belirtmek gerekir ki, TBK m.328-330 maddeleri uyarınca bu tür kira sözleşmelerinde tarafların her birine sözleşmeyi fesh hakkının tanınması kira bedelinin belirlenmesi açısından TBK 344-345 hükmünün uygulanamayacağı anlamına gelmemelidir. Zira taraflarca yalnızca kira bedelinin artırılmasında anlaşmazlığın olması, sırf kanunda belirlemeye ilişkin hükmün bulunmaması nedeniyle sözleşmenin feshedilebileceğinin akla gelmesi kira hukukunun amacıyla da bağdaşmamaktadır. Aksi yöndeki yorumun kiracı lehine olmayacağını söylemek mümkündür.

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin esaslar TBK öncesi ve sonrasında farklılıklar göstermiş olup özellikle geçmişteki uygulamalarda bu konuda Yargıtay içtihatları çerçevesinde sonuca gidilmiştir. Özellikle, hukuk sistemimizde kiraya verenin kira bedelini tek yönlü artırma ve sözleşmede belirlenen sürenin dolmasıyla sözleşmeyi feshetme olanağı tanınmamıştır. Bu hususlar da kira döneminin

¹⁸⁴ Bu konu hakkında bkz. Kılıç Öztürk, s.238 dn.34

¹⁸⁵ Aydemir, s.266; Aydoğdu/Kahveci, s.591

¹⁸⁶ Yargıtay 6.HD 2015/2378 E. 2016/240 K. Sayılı ve 21/01/2016 T. Kararı E.T: 25/10/2022 (www.legalbank.net); Aynı şekilde bkz. Yargıtay 6.HD 2016/2755 E. 2016/2420 K. Sayılı ve 28/03/2016 T. Kararı E.T: 25/10/2022 (www.legalbank.net)

yenilenmesi halinde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin sorunları beraberinde getirmiştir.

1. TBK m.344 Hükümünün Uygulama Alanı İle Kira Bedelinin Belirlenmesinin Esasları

Hukukumuzda kiraya verene kira bedelini tek taraflı olarak arttırma yetkisinin verilmemesi ve kiraya verene kira süresinin bittiğinden bahisle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkının ancak on uzama yılı sonrasında verilmesi yenilenen kira döneminde kira bedelinin nasıl belirleneceği sorununu ortaya çıkarmıştır. TBK öncesinde kira sözleşmesiyle ya da mahkeme kararıyla belirlenen kira bedelinin daha sonraki dönemlerde nasıl arttırılacağına ilişkin Yargıtay birtakım ölçütler getirmişti¹⁸⁷.

Günümüzde ise kira artışlarının hangi oranda yapılacağına ilişkin olarak en son TBK m.344 hükmünde değişiklik yapılmıştır. Buna göre 17/01/2019 Tarihli ve 7161 Sayılı “*Vergi Kanunları İle Bazı Kanun ve Kanun Hükümünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*”un 56’ncı maddesiyle, bu maddenin birinci ve ikinci fıkrasında yer alan “*üretici fiyat endeksindeki artış*” ibareleri “*tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim*” şeklinde değiştirilmiştir. Ayrıca maddenin dördüncü fıkrasına “*kararlaştırılmışsa,*” ibaresinden sonra gelmek üzere “*20/02/1930 Tarihli ve 1567 Sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla,*” ibaresi eklenmiştir¹⁸⁸. Yine 7161 Sayılı Kanunun 56.maddesi “*Bu fıkraı ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 sayılı Kanunun 344 üncü maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanır*” şeklinde olup böylece TBK m.344/1 yanında ikinci ve devam eden fıkralara göre

¹⁸⁷ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Zevkliler/Gökyayla, ss.243-254; Mustafa Görmez, **Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2018, [Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://ulusal.tez.merkezi.gov.tr/Anasayfa), E.T: 22/10/2022, ss.7-46; Kılıç Öztürk, ss.242-244; Aydoğdu/Kahveci, ss.589-590; Yeniocak, ss.74-78; Özyakışır, ss.161-173; Gökyayla, Kira Bedeli, ss.21-24; Karaca, Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi, ss.88-91; Öncü, ss.300-304

¹⁸⁸ 18/01/2019 Tarihli, 30659 Sayılı RG’de yayımlanmıştır. E.T: 12/11/2022 (<https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/01/20190118-1.htm>)

artırım yapılan diğer kira sözleşmelerinde de TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağı belirtilmiştir¹⁸⁹.

7161 Sayılı Kanun m.69 uyarınca söz konusu m.56 ve m.59 hükümleri 01/01/2019 tarihinden itibaren geçerli olacaktır. Böylece, TÜFE oranı esas alınacağına dair madde kira akitleri ile kira akitlerinin yenilenmesi halinde uygulanacak ve kira akdinin taraflarınca yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira parasına dair yapılan anlaşmalar, bir önceki kira yılında TÜFE oranını geçmemek şartıyla geçerli olacaktır¹⁹⁰.

a) Kira Bedelinin Başlangıçta Belirlenmesi

Kira bedeli, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde, sözleşmenin başlangıcında taraflarca serbestçe belirlenebilir¹⁹¹. Ancak her sözleşmede olduğu gibi kira sözleşmelerinde aşırı yararlanma (gabin), yanıltma, aldatma ve ahlaka aykırılık de bu özgürlüğün sınırlarını oluşturmaktadır¹⁹².

Ayrıca kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kiralarında zayıf konumda olan kiracının korunması amacıyla sözleşmenin imzalanmasından sonra kira bedelinde, kira parasının tespiti haricinde kiracının aleyhinde değişikliğin yapılamayacağını belirtmiştir (TBK m.343)¹⁹³. Kanunun bu maddesinde, süregelen konut ve çatılı işyeri kira akitlerinde taraflarca sözleşme maddelerinde değişiklik yapılmasının mümkün olmadığı, bu duruma kira bedelinin yeniden belirlenmesi hususunun istisna olduğu TBK m.343 ile hüküm altına alınmıştır¹⁹⁴. Kira bedelinin arttırılmasına yasak getirilememesinin nedeni ise kiraya verenin mülkiyet hakkının Anayasa ile güvence

¹⁸⁹ Yavuz/Acar/Özen, s.339; Kılıçoğlu, s.281; Aydoğdu/Kahveci, s.594; Zevkliler/Gökyayla, s.254

¹⁹⁰ Yavuz/Acar/Özen, s.339; Kılıçoğlu, ss.281-282; Aydoğdu/Kahveci, s.595; Bu konudaki değerlendirmeler için bkz. Mehmet Akçal, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun'la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi**, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.12, S.1, 2022, ss.361-384, (<https://doi.org/10.52273/sduhfd..1074100> E.T: 26/06/2023)

¹⁹¹ Kılıçoğlu, s.280; Aydoğdu/Kahveci, s.588; Aral/Ayrancı, s.260; Eren, s.343; Ruhi, s.199; Dilbaz, s.69; Sıratas, s.31; Ural Çınar, ss.43-44; Keleş, s.39; Kılıç Öztürk, s.231; Akartepe, s.86; Öncü, s.300; Öktem Çevik, s.41; Görmez, s.7; Doğan, Kira Tespiti, s.541; Özen, s.2035; Yavuz/Acar/Özen, s.240; Karaca, Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi s.92; Özkanoglu, s.55

¹⁹² Eren, s.343; Kılıçoğlu, s.280; Aydoğdu/Kahveci, s.588; Aral/Ayrancı, s.260; Ruhi, s.199; Ural Çınar, ss.43-44; Keleş, s.39; Kılıç Öztürk, s.231; Akartepe, s.86; Öncü, s.300; Öktem Çevik, s.41; Görmez, s.7; Doğan, Kira Tespiti, s.541; Özen, s.2035; Yavuz/Acar/Özen, s.240

¹⁹³ Gümüş, Kira, ss.57-59; Yavuz/Acar/Özen, s.339; Aydoğdu/Kahveci, s.588; Öktem Çevik, s.41; Görmez, s.57

¹⁹⁴ Eren, ss.423-424; Doğan, Kira Tespiti, s.546; Yavuz/Acar/Özen, s.339; Gökyayla, Kira Bedeli, s.24

altına alınmış olmasından kaynaklanmaktadır¹⁹⁵. Önemle belirtmek gerekir ki, söz konusu hüküm kiracı yararına tek taraflı nispi emredici nitelik taşımakta olup kiracı lehine kira parasının azaltılması veya aynı kalmak kaydıyla kira süresinin uzatılması olanaklıdır¹⁹⁶.

Kanun koyucu TBK m.343 hükmü ile kira parasının değiştirilmesini mümkün görmüşse de, kiraya veren tarafından yapılacak artışın zaman zaman, günün ekonomik koşullarına, yıllık enflasyona, alım gücündeki düşüşe göre orantılı olması gerektiğine karar vermiş ve bu yönde düzenlemeler yapmıştır. Çünkü kira akdi, insanların büyük bir kısmını alakadar eden, kamu düzenini ilgilendiren bir sözleşme olup kira parasının artışında tamamen özgürlük alanı yaratılması geçmişte de mali açıdan güçsüz durumda olan insanları zor durumda bırakmış ve toplumsal huzuru zedelemiştir¹⁹⁷. Bu yönden TBK m.344/1 hükmü ile özellikle sözleşme özgürlüğüne istisna getirilmiş olup kiracı lehine düzenleme yapıldığı görülmektedir.

b) Kira Bedelinin TBK m.344/1 Çerçevesinde Belirlenmesi

TBK m.344/1 *“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.”* şeklindedir. Görüldüğü üzere kanun koyucu, kira sözleşmesinin taraflarına yenilenen kira döneminde kira bedeline uygulanacak olan artış miktarını belirleme imkânı tanımışsa da bu sınırlı bir serbestidir¹⁹⁸. Zira burada kira bedelinin arttırılmasına TÜFE¹⁹⁹ sınırı getirilmiş olup

¹⁹⁵ Eren, s.424

¹⁹⁶ İnceoğlu, C.2, s.129; Aydoğdu/Kahveci, s.589; Gümüş, Kira, s.57; Görmez, s.62

¹⁹⁷ Hüseyin Altaş, **Kira Parası Artışlarının Sınırlandırılması**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 49 (2000), (https://doi.org/10.1501/Hukfak_0000000613) (E.T: 28/11/2022), ss.114-115

¹⁹⁸ Ruhi, s.435; Öktem Çevik, s.52; Doğan, Kira Tespiti, s.548; İnceoğlu, C.2, s.128; Özen, s.2037

¹⁹⁹ TÜİK, TÜFE oranını her ayın 3.günü belirlediğinden doktrinde örneğin kira yılının başlangıcı ayın 3.gününe kadarsa yenilenen kira döneminde kira bedelinin bir önceki ayda ilan edilen yıllık TÜFE oranı şeklinde; eğer kira yılının başlangıcı ayın 3.günü ve sonrası ise o ay ilan edilen TÜFE oranı şeklinde güncelleneceği kabul edilir. Buna göre örneğin kira sözleşmesi başlangıcı 27/09/2022 ise, bir sonraki dönem olan 27/09/2023 tarihinde geçerli olan (Eylül ayında ilan edilen yıllık-daha doğrusu on iki aylık ortalamalardaki- TÜFE miktarı) artış olarak uygulanacaktır; buna karşılık kira sözleşmesi başlangıcı 01/09/2022 ise, 01/09/2023 tarihinde geçerli olan (bir önceki ay olan Ağustos ayında ilan edilen yıllık-daha doğrusu on iki aylık ortalamalardaki- TÜFE miktarı) artış uygulanacaktır. Bkz. Aydoğdu/Kahveci, s.596; Gökyayla, Kira Bedeli, ss.33-34; Buna karşılık İnceoğlu ise bu yaklaşımın isabetli olmadığını, ancak kiracının ödeyeceği tutarı da ayın 3.günü öğrenebilmesinin mümkün olduğu dikkate alındığında

sözleşmeye iç müdahale gerçekleştiği görülmektedir²⁰⁰. Ayrıca bu kural, bir yılı aşan süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bununla birlikte Aydoğdu/Kahveci²⁰¹, hükümde geçen “bir önceki kira yılında TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını...” ifadesini, “yenileme tarihinden geriye doğru geçerli olan TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı...” şeklinde anlamak gerektiğini belirtmiştir²⁰².

Görüldüğü üzere, TBK m.344/1 hükmüne göre kiracı ile kiraya verenin kira parasının artırılmasına dair anlaşmalarına üst sınır getirilmiştir. Yani tarafların, kira bedeline yenilenen kira döneminde uygulamaya karar verdikleri artış oranı, TÜFE oranını geçmiyorsa geçerli olacaktır. Bunun sonucu olarak, eğer tarafların bu orandan daha fazla belirlemiş oldukları artış oranı, “değiştirilmiş kısmi hükümsüzlük” yaptırımı neticesinde TÜFE ile sınırlanacaktır²⁰³.

Bununla birlikte kira sözleşmesi yenilendiğinde yeni dönemde uygulanması gereken artış oranına dair anlaşma, doktrinde bir görüşe²⁰⁴ göre sözleşmenin başında veya sonrasında yapılabilir. Anlaşmanın zamanına bakılmaksızın yenilenen dönem için belirlenen kira artış oranı, TÜFE oranının üzerinde ise taraflarca belirlenen artış oranı değil, TÜFE oranı uygulanır²⁰⁵. Örneğin taraflarca bir yıllık kira sözleşmesinin sonunda yeniden kira bedelinin belirlenmesi halinde bu kira bedeli de TÜFE oranından fazla bir artış öngördükleri oranda geçersiz olacaktır. Bu nedenle kiracının kira bedelini TÜFE oranından daha fazla ödeme yaparak gerçekleştirmesi zımni bir anlaşma olarak değerlendirilemeyecektir²⁰⁶. Doktrindeki bir diğer görüş²⁰⁷ ise TBK m.344/1 hükmüyle kiracı lehine korumanın amaçlandığını belirtmektedir. Buna göre başlangıçta kiracıların çoğunlukla barınmak ya da iş sahibi olmak amacıyla kiraya

ise ayın başında ödemenin kararlaştırılması halinde dahi söz konusu kira borcunun ertesi günü yani ayın 4.günü muaccel olacağını savunur. Bkz. İncoğlu, C.2, s.131

²⁰⁰ Gümüş, Kira, s.63; Görmez, s.67; Aydoğdu/Kahveci, s.596

²⁰¹ Aydoğdu/Kahveci, s.596

²⁰² Aksi yönde görüş için bkz. İncoğlu, C.2, s.131

²⁰³ İncoğlu, C.2, s.128; Gümüş, Kira, ss.62-63; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.206; Öktem Çevik, s.52; Ruhi, ss.435-436; Yeniocak, s.43; Doğan, Kira Tespiti, s.558; Özen, ss.2037-2038; Gökyayla, Kira Bedeli, s.33; Özkanoglu, s.56; Berk Kapancı, **Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK m.344 f.1 c. Sonun Yorumlanması**, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı, C.2, 2015, ss.809-834, (<https://doi.org/10.21492/inuhfd.239929>) (E.T: 26/07/2023), s.816

²⁰⁴ İncoğlu, C.2, s.129; Görmez, s.67; Öktem Çevik, ss.52-53

²⁰⁵ Görmez, s.67; Ruhi, s.421; Doğan, Kira Tespiti, s.565

²⁰⁶ İncoğlu, C.2, s.129; Öktem Çevik, s.53; Görmez, s.67

²⁰⁷ Zevkililer/Gökyayla, s.256; Özen, ss.2038-2039

veren tarafından kendilerine sunulan kira akdini kabul etmek zorunda olduklarını, kira akdi yapıldıktan sonra kiracıların bu türde bir zorunlulukta olmamalarından dolayı yenilenmiş olan kira dönemlerinde kira parasına dair anlaşmaların TBK m.344/1 hükmündeki sınırlandırmaya tabi olmaksızın geçerli olabileceğini savunur²⁰⁸.

TBK m.344/1 c.2 “*Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.*” şeklindedir. Bu bakımdan tarafların bir yılı aşan süreli kira akitlerinde sözleşme süresince artış yapıp yapmayacaklarını sözleşmede belirleyebilmeleri mümkün hale gelmiştir²⁰⁹. Belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesinin başlangıcında her yıl için ayrı ayrı kira bedeli belirlenmesi ancak TBK m.344 sınırları içinde mümkündür. Taraflarca sözleşme süresi bir yıldan fazla, örneğin beş yıl kararlaştırılmışsa, birinci yıl için sözleşme ile belirlenen kira parasına yapılacak artış, ikinci ve devam eden yıllar için TÜFE oranını geçemeyecektir²¹⁰. Örneğin taraflar ilk kira yılında kira bedelini 1.000,00 TL, ikinci yılda ise 1.500,00 TL belirlemiş olsunlar. Bu durumda TÜFE oranı %50 ise taraflar arasındaki bu artış oranı geçerli olacak, eğer TÜFE oranı %10 ise ikinci yıl için kira bedeli 1.100,00 TL olarak talep edilebilecektir²¹¹. Kaldı ki, bu şekilde beş yıl boyunca TÜFE artışları emsallerden düşük kalırsa TBK m.344/3 gereği kira bedeli emsallere bakılarak hakkaniyete göre belirlenecektir²¹².

Bu hususta belirtmek gerekir ki, TBK m.344/1 c.2 gereği, taraflarca belirlenen kira artış oranına yapılan müdahalenin bir yıldan uzun süre ile akdedilen kiralara için de uygulanması doktrinde tartışma yaratmıştır. Zira söz konusu hüküm gereği kiracı

²⁰⁸ Zevkliler/Gökyayla’ya göre sözleşmenin kurulmasından, kiralananın tesliminden sonra yapılacak anlaşmayla uzayan dönemler için TÜFE oranının üzerinde artış kararlaştırılması mümkündür. Kiralananın tesliminden sonra artış oranının kiracının iradesine uygun olmadığını ileri sürmek güçtür. Özellikle örneğin, TÜFE+%3 şeklinde yapılan bir anlaşma geçerlidir. Oysaki her dönemde artışın %20 olacağı yönünde anlaşma olmuş ancak on iki aylık ortalama TÜFE ilk dönemde %12, ikinci dönemde %4 artmışsa, aradaki farkın ölçüsüz olduğu ve anlaşma sırasında öngörülmesinin güç olması nedeniyle farklı bir değerlendirme yapılabileceği yönünde bkz. Zevkliler/Gökyayla, ss.255-256

²⁰⁹ İnceoğlu, C.2, s.132; Gümüş, Kira, s.63; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.207; Yavuz/Acar/Özen, s.340; Öktem Çevik, s.54; Görmez, s.70; Doğan, Kira Tespiti, s.567; Özen, s.2044; Özkanoglu, s.56

²¹⁰ İnceoğlu, C.2, ss.133-134; Zevkliler/Gökyayla, s.256; Aydoğdu/Kahveci, s.597; Öktem Çevik, s.55; Görmez, s.70; Kılıç Öztürk, s.246; Yeniocak, s.50; Doğan, Kira Tespiti, s.568; Özen, ss.2044-2045; Gökyayla, Kira Bedeli, s.37; Özkanoglu, s.56; Bununla birlikte Gümüş’e göre TBK m.344/1 c.1’de yer alan kuralın bir yılı aşkın süreyle akdedilen kiralarda da uygulanabilmesi için artış oranının ya da miktarının birer yıllık dönem için belirlenmesi gerekmez; örneğin kira akdinin tarafları on yıl için akdedilmiş olan kirada artışın iki senede bir belli oran ya da miktarda yapılacağını kararlaştırmışlarsa, kira bedeli TBK m.344/1 c.1’deki kurala göre belirlenir. Bkz. Gümüş, Kira, s.63

²¹¹ İnceoğlu, C.2, s.134; Aydoğdu/Kahveci, s.597

²¹² Aydoğdu/Kahveci, s.597; Öncü, s.325; İnceoğlu, C.2, s.135

ve kiraya veren bir yılı aşan süreyle kira akdi yapmışlar ve her kira yılında geçerli olacak şekilde artış oranı belirlemiş olsalar dahi, yukarıda da açıkladığımız gibi bu artış oranı, bir önceki kira yılında TÜFE oranını geçemeyecektir. Doktrinde sözleşme süresi içinde kalmak şartıyla kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bu sınırlamanın gereksiz olduğunu ve sözleşme özgürlüğüne aşırı müdahale yapıldığını savunan yazarlar²¹³ mevcuttur. Buna karşılık bir görüşe²¹⁴ göre bir yıldan uzun süreli akitler yönünden sözleşmede artış oranının belirlenmesine ilişkin anlaşmaları kiracı, konut ihtiyacı sebebiyle istemese de kabul etmiş olabileceği, ancak ekonomik dengesizlikler nedeniyle bu durumun kiracı aleyhine olumsuz sonuçlar doğurabileceği dikkate alındığında hükmün yerinde olduğu savunulmaktadır. Bu çerçevede bir yıldan uzun süreli kiralarda artış oranının baştan tespit edilmesi ülkede yaşanan ekonomik krizler, enflasyonun hızla artması gibi hususlar birlikte değerlendirildiğinde kiracı açısından olumsuz sonuçlar doğurmaya oldukça elverişlidir. Zira belirtildiği gibi, kiracı konut ihtiyacı sebebiyle baştan artış oranını kabul etse de öngörülemez ekonomik sıkıntılar, kiracının ileride mağdur olmasına sebep olabilecektir. Bunun sonucu olarak kiracı istemediği halde mecburen kira sözleşmesini imzalamak zorunda kalacak, ayrıca TBK m.344 hükmü de fiilen uygulanamaz hale gelecektir. Bu nedenle TBK m.344/1 c.2 çerçevesinde, kira bedelindeki artış oranına ilişkin anlaşmaların bir önceki kira yılında TÜFE oranını geçmemek şartıyla geçerli olmasına ilişkin hükmün, bir yılı aşan süreli kira sözleşmeleri bakımından da uygulanması ülkemizdeki ekonomik durumların öngörülememesi nedeniyle yerinde olmuştur.

Bununla birlikte taraflar, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesinde sözleşme süresi boyunca bedelde artırım yapılması konusunda herhangi bir anlaşma yapmamışlarsa, sözleşmenin süresi sona ermeden bedelde artırıma gidilmesi mümkün

²¹³ Kapancı, s.830; Yavuz/Acar/Özen'e göre ise bu noktada kiracının kira bedeli hususunda korunması ile sözleşmenin bağlayıcılığının çatıştığı, tarafların başlangıçta TBK m.344 denetimine bağlı olmadan kira bedelini belirleyebilecekleri, ayrıca konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin kira akdini kural olarak sona erdirememesi karşısında kiraya verenin bir yılı aşkın bir süreyi sözleşme süresi olarak belirleyip TBK m.344/1 ve m.344/2'nin denetiminden kurtulmak isteyebileceğini, bununla birlikte kiraya verenin bir yılı aşkın süreli kira akdi yapması suretiyle TBK m.350 vd. hükümleri uyarınca fesih hakkından da vazgeçerek göstermiş olduğu fedakârlık karşısında edimler arası dengeyi korumak için sözleşmeyle bağlılık ilkesine üstünlük tanınması gerektiğini, sonuç olarak da bir yılı aşkın süreli akdedilen kiralarda TBK m.344/1 c.1'in uygulanmamasının kabul edilebileceğini belirtmektedir. Bkz. Yavuz/Acar/Özen, s.340

²¹⁴ Aydemir, s.267; Öncü, s.324; Kılıç Öztürk, s.247; Yeniocak, s.50; Gökyayla, Kira Bedeli, ss.37-38; Karaca, Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi s.100

değildir²¹⁵. Yani, taraflar kira bedelini örneğin TÜFE oranından bahsetmeksizin beş yıl boyunca 1.000,00 TL olacağı yolunda sözleşme akdedebilirler²¹⁶. Bu gibi durumlarda şartları olduğu takdirde taraflar TBK m.138 uyarınca sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasını isteyebilirler²¹⁷. Ayrıca TBK m.344/3 uyarınca da taraflar beş senede bir rayiç bedelin tespitini isteyebilirler²¹⁸.

Kanunda TÜFE oranlarında düşme olduğu takdirde kira bedelinin nasıl belirleneceği düzenlenmemiştir. Böyle bir durumda taraflar, sözleşmelerinde kira bedelinin azaltılmasını kararlaştırmışlarsa sözleşmelerindeki söz konusu madde geçerli olacak, tarafların arasında bu yönde bir anlaşma bulunmuyorsa ve sözleşmelerinde yalnızca kira bedelinde artış öngörülmüşse, TÜFE oranlarında azalma olsa dahi kira bedelinde indirimle gidilmesine gerek olmadığı kabul edilmelidir²¹⁹. Bu hususta Yargıtay²²⁰ da kararlarında kiralarda genel bir artış yoksa TÜFE oranlarında bir düşüş meydana gelmişse, kira tespit davasının reddedilmesi gerektiğini belirtmiştir²²¹. Yargıtay'ın buna ilişkin bir kararında²²² *“...Mahkemenin uygulaması bu yöndedir ve kira parası mahkemece tespit edilen önceki dönem kirasının TEFE (ÜFE) oranının arttırılması suretiyle tespit edilmiştir. Ancak davalı vekili tarafından yeni dönemde kira paralarının ekonomik nedenlerle artmadığı, aksine, azaldığı savunulmuştur. Nitekim kira parasının tespiti istenen dönemlerde konut ve işyeri kiralarının genel fiyat artışları kadar artmadığı hatta azaldığı da bilinen bir gerçektir. O nedenle davalı vekilinin bu savunması üzerinde durulmalı gerçekten çevrede oluşan kira paralarının genel fiyat artışları kadar artmadığı yahut kira paralarında bir düşüş saptandığı takdirde kira parasının TEFE (ÜFE) arttırılmak isteği reddedilmeli ve önceki dönemde ödenen kira parasına hükmolunmalıdır...”* şeklinde karar verildiği görülmektedir. Bu durumda kiracı yenilenen dönemde, önceki döneme ait kira bedelini

²¹⁵ Gümüş, Kira, s.68; İnceoğlu, C.2, s.132; Gökyayla, Kira Bedeli, ss.38-39; Görmez, s.72; Öktem Çevik, s.54

²¹⁶ Gökyayla, Kira Bedeli, s.38; Aydoğdu/Kahveci, s.597

²¹⁷ Gümüş, Kira, s.68; Aydoğdu/Kahveci, s.597; Gökyayla, Kira Bedeli, s.39

²¹⁸ Gümüş, Kira, s.68; İnceoğlu, C.2, s.132; Görmez, s.70; Öktem Çevik, s.54;

²¹⁹ İnceoğlu, C.2, ss.135-136; Görmez, s.72; Öktem Çevik, s.58; Kira bedelinde indirim yapılabileceği yönünde bkz. Gökyayla, Kira Bedeli, ss.48-49

²²⁰ Yargıtay 3.HD 2009/3529 E. 2009/6062 K. Sayılı ve 07/04/2009 T. Kararı E.T: 14/11/2022 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2015/2163 E. 2015/2733 K. Sayılı ve 19/03/2015 T. Kararı E.T:14/11/2022 (www.legalbank.net)

²²¹ Aydemir, 273; Bu konudaki farklı yöndeki Yargıtay kararları ve eleştirileri için bkz. Gökyayla, Kira Bedeli, ss.44-49

²²² Yargıtay 3.HD 2008/936 E. 2008/2622 K. Sayılı ve 24/11/2008 T. Kararı E.T: 10/10/2023 (www.legalbank.net)

ifa etmeye devam edecektir²²³. Ancak ülkemizde TÜFE oranlarında düşüş yaşanması şeklinde bir ekonomik durumun hiç olmadığını ve bunun yaşanmasının pek mümkün gözükmediğini de belirtmek isteriz.

Sözleşmenin tarafları, kira parasını yabancı para üzerinden kararlaştırmışlarsa bu durumda TBK m.344/4 uyarınca 1567 Sayılı Kanun hükümleri saklı kalmak koşuluyla, beş yıl boyunca kira parasını değiştiremeyeceklerdir. Bu durumda da yasa tarafından sözleşmeye olumsuz anlamda iç müdahale gerçekleşmektedir²²⁴. Zira kanun koyucu, kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlenmesi halinde aradan beş yıl geçmeden kira bedelinin değiştirilemeyeceğini öngörmüştür²²⁵. Ancak bunun tek istisnası TBK m.344/4 c.2 uyarınca TBK m.138’de düzenlenen “*Aşırı İfa Güçlüğü*” olup koşulları varsa uyarılama hükümleri uygulanabilecektir²²⁶. TBK m. 344/4 c.3 hükmü de “*Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.*” şeklinde düzenlenmiştir. Buna göre beş yılın bitiminde, emsal kira bedelleri, kiralananın durumu, TÜFE oranı ve yabancı para değerindeki değişimler dikkate alınarak hakkaniyet çerçevesinde kira parası belirlenecektir²²⁷.

“*Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi*” başlığı altında özellikle geçmişten günümüze kira bedelinin belirlenmesinde sözleşme özgürlüğünün gerek Yargıtay gerekse kanun maddeleri ile zaman zaman sınırlandırıldığından bahsedilmiştir. Gerçekten de ülkemizde yaşanan ekonomik sıkıntılar, özellikle de günümüzde enflasyondaki olumsuz artış yine kira bedelinde yapılacak artışa sınırlamanın getirilmesini zorunlu kılmıştır.

Kaldı ki, özellikle ülkemizde insanların barınma ihtiyacını karşılamak için yaygın olarak kiralama yöntemini kullanmaları, kira sözleşmelerini diğer sözleşmelerden toplumsal önemi nedeniyle ayırır. Bu nedenle de kira bedellerine

²²³ İncoğlu, C.2, s.136; Kılıç Öztürk, s.247

²²⁴ Aydoğdu/Kahveci, s.597

²²⁵ Aydemir, s.724; Aydoğdu/Kahveci, s.597; Gümüş, Kira, s.68; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.210; Ruhi, 435; Öncü, s.335; Öktem Çevik, s.63; Görmez, s.87; Yeniocak, s.58; İncoğlu, C.2, s.149; Gümüş’e göre kira parası yabancı paraya endeksli olarak Türk Lirası üzerinden belirlenmişse bu durumda TBK m.344/4 hükmü uygulanmaz. Bkz. Gümüş, Kira, s.69

²²⁶ Aydoğdu/Kahveci, s.597; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, ss.210-211; Ruhi, s.423; Kılıç Öztürk ss.251-252; Öncü, s.335; Yeniocak, s.59

²²⁷ Gümüş, Kira, ss.68-69; İncoğlu, C.2, ss.151-152; Aydoğdu/Kahveci, s.597; Kılıç Öztürk, s.252; Aydemir, s.274; Ruhi, s.435; Öktem Çevik, ss.62-74

sosyal ve ekonomik müdahale edilmesi kaçınılmazdır²²⁸. Esasen ülkemizin enflasyonist yapısı ve fiyat istikrarı problemi yanında, konut arzının talebi karşılamaması, son yıllarda artan göçmen ve sığınmacıların yarattığı dengesiz talep artışı gibi sebepler kira bedellerinde çok sıra dışı artışın yaşanmasına neden olmuştur²²⁹.

2021 ve 2022 yıllarında TÜİK tarafından yayımlanan veriler ışığında kira bedellerinin arttırılması özellikle kiracılar açısından oldukça olumsuz durumlar yaratmaktaydı. Bu veriler²³⁰ incelendiğinde on iki aylık ortalamalara göre değişim oranlarının önceki yıllara nazaran önemli derecede arttığı görülmektedir²³¹. Söz konusu artış, tüketim alanının her kolunda (gıda, market, giyim vb.) kendini göstermiştir. Buna ek olarak kira bedellerinde de bu oranda artış yapılması kiracıları oldukça mağdur etmiştir. Kaldı ki, son yıllarda enflasyonun hızla artması, Türk parasının yabancı para karşısında hızla erimesi gibi nedenlerle özellikle büyük şehirlerde kira fiyatları neredeyse yüzde yüzün üzerinde artış göstermiştir²³². Böyle bir durumda da ülkemizde son zamanlarda kiraya verenler, hâlihazırda bulunan kiracılarla sözleşmeleri feshederek, evlerini veya iş yerlerini yeni kiracılara yeni kira parası üzerinden kiralamak istemişlerdir²³³. Zira kiraya verenler, hâlihazırda kiracılarıyla, piyasadaki miktar üzerinden kira bedellerini arttırmak istiyordu. Kaldı ki, kiracılar açısından bunları kabul etmek zaten mümkün olmazken, yasal artış olan TÜFE oranı da fahiş miktarda artış gösterdiğinden ve özellikle sabit gelirli bireylerin gelirleri aynı oranda artmadığından kiracılar, kira bedellerini ödemekte zorluk çekiyorlardı. Bu durum üzerine kira bedelinin artırılmasının sınırlandırılmasına yönelik kanuni düzenleme yapılmış ve 6098 Sayılı TBK'ye geçici madde eklenmiştir.

²²⁸ Yeniocak, s.23

²²⁹ Yeniocak, s.24

²³⁰ Tüketici Fiyat Endeksi ve Değişim Oranları için bkz. E.T:18/11/2022

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=T%C3%BCketici-Fiyat-Endeksi-Ekim-2022-45799&dil=1>
Tablo:2

²³¹ Belirtmek gerekir ki, 2021 yılında on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı Ocak ayında %12,53 iken ilerleyen aylarda sürekli olarak bir puan artmıştır; 2022 yılında ise Ocak ayında bu oran %22,58 olup Şubat ayında %25,98, Mart ayında %29,88, Nisan ayında %34,46, Mayıs ayında %39,33, Haziran ayında ise %44,54 olmuştur.

²³² <https://finans.mynet.com/haber/detay/emlak/kira-fiyatlari-yuzde-300-artti-artis-sonrasi-vatandas-carevi-boyle-buldu/449412/> E.T:18/11/2022

²³³ <https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/ev-sahibi-eski-kiraciya-ya-yuksek-kira-ode-ya-cik-diyebilir-mi-sorularla-kira-rehberi-41897390> E.T:18/11/2022

7409 Sayılı Avukatlık Kanunu ve Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun²³⁴ 4.maddesi ile TBK'ye geçici madde eklenmiş ve işbu kanun 08/06/2022 tarihinde kabul edilmiştir. Geçici Madde 1 *“Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.”* şeklindedir. 7409 Sayılı Kanunun 5.maddesi bu kanunun yayımı tarihinde yürürlüğe gireceğini belirtmiş olup kanun 11/06/2022 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yayımlandığı tarihte yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu düzenleme ülkemizde yaşanan ekonomik sıkıntıların ve TÜFE oranının artmaya devam etmesi nedeniyle bir yıl daha uzatılmıştır. Bu çerçevede 7456 Sayılı 6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun²³⁵ 23.maddesi ile TBK'ye Geçici Madde 2 eklenmiştir. Geçici Madde 2 *“Konut kiralari bakımından 2/7/2023 ilâ 1/7/2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.”* şeklindedir. Görüldüğü üzere yenilenen kira dönemlerinde kira bedellerine

²³⁴ 11/06/2022 Tarihli, 31863 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.
<https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/06/20220611-1.htm> E.T:18/11/2022

²³⁵ 15/07/2023 Tarihli, 32249 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.
<https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/07/20230715-2.htm> E.T: 10/10/2023

getirilen %25’lik artış sınırının bir yıl daha uzatılarak 02/07/2023 ile 01/07/2024 tarihleri arasında da geçerli olacağına ilişkin düzenleme yapılmıştır.

7409 ve 7456 Sayılı Kanun uyarınca dâhil edilen geçici madde uyarınca kira bedelinin artırılmasına ilişkin taraflar arasındaki anlaşmalara sınırlama getirilmiştir. Buna göre, tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak olan kira parasına dair anlaşmaları, bir önceki kira yılına ilişkin kira parasının yüzde yirmi beşini geçmediği takdirde geçerlidir. TBK m.344/1’ye göre taraflar arasındaki kira parasının artırılmasına yönelik sınırlama zaten mevcut ise de ülke ekonomisinde yaşanan olumsuz gelişmeler ve enflasyonun artması, TÜFE oranının da bu çerçevede artması TBK m.344/1’de yapılan sınırlamaya tekrar sınırlama getirilerek müdahale edildiğini göstermektedir. Örneğin 15/06/2022 başlangıç tarihli konut kirasında, kira akdinde kira parası 2.000,00 TL şeklinde belirlenmiş olsun. TBK m.344/1 uyarınca yenilenen kira döneminde artış oranı en fazla, 2023 yılı Haziran ayı için TÜİK’in açıkladığı TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı olan %59,95 ile 3.199,00 TL olacaktı. Yani taraflar arasında bu orandan daha fazla bir kira artış oranı belirlense de kısmi geçersizlik ile yalnızca 3.199,00 TL’lik kısmı geçerli olacaktı. Ancak 7409 Sayılı Kanun m.4 ve 7456 Sayılı Kanun m.23 ile TBK’ye eklenen geçici maddeler uyarınca bu miktara da sınırlama getirilmiştir. Buna göre gerek taraflar arasındaki kira bedeline ilişkin anlaşmalar, gerekse TÜİK tarafından belirlenen oran ne olursa olsun kira artış oranı en fazla %25 arttırılabilecektir. Yani bu durumda, 15/06/2022 tarihli kira sözleşmesi, 15/06/2023 tarihinde yenilendiğinde kira bedeli, yenilenen kira döneminde en fazla 2.500,00 TL olabilecektir.

Bunun yanı sıra, yeni kira döneminde uygulanması gereken kira bedeline dair anlaşmalar, %25’i aşmıyorsa, taraflar arasındaki anlaşma geçerli olacaktır. Örneğin, 30/06/2022 başlangıç tarihli kira akdinde taraflar, kira bedelini 3.000,00 TL şeklinde kararlaştırmış olsunlar. Taraflar, yenilenen kira dönemi için kira bedeline uygulanacak olan artış oranını 3.500,00 TL olarak ya da yıllık %10 olarak belirlemişlerse, bu artış oranı neticesinde belirlenen kira bedeli %25’in (3.750,00 TL’nin) altında kaldığı için geçerli olacaktır.

Aynı şekilde, bir önceki kira yılının TÜFE oranı %25’in altında kalırsa, değişim oranının geçerli olacağı geçici maddede belirtilmiştir. Diğer bir ifadeyle, söz

konusu %25'lik sınırlama, bir önceki kira yılının TÜFE oranının %25'i aştığı aylarda geçerlidir²³⁶.

Geçici maddede, yenilenen kira döneminde hem taraflar arasında yapılan anlaşma uyarınca belirlenen artış oranının, hem de bir önceki kira yılında TÜFE oranının %25'in altında kalması durumunda artışın hangisine göre yapılacağına ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır. Örneğin, 1 Haziran 2023 tarihinde yenilenen kira sözleşmesi için taraflar, sözleşmelerinde %20'lik bir artış belirlemiş olsun. Haziran 2023 tarihinde TÜİK tarafından açıklanan TÜFE oranının %18 olması halinde TBK m.344/1 uyarınca yine TÜFE oranını geçmemek koşuluyla artırımın yapılacağına ilişkin kuralın uygulanması gerektiği kanaatindeyiz. Zira TBK m.344/1 hükmü kira artışlarında genel geçer uygulanan bir hüküm olup geçici madde belli zaman aralığındaki kira artışlarda uygulanacaktır. Ülkemizde böyle bir durumun yaşanma ihtimali çok düşük olsa da iki artış oranının da %25'in altında kalması halinde genel hüküm olan TBK m.344/1 çerçevesinde TÜFE oranını geçmemek koşuluyla artırımın yapılması gerekmektedir.

Söz konusu kanun hükmünde belirtildiği üzere, bu madde yalnızca konut kiralari bakımından geçerlidir, işyeri kiralari bakımından uygulama alanı bulmayacaktır. Yani, işyeri kiralari için taraflar, TBK m.344 vd. uyarınca, bir önceki kira yılında TÜFE oranını geçmemesi şartıyla yenilenmiş kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar yapmakta serbesttirler.

7409 Sayılı Kanunun 4.maddesi ve 7456 Sayılı Kanunun 23.maddesi ile eklenen kira bedelinin artırılmasına ilişkin söz konusu sınırlamanın uygulanması zaman bakımından sınırlı tutulmuştur. 7409 Sayılı Kanun ile eklenen geçici madde 1, kanunun yürürlük tarihi olan 11/06/2022 ile 01/07/2023 tarihi arasında yenilenen kira dönemleri açısından uygulanabilecekti. Ancak 7456 Sayılı Kanunun 23.maddesi ile söz konusu hükmün uygulanma süresi uzatılmış, artışa ilişkin sınırlamanın 02/07/2023 ile 01/07/2024 tarihleri arasında da geçerli olacağına ilişkin hüküm getirilmiştir. Eğer kira sözleşmesi 01/07/2024 tarihinde yenileniyorsa, bu kira sözleşmesi de bu sınırlamaya tabi olacaktır. Şöyle ki; 01/07/2023 başlangıç tarihli, bir yıllık kira sözleşmesinin bir yılın sonunda uzaması halinde yenilenen kira döneminde artış oranı geçici madde uyarınca sınırlı olarak yapılabilir.

²³⁶ Yeniocak, s.54; Doğan, Kira Tespiti, s.574

Geçici madde ile getirilen bu sınırlama, bir yıldan uzun süreli kiralar bakımından da uygulanmaktadır. Ayrıca kira bedelinin en fazla %25 oranında arttırılabileceğine ilişkin geçici madde hükmü, TBK m.344/2 hükmüne göre mahkemece belirlenecek olan kira akitlerinde de uygulanacaktır. Yani, taraflarca kira akdinde, yenilenmiş olan kira dönemi için kira artış oranı belirlenmemiş olsa da, 02/07/2023 ile 01/07/2024 tarihleri arasında yenilenen kira akitleri için hâkim, artış oranını kiralananın durumunu göz önüne alarak hakkaniyete göre ve %25'i geçmemek koşuluyla arttırabilecektir.

Bununla birlikte kanun koyucu, TBK m.344/3 kapsamında yapılan kira bedelinin belirlenmesini söz konusu geçici madde kapsamına almamıştır. Kanun koyucu tüm kira tespit davalarını kapsayan genel bir ifade kullanmayarak sınırlı şekilde TBK m.344/2'ye atıf yapmış olduğundan TBK m.344/3'e göre beş yılı dolduran sözleşmeler bakımından açılan kira tespit davalarında mahkemenin yeni döneme ilişkin kira tespit kararlarını yüzde yirmi beş kuralıyla sınırlı olarak vermemeleri gerekir²³⁷.

Konut ve çatılı işyeri kiraları çerçevesinde düzenlenen kira sözleşmelerinde, sözleşmenin esaslı unsurunu oluşturan kira bedelinin arttırılmasına yönelik bu denli sınırlamaların sözleşme özgürlüğünü ihlal ettiği akla gelebilir. Gerçekten de liberal ve bireyci görüş, insanların irade özerkliğine sahip olduğunu ve hukuki ilişkilerini istedikleri gibi düzenleyebildiklerini savunur²³⁸. Hukuk düzenlerinin liberal ve serbest ekonomiye göre gelişimi ile birlikte sözleşme özgürlüğü geniş yelpazede uygulanmaya başlanmıştır²³⁹. Ancak sözleşme özgürlüğü de sınırsız olmayıp TBK ile sınırlamalar getirilmiştir; aşırı yararlanma (gabin), yanılma, aldatma, korkutma, genel işlem koşulları, ahlaka, kamu düzenine, kanunun emredici hükümlerine, kişilik haklarına aykırılık gibi durumlar sözleşme özgürlüğünün sınırlarını oluşturmaktadır. Kira bedeline ilişkin anlaşmalarda asıl kuralın sözleşme özgürlüğü olduğu, ancak gerek ekonomik gelişmeler, gerekse kira sözleşmelerinin kamu düzenini de ilgilendirmesi nedeniyle kira bedelinin belirlenmesinde kanunlarla veya Yargıtay kararlarıyla sınırlama getirildiği yukarıda açıklanmıştır. Gerçekten de, özellikle son yıllarda ülkemizde yaşanan ekonomik kriz, enflasyonun artması, bireylerin gelirlerinde ise bu

²³⁷ Yeniocak, s.54

²³⁸ Altaş, s.103

²³⁹ Altaş, s.104

denli artışın olmaması kiracılar açısından olumsuz durumlar yaratmıştır. Hukukun amacının sosyal adalet ve eşitliği sağlamak, güçsüz durumda olanı korumak, kamu düzenini muhafaza etmek olduğu düşünüldüğünde sosyal gayelerin gerçekleşmesi amacıyla belli zaman aralığı için kira bedellerinde yapılacak artışa sınırlama getirilmesi şeklinde devletin ekonomiye ve sözleşmelere müdahalesi yargılanmamalıdır²⁴⁰.

Altaş'a²⁴¹ göre de kira bedelindeki artırım miktarı kamunun menfaatine yönelik olarak kanunla sınırlanmalıdır ve bu sınırlama, "*sınırlı artış ilkesi*" ve "*geçici süre olma*" niteliklerini haiz olmalıdır. Gerçekten de ülkemizde yaşanan ekonomik istikrarsızlık, kira bedellerine müdahaleyi zorunlu kılmış, geçmişten günümüze gerek Yargıtay kararlarıyla gerekse kanuni düzenlemelerle kira parasının belirlenmesinde ve arttırılmasında birtakım sınırlamalar getirilmiştir. Bu kapsamda getirilen tüm sınırlamaların toplumsal eşitlik ve adaleti sağlamak yolunda, enflasyon artışı ve ekonomik krizlerle bağlantılı olduğu sonucuna varılabilir. TBK çerçevesinde getirilen en son sınırlama da 7409 Sayılı Kanun ve 7456 Sayılı Kanun uyarınca geçici maddeler ile eklenen %25'lik artış sınırı olup bu da 4531 Sayılı Kanun²⁴² ile 2000 ve 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz nedeniyle kira bedellerinin arttırılmasına ilişkin %25'lik ve %10'luk sınırlamayla paralellik göstermektedir. Her iki dönemi de karşılaştırdığımızda enflasyonun çok artış göstermesi, Türk parasının yabancı para karşısında değerini kaybetmesi ekonomik ve toplumsal dengeyi alt üst etmiştir. Bu nedenle de 4531 Sayılı Kanun ile kira artışlarına belli dönem için sınırlama getirilmiştir. Günümüzde 02/07/2023 ile 01/07/2024 tarihleri arasını kapsayan kira bedellerine artışın %25 ile sınırlı kalması da enflasyon ve ekonomik sıkıntılar nedeniyle olup bunun kamu yararı ve kamu düzeni için gerekli bir müdahale olduğu söylenebilir. Ayrıca bu müdahale mülkiyet hakkının da özünü ihlal etmemekte olup Anayasa m.35'e göre mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla ve kanun ile

²⁴⁰ Altaş, s.107

²⁴¹ Altaş, s.108; 4531 Sayılı Kanun ile eklenen geçici madde uyarınca sözleşmelerde kararlaştırılan kira bedelleri 2000 yılında yıllık %25, 2001 yılında ise yıllık %10 oranında arttırılabilir hükmünde sınırlı artış ilkesinin benimsendiğini, 6570 Sayılı Kanunun 2 ve 3. maddelerinde kira bedelinin dondurulma ilkesinin uygulandığı, ülke gerçekleri ve enflasyon karşısında bunların sözleşme özgürlüğüne aykırı olmadığı yönünde ayrıca bkz. Altaş, s.108

²⁴² 4531 Sayılı, 16/02/2000 Kabul Tarihli "*Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun*". İşbu kanun 23968 Sayılı ve 18/02/2000 Tarihli Resmi Gazete ile yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. (<https://resmigazete.gov.tr/arsiv/23968.pdf>) (E.T: 11/10/2023)

sınırlanabileceğini belirtilmiştir²⁴³. Ayrıca Anayasa m.57’de “sosyal ve ekonomik haklar ve ödevler” başlığı altında konut hakkı da düzenlenmiş olup bu maddeye göre devletin şehirlerin özellikleri ile çevrenin koşullarını gözeterek şekilde planlama yaparak konut gereksinimi giderecek önlemleri alabileceğini düzenlemiştir. Bu hüküm de dikkate alınarak devletin konut ihtiyacının sağlanması amacıyla kira artışlarına sınırlama getirmesinin Anayasal dayanağı olup meşru olduğunu belirtmek gerekir; zira konut hakkı yalnızca devletin konut inşa etmesi anlamına gelmemektedir²⁴⁴. Gerçekten de sosyal devlet anlayışı ile güçsüzü korumak çerçevesinde getirilen bu sınırlamalar, sınırlı bir artış ve belirli bir süre için geçerli olduğu da göz önüne alındığında ekonomik sıkıntıların yaşandığı dönemde kiracıları korumak açısından gereklidir ve kamu düzenini ilgilendirdiği için sözleşme özgürlüğüne müdahale anlamı taşımamaktadır.

Şunu da belirtmekte fayda vardır ki; söz konusu %25’lik sınırlama kiraya ilişkin uyuşmazlıkları da beraberinde getirmiştir. Zira hâlihazırda kira ilişkisi devam eden kiracıların kira bedelleri, %25’lik sınırlama neticesinde emsal kira bedellerinin oldukça altında kalmıştır. Bu durumu kabul etmek istemeyen kiraya verenler ise durumu yargıya taşımış, bu nedenle son dönemlerde tahliye davaları ile kira tespit davaları artış göstermiştir. Mahkemelerin de bu yönde iş yükü oldukça artmıştır. Kanun koyucu da mahkemelerin artan iş yükünü hafifletmek amacıyla kira uyuşmazlıklarında zorunlu arabuluculuk getirmiştir. 7445 Sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun²⁴⁵ 37.maddesi ile 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununa madde²⁴⁶ eklenmiştir. Buna göre kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin uyuşmazlıklar hariç olmak üzere kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar için dava şartı olarak zorunlu arabuluculuk getirilmiştir. İşbu madde 01/09/2023 tarihinde yürürlüğe

²⁴³ Altaş, s.109

²⁴⁴ Nurtan İnce, İmam Bakır Kanlı ve Burak Hamza Eryiğit, **İnsan Hakkı Olarak Konut Hakkı**, C.3, S.2, 2017, ss.21-36, (<https://doi.org/10.25272/j.2149-8539.2017.3.2.02>) (E.T: 02/07/2023), ss.31-32

²⁴⁵ 32154 Sayılı ve 05/04/2023 Tarihli Resmi Gazete
(<https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/04/20230405-3.htm>) E.T: 26/10/2023

²⁴⁶ Madde 18/B “(I) Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır:

a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar”.

girmiştir²⁴⁷. Görüldüğü üzere ekonomik sıkıntılar ve sosyal devlet anlayışı çerçevesinde kira bedelinde artış oranının %25 ile sınırlanması kiracılar açısından olumlu olsa da kiraya verenler açısından durum aynı olmamış, bu da mahkemelerin iş yükünün artmasını ve doğal olarak bu hususta kanuni düzenlemelerin yapılmasını beraberinde getirmiştir.

c) Kira Bedelinin Kira Süresi İçinde Belirlenmesi

Kira sözleşmesinin taraflarınca, yenilenen kira döneminde uygulanacak artışa ilişkin bir belirleme yapılmamış ya da artış yapılacağı kararlaştırılsa da artış oranı belirlenmemiş olabilir. Bu halde TBK m.344/2 hükmü devreye girer. TBK m.344/2 *“Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.”* şeklindedir. Kira akdinin taraflarınca sözleşmede artırım oranı veya miktarı belirlenmemişse hâkim, TÜFE sınırını geçmemek şartıyla hakkaniyete göre kira bedelini belirleme yetkisine sahiptir²⁴⁸. Görüldüğü üzere taraflar, kira sözleşmesinde artırım oranı belirlemişlerse, ancak bu oran TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının üzerinde kalıyorsa TBK m.344/1 uyarınca kira bedelinde TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artırım yapılabilmekte olup hâkimin hakkaniyete göre kira bedeli tespit etme imkânı yoktur²⁴⁹. Ancak 7409 Sayılı Kanunun 4.maddesi ile 7456 Sayılı Kanunun 23.maddesinin yürürlüğe girmesiyle birlikte yukarıda da açıkladığımız üzere hâkimin m.344/2 uyarınca yapacağı artışlarda %25’lik sınır mevcuttur. Buna göre 02/07/2023 ile 01/07/2024 tarihleri de dâhil olmak kaydıyla bu süreler arasında yenilenen kiralarda hâkim tarafından belirlenecek artış oranı %25 ile sınırlı olacaktır.

²⁴⁷ Bkz. 7445 Sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 43.maddesi

²⁴⁸ İnceoğlu, C.2, s.136; Gümüş, Kira, s.66; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.208; Yavuz/Acar/Özen, s.341; Zevkliler/Gökyayla, s.257; Aydoğdu/Kahveci, s.598; Eren, s.426; Kılıçoğlu, s.282; Aydemir, s.269; Kılıç Öztürk, s.248; Öncü, s.325; Yeniocak, s.51; Görmez, s.73; Ruhi, s.436; Doğan, Kira Tespiti, s.579; Gökyayla, Kira Bedeli, s.34; Karaca, Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi, s.102; Özkanoglu, ss.56-57

²⁴⁹ Öncü, ss.325-326; Görmez, s.73; Eren, s.426; Aydoğdu/Kahveci, s.598; Aydemir, s.269; Kılıç Öztürk, s.248; Yeniocak, s.51

Hâkim, kira bedelini belirlerken TÜFE sınırını geçecek şekilde belirleme yapamaz²⁵⁰. Buna karşılık, kiralananın durumu ve hakkaniyetin gerektirmesi halinde hâkim, TÜFE'deki artış oranından daha az bir miktara hükmedebilir²⁵¹. Örneğin emsal kiralalar, TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranından daha az artmışsa böyle bir olasılıkta hâkim, hakkaniyet gereği daha az bir artış yapabilir²⁵². Doktrinde TBK m.344/2 maddesinin özellikle enflasyon oranlarının yüksek seyrettiği zamanlarda önemli olacağı belirtilmektedir²⁵³.

Kira sözleşmesinin bir yılı aşan süreyle akdedilmiş olması halinde TBK m.344/2 hükmünün uygulanıp uygulanmayacağı hususunda kanunda açıklık bulunmamaktadır. Bir yılı aşan süreyle akdedilmiş kiralarda, taraflar her sene için farklı kira bedeli belirlememişlerse ya da bir artış oranı kararlaştırmamışlarsa, uzama dönemi gelmedikçe, TBK m.344/2'ye göre bir artış yapılmayacaktır²⁵⁴. Bu durumda ancak kira süresi bitiminde yenileme durumunda yapılacak artış oranı TBK m.344/2 çerçevesinde olacaktır²⁵⁵.

TBK m.344/3, kira sözleşmesinin beş yıldan fazla olması ya da beş yılın ardından yenilenmesi ihtimallerinde kira bedelinin belirlenmesini düzenler. TBK m.344/3 *“Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun*

²⁵⁰ İnceoğlu, C.2, s.136; Gümüş, Kira, s.66; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.208; Yavuz/Acar/Özen, s.341; Aydoğdu/Kahveci, s.598; Öktem Çevik, s.58; Görmez, s.74; Doğan, Kira Tespiti, s.580; Gökyayla, Kira Bedeli, s.34; Bununla birlikte 02/07/2023 ile 01/07/2024 tarihleri arasında (bu tarihler de dâhil) yenilenen kiralarda kira bedelinde hâkim artış oranını en fazla %25 ile sınırlı olarak belirleyebilecektir.

²⁵¹ İnceoğlu, C.2, s.136; Gümüş, Kira, s.67; Eren, s.426; Yavuz/Acar/Özen, s.341; Aydoğdu/Kahveci, s.598; Aydemir, s.269; Görmez, s.74; Öktem Çevik, s.58; Yeniocak, s.51; Doğan, Kira Tespiti, s.580

²⁵² İnceoğlu, C.2, s.136; Gümüş, Kira, s.67; Aydoğdu/Kahveci, s.598; Aydemir, s.269; Eren, s.426; Bununla birlikte ülkemizde

²⁵³ Altaş, s.98; Öktem Çevik, ss.58-59; Yeniocak, s.52; İnceoğlu, C.2, ss.136-137; Gümüş, Kira, s.67; Bununla birlikte, ülkemizde TÜFE oranlarında düşüş yaşanması ihtimali çok düşük olsa da böyle bir durumun yaşanması halinde kira bedelinde indirimin de istenebileceğinin ve hâkimin kiracı talep ettiğinde bedelde indirim yaparak kira bedelini belirleyebileceğinin kabul edilmesi gerektiği doktrinde birtakım yazar tarafından belirtilmektedir. Bkz. İnceoğlu, C.2, s.138; Öktem Çevik, s.59; Görmez, s.75; Karaca, Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi, s.102

²⁵⁴ İnceoğlu, C.2, s.138; Gümüş, Kira, s.68; Öncü, s.329; Görmez, s.74; Kılıç Öztürk, s.248; Yeniocak, s.52; Karaca, Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi, s.102

²⁵⁵ İnceoğlu, C.2, s.138; Öncü, s.329; Öktem Çevik, s.60; Görmez, s.74; Karaca, Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi, s.102

biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.” şeklindedir.

Görüldüğü üzere, TBK m.344/3 hükmü tarafların aralarında bir anlaşmanın mevcudiyetine bakılmaksızın beş yıllık veya beş yılın ardından yenilenen sözleşmeler bakımından uygulanacaktır²⁵⁶. Doktrinde, beş yıllık veya beş yıldan sonra yenilenen sözleşmeler ibaresinden ne anlaşılacağına açıklık kavuşturulmak istenmiştir. Örneğin iki yıllık kira sözleşmesi üç yıl boyunca TÜFE oranına²⁵⁷ göre arttırılacak, üç yıllık yenileme süresinden sonra gelen dördüncü yenilemede yani, kira sözleşmesinin altıncı yılı için kira bedeli TBK m.344/3 hükmü çerçevesinde belirlenecektir²⁵⁸. Böylece, beş yıldan fazla veya beş yılın ardından yenilenen kira sözleşmesinde ve her beş yıl sonundaki yeni kira yılında (6.yıl, 12.yıl, 18.yıl) uygulanacak kira parası, bu hüküm kapsamında belirlenecektir²⁵⁹. Bu uygulamalardan sonra ise sözleşmenin içeriğine göre tekrar TBK m.344/1 ile m.344/2 çerçevesinde artırım yapılacak²⁶⁰ ve sonraki beş yıldan sonra tekrar TÜFE’ye bağlı olmadan TBK m.344/3 uyarınca kira bedeli artırılabilecektir²⁶¹.

TBK m.344/3 kapsamında belirlenen kira bedelindeki artırım miktarı TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçebilecektir²⁶². Buna göre sözleşme süresi beş yıla veya kira sözleşmesinin yenilenmesi beş yıl devam etmişse

²⁵⁶ Gümüş, Kira, s.64; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.208; Zevkliler/Gökyayla, ss.257-258; Aydoğdu/Kahveci, s.598; Aydemir, s.270; Öncü, s.330; Ruhi, s.437; Doğan, Kira Tespiti, s.585; İnceoğlu, C.2, s.139; Kılıçoğlu, s.283; Gökyayla, Kira Bedeli, s.34; Karaca, Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi, s.104; Özkanoglu, s.57

²⁵⁷ 7456 Sayılı Kanunun 23.maddesi uyarınca 02/07/2023 ile 01/07/2024 tarihleri arasında (bu tarihler de dâhil) yenilenen kira sözleşmeleri için artırım oranı en fazla %25 olacaktır.

²⁵⁸ Gümüş, Kira, ss.64-65; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.209; Öncü, s.330; Yavuz/Acar/Özen, s.341; Karaca, Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi, ss.104-106; Özkanoglu, ss.57-58; Buna karşılık kira sözleşmenin beş yıldan fazla olarak kararlaştırıldığı halde 6.yıl için TBK m.344/3 hükmü uyarınca kira tespit davasının açılmayacağı yönünde Yargıtay kararı incelemesi için bkz. Faruk Acar, **Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde TBK m.344/3’ün Uygulanması Sorunuyla İlgili Bir Yargıtay Kararı İncelemesi**, YÜHFD, C.18, S.2, 2018, ss.445-466, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/yuhfd/issue/66299/1011792> E.T: 26/06/2023)

²⁵⁹ Gümüş, Kira, s.67; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.209; Aydoğdu/Kahveci, s.598; Öncü, s.332; Doğan, Kira Tespiti, s.589; Karaca, Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi, ss.105-106; Aksi yönde görüş için bkz. Kılıç Öztürk, s.250; Görmez, s.80; İnceoğlu, C.2, ss.139-140; Yavuz/Acar/Özen, s.341; Gökyayla, Kira Bedeli, s.41

²⁶⁰ 7456 Sayılı Kanunun 23.maddesi uyarınca 02/07/2023 ile 01/07/2024 tarihleri arasında (bu tarihler de dâhil) yenilenen kira sözleşmeleri için artırım oranı en fazla %25 olacaktır.

²⁶¹ Aydoğdu/Kahveci, ss.598-599; Gümüş, Kira, ss.64-65; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.209; Aydemir, s.273; Kılıç Öztürk, s.251; Yeniocak, s.72; İnceoğlu, C.2, s.140; Yavuz/Acar/Özen, s.342; Karaca, Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi, s.105; Özkanoglu, s.57

²⁶² İnceoğlu, C.2, s.148; Zevkliler/Gökyayla, s.258; Aydoğdu/Kahveci, s.598; Aydemir, s.270; Görmez, s.85; Doğan, Kira Tespiti, ss.598-599; Karaca, Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi, s.104; Özkanoglu, s.57

hâkim, kira bedelinde artırım yaparken TÜFE ile bağlı kalmayacak; TÜFE'nin yanında kiralanan taşınmazın durumunu²⁶³, emsal kira paralarını²⁶⁴ dikkate alarak hakkaniyet kapsamında kira bedelini belirleyecektir²⁶⁵. Özellikle emsal kira bedelleri beş yıldan sonra TÜFE oranının üzerinde seyretmekteyse, hâkim bu kural uyarınca kira tespiti yaparken TÜFE'deki oranı geçecek, ancak hakkaniyete uygun olarak belki TÜFE'deki artışın yarısı kadar artırım yapabilecektir²⁶⁶. Uygulamada “*eski kiracı indirimi*” olarak da bilinen bu husus, aslında hakkaniyet uyarınca yapılan indirimi ifade eder²⁶⁷.

Hâkim, bu belirlmeleri yaptıktan sonra kira bedelini hakkaniyet çerçevesinde belirlemelidir. Özellikle emsal kira bedelleri beş yıldan sonra TÜFE oranı üzerinde artmışsa hâkim, TÜFE'yi geçecek şekilde hakkaniyete uygun bir artışla kira bedelini belirleyecektir²⁶⁸. Yargıtay²⁶⁹ da emsal kira bedeli ve hakkaniyete göre kira tespiti yaparken 18/11/1964 tarihli ve 2/4 sayılı YİBK ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre “*hak ve nesafet*” ilkesini dikkate almıştır.

²⁶³ Kiralananın durumu ile ilgili açıklamalar için bkz. Kılıçoğlu, s.258; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.209; Aydemir, s.270; Görmez, ss.83-84; Doğan, Kira Tespiti, s.599; İnceoğlu, C.2, s.147; Gökyayla, Kira Bedeli, s.35

²⁶⁴ Emsal kira bedeli ile ilgili açıklamalar için bkz. Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.209; Aydemir, s.270; Görmez, ss.82-83; Yeniocak, ss.79-80; Doğan, Kira Tespiti, ss.599-600; İnceoğlu, C.2, s.145; Gökyayla, Kira Bedeli, s.35

²⁶⁵ İnceoğlu, C.2, s.140; Gümüş, Kira, ss.65-66; Aydoğdu/Kahveci, s.598; Eren, ss.426-427; Kılıçoğlu, s.284; Görmez, s.82; Kılıç Öztürk, s.248; Ruhi, s.438; Doğan, Kira Tespiti, ss.597-604; Gökyayla, Kira Bedeli, s.34; Karaca, Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi, s.106

²⁶⁶ Aydoğdu/Kahveci, s.598; Hâkim tarafından belirlenen kira bedelinin TÜFE'deki artıştan az olamayacağı hakkında bkz. Yargıtay 6.HD 2015/2163 E. 2015/2733 K. Sayılı ve 19/03/2015 T. Kararı E.T: 21/11/2022 (www.legalbank.net)

²⁶⁷ İnceoğlu, C.2, s.148; Görmez, s.86; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.210; Gökyayla, Kira Bedeli, s.34; Karaca, Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi, s.106; Yargıtay da kararlarında hak ve nesafete göre kira tespiti yapılırken kiralananın boş bir şekilde kiralınması durumunda kazandırabileceği kira bedelinden, davalının eski kiracı olması göz önünde bulundurularak hakkaniyete uygun indirim yapılmasını ve kira parasının bu şekilde belirlenmesi gerektiğini vurgulamıştır. Bununla birlikte hâkim, hakkaniyet çerçevesinde indirim yaparken bunu gerekçelendirmeli, bunun hak ve nesafet ilkesi gereğince olduğunu nedenleriyle birlikte ortaya koymalıdır. Bu kararlar için bkz. Yargıtay 3.HD 2017/2784 E. 2017/3687 K. Sayılı ve 23/03/2017 T. Kararı E.T: 21/11/2022 (www.legalbank.net); Yargıtay 3.HD 2017/1605 E.2017/3600 K. Sayılı ve 22/03/2017 T. Kararı E.T:21/11/2022 (www.legalbank.net); Yargıtay 3.HD 2021/5455 E. 2021/8864 K. Sayılı ve 22/09/2021 T. Kararı E.T: 21/11/2022 (www.legalbank.net); Yargıtay 3.HD 2017/2781 E. 2017/3178 K. Sayılı ve 16/03/2017 T. Kararı E.T: 21/11/2022 (www.legalbank.net)

²⁶⁸ İnceoğlu, C.2, s.148; Aydoğdu/Kahveci, s.598; Aydemir, ss.270-271; Görmez, s.85; Yeniocak, s.83

²⁶⁹ Yargıtay 3.HD 2010/10144 E. 2010/12727 K. Sayılı ve 13/07/2010 T. Kararı E.T: 21/12/2022 (www.legalbank.net); Yargıtay 3.HD 2010/2553 E. 2010/3391 K. Sayılı ve 02/03/2010 T. Kararı E.T:21/11/2022 (www.legalbank.net)

TBK m.344/4 hükmü, kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi halinde, yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinin belirlenme koşullarını düzenlemektedir. Kanun hükmünde de açıkça belirtildiği gibi, kira parası yabancı para olarak belirlenmişse beş yıl geçmeden kira parasında herhangi bir değişikliğe gidilemeyecektir. Bu hüküm kiracı lehine nispi emredici niteliğini haizdir²⁷⁰. Beş yıl boyunca her ne kadar kira bedelinde değişiklik yapılmasının önüne geçilmişse de beş yıl içinde yabancı para değerinde aşırı artış veya eksilme olursa, TBK m.138 “*Aşırı İfa Güçlüğü*” hükmünün şartlarının gerçekleşmesi halinde uyarlama talep edilebilecektir.

Ancak bu hususta 12 Eylül 2018 tarihli 85 Karar Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Karar verilmiş ve 07/08/1989 tarihli ve 32 Sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kararın 4. Maddesine g bendi eklenmiştir. Buna göre Türkiye sınırları içerisinde yerleşik olan şahısların Bakanlık tarafından belirlenen durumlar haricinde kendi aralarındaki taşınır ve taşınmaz alım satımı, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü taşınır ve taşınmaz kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser akitlerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden doğan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden ya da dövize endeksli olarak kararlaştırılamayacağı düzenlenmiştir²⁷¹. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 16/11/2018 tarihli Resmi Gazetede Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ yayınlanmıştır.

C) Artırım (Kira Tespit) Davasını Açma Zamanı

TBK m.345 hükmü kira parasının dava yoluyla belirlenmesinin gerekmesi halinde açılacak kira tespit davasını düzenler. Bu hükme göre “*Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir.*”²⁷².

²⁷⁰ İnceoğlu, C.2, s.149; Yavuz/Acar/Özen, s.344; Zevkliler/Gökyayla, s.259; Öktem Çevik, s.63; Kılıç Öztürk, s.251; Yeniocak, s.58; Doğan, Kira Tespiti, s.613; Görmez, s.87; Özkanoglu, s.58; Bu hükmün mutlak emredici nitelikte olduğu yönünde bkz. Öncü, s.335; Gümüş, Kira, s.68; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.210

²⁷¹ <https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180913-7.pdf> E.T: 19/10/2022

²⁷² 6570 Sayılı GKHK döneminde 21/11/1966 tarihli Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kurulu kararına göre kira bedelinin artırımına dair davanın herhangi bir süre sınırlamasına bağlı olmadan her zaman açılabileceği, ancak mahkemece belirlenen yeni bedelin gelecek kira dönemi için geçerli olduğu hüküm altına alınmıştır. 6098 Sayılı TBK m.345/1 hükmü de kira tespit davasının her zaman açılabilceğini hüküm altına almıştır. Bu anlamda 21/11/1966 tarihli YİBK ile TBK m.345/1 arasında farklılık

TBK m.345/2 hükmü ise kira tespit davası sonucu tespit edilecek yeni kira bedelinin bazı şartların oluşması durumunda yeni kira döneminin başından itibaren geçerli olabileceğini düzenlemektedir. TBK m.345/2 “ *Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar.*” şeklindedir²⁷³.

TBK m.345/3 hükmü de “*Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur.*” şeklinde düzenlenmiştir²⁷⁴.

Belirtildiği gibi kiranın tespit edilmesine yönelik dava her zaman açılabilir. Ancak TBK m.345/3 hükmü uyarınca, kira akdinde yeni kira döneminde kira parasının artırılacağı kararlaştırılmışsa, yeni kira döneminin sonuna kadar kira tespit davası açılması halinde tespit edilecek kira bedeli bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olacaktır²⁷⁵. Gümüş’e²⁷⁶ göre tarafların yenilenen kira döneminde kira bedelinin arttırılacağını kararlaştırmaları açıkça veya zımnen yapılabilir. Görüldüğü

bulunmamaktadır. Bkz. YİBK 1966/19 E. 1966/10 K. Sayılı ve 21/11/1966 T. Kararı E.T:24/11/2022 (www.legalbank.net)

²⁷³ 21/11/1966 tarihli YİBK’ya göre kira dönemi bitmeden dava açılmışsa ve dava dilekçesi veya kiracıya gönderilen kira bedelinin artırıldığına dair ihtarname, kira döneminin bitmesine on beş gün kaladan daha önceki bir tarihte kiracıya ulaşacak şekilde tebliğ edildiyse o halde kira bedelinin artırımına ilişkin karar daha sonra verilmiş olsa da yeni kira döneminin başından itibaren kiracıyı bağlardı. 6098 Sayılı TBK ile söz konusu on beş günlük süre otuz güne çıkarılmış, diğer hususlar ise aynen korunmuştur. Görüldüğü üzere TBK m.345 ile 21/11/1966 tarihli YİBK uyum içerisinde olup TBK m.345’te getirilen zamansal düzenlemelerin kira tespitine ilişkin davanın ne zaman açılabilmesiyle değil, mahkemenin vermiş olduğu hükmün hangi tarihten itibaren geçerli olacağı ile ilgili olduğunu söylemek mümkündür. Bu konuda ayrıca bkz. İncoğlu, C.2, s.156; Gümüş, Kira, ss.71-73; Aydoğdu/Kahveci, s.601; Öncü, ss.341-343

²⁷⁴ Yeniocak’a göre; uygulamada yerleşik olarak “kira tespit davası” olarak da adlandırılan davanın dayanağı TBK m.344/3’tür. TBK m.344/2 hükmü de kira tespit davasına ilişkin olup tarafların sözleşmede bedelin arttırılmasına ilişkin bir anlaşmalarının bulunmamasına uygulamada sık rastlanılmadığından kira tespit davası denildiğinde en çok karşılaşılan ve ilk akla gelen dava TBK m.344/3’te düzenlenen emsal kira parası kriterinin uygulandığı davadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Yeniocak, ss.71-72

²⁷⁵ İncoğlu, C.2, s.156; Gümüş, Kira, s.73; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.216; Yavuz/Acar/Özen, s.345; Kılıçoğlu, s.287; Aydemir, s.276; Yeniocak, ss.119-121; Doğan, Kira Tespiti, s.641

²⁷⁶ Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.216; Bu olasılıkta taraflar kira sözleşmesinde yenilenen kira döneminde kira bedelinin artışına ilişkin oran ya da tutar belirlemiş olabilecekleri gibi artış yapılacağını kararlaştırıp artış oranı ya miktarını belirlememiş olabilirler. Bkz. Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.216 dn.799

üzere TBK m.345/3 hükmü, sözleşmede artışın kararlaştırıldığı; ancak artış oranının ya da miktarının belli olmadığı durumlarda uygulanabilir²⁷⁷.

Buna karşılık TBK m.345/2 uyarınca taraflar, sözleşmelerinde yeni dönemde kira parasının artırılmasına dair hükmü koymamışlarsa kiraya veren, yeni dönemin başlamasından en geç otuz gün önceki bir zamanda dava açabilecektir. Bunun yanı sıra kiraya veren, söz konusu süre içerisinde kira parasının artırılmasına dair kiracısına yazılı ihtarla bulunmak şartıyla yeni dönem sonuna kadar dava açabilir. Dava sonucunda hâkim tarafından tespit edilecek kira parası yeni dönem başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar.

TBK m.345/2 hükmünde ihtara bağlanan başka bir netice ise davalı kiracının ilk duruşmada davayı kabul etse dahi yargılama giderleri ile avukatlık ücretinden sorumlu tutulmasıdır²⁷⁸. 6100 Sayılı HMK m.312/2 hükmü kabulün yargılama giderleri üzerindeki sonucunu düzenlenmiş olup bu hüküm uyarınca davalı, davanın açılmasına kendi davranışlarıyla sebep olmamışsa ve ilk duruşmada da davacının talebini kabul ediyorsa yargılama masraflarını ifa etmeye hükmedilmez. Ancak kiracı, ihtara rağmen kira artışını kabul etmeyerek kiraya vereni dava açmaya mecbur bıraktığından kira tespit davasının ilk duruşmasında davayı kabul etse de yargılama giderleri ile vekâlet ücretini ödemekle yükümlü olacaktır. Buna karşılık kiraya veren, yenilenen kira dönemi için yeni kira bedeli belirlenmesi hususunda teklifte bulunmadan dava açar ve kiracı da ilk duruşmada davayı kabul ederse kiracı, davanın açılmasına sebebiyet vermediği için yargılama gideri ile avukatlık ücretinden sorumlu olmaz²⁷⁹.

Bununla birlikte 12/11/1979 Tarihli YİBK²⁸⁰ uyarınca kira farkına ilişkin alacağın ödeme zamanının geldiğinin kabulü için tespit davasına dair hükmün kesinleşmesi gerekmektedir. Bu yüzden kararın kesinleşmesi ile söz konusu kararın ilamlı icraya konulması mümkündür²⁸¹.

²⁷⁷ Akçaal, 377; Bu konu hakkında ayrıca bkz. Özen, s.2040 vd.

²⁷⁸ Zevkliler/Gökyayla, s.262; Aydoğdu/Kahveci, s.602; Görmez, s.99

²⁷⁹ Kaynar, s.98

²⁸⁰ Yargıtay İBK 1979/1 E. 1979/3 K. Sayılı ve 12/11/1979 T. Kararı E.T: 27/11/2022 (www.legalbank.net)

²⁸¹ Aral/Ayrancı, s.300; Zevkliler/Gökyayla, s.263

Kira tespit davasının hukuki niteliği tartışmalıdır. 1965 Tarihli YİBK uyarınca, kira parasının belirlenmesine ilişkin dava teknik olarak bir tespit davasıdır²⁸². Ancak doktrindeki bir diğer görüş ise bu davanın teknik açıdan tespit davası niteliğini haiz olmadığını savunur²⁸³. Zira bu davanın sonunda hükmedilen kararın eda davalarındaki gibi ilamlı icra ile takibi mümkündür²⁸⁴.

Kira parasının tespitine ilişkin yasal düzenlemeler arasında kiracının kira parasının indirilmesini isteyip isteyemeyeceğine yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak kira bedelinin taraflar arasındaki yarar dengesi gözetilerek belirlenmesi ilkesi göz önüne alınınca kiracının kira bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkının bulunduğunu söylemek mümkündür²⁸⁵. Aydoğdu/Kahveci'ye göre bu durumda TBK m.345 hükmü kıyasen uygulanmalıdır²⁸⁶.

D) Kira Sözleşmesinde Kararlaştırılan Kira Bedelinin Mahkemece Günün Koşullarına Uyarlanması

Kira sözleşmesinin taraflarının sözleşme özgürlüğü çerçevesinde, kira bedelini TBK m.26-27'deki sınırlamalar ve dürüstlük kuralına aykırı olmayacak şekilde istedikleri gibi belirlemekte serbest oldukları, ancak tarafların yenilenen dönemde anlaşma yapmamaları halinde kira parasının nasıl belirleneceği yukarıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Görüldüğü üzere, kira tespit davalarının konusu yenilenen dönemdeki kira bedeli olup belli zaman dilimi için tarafların öngördüğü kira parasının söz konusu dönem devam ettiği sürece mahkemece değiştirilmesine TBK m.344 çerçevesinde artırım imkânı hariç izin verilmez²⁸⁷.

Söz konusu görüş, Yargıtay tarafından kabul edilse de sonraki yıllarda ülkemizdeki ekonomik koşulların zorlaşması, Türk parasının hızla değer kaybetmesi, enflasyonun hızla artması karşısında, belirtilen görüşün sürdürülmesi imkânsız hale

²⁸² Yargıtay İBK 1965/5 E. 1965/5 K. Sayılı ve 07/07/1965 T. Kararı E.T: 27/11/2022 (www.legalbank.net); Görmez, s.102; Kılıç Öztürk ss.255-256

²⁸³ Zevkliler/Gökyayla, ss.262-263; Aydoğdu/Kahveci, s.602; Yavuz/Acar/Özen, s.336; Aral/Ayrancı, s.300

²⁸⁴ Zevkliler/Gökyayla, s.263; Aydoğdu/Kahveci, s.602; Aral/Ayrancı, s.300

²⁸⁵ Aydemir, ss.277-278; Zevkliler/Gökyayla, s.263; Aydoğdu/Kahveci, s.603; Görmez, s.59

²⁸⁶ Aydoğdu/Kahveci, s.603; Yavuz'a göre ise kira bedelinin başlangıçta fahiş olarak belirlenmesi halinde indirim yaptırımına Yargıtay uygulamasında rastlanması oldukça zordur. Buna ilişkin Yargıtay kararları için bkz. Yavuz, s.706

²⁸⁷ Gümüş, Kira, s.74; Zevkliler/Gökyayla, s.233; Aydoğdu/Kahveci, ss.606-607

gelmiştir²⁸⁸. Yargıtay²⁸⁹ bu nedenle uzun süre devam eden kira akitlerinde akdin imzalandığı zaman o anki mali ve sosyal koşulların ödeme anında önceden tahmin edilemeyecek ölçüde olağanüstü ve objektif şekilde değişmesi nedeniyle, kira bedelinin uyarlanması kabul etmiştir. Yargıtay kararında özetle “*Ekonomik şartlarda aşırı enflasyon, para değerinin büyük ölçüde düşmesi, vs. nedenlerle meydana gelen olağanüstü değişiklik ve dolayısıyla tarafların edimleri arasındaki denge önemli ölçüde sarsılmış, edimin olduğu gibi yerine getirilmesi borçludan beklenemez duruma gelmişse doğruluk ve dürüstlük kuralları göz önünde tutularak işlem temelinin çökmesi, ya da aşırı derecede sarsılması ilkesi uyarınca sözleşme yeni durumlara uyarlanabilir. Kira sözleşmelerinde B.K. 24. Maddesinin de uyarlamalarda dikkate alınması elbette mümkündür. Burada ana ilkelerin yanında şu hususun da vurgulanmasında yarar vardır. İşlem temelinin çökmesi kavramının uygulanabilmesi için sonradan meydana gelen değişikliklerin önceden teşhis ve tahmin edilememiş olması gerekir.*” unsurlarına vurgu yapmıştır.

Sonuç olarak Yargıtay, kira bedelinin uyarlanmasında dürüstlük kuralı ve işlem temelinin çökmesi olgusundan hareket etmiştir²⁹⁰. Yargıtay tarafından anılan ilkeler TBK’ye de yansımış, genel olarak tüm sözleşmeler için öngörülen TBK m.138, 6098 Sayılı TBK’nin getirdiği yeni düzenlemelerden birisi olmuştur²⁹¹.

Yargıtay kararları ve TBK m.138 hükmü göz önüne alındığında kira parasının uyarlanması davası açabilmek için gerekli şartlar şunlardır: Uzun süreli kira sözleşmesi bulunmalı²⁹², durum ve koşullarda olağan dışı değişiklik olmalı, söz

²⁸⁸ Zevkliler/Gökyayla, s.233; Aydoğdu/Kahveci, s.607; Aral/Ayrancı, s.301

²⁸⁹ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 1994/13-176 E. 1994/283 K. Sayılı ve 04/05/1994 T. Kararı E.T: 27/11/2022 (www.legalbank.net); Yargıtay HGK 2002/13-852 E. 2002/864 K. Sayılı ve 30/10/2002 T. Kararı E.T: 27/11/2022 (www.lwgalbank.net); Aydoğdu/Kahveci, s.607; Aral/Ayrancı, s.301; Görmez, ss.121-124; GKHK ve EBK dönemine dair kira parasının uyarlanmasına ilişkin bazı Yargıtay kararları için bkz. Yavuz/Acar/Özen, ss.304-307; Zevkliler/Gökyayla, ss.234-236

²⁹⁰ Zevkliler/Gökyayla, s.234; Aydoğdu/Kahveci, s.607; Görmez, s.123

²⁹¹ Aydoğdu/Kahveci, s.607; Görmez, s.124; Sema Gizem Özdemir, “Kira Sözleşmesinin Uyarlanması”, **Kira Sözleşmesindeki Sorunlar**, (Ed. Hüseyin Altaş), Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, ss.215-217

²⁹² Yargıtay önceki kararlarında kısa süreli kira sözleşmelerinde de kira bedelinin uyarlanmasının talep edilebileceğini belirtmekteydi. Bkz. Yargıtay HGK 2002/13-852 E. 2002/864 K. Sayılı ve 30/10/2002 T. Kararı E.T: 27/11/2022 (www.lwgalbank.net). Ancak son kararlarında uzun süreli ve kısa süreli kira sözleşmelerini bir tutmanın sözleşme serbestisi ilkesi ile adalet ve mantık kurallarına aykırı olacağını kabul ederek uyarlamanın uzun süreli kiralarda olabileceğine ilişkin kararlar vermiştir. Bkz. Yargıtay 3.HD 2017/1862 E. 2017/3895 K. Sayılı ve 27/03/2017 T. Kararı E.T: 12/10/2023 (www.legalbank.net), Yargıtay 13.HD 2010/4370 E. 2010/14857 K. Sayılı ve 10/11/2010 T. Kararı E.T: 12/10/2023 (www.legalbank.net), Yargıtay 13.HD 2003/11448 E. 2004/1808 K. Sayılı ve 19/02/2004 T. Kararı E.T: 12/10/2023 (www.legalbank.net)

konusu değişiklikler taraflarca öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyecek objektif nitelik taşımali, akdin imzalandığı anda o anki olguların, kişiden ifayı istemeyi dürüstlük kuralına aykırı olacak şekilde borçlunun lehine olmayacak biçimde değiştirmeli ve borçlunun borcu henüz ifa etmemesi veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olması gerekmektedir²⁹³.

Söz konusu koşullar birlikte gerçekleştiğinde kira parasının uyarlanması talep edilebilir. Bununla birlikte uzun süreli sözleşmelerde, kira dönemi boyunca tarafların enflasyonda veya ekonomide değişiklik olabileceğini tahmin ederek dönem içinde her yıl belirli bir artış öngörmüş olmaları yani sözleşmeye uyarlama kaydı koymaları mümkündür²⁹⁴. Bu şekilde bir durum olsa dahi, öngörülmüş olan artırım oranları ekonomideki değişimler dikkate alındığında düşük kalırsa, Yargıtay ve TBK m.138 hükmü uyarınca uyarlamanın koşulları da mevcutsa mahkeme sözleşme hükümlerine müdahalede bulunarak tarafların öngördüğünden daha farklı artırım oranı kararlaştırabilir²⁹⁵.

Bu amaç doğrultusunda açılacak dava uygulamada kira bedelinin yeni koşullara uyarlanması davası olarak adlandırılır ve kira parasının tespiti davası niteliğinde değildir²⁹⁶. Zira kira tespit davalarında, gelecek dönemde yapılacak artırımın kiracıyı bağlaması için TBK m.345 uyarınca belirli süreler öngörülmüşken uyarlama davasının açılabilmesi her zaman mümkündür²⁹⁷. Ayrıca kural olarak uyarlamanın dava tarihinden daha önceki bir tarih için istenemeyeceğini, yalnızca edim ifa edilirken uyarlamaya ilişkin hakların saklı tutulması halinde saklı tutma tarihine kadar geriye etkili olacak şekilde uyarlama talep edilebileceğini söylemek mümkündür²⁹⁸. Uyarlama davasının niteliği hakkında doktrinde farklı görüşler

²⁹³ Gümüş, Kira, ss.74-82; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, ss.218-219; Zevkliler/Gökyayla, s.236; Aydoğdu/Kahveci, s.610; Yavuz/Acar/Özen, ss.308-310; Aydemir, ss.280-283; Görmez, ss.128-148; Yeniocak, ss.153-170; İsmail Atamulu, “Kira Bedelinin Uyarlanması”, **Kira Hukuku Davaları**, (Ed. Hayrunnisa Özdemir), 2.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, ss.408-424; S. Özdemir, Kira Sözleşmesinin Uyarlanması, ss.218-226

²⁹⁴ Aydoğdu/Kahveci, s.610; Zevkliler/Gökyayla, s.237; Yeniocak, s.167; Görmez, s.145; S. Özdemir, Kira Sözleşmesinin Uyarlanması, s.227

²⁹⁵ Aydoğdu/Kahveci, ss.610-611; Zevkliler/Gökyayla, s.237; Yeniocak, s.169; Görmez, ss.146-147

²⁹⁶ Zevkliler/Gökyayla, s.238; Gümüş, Kira, s.84; Aydoğdu/Kahveci, s.611; Yeniocak, s.174; Atamulu, Kira Bedelinin Uyarlanması, ss.406-407; S. Özdemir, Kira Sözleşmesinin Uyarlanması, s.226

²⁹⁷ İncoğlu, C.2, s.174; Zevkliler/Gökyayla, s.238; Aydoğdu/Kahveci, s.611; Yeniocak, s.171; Görmez, s.154

²⁹⁸ İncoğlu, C.2, s.175; Aydoğdu/Kahveci, ss.611-612; Görmez, s.155; Buna karşılık Gümüş, uyarlamanın yalnızca ödenmemiş kira bedelleri için talep edebileceğini, aşırı oransızlık olsa dahi kira bedelinin kiracı tarafından ödenmiş olması halinde ödenmiş kira bedeli bakımından uyarlamanın talep edilemeyeceğini, TBK m.138 çerçevesinde saklı tutulmuş olsa da geçmişe yönelik ödenmiş kira

mevcuttur. Bir görüş²⁹⁹ uyarlama hakkının yenilik doğuran bir hak olup mahkeme dışında da kullanılabileceğini, bir tarafın diğer tarafa yenilik doğuran beyanda bulunmadan dava açtığı durumda hâkimin vereceği kararın tespit hükmünde olduğunu belirtir. Diğer görüş³⁰⁰ ise uyarlama hakkının yenilik doğuran hak olduğunu kabul etmekle birlikte, uyarlamanın dava açılarak talep edilmesi durumunda mahkeme tarafından verilen kararın inşai olduğunu kabul etmektedir.

Kira parasının yeni koşullara uyarlanması davasını yürütürken hâkim, sözleşmenin koşullarını, olağanüstü değişimlere sebebiyet veren objektif şartları beraber değerlendirip dürüstlük kuralına, taraflarca güdülen amaca ve hakkaniyet çerçevesinde belirleme yapmalıdır³⁰¹.

Bununla birlikte özellikle dövize endeksli kira sözleşmelerinde yalnızca kiraya veren değil, kiracının da uyarlama davası açabileceği ve bu kapsamda kira bedelinin indirilmesini isteyebileceğini Yargıtay önceki kararlarında kabul etmekteydi³⁰². Ancak son dönemde verdiği kararlarda Yargıtay, ülkemizde yabancı para borcunda meydana gelen değişimlerle ilgili olarak öngörülemezlik olgusunun oluşmadığına hükmetmektedir. Buna ilişkin bir kararında³⁰³ “...Yukarıdan beri açıklandığı gibi, Türkiye’de yıllardan beri ekonomik paketler açılmakta, ancak istikrarlı bir ekonomiye kavuşamamaktadır. Devalüasyonların ülkemiz açısından önceden tahmin edilemeyecek bir keyfiyet olmadığı, kur politikalarının her an değişebileceği bir gerçektir. Devalüasyon ve ekonomik krizlerin aniden oluşmadığı, piyasadaki belli ekonomik darboğazlardan sonra meydana geldiği bilinmektedir. Ülkemizde 1958 yılından beri devalüasyonlar ilan edilmekte sık sık para ayarlamaları yapılmakta, Türk parasının değeri dolar ve diğer yabancı paralar karşısında düşürülmektedir.

bedelleri için uyarlama davasının açılmayacağını, bunun tek istisnasının uyarlama davası açıldıktan sonra kira akdinin sona erdiği haller olduğunu savunur. Bkz. Gümüş, Kira, ss.83-84

²⁹⁹ Bu konu için bkz. Görmez, s.151 dn.642

³⁰⁰ İnceoğlu, C.2, s.174; Gümüş, Kira, s.79

³⁰¹ Gümüş, Kira, s.84; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.219; Zevkliler/Gökyayla, ss.238-239; Aydoğdu/Kahveci, s.612; Ayrıntılı bilgi için bkz. Görmez, ss.155-161; Atamulu, Kira Bedelinin Uyarlanması, s.425; İnceoğlu, C.2, ss.167-173; S. Özdemir, Kira Sözleşmesinin Uyarlanması, ss.229-230

³⁰² Kiracının da kira bedelinin uyarlanması davası açabileceği hakkında bkz. Yargıtay 13.HD 1994/6791 E. 1994/9014 K. Sayılı ve 24/10/1994 T. Kararı E.T: 30/11/2022 (www.legalbank.net); Yargıtay 13.HD 2003/3007 E. 2003/7017 K. Sayılı ve 29/05/2003 T. Kararı E.T: 30/11/2022 (www.legalbank.net); Gümüş, Kira, s.179; Zevkliler/Gökyayla, ss.239-242; Aydoğdu/Kahveci, s.612;

³⁰³ Yargıtay HGK 2014/13-1614 E. 2014/900 K. Sayılı ve 12/11/2014 T. Kararı E.T: 13/10/2023 (www.lexpera.com.tr); Aynı yönde bkz. Yargıtay 13.HD 2005/1874 E. 2005/9749 K. Sayılı ve 09/06/2005 T. Kararı E.T: 13/10/2023 (www.legalbank.com), Yargıtay 19.HD 2004/7053 E. 2005/328 K. Sayılı ve 27/01/2005 T. Kararı E.T: 13/10/2023 (www.legalbank.net)

Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum davacı tarafından tahmin olunabilecek bir keyfiyettir. Somut olayda uyarlamanın koşullarından olan öngörülmezlik unsuru oluşmamıştır...” Esasen devalüasyon nedeniyle uyarlama kararının verilmesi mümkünken Yargıtay ülkemizin devalüasyonist yapısını dikkate alarak bu talepleri reddetmektedir. Bu hususta İnceoğlu³⁰⁴ ise önemli olanın devalüasyonun boyutu olduğunu, tahmin edilenin çok üzerinde devalüasyon gerçekleşirse uyarlamanın kabul edilmesi gerektiğini belirtir.

E) Yan Giderlerin Niteliği

1.Genel Olarak Yan Giderlerin Kapsamı

Kira sözleşmelerinde, kiralananın kullanıma ve kiralama amacına uygun şekilde kiracıya tesliminden sonra kiralananı elverişli bir biçimde kullanmak veya kullanımına yönelik onarımlar yapmak kaçınılmazdır³⁰⁵. Her ne kadar 6098 Sayılı TBK ile yan giderlerin tanımı yapılmamışsa da TBK m.303 ile TBK m.341 hükmü ile yan giderlere katlanma yükümlülüğü düzenlenmiştir.

TBK m.303 “*Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür.*” şeklinde düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinin “*Genel Hükümler*” başlıklı bölümünde yer alan söz konusu hükmün İsviçre Borçlar Kanunu m.257a’dan alındığı madde gerekçesinde açıklanmıştır³⁰⁶.

³⁰⁴ İnceoğlu, C.2, s.170

³⁰⁵ Aydemir, s.94

³⁰⁶ İnceoğlu, C.1, s.90; Gümüş, Kira, s.84; Aydoğdu/Kahveci, s.440; Aral/Ayrancı, s.290; Mustafa Alper Gümüş, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.9, S.103-104, 2013, (Yan Giderler), s.8; Ayrıca bkz. TBK m.303 gerekçesi “Madde, kaynak İsviçre Borçlar Kanunu’nun kiracının borçlarını düzenleyen hükümlerinden biri olan 257a maddesinden alındığı hâlde, Tasarıda, yan giderlere katlanma, kiraya verene ait bir borç olarak düzenlenmiştir. Gerçekten, maddeye göre, kiraya veren, sözleşmede aksi öngörülmemişse, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür. Böylece, kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderler nedeniyle kiracıya başvurulamayacağı öngörülmüştür. Kaynak İsviçre Borçlar Kanunu’nun 257a maddesinde yan giderlere katlanma, kiracının borçlarından biri olarak düzenlenmişse de, bu borcun, gerçekte kiraya verene ait olduğu anlaşılmaktadır. Çünkü kaynak İsviçre Borçlar Kanunu’na göre de, yan giderlere katlanma borcunun kiracıya ait olması için, sözleşmede özel bir hükmün bulunması aranmıştır...”

6098 Sayılı TBK m.303 ve diğer maddelerde yan gider kavramından bahsedilmişse de tanımı yapılmamıştır. Doktrinde yan gider kavramının tanımı ve niteliği hususunda farklı görüşler bulunmaktadır. Belen³⁰⁷, yan giderlerin isim olarak olağan kullanım amacıyla yapılan gerekli giderleri çağrıştırdığını, ayrıca ayıp niteliğindeki aksaklıkları önlemek amacıyla yapılan ödemeleri de kapsadığını belirtmektedir. Bazı yazarlar yan giderlerin kullanım giderleri ile diğer giderlerden farklarının ortaya çıkarılmasının gerekli olduğunu savunurken bazıları ise yan gider kavramının TBK m.304'te düzenlenen kiraya verenin ayıplardan sorumluluğu ile ilişkili olduğu görüşündedir³⁰⁸. Bazı yazarlar³⁰⁹ ise TBK m.317'deki³¹⁰ kiracının olağan kullanımı için gerekli olan temizlik ile bakım masrafını aşan giderlerin yan gider olduğunu savunur. Buna karşılık bazı yazarlar, TBK m.341 hükmünde bulunan kiralananın malın kullanımı ile meydana gelen ve sözleşmede aksi öngörülmemişse kiracının ödemekle yükümlü olduğu elektrik, su, ısıtma gibi giderlerin haricinde ve genel gider olmayan ödemelerin yan giderler olduğunu savunur³¹¹. Aydoğdu/Kahveci³¹² ise, kira bedeli haricinde kalan bütün kiralanan malın kullanılmasıyla ilgili olan masrafların yan gider olduğunu, ancak TBK m.317 ve m.302'de³¹³ yer alan giderlerin her ne kadar kiralanan malın kullanımıyla ilgili olsa dahi yan gider olmadığını savunur. Doktrinde genel kabul gören görüşler ise, yan giderlerin kiraya verenin kiralananı kullanmaya elverişli şekilde bulundurmasına yönelik borcun karşılığı olarak kiralananı kullanmaya ilişkin masraflar olduğu yönündeki görüştür³¹⁴.

³⁰⁷ Herdem Belen, **Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler**, İBD, C.87, S.3, 2013, s.119 (<https://www.istanbulbarosu.org.tr/files/yayinlar/dergi/doc/15.pdf> E.T:18/12/2022)

³⁰⁸ Bu konudaki görüşler için bkz. Gülce Yüce, **Kira Sözleşmesinde Yan Gider**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020, s.14; Ayrıca bkz. Huriye Reyhan Demircioğlu, **Kira Sözleşmesinde Yan Giderler**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, (Yan Giderler), s.76

³⁰⁹ Yavuz/Acar/Özen, s.273; Zevkliler/Gökyayla, s.297

³¹⁰ TBK m.317 “*Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır.*” şeklindedir.

³¹¹ Bu konudaki görüşler için bkz. Yüce, s.14

³¹² Aydoğdu/Kahveci, ss.441-442

³¹³ TBK m.302 “*Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerle, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır.*” şeklindedir.

³¹⁴ Gümüş, Yan Giderler, s.8, Gümüş, Kira, s.86; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.220; Yüce, s.14; Keleş, s.29; Süel Esen, s.18; Gizem Görmez, “Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması”, **Kira Sözleşmesinde Sorunlar**, (Ed.Hüseyin Altaş), Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 382; Ayrıca G. Görmez bu tanımı ekleme yaparak “*kiralananın kullanımıyla ilgili olmak kaydıyla, kiraya verenin kendisi veya üçüncü kişinin sunduğu yan edimlerin karşılığı*” şeklinde ifa etmeyi uygun bulmuştur. Bkz. G. Görmez, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması, s.383

6098 Sayılı TBK, 818 Sayılı EBK'den farklı olarak m.303'te yan gider kavramına yer vermiş olup bu hüküm genel hükümler arasında olduğundan dolayı tüm kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulur³¹⁵. Ancak, TBK m.341 konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından özel bir madde olarak düzenlenmiştir³¹⁶. TBK m.341/1 hükmü “*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür.*” şeklinde düzenlenmiştir. Bu çerçevede, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, diğer kiralari aksine kural olarak yan giderlerin kiracıya ait olduğunu söyleyebiliriz.

Göröldüğü üzere TBK, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından m.341 ile “*kullanma gideri*” kavramını kullanmıştır³¹⁷. Buna göre ısıtma, elektrik ve su gibi giderlerin kullanma gideri olduğunu belirtilmiştir. Göröldüğü üzere, kanun koyucu TBK m.303'te yan giderden söz etmişken, TBK m.341 hükmünde kullanma giderinden söz etmiştir³¹⁸. Oysa mehz İsviçre Borçlar Kanununda TBK m.303 hükmünü karşılayan İsviçre Borçlar Kanunu m.257a hükmü “*Nebenkosten*” (yan giderler) olarak düzenlenmiş; TBK m.341 hükmüne karşılık gelen İsviçre Borçlar Kanunu m.257b ise yine aynı terimi kullanmış ve “*Nebenkosten*” (yan giderler) olarak düzenlenmiştir³¹⁹. Bununla birlikte mehz İsviçre Borçlar Kanunu m.257b hükmünde konut ve işyeri kiralari kullarımla bağlantılı olarak yapılan ısıtma, elektrik, su giderleri gibi işletme giderlerinin ve eşyanın kullarımlıdan kaynaklanan resmi harç ve vergilerin kiraya verene ait olduğu belirtilmiştir³²⁰. Ancak mehz İsviçre Borçlar Kanunundan farklı olarak TBK m.341'de yan giderlerde ayırım yapılarak yan giderlerde kullanma gideri niteliğini haiz ısınma, elektrik ve su gibi giderlerin kiracıya ait olacağını belirtmiştir³²¹.

³¹⁵ Yüce, s.20

³¹⁶ Gümüş, Kira, s.92; Aydoğdu/Kahveci, s.440; Yüce, s.20; Yavuz, s.116

³¹⁷ Yüce, s.20; Aydoğdu/Kahveci, s.441; Yavuz, s.116; Gümüş, Yan Giderler, s.13; Zevkliler/Gökyayla, s.311

³¹⁸ Aydoğdu/Kahveci, s.441

³¹⁹ Gümüş, Kira, ss.90-91; Süel Esen, ss.50-51; Aydoğdu/Kahveci, s.441; Mehaz İBK'da yan gider kavramı ve düzenleniő ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Yüce, ss.22-27

³²⁰ Yavuz, s.116; Gümüş, Yan Giderler, s.13

³²¹ Gümüş, Kira, s.92; Yavuz, s.116; Aydoğdu/Kahveci, s.441; Gümüş, Yan Giderler, s.13; Süel Esen, s.51

Yan giderlerin kapsamının belirlenmesinde TBK m.317'nin de incelenmesi gerekmektedir³²². TBK m.317 hükmü “*Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır.*” şeklindedir. Buna göre kiralanan malın olağan kullanımı için gereken temizlik ile bakım masraflarının yan gider değil, ana (asıl) gider olduğunu, bunların doğal olarak kiracıya yükletildiğini söylemek mümkündür³²³.

Bu kapsamda, TBK m.303'te sözü edilen yan giderler ile TBK m.341 hükmünde sözü edilen konut ve çatılı işyeri kiralari için geçerli olan kullanma giderleri, kiralananın kullanılması için yapılan giderlerdir³²⁴. Yan giderler, kiralananın kullanımını kolaylaştıran dolaylı ve bağlantılı harcamalar olup kiralananın doğrudan kullanımı ile ilgili olan temizlenmesi, bakımı, onarımı için yapılan giderler asıl gider (masraf) niteliğinde olduğundan yan gider değildir (TBK m.302,317)³²⁵. Yan giderlere örnek olarak merkezi ısınma ve merkezi sıcak su sistemleri, güvenlik (bekçi, güvenlik şirketi vs.) giderleri, ortak merdiven boşluğu veya ortak baca giderleri, asansör servisinin ve tamirinin giderleri gösterilebilir³²⁶. Buna karşılık kiracının tüketimine yönelik olan su, elektrik, telefon, internet harcamaları, bireysel ısınma (kombi, klima, vb.), bireysel sıcak su kullanımı, yönetim masrafları, amortisman giderleri yan gider değildir³²⁷.

Bununla birlikte TBK m.302 hükmünde kiralananla ilgili vergi ve benzeri yükümlülükleri ödeme borcunun kural olarak kiraya verene ait olduğu düzenlenmiştir³²⁸. Vergi, sigorta ve benzeri yükümlülüklerin yan gider niteliğini

³²² Aydoğdu/Kahveci, s.441; G. Görmez, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması, s.390

³²³ Gümüş, Kira, ss.84-85; Aydoğdu/Kahveci, ss.441-442; Yüce, s.33; Gümüş, Yan Giderler, s.9; G. Görmez, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması, ss.391-392

³²⁴ Aydoğdu/Kahveci, s.442; Yüce, s.27; Gümüş, Kira, s.85

³²⁵ İnceoğlu, C.1, s.93; Gümüş, Kira, s.85; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.220; Aydoğdu/Kahveci, s.442; Yavuz, s.120; Yüce, s.33; Aydemir, s.96; Gümüş, Yan Giderler, s.9; G. Görmez, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması, ss.387-389

³²⁶ İnceoğlu, C.1, s.93; Gümüş, Kira, s.86; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.220; Aydoğdu/Kahveci, s.443; Yavuz, s.120; Yüce, s.33; Gümüş, Yan Giderler, s.8

³²⁷ İnceoğlu, C.1, s.93; Gümüş, Kira, s.86; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.220; Aydoğdu/Kahveci, s.443; Yavuz, s.120; Yüce, s.52; Gümüş, Yan Giderler, s.9

³²⁸ TBK m.302 düzenlemesi ile vergi ve benzeri yükümlülükleri kanunda kiracının ödemesi gereken bir yükümlülük olarak öngörülmesi veya tarafların aksini kararlaştırmaları halinde kiracı ödemekle yükümlü olacaktır. Bkz. Demircioğlu, Yan Giderler, s.66; İnceoğlu, C.1, s.85; Ancak doktrinde konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından TBK m.346'da öngörülen yasak nedeniyle TBK m.302 hükmünün sözleşmeyle aksinin kararlaştırılamayacağı ve kiracıya yükletilemeyeceği belirtilir. Bkz. Demircioğlu, Yan Giderler, s.67; Aksi yönde görüş için bkz. İnceoğlu, C.1, s.85; Erzurumluoğlu ise vergi, sigorta ve

taşıyıp taşımadığı konusunda Yargıtay³²⁹, bu giderlerin kiralananın kullanımından kaynaklanmadığını, kiralananın kendisinden kaynaklanan asıl giderler olduğunu, bu nedenle yan giderlerden sayılamayacağını belirtmiştir³³⁰. Dolayısıyla TBK m.302 hükmünde sayılan vergi, sigorta ve benzeri yükümlülükler kiralananın kullanılmasından kaynaklanan giderler olmadığından bunların yan gider olamayacağı kabul edilebilir³³¹.

2. Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinde Yan Giderlerin Kime Ait Olduğunun Tespiti

Konut ve çatılı işyeri kira akitleri için TBK m.341 hükmünün düzenlenmiştir. TBK m.341/1 “*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür.*” şeklindedir. Fakat Türk hukukunda bilhassa TBK m.341 hükmü, tüketime ilişkin harcamalarla kullanma giderleri arasındaki bağlantının ve bu doğrultuda kullanma giderleri ile yan giderler kavramının belirlenmesi ve kime ait olduğunun tespit edilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır³³².

TBK m.341, konut ve çatılı işyeri kira akitleri için düzenlenmiş olup hükümde yer alan “*kullanma gideri*” kavramının tanımı yapılmamıştır. TBK m.346 c.1 ile kiracıya, kira bedeli ile yan gider haricinde ifa yükümlülüğünün getirilemeyeceği düzenlenmiş olup kullanma gideri niteliğini haiz olmayan harcamaların kiracıya yükletilmesi yasaklanmıştır³³³.

benzeri yükümlülüklerin kiralananın kullanılmasıyla ilgisi olmadığından dolayı ancak kira bedelinden düşülmek kaydıyla kiracıya yükletilebileceğini savunur. Erzurumluoğlu, s.446

³²⁹ Yargıtay 6.HD 2016/5242 E. 2016/5299 K. Sayılı ve 20/09/2016 T. Kararı E.T: 18/10/2023 (www.legalbank.net)

³³⁰ Ayrıca kararın devamında “...Ancak genel hükümlere göre alacak şeklinde kiracıdan tahsili istenebilir... Alacağa yönelik temyize gelince; yukarıda açıklandığı üzere Türk Borçlar Kanunu'nun 302.maddesi uyarınca kiraya verenin ödemesi gereken vergi yükümlülüğünü kiracı kira sözleşmesindeki düzenleme ile üzerine aldığına göre kiraya verenin ödediği emlak vergilerinin hangilerinin davalının kiracı olduğu yere ait olduğu tespit edilmeden yazılı şekilde itirazın iptaline karar verilmesi de isabetsiz olmuştur.” şeklinde karar verilerek söz konusu giderlerin TBK m.302 hükmüyle kiracıya yükletilmesine karar verilse de bu giderlerin yan gider olmadığından TBK m.315 çerçevesinde tahliye neden olamayacağını, genel alacak davası ile kiracıdan tahsil edilmesi gerektiğini belirtmiştir.

³³¹ G. Görmez, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması, s.388; Benzer yönde bkz. Aral/Ayrancı, s.296; Aydoğdu/Kahveci, s.468

³³² Yüce, s.52

³³³ Yüce, s.54

Bu kapsamda kullanma giderinin yan gider olup olmadığı konusunda öğretide farklı görüşler vardır. Öğretide bir görüş³³⁴ kullanma giderlerini yan gider olarak kabul etmekte ve bu giderlerin kiracıya ait olduğunu belirtmektedir. Bununla birlikte kiracı tarafından bizzat karşılanması gereken tüketime yönelik masrafların yan gider olamayacağını savunan İnceoğlu'na göre³³⁵, TBK m.341 uyarınca ısıtma, elektrik, su gibi kullanma giderleri merkezi olduğu ölçüde kiracıya aittir. Bununla birlikte çatı onarımı, dış sıvanın tamiri, ana yapının iç ve dış yerlerinin boyanması gibi giderler ise yan gider niteliğinde olup TBK m.303 uyarınca kiraya verene aittir. Bu durumda TBK m.341 kapsamı dışında olup TBK m.303'te yan gider kapsamında olan güvenlik masrafları, ortak merdiven boşluğu veya ortak baca temizliği masrafları, bahçe masrafları, asansör servis bakım masraflarının kural olarak kiraya verene ait olacağını savunur³³⁶.

Aksi görüşteki yazarlar ise, TBK m.341'in tüketime yönelik olduğu, kiralanan malın kullanmaya uygun şekilde bulundurulmasına yönelik olmayan giderlerin TBK m.303 çerçevesinde yan gider olamayacağını savunur³³⁷.

TBK m.341, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracıya kullanma giderlerini kural olarak yüklemiş olup bunun sözleşme ile aksinin kararlaştırılmasıyla ya da aksine bir yerel âdetin varlığı halinde kiraya verene de yükletilebileceğini vurgulamıştır. Belirtildiği gibi, konut ve çatılı işyeri kira akitlerinde kullanma giderlerinin kiraya verene yükletileceği kararlaştırılabilir. Bunun yanı sıra öğrenci yurtlarında, otel, motel ve pansiyonlarda yerel âdet gereği ısıtma, elektrik, su gibi kullanma giderlerine kiraya veren katlanmaktadır³³⁸.

a) Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Ortak Giderler

Konut ve çatılı işyeri kira akitlerinde yan giderlerin kime ait olduğunun tespiti yapılırken 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m.20'de düzenlenen ortak giderlerden de bahsetmek gerekir. Ortak giderler, kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda ana taşınmaz

³³⁴ Eren, s.421; İnceoğlu, C.1, s.108; Aydoğdu/Kahveci, s.444; Gümüş, Kira, s.93; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.221; Gümüş, Yan Giderler, s.13

³³⁵ İnceoğlu, C.1, s.108; Aynı yöndeki görüşler için bkz. Aydoğdu/Kahveci, s.444; Gümüş, Kira, s.93

³³⁶ Aynı yönde görüş için bkz. Yavuz, s.116

³³⁷ Zevkliler/Gökyayla, ss.297-298; Süel Esen, ss.53-54; Bu yöndeki görüşler için ayrıca bkz. Yüce, s.55

³³⁸ Gümüş, Kira, s.93; Aydoğdu/Kahveci, s.445; Yüce, s.93; Keleş,34; Gümüş, Yan Giderler, s.13

için yapılan genel giderleri ifade eder³³⁹. KMK m.20 hükmü şu şekilde düzenlenmiştir: *“Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:*

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.”

İşbu düzenlemenin ilk kısmında kat maliklerinin arasında başka bir anlaşma olmadıkça kapıcı, kaloriferci, bahçıvan, bekçi giderleri ve bunlar için toplanması gereken avansa eşit olarak katlanmakla yükümlü oldukları düzenlenmiştir. Doktrinde bir görüş³⁴⁰, bu giderlerin kiralananın kullanımıyla ilgili olduğunu ve yan gider olabileceğini savunur. Buna karşılık ikinci kısımda düzenlenen ana gayrimenkulün sigorta primleri ya da ortak yerlerin koruma, güçlendirme ve onarım giderlerinin yan gider olamayacağı doktrinde belirtilir³⁴¹. Ortak tesislerin işletme giderleri bakımından ise İncoğlu³⁴² bunların kullanıma bağlı olduğu için yan gider ile örtüştüğünü belirtir. Yönetici aylığının ise tartışmaya açık olmakla birlikte yan gider kapsamında olabileceği doktrinde kabul edilir³⁴³.

³³⁹ İncoğlu, C.1, s.98; Yüce, s.67; Süel Esen, s.109; Yavuz, s.117; G. Görmez, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması, s.395; Ahmet Ayar, **Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Paylaşılması Sorunu**, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.18, S.2, 2021, ss.861-873, (<https://dergipark.org.tr/pub/yuhfd/issue/66299/1022007>) (E.T: 14/10/2023), s.862; Necat Kurak, **Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyeti Hukuku**, 2.Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s.883

³⁴⁰ İncoğlu, C.1, s.98; Aydoğdu/Kahveci, s.443; Demircioğlu, Yan Giderler, s.126; G. Görmez, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması, s.396; Yüce, s.69; Aksi yönde görüş için bkz. Yavuz, s.117

³⁴¹ İncoğlu, C.1, s.98; Demircioğlu, Yan Giderler, s.125; Aydoğdu/Kahveci, s.445; Bununla birlikte İncoğlu, hükümde bahsi geçen *“ortak yerlerin bakım giderlerini”* kiralananın kullanımıyla ilişkilendirir ve TBK m.341 kapsamına girdiğini belirtir. Bkz. İncoğlu, C.1, ss.98-99. Buna karşılık Demircioğlu, *“ortak yerlerin bakım giderleri”*nin de eşya yararına yapılan harcamalar olduğunu ve TBK m.303 kapsamında yan gider olmadığını savunur. Bkz. Demircioğlu, Yan Giderler, ss.125-126; Bununla birlikte G. Görmez, sigorta primleri ile ortak yerlerin, koruma, bakım, onarım ve güçlendirilmesine ilişkin giderlerin kullanımla bağlantısının olmadığını ve yan gider olamayacağını belirtir. Bkz. G. Görmez, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması, s.397

³⁴² İncoğlu, C.1, s.98; Aynı yönde görüş için bkz. Demircioğlu, Yan Giderler, s.126; G. Görmez, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması, s.397; Aydoğdu/Kahveci ise bu giderlerin asıl gider olduğunu ve tamamen kiraya verene ait olması gerektiğini belirtir. Bkz. Aydoğdu/Kahveci, s.445

³⁴³ İncoğlu, C.1, s.98; Benzer görüşte bkz. Demircioğlu, Yan Giderler, ss.127-128. Fakat yazar yönetim giderlerini basit ve profesyonel olarak ikiye ayırır. Apartmanlardaki yönetici aylığının basit yönetim gideri kapsamına girdiğini ve bağımsız bölümlerin kullanılması sebebiyle yan gider olarak değerlendirilebileceğini belirtir. Bkz. Demircioğlu, Yan Giderler, ss.127-128; G. Görmez yönetici giderlerinin kiraya veren tarafından kullanımla bağlantılı sunulan edim karşılığı olabilecek nitelikte olması nedeniyle yan gider olduğunu savunur. Bkz. G. Görmez, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin

KMK m.20 hükmü kat malikleri arasındaki ilişkiyi düzenlemekle birlikte, düzenlemenin kiracılara olan etkisi KMK m.22/1 hükmünde karşımıza çıkmaktadır. KMK m.22/1 hükmü “*Kat malikinin, 20 nci madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.*” şeklindedir. Bu hükme göre KMK m.20 çerçevesinde, kat malikinin payına isabet edecek gider ile avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerden birinde kiracı sıfatıyla oturanlar da müşterek ve müteselsil sorumludurlar. Fakat kiracının kira bedeliyle sınırlı bir sorumluluğu olup yapmış olduğu ödeme kira borcundan düşülür³⁴⁴. Bu hususta bu düzenlemeye birtakım eleştiriler yöneltilmiştir. Bu konuda İnceoğlu³⁴⁵ kira bedelinden indirim hakkının kural olarak kiraya verenin sorumlu olduğu gider kalemlerine ilişkin olması gerektiğini, kiracının ödemekle olduğu giderlerin kira bedelinden düşülmeyeceğini belirtmiştir.

b) Alışveriş Merkezleri Uygulamasında Ortak Giderler

6585 Sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun’a³⁴⁶ dayanılarak çıkartılan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik³⁴⁷ hukuk sistemimizde alışveriş merkezlerinde ortak giderlere yönelik özel düzenlemeleri içermektedir. Daha sonra Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik

Tespiti ve Hesaplanması, s.397; Aydoğdu/Kahveci ise yönetici giderinin asıl gider olduğunu ve tamamen kiraya verene ait olması gerektiğini; ancak TBK m.302 kapsamında kiracıya yükletilebileceğini belirtir. Bkz. Aydoğdu/Kahveci, s.445; Buna karşılık yönetim giderlerinin yan gider olamayacağı hakkında bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.86; Gümüş, Yan Giderler, s.9; Süel Esen, s.119

³⁴⁴ Yargıtay’ın söz konusu sorumluluğun kiracılık sıfatının sona ermesiyle kendiliğinden sona ereceği yönündeki kararı için bkz. Yargıtay 18.HD 2008/6189 E. 2008/7448 K. Sayılı ve 23/06/2008 T. Kararı E.T: 18/12/2022 (www.kazanci.com); Yargıtay’ın kiracının bağımsız bölümden ayrıldıktan sonra ikamet ettiği döneme ilişkin olsa da ortak giderlere ait borçtan sorumluluğunun olamayacağı yönündeki kararı için bkz. Yargıtay 18.HD 2004/10518 E.2005/2241 K. 15/03/2005 T. Kararı E.T: 18/12/2022 (www.kazanci.com)

³⁴⁵ İnceoğlu, C.1, s.99; Aynı yönde bkz. Demircioğlu, Yan Giderler, ss.125-126; Aydoğdu/Kahveci, s.445; G. Görmez, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması, s.397; Süel Esen, s.116

³⁴⁶ 29251 Sayılı ve 29/01/2015 Tarihli Resmi Gazetede yayımlanmıştır. (<https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2015/01/20150129-1.htm>) (E.T: 15/10/2023)

³⁴⁷ 29636 Sayılı ve 26/02/2016 Tarihli Resmi Gazetede yayımlanmıştır. (<https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/02/20160226-17.htm>) (E.T: 15/10/2023)

Yapılmasına Dair Yönetmelik³⁴⁸ çıkartılmış ve ortak giderlerin düzenlendiği 11.maddede birtakım değişiklikler yapılmıştır. Söz konusu düzenleme alışveriş merkezlerinde ortak giderlere yönelik ilk düzenleme olsa da bu konudaki tek düzenleme değildir. Zira alışveriş merkezleri aynı zamanda çatılı işyeri niteliğini taşır ve alışveriş merkezinin belirli bölümlerinin perakende işletmelere kiralanması durumunda 6098 Sayılı TBK uygulanır. Alışveriş merkezinin kat mülkiyetine tabi olması durumunda ise 634 Sayılı KMK uygulanır³⁴⁹.

Yönetmeliğin m.3/1-j bendinde öncelikle ortak giderin tanımı yapılmıştır. Buna göre ortak gider “ *Ortak kullanım alanlarına ilişkin elektrik, su, doğalgaz, yenileme niteliğinde olmayan bakım ve onarım, güvenlik, temizlik ve sağlık giderleri gibi alışveriş merkezinin aynına ilişkin olmayan ortak kullanım alanı giderleri ile yönetim giderini*” içermektedir. Yönetmeliğin ilk halinde ortak giderin tanımı ayrıca yapılmamış, 11.maddede ortak giderlerin paylaşım usulünü düzenlenirken bu giderlerin kapsamı belirtilmiştir³⁵⁰. Yapılan değişiklikle ortak giderlerin kapsamı genişletilmiş, sağlık giderleri ile yönetim gideri de ortak gider olarak sayılmıştır. Yönetmeliğin m.11/1 hükmü ortak giderlerin paylaşım usulünü düzenlemektedir. Buna göre m.11/1 “ *Ortak giderler, alışveriş merkezindeki perakende işletmelerin satış alanlarının alışveriş merkezinin satış alanına oranı ölçüsünde paylaştırılır.*” şeklinde düzenlenmiştir.

Görüldüğü üzere Yönetmeliğin m.3/1-j hükmünde TBK m.341 hükmüyle paralel olarak elektrik, su, doğalgaz giderleri ortak gider olarak sayılmıştır³⁵¹. Bununla birlikte ortak giderlerin tanımı yapılırken alışveriş merkezlerinin aynına ilişkin ortak

³⁴⁸ 31927 Sayılı ve 18/08/2022 Tarihli Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

(resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/08/20220818-3.htm) (E.T: 15/10/2023)

³⁴⁹ Huriye Reyhan Demircioğlu, **Türk Hukukunda Alışveriş Merkezi Kiracılarının Ortak Giderlerden Sorumluluğu**, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.20, S.1, 2016, (AVM Kiraları), ss.65-100, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/ahbvuhfd/issue/48095/608135>) (E.T: 15/10/2023), s.68; Tayfun Türe, **Alışveriş Merkezleri Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Uygulanacak Hükümler**, Çukurova Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, S.2, 2022, ss.1-20, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/cuhad/issue/72154/1126659>) (E.T: 15/10/2023), s.13; G. Görmez, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması, s.398

³⁵⁰ Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmeliğin 11.maddesinin 1.fıkrasının ilk hali şu şekildedir: “*Ortak kullanım alanlarına ilişkin elektrik, su, ısınma, yenileme niteliğinde olmayan bakım-onarım, güvenlik ve temizlik gibi belirli dönemlerde tekrarlanan ve alışveriş merkezinin aynına ilişkin olmayan ortak giderler, bu Yönetmelik ekindeki usul ve esaslara göre hesaplanarak paylaştırılır.*” Ortak giderlerin kapsamı için ayrıca bkz. Demircioğlu, AVM Kiraları, ss.81-87; Türe, ss.13-16; Yüce, ss.76-81

³⁵¹ Demircioğlu, AVM Kiraları, s.82; Türe, s.14; G. Görmez, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması, s.399

kullanım alanı³⁵² giderleri ile yönetim gideri³⁵³ ortak giderlerden sayılmamıştır³⁵⁴. Aynı şekilde yenileme niteliğinde olan bakım, onarım, güvenlik, temizlik ve sağlık giderleri de ortak gider kapsamına dâhil edilmemiştir³⁵⁵.

Yönetmelikte ortak giderlerin tanımı yapıldıktan sonra m.11/1 hükmünde bu giderlerin paylaştırılması usulü belirtilmiştir. Buna göre ortak giderler alışveriş merkezinde yer alan perakende işletmelerin satış alanlarının alışveriş merkezinin satış alanına oranı ölçüsünde paylaştırılacaktır.

Yönetmeliğin m.11/2 hükmü ise şu şekilde düzenlenmiştir³⁵⁶: “*Alışveriş merkezindeki perakende işletmelerden reklam, pazarlama ve danışmanlık giderleri gibi ortak gider niteliğini haiz olmayan giderler ile belgelendirilmeyen giderler için herhangi bir bedel tahsil edilemez*”. Buna göre alışveriş merkezi kiracılarından reklam, pazarlama ve danışmanlık giderleri gibi ortak gider niteliği taşımayan giderler ile belgelendirilemeyen giderler tahsil edilemeyecektir. Doktrinde baskın görüşe³⁵⁷

³⁵² Ortak kullanım alanı Yönetmeliğin m.6/1 hükmünde şu şekilde ifade edilmiştir: “*Alışveriş merkezinde kullanımı ücretsiz olacak şekilde; sosyal ve kültürel etkinlik alanı, acil tıbbi müdahale ünitesi, ibadet yeri, bebek bakım odası, çocuk oyun alanı ve dinlenme alanları ile ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zorunlu olan diğer alanlar oluşturulur. Alışveriş merkezi otoparkının müşteriler ve alışveriş merkezi içindeki perakendeciler haricinde kullanımını sınırlandırmak amacıyla alışveriş merkezi yönetimi tarafından, süreli kullanıma bağlı ücretlendirme yapılabilir.*”

³⁵³ Alışveriş merkezinin aynına ilişkin olmayan yönetim giderleri 2022 yılında yapılan değişiklikle ortak giderlerden sayılmıştır. Esasen yönetim giderleri 11.maddenin ilk halinde birinci fıkrada sayılmamıştı. Yönetmeliğin m.11/2 hükmünde ise ortak giderler dışında kalan ortak faydaya yönelik hizmetler kapsamında yönetim giderlerinden bahsedilmiş, bunun kiracıya yükletilmesinin ise taraflar arasındaki sözleşmede hüküm bulunması durumunda mümkün olduğu belirtilmişti. Bkz. Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik m.11/2 ilk hali “*Alışveriş merkezindeki perakende işletmelerden, birinci fıkradaki ortak giderler dışında kalan pazarlama ve yönetim gibi ortak faydaya yönelik hizmetler için katılım payı talep edilebilmesi, bu hususun, taraflar arasındaki sözleşmede belirtilmiş olmasına bağlıdır. Taraflar arasındaki sözleşmede aksi belirtilmedikçe bu giderler de bu Yönetmelik ekindeki usul ve esaslara göre hesaplanır.*” Demircioğlu’na göre de yönetim faaliyetleri alışveriş merkezinin malikleri ile profesyonel yönetim işleriyle uğraşanlar arasında yapılan sözleşmenin konusunu oluşturur ve bu işlerin iyi yürütülmesinde kiraya verenlerin doğrudan, kiracıların ise dolaylı menfaati olduğu kabul edilmelidir. Bkz. Demircioğlu, AVM Kiraları, s.84

³⁵⁴ Demircioğlu, Yan Giderler, s.131; G. Görmez, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması, s.399; Türe, s.14; Demircioğlu, AVM Kiraları, s.82; Yüce, s.77

³⁵⁵ Demircioğlu’na göre yenileme niteliğinde olmayan bakım ve onarım giderleri aslında TBK m.317 ile paralellik gösterir. Yazara göre TBK m.317’yi aşacak nitelikteki bakım ve onarım giderlerin ortak gider kapsamında olamayacağını, bu giderlerin kiraya verenin ayıba karşı tekeffül sorumluluğu kapsamında değerlendirilmesi gerektiğini belirtir. Bkz. Demircioğlu, AVM Kiraları, ss.81-82; Demircioğlu, Yan Giderler, ss.132-133; Bu konu hakkında ayrıca bkz. İncooğlu, C.1, s.347

³⁵⁶ Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik m.11/2 hükmünün ilk hali ise şu şekildedir: “*Alışveriş merkezindeki perakende işletmelerden, birinci fıkradaki ortak giderler dışında kalan pazarlama ve yönetim gibi ortak faydaya yönelik hizmetler için katılım payı talep edilebilmesi, bu hususun, taraflar arasındaki sözleşmede belirtilmiş olmasına bağlıdır. Taraflar arasındaki sözleşmede aksi belirtilmedikçe bu giderler de bu Yönetmelik ekindeki usul ve esaslara göre hesaplanır.*”

³⁵⁷ İncooğlu, C.1, s.346; Demircioğlu, Yan Gider, ss.135-136; Demircioğlu, AVM Kiraları, s.83; Yavuz, s.122

göre reklam, tanıtım, pazarlama gibi masraflar yan gider olarak nitelendirilemez. Bu durumda TBK m.346 uyarınca kiracıların yan gider niteliği taşımayan ortak giderlerden sorumlu tutulmaması gerekir³⁵⁸. Belirtmek gerekir ki, söz konusu hükümde de birtakım değişikliklere gidilmiş; özellikle bu tür giderler için kiracılardan katılım payı alınmasının taraflar arasındaki sözleşme ile düzenlenebileceği hükmünden vazgeçilerek bu giderlerin kiracıya ait olamayacağı belirtilmiştir. Kanaatimizce pazarlama, reklam gibi giderlerin yan gider olarak nitelendirilemeyeceği ve TBK m.346 hükmüyle birlikte değerlendirildiğinde kiracıya bunun yükletilemeyeceği göz önüne alındığında yapılan değişikliğin yerinde olduğunu söylemek mümkündür. Ancak pratikte reklam, pazarlama gibi faaliyetlerin esasen kiraya verenden ziyade alışveriş merkezi kiracılarının menfaatine olduğu dikkate alındığında sözleşme ile aksinin kararlaştırılamayacak şekilde bu tür giderlerin kiraya verene yükletilmesi ise kiracının korunması hususunda tereddüde ve tartışmaya açık olabilecek niteliktedir.

3. Yan Giderleri Ödeme Zamanı ve Biçimi

Yan giderlerin ifası, kiracının yan gider yükümlüsü olduğu durumlarda söz konusu olmaktadır³⁵⁹. Bu bakımdan TBK m.341 hükmünde ısınma, elektrik, su gibi kullanma giderlerinin sözleşme ile aksi kararlaştırılmadığı takdirde ya da aksi yönde yerel adet bulunmadıkça kiracıya ait olacağı açıkça düzenlenmiştir. Buna karşılık adi kiralarda geçerli olan TBK m.303 hükmünde yan giderlerin kiraya verene ait olduğu düzenlenmekle birlikte bu hükmün emredici nitelikte olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır³⁶⁰. Doktrinde çoğunluğun kabul ettiği görüş, TBK m.303 hükmünün

³⁵⁸ İnceoğlu, C.1, s.346; Demircioğlu, Yan Gider, ss.135-136; Demircioğlu, AVM Kiraları s.83; Bununla birlikte Demircioğlu, alışveriş merkezinin tanıtımına ve müşteri çevresinin artmasına yönelik yapılan bu tür giderlerin alışveriş merkezinde kiraya verenlerden ziyade kiracıların menfaatine olduğunu, satışların artmasını sağlayabileceğini belirtir. Yazara göre hal böyleyken bu giderlerin sözleşmeyle dahi kiracılara yükletilemeyeceğinin kabulü halinde bu tür faaliyetleri zayıflayabilir ve bu da kiracıyı korumayı amaçlayan TBK m.346 hükmünün aksine kiracılar aleyhine sonuçlar doğurabilir. Bu nedenle bu tür giderlere ilişkin hükümlerde TBK m.346'ya uygunluğunun tartışılması yerine bu hususların kira hukuku dışında tutulması gerekmektedir. Bkz. Demircioğlu, AVM Kiraları, ss.83-85; Demircioğlu, Yan Giderler, ss.138-140

³⁵⁹ Yüce, s.109; Gümüş, Yan Giderler, s.12

³⁶⁰ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Yüce ss.37-48; G. Görmez, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması, ss.389-390; Bu konuda belirtmek gerekir ki, TBK m.303'ün emredici olup olmaması sorunu yan gider yükümlüsünün değiştirilip değiştirilemeyeceği hususunun yanı sıra yan gider niteliğinde olmayan giderlerin sözleşmeyle yan gider olarak belirlenip belirlenemeyeceği

emredici nitelikte olmadığı yönündedir³⁶¹. Yazarlara göre hükümde açıkça belirtilmese de TBK m.314 ve m.315 ile birlikte değerlendirildiği takdirde, bunun aksinin kararlaştırılarak yan giderlerin kiracıya da ait olabileceği yönündedir. Gerçekten de TBK m.314, kiracının aksi yönde sözleşme ve yerel âdet bulunmadıkça, kira bedeli ve gerektiği takdirde yan giderleri, her ay sonunda ve en geç kira süresinin sonunda ödemekle yükümlü olduğunu; TBK m.315 ise kiracının kira bedeli ve yan giderleri ödemede temerrüde düşmesi halinde kiraya verene ait hakları düzenlemektedir. Bu doğrultuda her ne kadar TBK m.303 hükmünde açıkça belirtilmese de yan giderlerin kiracıya yükletilebileceği sonucuna TBK m.314 ve m.315 hükmüyle ulaşılabilir.

Bu çerçevede yan giderleri ödeme zamanı da yukarıda da belirtildiği gibi, TBK m.314 uyarınca kural olarak her ay sonu ve en geç kira süresinin sonunda olmalıdır³⁶². Yani yan giderlerin kural olarak her ayın sonunda ödenmesi gerekir; ancak bunun aksine yapılan sözleşme veya aksine yerel adet de geçerlidir³⁶³.

Yan giderlerin ne zaman muaccel olacağına ilişkin de doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüş³⁶⁴ yan gider borcunun kural olarak derhal muaccel olacağını savunurlar. Bir görüş ise³⁶⁵ TBK m.314 hükmünün açık olduğunu, bu sebeple yan giderlerin doğduğu veya kiraya verence fiilen ifa edildiği zamanda değil, kural olarak her ayın sonunda ödeneceğini, aksine anlaşmaların da geçerli olacağını savunur.

Yan giderlerin TBK m.303 gereği kiracıya yüklendiği durumlarda ya da TBK m.341 gereği kullanma giderlerinin kiracı tarafından ödenmesi gerektiği hallerde ödenmemesi durumlarında TBK m.315 gereği kiraya verene fesih imkânı tanınmaktadır³⁶⁶.

noktasında da oluşmaktadır. Bu konuda doktrinde yan giderin teknik olarak kullanıldığı hallerde hüküm emredici olup sözleşmeyle yan gider olmayan bir giderin yan gider olarak belirlenmesi mümkün değildir. Bkz. Gümüş, Kira, s.88; Gümüş, Yan Giderler, s.10; Inceoğlu, C.1, s.90

³⁶¹ Gümüş, Yan Giderler, s.10; Inceoğlu, C.1, s.109; Demircioğlu, Yan Giderler, s.145; Yüce, s.39; Aydoğdu/Kahveci, s.440; G. Görmez, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması, s.390; TBK m.303 hükmünün emredici nitelikte olduğu yönünde bkz. Koç, s.11; Ural Çınar, s.225

³⁶² Demircioğlu, Yan Giderler, ss.203-204; Aydoğdu/Kahveci, s.445; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.220; Yüce, s.110; Gümüş, Yan Giderler, s.12; Süel Esen, ss.83-84

³⁶³ Demircioğlu, Yan Giderler, s.204; Aydoğdu/Kahveci, s.446; Yüce, s.110; Süel Esen, s.83

³⁶⁴ Gümüş, Kira, s.89

³⁶⁵ Aydoğdu/Kahveci, s.446

³⁶⁶ Gümüş, Kira, s.90; Aydoğdu/Kahveci, s.446; Yüce, s.113

Yan giderlerin dönemsel olarak ödendiği hallerde TBK m.147 b.1 uyarınca beş yıllık; bir defada ödenmesi durumunda TBK m.146 gereği on yıllık zamanaşımı süresi uygulanır³⁶⁷.

Yan giderlerin ödenmesi biçimi taraflarca çeşitli şekillerde kararlaştırılmış olabilir. Yan giderlerin avans şeklinde, götürü şekilde veya doğrudan (fiilen) ödeme şeklinde gerçekleştirilmesi mümkündür³⁶⁸. Yan giderlerin neler olduğu ve kiracı tarafından ödeneceği kararlaştırılmışsa doğrudan ödeme söz konusudur³⁶⁹.

Yan giderlerin ilerideki hesaba mahsuben avans olarak peşin ödenmesi şeklinde kararlaştırılması da mümkün olup bu halde daha sonra doğacak yan giderlerin kiracının peşin ödeyeceği miktardan karşılanması söz konusu olur³⁷⁰. Bu durumda taraflar arasında bir mahsuplaşmanın yapılması gerekmekte olup hesaplaşma tarihi sözleşmede veya yerel adetteki gibi olacaktır³⁷¹. Mahsuplaşma sonrasında fiili olarak yapılan yan giderin, hesaba mahsuben yapılmış avans miktarından az olması halinde meydana gelen olumlu bakiye kiracı tarafından, daha erken bir mahsuplaşma yoksa en geç kira sözleşmesi sonunda kira sözleşmesinden doğan bir alacak olarak talep edilebilir³⁷². Kiracının bakiye alacak bakımından iade talebinin hukuksal dayanağının sözleşme ve sebepsiz zenginleşme olduğu hususu tartışmalı olup baskın görüş sebepsiz zenginleşmeye dayalı olmadığını savunur³⁷³. Bu çerçevede söz konusu iade talebi sözleşmeye dayalı bir alacak talebi olup bakiyenin sözleşme sonunda doğrudan veya belli bir süre itiraz edilmezse kiraya verene ait olacağı yönündeki sözleşme şartları geçersiz kabul edilmelidir³⁷⁴. Zira TBK m.303 ve m.341'in kiracıyı sadece fiilen yapılan harcamalardan sorumlu tutan emredici yaklaşımı buna engel olup fiili olarak yapılmayan masraflar bakımından kiracının sorumlu tutulamayacağı da kira

³⁶⁷ Gümüş, Kira, s.89; Aydoğdu/Kahveci, s.446; Yavuz, s.122; Gümüş, Yan Giderler, s.11

³⁶⁸ Demircioğlu, Yan Giderler, s.211; Aydoğdu/Kahveci, s.446; Yüce, ss.116-117; Gümüş, Yan Giderler, s.11; Süel Esen, s.86

³⁶⁹ Aydoğdu/Kahveci, s.446-447

³⁷⁰ Gümüş, Kira, s.88; Gümüş, Yan Giderler, s.11; Demircioğlu, s.213; Aydoğdu/Kahveci, s.447; Yüce, s.117; Yavuz, s.122; Süel Esen, s.86; Bu konuda ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. Demircioğlu, Yan Giderler, ss.213-220

³⁷¹ Demircioğlu, Yan Giderler, s.214; Aydoğdu/Kahveci, s.447; Yüce, s.117; Süel Esen, s.86

³⁷² Gümüş, Kira, s.89; Gümüş, Yan Giderler, s.11; Demircioğlu, Yan Giderler, s.214; Aydoğdu/Kahveci, s.447; Yavuz, s.122; Yüce, s.117

³⁷³ Gümüş, Kira, s.89; Gümüş, Yan Giderler, s.11; Demircioğlu, s.215; Yavuz, s.122; Yüce, s.117-118; Süel Esen, s.86

³⁷⁴ Gümüş, Yan Giderler, s.11; Demircioğlu, Yan Giderler, s.216; Aydoğdu/Kahveci, s.448

hukukunun bir gereğidir³⁷⁵. Ayrıca, bu gider kalemlerinden kiracının sorumlu tutulması TBK m.346'nın amacına da aykırılık teşkil eder³⁷⁶.

Yan giderleri ifa ile yükümlü olan tarafın belli dönemlerde belli bir ödeme yapması söz konusuysa yan giderlerin götürü şekilde ödenmesi kararlaştırılmış demektir³⁷⁷. Yan giderlerin götürü olarak ödenmesinde hesap zorluğu olmayacaktır; çünkü kiracı, fiili yapılmış yan giderlerin daha az olduğunu öne sürüp fazlalığın kendisine ait olduğunu ileri süremeyecektir³⁷⁸. Aydoğdu/Kahveci'ye³⁷⁹ göre hukukumuz açısından götürü ödemenin kararlaştırıldığı durumlarda, "*tüm yan giderler kiracıya aittir*" şeklinde hüküm öngörmek yerine yan giderlere üst sınırın getirilmesinin yararlı olacağı savunulur.

TBK m.341/2 hükmü uyarınca giderleri ödemekle yükümlü olan taraf, bu giderleri kanıtlayıcı belgelerin örneklerini, istem durumunda diğer tarafa vermekle yükümlüdür. Kural olarak, bu madde kiraya verenin, kiracının yaptığı yan giderlere ilişkin kiracıdan gider belgesini talep ettiği durumda uygulama alanı bulur³⁸⁰. Belgenin verilmemesinin sözleşmeyi fesih imkânı verip vermediği de tartışmalıdır. Zira TBK m.341/2 belge verme yükümlülüğünü düzenlemiş; ancak bu yükümlülüğün yerine getirilmemesine ilişkin sonuçları düzenlememiştir. Aydoğdu/Kahveci'ye göre, TBK m.315 gereği, sözleşmeyi fesih imkânı sadece giderlerin ödenmemesine yönelik olup belgenin verilmemesinin sözleşmeyi fesih hakkı doğurmadığını savunur³⁸¹. Farklı bir görüş de, yan giderlere ilişkin gider belgesinin istem halinde karşı tarafa verilmemesinin TBK m.331 gereği olağanüstü fesih imkânı doğurduğunu savunur³⁸². Bununla birlikte, giderlere ilişkin belgenin bir örneğinin istem halinde karşı tarafa verilmemesi halinde, fazla ödeme yapan taraf bu belgeleri ibraz etmedikçe ödemiş olduğu fazla gideri isteyemez³⁸³.

³⁷⁵ Gümüş, Yan Giderler, s.11; Demircioğlu, Yan Giderler, s.216; Aydoğdu/Kahveci, s.448; Yüce, s.118

³⁷⁶ Demircioğlu, Yan Giderler, s.216; Aydoğdu/Kahveci, s.448; Yüce, s.118

³⁷⁷ İnceoğlu, C.1, s.109; Gümüş, Kira, s.89; Yüce, s.118; Gümüş, Yan Giderler, s.11; Demircioğlu, Yan Giderler, s.220; Süel Esen, s.87

³⁷⁸ İnceoğlu, C.1, s.109; Gümüş, Kira, s.89; Gümüş, Yan Giderler, s.11; Demircioğlu, Yan Giderler, s.221; Aydoğdu/Kahveci, s.447; Yüce, s.118; Yavuz, s.122; Süel Esen, s.87

³⁷⁹ Aydoğdu/Kahveci, s.447

³⁸⁰ İnceoğlu, C.1, s.110; Gümüş, Kira, s.93; Aydoğdu/Kahveci, s.448

³⁸¹ Aydoğdu/Kahveci, s.448; Benzer yönde görüş için bkz. İnceoğlu, C.1, s.112

³⁸² Gümüş, Kira, ss.93-94; Bu konuda ayrıca bkz. Yüce, ss.126-127

³⁸³ Aydoğdu/Kahveci, s.449

Kira bedelinin içine yan giderlerin dâhil edilip edilemeyeceği ise tartışmalı bir konu olup bir görüş³⁸⁴ yan giderlerin kira bedeline dâhil olmadığını savunur. Aral/Ayrancı'ya göre kira bedeli içine yan giderler dâhil değildir, yan giderler kira bedelinin içinde yer alacaksa bunun için ayrıca bir kararlaştırma gerekmektedir³⁸⁵.

EBK döneminde kapıcılık ücreti, elektrik, su gideri, apartmanın ortak masrafları, temizlik ve aydınlatma resmi ile kiralanan mala ait diğer vergilerin kim tarafından ödeneceğinin sözleşme ile kararlaştırılması mümkündür³⁸⁶. Bu giderleri kiracının ödemesi kararlaştırılmış, ancak kiracı ödememişse, bu giderlerin kira bedelinden sayılmaması nedeniyle temerrüt sebebiyle sözleşmenin feshi ve tahliye mümkün olmamaktaydı³⁸⁷. Ancak TBK m.303 ile yan giderler kiraya verene, m.341 ile kullanma giderleri kural olarak kiracıya yükletilmiş; yan giderlerin kiracıya yükletildiği ancak ödemediği durumlarda, verilen süreye rağmen ödemenin gerçekleşmemesi halinde de TBK m.315/1 uyarınca sözleşmenin feshedileceği de açıkça belirtilmiştir³⁸⁸.

Yan giderleri ödemede kiracının temerrüde düşmesini, koşullarını, sonuçlarını ve kiracının yan giderleri ödemede temerrüdünün kiralananan tahliye şartlarını gerçekleştirip gerçekleştirmediğine aşağıda ayrıntılı olarak değinilecektir.

II) KİRACININ KİRA BEDELİNİ VE YAN GİDERLERİ ÖDEMEDE TEMERRÜDÜ VE HUKUKİ SONUÇLARI

A) Genel Olarak Borçlunun Temerrüdü

³⁸⁴ İncoğlu, C.1, s.253; Gümüş, Kira, 180; Aydoğdu/Kahveci, s.468; Aral/Ayrancı, s.296; Bununla birlikte Gümüş'e göre yan giderlerin kiracı tarafından yüklenildiği hallerde yan giderler kira bedelinden farklı bir alacak kalemi oluşturur. Ancak kira bedeli ve yan giderler sözleşmede tek bir meblağ olarak belirlenmişse Gümüş, asıl kira bedelinin yan giderlerden arındırılmış kısmını oluşturduğunu belirtir. Ayrıca kararlaştırılan bu meblağın salt kira bedelini mi yoksa yan giderler de dâhil tüm edimleri mi kapsadığı yönünde şüphe olursa, kararlaştırılan karşılığın yan giderleri de içerdiği kabul edilmelidir. Bkz. Gümüş, Kira, s.85; Aynı yönde bkz. Yüce, s.35

³⁸⁵ Aral/Ayrancı, s.296; Aynı yönde görüş için bkz. Aydoğdu/Kahveci, s.468; Sırataş, s.56; Aksi yönde görüş için bkz. Göçüm, s.35

³⁸⁶ Aydoğdu/Kahveci, s.450

³⁸⁷ Aydoğdu/Kahveci, s.450; Yargıtay HGK 1963/6-13 E. 1963/23 K. Sayılı ve 06/03/1963 T. Kararı E.T: 21/12/2022 (www.kazanci.com)

³⁸⁸ Aydoğdu/Kahveci, s.450; Ural Çınar, s.226; Dilbaz, s.92; Ural Çınar'a göre TBK'de kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin kiracı lehine olduğu belirtilse de, TBK m.315 hükmünde kira parasının yanı sıra yan giderin ifa edilmemesinin de fesih sebebi olması, kiracı aleyhine düzenleme olmakla birlikte yan giderleri ödememeyi alışkanlık haline getirerek kiraya vereni de zor duruma sokabilecek kiracının bu davranışını önlemek amacıyla gerekli bir düzenleme olduğu kanaatine varılmıştır.

Borçlu temerrüdü, geniş anlamı itibariyle borçlunun borcunu ifa etmemesi hallerindendir³⁸⁹. Zira uygulamada borca aykırılık durumlarından borçlunun sözleşmede belirlenen zamanda borcunu ifa etmemesi ile en sık karşılaşılır³⁹⁰. Genel olarak borçlunun temerrüdü, ifa edilme imkânı olan muaccel borcun alacaklının ihtarına veya ödeme zamanı gelmesine rağmen borçlu tarafından ifa edilmemesi halidir³⁹¹. Borçlunun temerrüdünde, borcun ifası borçlunun kusurlu ya da kusursuz davranışıyla imkânsız hale gelmemiştir; ifa mümkün olduğu halde borçlu ifadan kaçınmaktadır³⁹². Borçlunun temerrüdü TBK m.117 ila m.126 arasında düzenlenmiş olup borçlu, muaccel hale gelen borcunu alacaklının ihtarına rağmen ödemediği takdirde temerrüde düşer³⁹³.

Görüldüğü üzere borçlu, borcun muaccel olması ve alacaklının ihtarıyla birlikte ihtarın kendine ulaştığı andan itibaren temerrüde düşer³⁹⁴. Zira TBK m.117/1 hükmünde muaccel borcun borçlusunun alacaklı tarafından yapılacak ihtar ile temerrüde düşeceği düzenlenmiş olup temerrüt hali için borcun muaccel olmasını yeterli görmemiş, alacaklının bu konuda ihtarda bulunmasını kural olarak şart

³⁸⁹ Oğuz Sadık Aydos, **Borçlar Hukuku (Genel Hükümler) Temel Hukuk Dizisi**, Güncellenmiş 2.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, s.150; Murat Doğan, Gökhan Şahan ve İsmail Atamulu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Güncellenmiş 2.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s.280; İsmail Kayar, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler/ Özel Borç İlişkileri**, Güncellenmiş 11.Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s.173; Hatice Esra Saltoğlu Arap, **Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Borçlunun Temerrüdü**, Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2018, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](https://ulusaltezmerkezi.anasayfa.yok.gov.tr)) (E.T: 29/06/2023), s.17; M.Kemal Oğuzman ve M.Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.1**, Gözden Geçirilmiş 13.Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015, s.455; Gülmelahat Doğan, **Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü**, Ankara Barosu Dergisi, S.4, 2014, ss.385-414, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/33819/374527>) (E.T: 03/07/2023), s.395

³⁹⁰ Erol Cansel ve Çağlar Özel, **Borçlar Hukuk Genel Hükümler Cilt 1**, Güncellenmiş 2.Baskı, Ankara, 2017, s.285

³⁹¹ Şaban Kayıhan ve Mustafa Ünlütepe, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 6.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Ekim 2018, ss.356-357; Osman Gökhan Antalya, **Marmara Hukuk Yorumu Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/1,3**, Genişletilmiş 2.Baskı, Ankara, 2019, s.476, Aydos, s.150; Doğan/Şahan/Atamulu, s.280; Kayar, s.173; Cansel/Özel, s.285

³⁹² Kayıhan/Ünlütepe, s.357; Cansel/Özel, s.285; Aydos, s.151; Kayar, s.173; Doğan/Şahan/Atamulu, s.280

³⁹³ Cansel/Özel, s.285; Kayıhan/Ünlütepe, s.358; Aydos, s.150; Doğan/Şahan/Atamulu, s.280; Antalya, s.478; Kayar, s.173; Derya Ateş, **Borçlu Temerrüdünde İhtar ve Ek Süre Kavramları**, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Yıl: 13, S.52, 2022, ss.383-406, (<https://doi.org/10.54049/taad.1183667>) (E.T: 30/06/2023), s.385

³⁹⁴ Kayıhan/Ünlütepe, s.358; Doğan/Şahan/Atamulu, s.283; Aydos, s.150; Antalya, s.478; Cansel/Özel, s.285; Kayar, s.173

kılmıştır. İhtar, alacaklı tarafından borcun ifasının talep edildiğini ve ifayı kabul etmeye hazır olduğunu bildiren irade beyanıdır³⁹⁵.

İhtar gönderen alacaklı, talep etmese dahi ihtara bağlanan hukuki sonuçlar ihtarın borçluya ulaşmasıyla doğar³⁹⁶. İhtarın hukuki niteliği konusunda tartışmalar olsa da, ihtarın karşı tarafa ulaşmasıyla borçlu kendiliğinden temerrüde düşeceği için ihtarın hukuki işlem benzeri olduğu kabul edilir³⁹⁷. Zira alacaklının ihtarın kendisine bağlanan sonuçları bilmemesine rağmen, ihtarın sonuçları kendiliğinden gerçekleştiği için ihtar hukuki işlem olarak kabul edilmez³⁹⁸.

İhtar, borç konusu edimin ifasının talep edilmesi niteliği taşıdığı için borç konusundan başka bir şeyin ifası ya da edimin fazlasını barındıran ihtar geçerli değildir³⁹⁹. Bu çerçevede ihtarda hangi borç ve miktar için ihtarda bulunulduğu, söz konusu borcun muaccel hale geldiği ve ifasının talep edildiği tereddüde mahal vermeyecek biçimde ortaya konulmalıdır⁴⁰⁰. Bu nedenle alacaklı tarafından ifaya yönelik dava açılması, icra takibi başlatılması, dava dilekçesinin ya da ödeme emrinin borçluya tebliği de ihtar niteliğini taşır⁴⁰¹. Bunun dışında faturanın gönderilmesi, tek başına ihtar niteliği taşımamakla birlikte faturada derhal ödenmesi talebi ya da gecikme halinde faizin tahakkuk edileceğinin bildirilmesi halinde faturanın gönderilmesinin de ihtar niteliği taşıyabileceği kabul edilir⁴⁰².

Kural olarak ihtarın geçerliliği herhangi bir şekle tabi değildir⁴⁰³. Ancak borçluya ihtar gönderildiğinin ispatı açısından yazılı olması ya da noter aracılığıyla gönderilmesinde fayda vardır⁴⁰⁴. Buna karşılık 6102 Sayılı TTK m.18/3'te tacirlerin birbirlerini temerrüde düşürmek, sözleşmelerini feshetmek, sözleşmeden dönmek için yapılacak ihbar veya ihtarların noter aracılığıyla, taahhütlü mektupla, telgrafla veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile yapılması

³⁹⁵ Doğan/Şahan/Atamulu, s.283; Kayıhan/Ünlütepe, s.358; Cansel/Özel, s.288; Kayar, s.173; Ateş, ss.385-386

³⁹⁶ Doğan/Şahan/Atamulu, s.284; Antalya, s.481; Cansel/Özel, s.2B.89; Kayar, s.173

³⁹⁷ Doğan/Şahan/Atamulu, s.284; Kayıhan/Ünlütepe, s.359; Cansel/Özel, s.289; Ateş, s.385; Saltoğlu Arap, s.29; İhtarın hukuki niteliği konusundaki tartışmalar için ayrıca bkz. Cansel/Özel, ss.288-289

³⁹⁸ Cansel/Özel, s.289

³⁹⁹ Doğan/Şahan/Atamulu, s.284; Antalya, ss.482-483; Cansel/Özel, s.288; Ateş, s.387

⁴⁰⁰ Doğan/Şahan/Atamulu, s.284; Antalya, ss.482-483; Cansel/Özel, s.288; Saltoğlu Arap, s.30

⁴⁰¹ Doğan/Şahan/Atamulu, s.284; Antalya, s.487; Cansel/Özel, s.288; Kayıhan/Ünlütepe, s.358; Ateş, s.389

⁴⁰² Antalya, s.488; Cansel/Özel, s.288; Ateş, s.388

⁴⁰³ Doğan/Şahan/Atamulu, s.284; Kayıhan/Ünlütepe, s.359; Antalya, s.487; Cansel/Özel, s.289; Aydos, s.150; Kayar, s.174; Ateş, s.391; Saltoğlu Arap, s.32

⁴⁰⁴ Kayar, s.174; Saltoğlu Arap, s.32

gerekliliği hüküm altına alınarak ihtara yönelik şekil zorunluluğu getirilmiştir. Buna göre tacirler arasındaki söz konusu işlemler belirtilen şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz.

Kural, borçlunun alacaklının ihtarıyla temerrüde düşeceği olup TBK m.117/2, ihtara lüzum kalmaksızın borçlunun temerrüde düşmüş sayılacağı halleri düzenlemiştir. TBK m.117/2 hükmüne göre borcun ifa edileceği tarihin, taraflarca birlikte belirlenmesi veya ifa gününü belirleme yetkisinin taraflardan birine bırakılması hallerinde belirlenen vadenin gelmesiyle borçlu temerrüde düşer⁴⁰⁵. Haksız fiillerden doğan borçlarda tazminat borçlusu, fiilin işlendiği tarihte; sebepsiz zenginleşmelerden doğan borçlarda ise zenginleşme fiilinin meydana geldiği tarihte borçlunun temerrüde düşmesi söz konusu olur⁴⁰⁶. Bununla birlikte sebepsiz zenginleşen borçlu iyiniyetliyse temerrüdün gerçekleşmesi için ihtar şarttır⁴⁰⁷. Ayrıca borçlunun hal ve durumundan ihtarın etki etmeyeceği ortadaysa TBK m.124/b.1 hükmünün kıyasen uygulanması suretiyle ihtar gerek olmadan borçlunun temerrüde düşmüş sayılacağı sonucu çıkarılabilir⁴⁰⁸.

Borçlu, TBK m.117/1'deki hukuki olguların gerçekleşmesiyle birlikte mütemerrit olur⁴⁰⁹. Belirtmek gerekir ki, borçlunun temerrüdünden söz edebilmek için borçlunun kusurlu olması gerekli olmayıp kusurun varlığı ya da yokluğu temerrüdün sonuçları açısından önem arz etmektedir⁴¹⁰.

Borçlunun temerrüdüne ilişkin düzenlemeler TBK m.117-126 hükümleri arasında yer almakta olup bu düzenlemeler tüm borç ilişkileri açısından geçerlidir⁴¹¹. Ayrıca TBK m.123 vd. hükümleri tam iki tarafa borcun yükletildiği sözleşmeler açısından borçlunun temerrüdünü düzenlemektedir⁴¹².

Borçlunun temerrüdünün genel sonuçları TBK m.118 ve m.119'da düzenlenmiştir⁴¹³. Borçlu borcunu ifada temerrüde düştüğü takdirde alacaklı, aynen

⁴⁰⁵ Doğan/Şahan/Atamulu, s.284; Kayıhan/Ünlütepe, s.359; Antalya, s.490; Cansel/Özel, s.290; Kayar, s.174; Aydos, s.151; Saltoğlu Arap, ss.33-36

⁴⁰⁶ Doğan/Şahan/Atamulu, s.285; Kayıhan/Ünlütepe, s.360; Antalya, s.500; Cansel/Özel, ss.290-291; Kayar, ss.174-175; Aydos, s.151

⁴⁰⁷ Doğan/Şahan/Atamulu, s.285; Kayıhan/Ünlütepe, s.360; Cansel/Özel, s. 291; Kayar, s. 175; Aydos, s.151

⁴⁰⁸ Cansel/Özel, s.291; Antalya, s.496; Kayıhan/Ünlütepe, s.360; Kayar, s.174

⁴⁰⁹ Antalya, s.500; Saltoğlu Arap, ss.37-41

⁴¹⁰ Cansel/Özel, s.293; Aydos, s.151; Kayar, s.175

⁴¹¹ Doğan/Şahan/Atamulu, s.286

⁴¹² Doğan/Şahan/Atamulu, s.286

⁴¹³ Kayıhan/Ünlütepe, s.360; Cansel/Özel, s.294

ifa talebinde bulunabilir⁴¹⁴. Alacaklı ayrıca, borcun ifasının zamanında gerçekleşmemesinden dolayı temerrüt anından itibaren gecikme sebebiyle meydana gelen zararının giderilmesini borçludan talep edebilir⁴¹⁵. TBK m.118 hükmüne göre borçlunun temerrüde düşmekte kusurunun bulunmadığı ispat edildiği takdirde gecikme tazminatını ödemekten kurtulabilir⁴¹⁶. Bu durumda, temerrüde düşmede kusurunun bulunmadığını ispat yükü borçluda olup alacaklının da gecikme tazminatı talep edebilmesi için zararın varlığı gereklidir⁴¹⁷.

Temerrüde düşen borçlu, TBK m.119/1 hükmü uyarınca beklenmedik hal nedeniyle meydana gelecek zarardan da sorumludur⁴¹⁸. Bu zararların kapsamına mücbir sebepten, beklenmedik halden (kaza), tüm umulmayan durumlardan meydana gelen zararlar girer⁴¹⁹. Borçlu temerrüt halindeyken kaza, beklenmedik hal nedeniyle meydana gelen zararlardan sorumlu olsa da belirli şartlarla bu sorumluluktan kurtulması mümkündür⁴²⁰. Buna göre borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını veya borcunu zamanında ifa etseydi dahi zararın ortaya çıkacağını ispat ederse sorumluluktan kurtulabilir (TBK m.119/2)⁴²¹.

TBK m.120 vd. hükümleri para borçlarında borçlunun temerrüde düşmesi durumunda, alacaklının temerrüt faizi istemesine ilişkin düzenlemeler içermektedir⁴²². Borçlu, bir miktar paranın ödenmesinde temerrüde düştüğü takdirde, kusurlu olmasa ve alacaklı temerrüt nedeniyle zarara uğramamış olsa dahi alacaklı, temerrüt faizi talep edebilir⁴²³. Temerrüt faizi kural olarak borçlunun temerrüde düştüğü tarihi izleyen günden borcun ifa edildiği güne kadar devam eder⁴²⁴. TBK m.120/1 hükmünde de

⁴¹⁴ Doğan/Şahan/Atamulu, s.287; Kayıhan/Ünlütepe, s.361; Cansel/Özel, s.294; Kayar, s.175; Antalya, s.500

⁴¹⁵ Doğan/Şahan/Atamulu, s.287; Aydos, s.152; Antalya, s.501; Kayıhan/Ünlütepe, s.361; Cansel/Özel, s.295; Kayar, s.175

⁴¹⁶ Doğan/Şahan/Atamulu, s.287; Aydos, s.152; Antalya, s.501; Kayıhan/Ünlütepe, s.361; Cansel/Özel, s.295; Kayar, s.175

⁴¹⁷ Doğan/Şahan/Atamulu, s.287; Aydos, s.152; Antalya, ss.501-504; Kayıhan/Ünlütepe, ss.361-362; Cansel/Özel, ss.295-296; Kayar, s.175

⁴¹⁸ Doğan/Şahan/Atamulu, s.288; Aydos, s.153; Antalya, s.504; Kayıhan/Ünlütepe, s.362; Cansel/Özel, s.296; Kayar, s.176

⁴¹⁹ Doğan/Şahan/Atamulu, s.288; Antalya, s.505; Cansel/Özel, s.297; Aydos, s.153

⁴²⁰ Kayar, s.176

⁴²¹ Doğan/Şahan/Atamulu, s.289; Aydos, s.154; Antalya, ss.510-512; Kayıhan/Ünlütepe, ss.362-363; Cansel/Özel, s.296-297; Kayar, s.176

⁴²² Doğan/Şahan/Atamulu, s.289; Antalya, s.513; Kayıhan/Ünlütepe, s.364; Cansel/Özel, s.297; Kayar, s.176

⁴²³ Doğan/Şahan/Atamulu, ss.289-290; Aydos, s.153; Antalya, s.514; Kayıhan/Ünlütepe, s.364; Cansel/Özel, s.298; Kayar, s.176

⁴²⁴ Aydos, s.152; Antalya, s.513; Kayar, s.176

belirtildiği üzere temerrüt faiz oranı sözleşme ile kararlaştırılabilir. Sözleşme ile temerrüt faiz oranının kararlaştırılmadığı hallerde uygulanacak yıllık faiz oranı, faiz borcu meydana geldiği tarihte yürürlükteki kanun hükümleri uyarınca belirlenir (TBK m.120/1). Bu konuda para borçları için kanuni faiz oranının tespiti amacıyla 3095 Sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun kabul edilmiş olup kanun, bu konuda özel niteliktedir⁴²⁵. İşbu kanunun 2.maddesi gereğince para borcunda borçlu temerrüde düşmüşse, sözleşmeyle aksi kararlaştırılmamışsa yıllık %9 oranında temerrüt faizi ödemeye mecburdur. TBK m.120/3 ile 3095 Sayılı Kanunun m.2/3 hükmü uyarınca sözleşmede anapara faiz oranının kararlaştırıldığı, ancak temerrüt faiz oranı kararlaştırılmadığı ve yıllık anapara faiz oranının da kanuni temerrüt faiz oranından yüksek olduğu hallerde, anapara faiz oranı temerrüt faizi olarak uygulama alanı bulur⁴²⁶.

Bununla birlikte, TBK m.120/2 hükmüne göre kanuni temerrüt faizi oranı %9'dur. Ancak taraflar sözleşmeyle yıllık en fazla %18 oranında temerrüt faizi oranı belirleyebilirler⁴²⁷. Ancak bu sınırlandırma yalnızca adi işler için geçerli olup TTK m.8/1 uyarınca ticari işler için temerrüt faiz oranı serbestçe belirlenebilir⁴²⁸.

TBK m.121/1 ve m.121/2 hükmüne göre faiz ya da irat borcunun ya da bağışlanan paranın ödemesinde temerrüde düşüldüğü takdirde borçlu, icra takibine başlandığı veya davanın açıldığı günden başlayarak, temerrüt faizi ödemekle yükümlü olup buna aykırı olarak yapılan anlaşmalar ceza koşulu hükümlerine tabidir.

TBK m.122/1 *“Alacaklı, temerrüt faizini aşan bir zarara uğramış olursa, borçlu kendisinin hiçbir kusuru bulunmadığını ispat etmedikçe, bu zararı da gidermekle yükümlüdür.”* şeklindedir. Alacaklının zararı temerrüt faizi ile talep edilebilecek miktarı aştığı takdirde, alacaklı temerrüt faizini aşan zararın ayrıca tazminin isteyebilir. Aşkın (munzam) zarar olarak da adlandırılan bu zarardan borçlunun sorumlu olabilmesi için temerrüde düşmede kusurlu olması gerekmektedir⁴²⁹.

⁴²⁵ Kayıhan/Ünlütepe, s.364; Doğan/Şahan/Atamulu, s.289; Antalya, s.521; Cansel/Özel, s.298; Kayar, s.177

⁴²⁶ Kayıhan/Ünlütepe, s.365; Aydos, s.153; Kayar, s.177

⁴²⁷ Aydos, s.153; Kayıhan/Ünlütepe, s.365; Doğan/Şahan/Atamulu, s.289; Antalya, s.525; Kayar, s.177

⁴²⁸ Doğan/Şahan/Atamulu, s.289; Kayar, s.177; Kayıhan/Ünlütepe, s.366; Antalya, s.525

⁴²⁹ Doğan/Şahan/Atamulu, s.290; Aydos, s.154; Cansel/Özel, s.299; Kayar, s.178; Antalya, ss.527-533; Kayıhan/Ünlütepe, ss.366-368

Kanun koyucu TBK m.123 ila 125 hükümlerinde her iki tarafa borç yükleyen (karşılıklı) sözleşmeler açısından temerrüt halini düzenlemiştir. TBK m.123 “*Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan biri temerrüde düştüğü takdirde diğeri, borcun ifa edilmesi için uygun bir süre verebilir veya uygun bir süre verilmesini hâkimden isteyebilir.*” şeklinde düzenlenmiştir. Alacaklı bu ek süreyi borçlu temerrüde düştükten sonra verebilir⁴³⁰. Görüldüğü üzere karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, alacaklının borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlerden yararlanabilmesi için borçlunun temerrüde düşmesinin yanı sıra alacaklının borçluya uygun bir süre (mehil) vermesi gereklidir⁴³¹. Alacaklı tarafından verilen süre borcun niteliği, şartların özelliği ve alacaklının yararı da dikkate alınarak dürüstlük kuralına uygun olmalıdır⁴³². Fakat bazı durumlarda borçlunun borcu ifa etmesi için süre verilmesi gerekmez. Bu durumları TBK m.124’te sayılmıştır. TBK m.124 “*Aşağıdaki durumlarda süre verilmesine gerek yoktur:*

1. *Borçlunun içinde bulunduğu durumdan veya tutumundan süre verilmesinin etkisiz olacağı anlaşıyorsa.*
2. *Borçlunun temerrüdü sonucunda borcun ifası alacaklı için yararsız kalmışsa.*
3. *Borcun ifasının, belirli bir zamanda veya belirli bir süre içinde gerçekleşmemesi üzerine, ifanın artık kabul edilmeyeceği sözleşmeden anlaşıyorsa.”* şeklinde düzenlenmiştir.

Temerrüdün genel hukuki sonuçları arasında gecikme tazminatı ile beklenmeyen halden sorumluluk düzenlenmiş olup alacaklının aynen ifa talebi hep saklı tutulmuştur⁴³³. TBK m.125 ile tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler bakımından borçlunun temerrüdü durumunda alacaklıya aynen ifa ile gecikme tazminatının yanı sıra ifadan vazgeçerek müspet zararın tazminiyle sözleşmeden dönüp menfi zararın tazmini talebi olarak iki seçimlik hak daha tanınmıştır⁴³⁴. Alacaklıya tanınan seçimlik hak derhal kullanılması gereken yenilik doğuran hak niteliğinde olup bir kere kullanılmakla sona erer⁴³⁵.

⁴³⁰ Aydos, s.155

⁴³¹ Kayar, s.179; Aydos, s.155; Kayıhan/Ünlütepe, s.369; Ateş, s.393; Saltoğlu Arap, s.38

⁴³² Kayar, s.179; Aydos, s.155; Ateş, ss.397-400; Saltoğlu Arap, ss.40-41

⁴³³ Antalya, s.533; Saltoğlu Arap, ss.50-56

⁴³⁴ Doğan/Şahan/Atamulu, ss.290-291; Antalya, s.533; Cansel/Özel, ss.300-301; Saltoğlu Arap, ss.72-74

⁴³⁵ Aydos, s.156; Doğan/Şahan/Atamulu, s.291; Saltoğlu Arap, s.73

Görüldüğü üzere karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde borçlu temerrüde düştüğünde alacaklının üç seçimlik hakkı vardır. Kısaca bahsetmek gerekirse bunlardan birincisi, TBK m.125/1 hükmü uyarınca borçlu temerrüde düştüğünde, kendisine süre verildiğinde bu sürede borcunu ifa etmezse veya süre vermeye gerek olmayan bir durum varsa alacaklı her zaman borcun aynen ifasıyla birlikte gecikme tazminatı isteyebilmektedir⁴³⁶. Bu talep borçlunun temerrüdünün genel sonuçları arasında yer alan bir talep olup karinedir; yani alacaklının sessiz kalması durumunda aynen ifa ile gecikme tazminatı istediği varsayılır⁴³⁷. Ayrıca alacaklının aynen ifa ile gecikme tazminatı talebinde bulunmak için borçluya ek süre vermesi gerekmez⁴³⁸.

Alacaklının ikinci seçimlik hakkı TBK m.125/2 uyarınca, aynen ifayı kabul etmek istememesi halinde, aynen ifa talebinden vazgeçtiğini borçluya bildirerek borcun ifa edilmemesinden kaynaklanan müspet zararın giderilmesini talep hakkıdır⁴³⁹. Alacaklının üçüncü seçimlik hakkı da yine TBK m.125/2 uyarınca aynen ifaya yönelik isteminden vazgeçtiğini borçluya bildirerek sözleşmeden dönme ile menfi zararın tazmin edilmesini isteme hakkıdır⁴⁴⁰. Alacaklı söz konusu seçimlik haklarını kullanmak istediğini, temerrüde düşen borçluya derhal bildirmeli ve kural olarak ona süre tanınmalıdır⁴⁴¹. Derhal bildirmekten maksat, borçluya ifa için tanınan sürenin dolmasından hemen sonra karşı tarafa bunun bildirilmesidir⁴⁴². Alacaklının aynen ifadan vazgeçerek borcun ifa edilmemesinden kaynaklanan müspet zararı tazmin talebinde sözleşme ortadan kalkmaz, alacaklının elde edeceği edimi tazminata çevrilmiş olur⁴⁴³. Alacaklının aynen ifadan vazgeçerek sözleşmeden dönmesi halinde ise borç ilişkisi sona erer; bunun sonucu olarak önceden ifa ettikleri edimleri geri istemeleri gündeme gelir⁴⁴⁴. Alacaklı sözleşmeden dönme ile menfi zararın tazmini talebinde bulunabilir⁴⁴⁵. Bununla birlikte önemle belirtmek gerekir ki; bu hakların

⁴³⁶ Kayıhan/Ünlütepe, s.371; Aydos, s.156; Doğan/Şahan/Atamulu, s.291; Antalya, ss.555-558; Cansel/Özel, s.300; Kayar, s.180; Saltoğlu Arap, s.76

⁴³⁷ Aydos, s.156; Antalya, s.557; Saltoğlu Arap, s.77

⁴³⁸ Aydos, s.156; Kayıhan/Ünlütepe, s.371; Cansel/Özel, s.300

⁴³⁹ Aydos, s.156; Kayıhan/Ünlütepe, ss.371-372; Doğan/Şahan/Atamulu, s.291; Cansel/Özel, s.300; Kayar, s.180; Ayrıntılı bilgi için bkz. Antalya, ss.563-572; Saltoğlu Arap, ss.81-89

⁴⁴⁰ Aydos, s.156; Kayıhan/Ünlütepe, ss.372-373; Doğan/Şahan/Atamulu, s.292; Cansel/Özel, s.300; Kayar, s.180; Ayrıntılı bilgi için bkz. Antalya, ss.572-587; Saltoğlu Arap, ss.89-101

⁴⁴¹ Doğan/Şahan/Atamulu, s.292; Cansel/Özel, s.301; Kayar, s.180

⁴⁴² Kayar, s.180

⁴⁴³ Kayıhan/Ünlütepe, s.371; Aydos, s.156; Doğan/Şahan/Atamulu, s.291; Kayar, s.180

⁴⁴⁴ Kayar, s.180; Aydos, s.156; Kayıhan/Ünlütepe, s.373; Doğan/Şahan/Atamulu, s.292

⁴⁴⁵ Doğan/Şahan/Atamulu, s.292; Kayar, s.180

kullanılması için yani alacaklının gecikme tazminatı, müspet ve menfi zararın tazmini talebi için borçlunun kusurlu olması şarttır⁴⁴⁶.

Sözleşmeden dönme ani edimli borç ilişkileri için geçerli olup geçmişe etkili sonuç doğurmaktayken sürekli borç ilişkisi meydana getiren sözleşmelerde ileriye etkili olacak şekilde fesih hakkı kullanılabilir⁴⁴⁷. TBK m.126 ifa edilmeye başlanan sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmeler bakımından borçlu temerrüde düştüğünde alacaklının sahip olduğu haklarını düzenlemektedir. TBK m.126 “*İfasına başlanmış sürekli edimli sözleşmelerde, borçlunun temerrüdü hâlinde alacaklı, ifa ve gecikme tazminatı isteyebileceği gibi, sözleşmeyi feshederek, sözleşmenin süresinden önce sona ermesi yüzünden uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir.*” şeklinde düzenlenmiştir. Buna göre alacaklı, ifa ile gecikme tazminatı da talep edebilir, bunu istemediği takdirde sözleşmeyi feshedip, sözleşme süresinden önce sona erdiğinden dolayı meydana gelen zararın tazminini de isteyebilir.

B) TBK m.315'e Göre Temerrüdün Şartları

Kira bedelini ödeme, kiracının asli edimini oluşturmakta olup kiracının bu borcunu ifa etmemesi veya ifada gecikmesi hali, TBK m.315 hükmü ile kira sözleşmesini sonlandıran hallerden biri olarak düzenlenmiştir⁴⁴⁸. EBK döneminde yalnızca kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle fesih imkânı mevcutken yeni düzenlemede kira bedelinin yanında yan giderler için de temerrüt hükümlerinin uygulanarak kira sözleşmesinin feshi mümkün hale gelmiştir⁴⁴⁹.

TBK m.315 “*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 bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.” şeklinde düzenlenmiştir.

⁴⁴⁶ Aydos, ss.156-157; Kayıhan/Ünlütepe, ss.372-373

⁴⁴⁷ Kayıhan/Ünlütepe, s.373; Saltoğlu Arap, s.96; Bu konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Gülmelihat Doğan, **Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü**, Ankara Barosu Dergisi, S.4, 2014, ss.385-414, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/33819/374527>) (E.T: 03/07/2023)

⁴⁴⁸ Gümüş, Kira, ss.278-279; Akartepe, s.90; Ruhi, s.201; İncoğlu, C.1, s.260; Daşlı, s.90

⁴⁴⁹ Gümüş, Kira, s.280; Zevkliler/Gökyayla, s.299; Aydoğdu/Kahveci, s.452; Dilbaz, s.109

Bu hüküm uyarınca, kiracının kira parasını ifa etmemesi nedeniyle sözleşmenin feshi için kiralanan malın kiracıya bırakılması, kiracının kira parasını ya da yan gideri zamanında ifa etmemesi gerekir. Kiraya veren ise bu durum sonucunda kiracısına kira borcunu ödemesi gerektiğini, ödememesi halinde sözleşmenin feshedileceğini içeren ihtar göndermelidir. Bu ihtar ile konutlarda ve çatılı işyeri kiralalarında en az otuz, diğer kira sözleşmelerinde ise en az on gün yazılı olarak süre vermesi, verilen süre içinde de kira bedelinin kiracı tarafından ödenmemesi gerekir. Bu halde kiracı, kira bedelini ödemediğinde temerrüde düşer ve bunun sonucu olarak kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin fesih hakkı gündeme gelir. Kiracının TBK m.315 çerçevesinde temerrüdünün şartları aşağıda ayrıntılı olarak incelenecektir.

TBK m.315, kiracının kira parası ya da yan giderleri ifada temerrüde düşmesi durumunda kiraya verene, sözleşmesinin süresinin bitmemesi halinde kira sözleşmesinin önceden feshedilebilmesi imkânını vermekte olup bu maddede açıkça düzenlenmeyen hususlarda TBK m.117 vd. uyarınca genel hükümler uygulama alanı bulur⁴⁵⁰.

Kira bedeli kural olarak para borcu olduğundan ifa imkânsızlığından söz edilemeyeceğinden dolayı kusurlu ifa imkânsızlığına ilişkin hükümlerin uygulama olanağı bulunmamaktadır⁴⁵¹.

1. Kiralananın Kiracıya Teslimi

TBK m.315/1 hükmünün ilk cümlesi “*kiralananın tesliminden sonra*” şeklinde olup TBK m.315 hükmünün uygulanabilmesi için kiralananın kullanımının kiracıya bırakılması gerekir⁴⁵². Dolayısıyla kiracı, kiralananın kendisine tesliminden önce kira parasını veya yan gideri ifada temerrüde düşerse bu hüküm uygulanmayacaktır⁴⁵³. Anılan hükmün uygulanması için kiracı, kiralanda doğrudan tasarruf edebilme olanağına haiz olmalıdır, ayrıca kiracının kiralananı kullanıma başlaması gerekli değildir⁴⁵⁴.

⁴⁵⁰ Aral/Ayrancı, s.323; Dilbaz, s.84

⁴⁵¹ Dilbaz, s.84

⁴⁵² İnceoğlu, C.1, s.267; Gümüş, Kira, s.279; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.287; Ural Çınar, s.226; Akartepe, s.91; Keleş, s.72; Ruhi, s.202; Dilbaz, s.93; Sırataş, s.78; Özkanoglu, s.97; Daşlı, s.95

⁴⁵³ İnceoğlu, C.1, s.267; Ural Çınar, s.227; Akartepe, s.91; Keleş, s.72; Dilbaz, s.93; Daşlı, s.95

⁴⁵⁴ Gümüş, Kira, s.279; Dilbaz, s.93; Ural Çınar, s.227; Keleş, s.72; Akartepe, s.92; Sırataş, s.78; İnceoğlu, C.1, s.267; Daşlı, s.95

2. Kira Bedelinin ve Yan Giderlerin Muaccel Olması

TBK m.315 hükmünün uygulanması için kiracı, muaccel kira parası veya yan giderleri ifada gecikmelidir⁴⁵⁵. Kira bedelinin takas ya da ödeme dışında herhangi bir sebeple sona ermesi ya da kira bedelin ödenmemesini haklı kılan sebebin olması halinde temerrüt halinden bahsedilemeyecektir⁴⁵⁶.

a) Kira Bedelini Ödeme Zamanı

Kira bedelinin taraflarca dönemsel ya da tek seferde peşin olarak ödenmesinin kararlaştırılması mümkündür. Ancak uygulamada sıklıkla aylık dönemler halinde ödendiği görülmektedir⁴⁵⁷. Kira bedeli ve yan giderin muaccel hale geleceği zaman TBK m.314’te düzenlenmiştir. TBK m.314 “*Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.*” şeklinde düzenlenmiştir. TBK m.314 hükmü, kira bedeli ile kiracının ödemekle yükümlü olduğu yan giderleri aynı rejime tabi tutmuştur⁴⁵⁸. Bu hükme göre öncelikle kira bedelinin ifa zamanının taraflar arasındaki sözleşme uyarınca tespit edileceğini, kira akdinde buna ilişkin hükmün bulunmaması halinde yerel âdet uyarınca belirleme olacağını, eğer sözleşmede hüküm yoksa ve yerel âdet de bulunmuyorsa kira parasının her ay bitiminde ve en geç kira süresinin sonunda ifa edilmesi gerektiğini düzenlemiştir⁴⁵⁹.

Kira akdinde taraflar, kira parasının ödenmesine dair “*ayın başlangıcında*”, “*ay bitiminde*” gibi belirli vade kararlaştırmışlarsa kira bedeli TBK m.91 uyarınca kararlaştırılan vadede muaccel olur⁴⁶⁰.

⁴⁵⁵ İnceoğlu, C.1, s.271; Gümüş, Kira, s.280; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, ss.287-288; Yavuz/Acar/Özen, s.293; Zevkliler/Gökyayla, s.300; Ural Çınar, s.227; Dilbaz, ss.93-94; Akartepe, s.92; Aral/Ayrancı, s.323; Eren, s.377; Ruhi, s.202; Sırataş, s.78; Aydemir, s.175; Daşlı, s.95; Babacan, s.737; Özkanoğlu, s.97

⁴⁵⁶ Dilbaz, s.94; Ural Çınar, s.227; Yavuz, s.299; Babacan, ss.737-738

⁴⁵⁷ İnceoğlu, C.1, s.256; Ruhi, s.199; Eren, s.376

⁴⁵⁸ Dilbaz, ss.93-94; Aydoğdu/Kahveci, s.452; İnceoğlu, C.1, s.256

⁴⁵⁹ Akartepe, s.92; Ural Çınar, s.228; Dilbaz, ss.94-95; Sırataş, s.79; İnceoğlu, C.1, s.256

⁴⁶⁰ Ural Çınar, s.228; Dilbaz, s.95; Ruhi, s.202

Yargıtay'ın yerleşik kararlarına göre⁴⁶¹ kira bedelinin her ay peşin bir şekilde ödeneceği belirlenmişse, ödeme her ayın 3.gününün akşamına kadar yapılmalıdır⁴⁶². Ancak bu durumun TBK m.91 karşısında isabetli olup olmadığı tartışmaya açıktır⁴⁶³.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin ödeneceği tarih belirtilmesine rağmen kiracı, belirlenen tarihten farklı ve sürekli o tarihte ödeme yapıyorsa, kiraya veren de herhangi bir itirazda bulunmuyorsa sözleşmede kararlaştırılan tarihin zımnen değiştirildiği sonucu ortaya çıkar⁴⁶⁴. Ancak kiracı, sürekli olarak farklı farklı tarihlerde ödeme yapıyorsa Yargıtay bunun zımnen tadil sonucunu doğurmayacağını belirtmiştir⁴⁶⁵. Bu durumda kiracının sözleşmeye aykırı davrandığı kabul edilir⁴⁶⁶.

b) Kira Bedelini Ödeme Yeri ve Şekli

Kira bedelinin nerede ödeneceğine dair özel bir yasal düzenleme bulunmadığından genel hükümler doğrultusunda ödeme yerini belirlemek gerekir⁴⁶⁷. Bu doğrultuda kira bedeli çoğunlukla para borcu olup götürülecek borçlardan olduğundan TBK m.89/1 b.1 gereği aksine bir anlaşma olmadıkça ödeme yeri kiraya verenin ifa anındaki yerleşim yeridir⁴⁶⁸. TBK m.89/2 gereği kiraya veren yerleşim

⁴⁶¹ Yargıtay 6.HD 2007/1868 E. 2007/3965 K. Sayılı ve 05/04/2007 T. Kararı E.T: 04/12/2022 (www.kazanci.com); Yargıtay 6.HD 1998/2204 E. 1998/2286 K. Sayılı ve 16/03/1998 T. Kararı (www.legalbank.net) (E.T: 13/10/2023)

⁴⁶² İnceoğlu, C.1, ss.256-257; Yavuz/Acar/Özen, s.288; Gümüş, Kira, s.182; Zevkliler/Gökyayla, s.310; Aydoğdu/Kahveci, s.476; Aral/Ayrancı, s.297; Yavuz, s.229; Ural Çınar, s.80

⁴⁶³ İnceoğlu, C.1, s.257; Zira Yargıtay'ın kira bedelinin "ay başında" ödenmesinin kararlaştırıldığı durumlarda bundan ayın birinci gününün anlaşılması gerektiği yönünde kararları da vardır. Bkz. İnceoğlu, C.1, s.257 dn.1039

⁴⁶⁴ Gümüş, Kira, ss.182-183; İnceoğlu, C.1, s.258; Aydoğdu/Kahveci, s.476; Dilbaz, s.77; Yavuz, s.229; 1610; Suiçmez, s.Bu konu hakkında Yargıtay kararı incelemesi için bkz. Kevork Acemoğlu, **Kiraya Veren Sözleşmede Yazılı Şarta Rağmen Yılbaşında Değil de Ay Başlarında Ödenen Kirayı Hiç Ses Çıkmadan Kabul Etmesi Durumunda Sonradan Temerrüt Yüzünden Dava Açması Mümkün Olabilir mi?** İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C.32, S.1, 1966, ss.360-365, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/iuhfm/issue/9096/113670>) (E.T: 03/07/2023)

⁴⁶⁵ Yargıtay 6.HD 1994/13256 E. 1995/134 K. Sayılı ve 16/01/1995 T. Kararı E.T: 04/12/2022 (www.kazanci.com); Gümüş, Kira, s.183; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.255; Suiçmez, s.1610

⁴⁶⁶ İnceoğlu, C.1, s.258; Dilbaz, s.95; Ural Çınar, s.228; Ethem Saba Özmen, **Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Sebebi ile Çekilen İki Haklı İhtarın Niteliği ile Buna Bağlı Yargıtay Kararlarının Eleştirisi**, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 1989, S.6, ss.905-906. (<http://acikerisim.maltepe.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/20.500.12415/6282/Kira%20bedelinin...pdf?squence=1&isAllowed=y>) (E.T: 29/01/2023)

⁴⁶⁷ İnceoğlu, C.1, s.258; Aydoğdu/Kahveci, s.472; Ural Çınar, ss.82-83; Dilbaz, s.78; Keleş, s.54; Suiçmez, s.1612

⁴⁶⁸ Yargıtay 8.HD 2018/10818 E. 2018/14693 K. Sayılı ve 02/07/2018 T. Kararı E.T: 09/12/2022 (www.kazanci.com); Gümüş, Kira, s.183; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.255; Zevkliler/Gökyayla, s.307; Aydoğdu/Kahveci, s.472; Aral/Ayrancı, s.297; Eren, s.375 Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.101; Aydemir,

yerini değiştirirse ve bu nedenle kiracının ödeme yapması önemli derecede zorlaşırsa kiracı, kiraya verenin önceki yerleşim yerinde borcu ödeyebilir⁴⁶⁹. Bununla birlikte kira bedelinin para borcu değil de, parça borcu ya da cins borcu olarak belirlenmesi durumlarında da TBK m.89/1 b.2 ve m.89/1 b.3 uygulanacaktır. Bu haller de TBK m.89 gereği aksine sözleşmede hüküm bulunmaması halinde geçerli kurallardır.

Kira bedelinin uygulamada çoğunlukla olduğu gibi para borcu olarak belirlendiği hallerde kira bedeli bizzat kiraya verene ödeneceği gibi kiraya verenin yetkili kıldığı kişiye de ödenebilir⁴⁷⁰.

Kiracı kira bedelini, elden ödeyebileceği gibi sözleşmede kararlaştırılan banka hesabına da ödeyebilir⁴⁷¹. Yargıtay⁴⁷² kararlarıyla da sabit olduğu üzere, kira bedelinin ödendiğinin ispat külfeti kiracı üzerindedir. Bu nedenle elden ödeme halinde kiracının kira bedelini ödediğini ispatlaması zorlaşabilir⁴⁷³. Böyle durumlarda kiracının, kira bedelini elden ödediğine dair makbuz ya da bir yazı alması ispatı kolaylaştırıcaktır. Aksi halde kira bedelinin HMK m.200 uyarınca senetle ispat sınırının üstünde kalması halinde, kiracının elden ödemeyi tanıkla ispatlaması hukuken mümkün değildir⁴⁷⁴. HMK m.200 çerçevesinde kiraya verenin açık muvafakati halinde tanık dinletebilecektir⁴⁷⁵.

Elden ödemenin söz konusu olduğu durumlarda kiraya veren kira parasını almıyorsa veya banka hesabını kapatmışsa kiracı, “*yerleşim yerinde (ikametgâhta) ödemeli posta havalesi*” ile kira borcunu masrafları kendisine ait olmak koşuluyla kiraya verene gönderebilir⁴⁷⁶. Kiraya verenin, konutta ödemeli posta havalesi şeklinde gönderilen kira parasını almaması durumunda artık kiracının temerrüde düşmesi söz

s.185; Yavuz, s.1183; Ruhi, s.200; Ural Çınar, s.83; Keleş, s.54; Akartepe, ss.100-101; İncoğlu, C.1, s.258; Yavuz/Acar/Özen, s.287; Suiçmez, s.1612

⁴⁶⁹ İncoğlu, C.1, s.259; Aydoğdu/Kahveci, s.472

⁴⁷⁰ Eren, s.375; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.102; Yavuz, s.1183; Dilbaz, s.79; İncoğlu, C.1, s.255

⁴⁷¹ İncoğlu, C.1, s.259; Zevkliler/Gökyayla, s.307; Aydoğdu/Kahveci, s.473; Eren, s.375; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.102; Yavuz, s.1183; Aydemir, s.185; Dilbaz, s.79; Ural Çınar, s.86

⁴⁷² Yargıtay 6.HD 2015/10246 E. 2016/7528 K. Sayılı ve 14/12/2016 T. Kararı “...Bu açıdan kira sözleşmesinin varlığını ispat külfeti kiralayan davacıya, kira bedellerinin ödendiğini ispat külfeti ise davalı kiracıya aittir...” E.T: 10/12/2022 (www.kararama.yargitay.gov.tr); Aynı yönde karar için bkz. Yargıtay 6.HD 2016/8002 E. 2016/5899 K. Sayılı ve 13/10/2016 T. Kararı E.T: 10/12/2022 (www.kararama.yargitay.gov.tr)

⁴⁷³ İncoğlu, C.1, s.254; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.102

⁴⁷⁴ 2023 yılı için HMK ve İİK’de yer alan parasal sınırlar için bkz. E.T: 10/05/2023 (<https://legalbank.net/belge/hmk-ve-iikda-yer-alan-parasal-sinirlar-2019-yili/3009245/>)

⁴⁷⁵ İncoğlu, C.1, s.254; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.102

⁴⁷⁶ Aydoğdu/Kahveci, s.473; Eren, ss.375-376; Aydemir, s.185; Yavuz, s.1183; Ruhi, s.200; Zevkliler/Gökyayla, s.307; Suiçmez, s.1612

konusu olmayacaktır⁴⁷⁷. Zira Yargıtay⁴⁷⁸, kiracının konutta teslim kaydı ile gönderdiği paraları kiraya verenin almaması karşısında tekrardan icra veznesine yatırmak zorunda olmadığını, bu durumda kiraya verenin alacaklı temerrüdüne düştüğünü belirtmiştir. Buna karşılık ikametgâhta ödeme koşulu olmayan adi posta havalesi ile yapılan havale borcun ifası sonucu doğurmaz⁴⁷⁹. Çünkü kiraya verenin postaneye gidip havale bedelini alma zorunluluğu bulunmamaktadır⁴⁸⁰. Ancak kiraya verenin adi havaleyle gönderilen bu bedeli herhangi bir çekince ileri sürmeksizin postaneden alması halinde kira bedelini ödeme borcunun alınan bu tutar üzerinden yerine getirilmiş sayılacağı kabul edilir⁴⁸¹.

Kiracının kira parası ya da yan giderleri PTT ile konutunda ödemeli olarak havale yöntemiyle göndermesi halinde Yargıtay ve İsviçre Federal Mahkemesi kiracının kira parasını postanenin gişesine yatırdığı günü ödeme tarihi olarak saymaktadır⁴⁸². Gümüş'e⁴⁸³ göre kiracı kira parası ya da yan gideri PTT ile konutta (ikametgâhta) ödemeli olarak havale yoluyla göndermişse, buna karşılık havale edilen tutar otuz ya da on günlük süre içinde kiraya verene sunulmamışsa, bu durumda PTT'nin kiracının ifa yardımcısı olduğu gerekçesiyle ifada gecikmenin olduğunu belirtir.

Kiraya verenin kira bedelini haksız nedenlerle almayarak alacaklı temerrüde düşmesi halinde kiracının kira bedelini PTT'ye konutta ödemeli olarak yatırmasının yanı sıra mahkemeye başvurarak tevdii yerinin belirlenmesini istemesi gündeme gelir (TBK m.107)⁴⁸⁴. Tevdii yerinin belirlenmesi ile kiracının kira bedelini ödemek istemesine karşılık kiraya veren tarafından kabul edilmediği takdirde mahkemeye

⁴⁷⁷ Aydemir, s.185

⁴⁷⁸ Yargıtay 12.HD 1984/879 E. 1984/3709 K. Sayılı ve 28/03/1984 T. Kararı E.T: 10/12/2022 (www.kazanci.com)

⁴⁷⁹ Zevkliler/Gökyayla, s.307; Aydoğdu/Kahveci, s.473; Aral/Ayrancı, s.298; Yavuz, s.1183; Ruhi, s.200; Suiçmez, s.1612

⁴⁸⁰ Zevkliler/Gökyayla, s.307; Aydoğdu/Kahveci, s.473; Aral/Ayrancı, s.298; Aydemir, s.185; Yavuz, s.1183; Dilbaz, s.79

⁴⁸¹ Yavuz, s.1184; Aydoğdu/Kahveci, s.474; Zevkliler/Gökyayla, s.307

⁴⁸² Yargıtay 6.HD 1983/13192 E. 1983/13303 K. Sayılı ve 23/12/1983 T. Kararı E.T: 29/01/2023 (www.kazanci.com); Dilbaz, s.95; Ural Çınar, s.229; Gümüş, Kira, s.282

⁴⁸³ Gümüş, Kira, s.282; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.288; Benzer yönde bkz. Ural Çınar, s.229

⁴⁸⁴ Gümüş, Kira, s.184; Zevkliler/Gökyayla, s.308; Aydoğdu/Kahveci, s.474; Aydemir, s.186; Yavuz, s.1184; Ural Çınar, s.87; Ruhi, s.204; Akartepe, s.101; Keleş, s.55; Bu konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Aziz Erman Bayram, **Alacaklının Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları**, Yüksek Lisans Tezi, Aralık, 2021, (Alacaklının Temerrüdü), ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://UlusalTezMerkezi.Anasayfa.yok.gov.tr)) (E.T: 02/07/2023), ss.334-404

başvurarak ödeme yapılacak yerin belirlenmesini isteme hakkı vardır⁴⁸⁵. Uygulamada mahkeme, tedbir niteliğinde çoğunlukla kiraya verenin ikametgâhına yakın bir banka şubesini kararlaştırmakta ve kiracı tarafından kiraya veren adına hesap açılarak, kiraya verene hesaba para yatırıldığı ihbarı yapılmaktadır⁴⁸⁶. Kiracı, mahkemenin belirlediği tevdi mahalline kira bedelini ödemekle borcundan kurtulur⁴⁸⁷. Buna karşılık kiracı, mahkemeye başvurup tevdi mahalli belirleme işlemlerini yapmadan kira parasını kiraya veren namına notere ya da bankaya tevdi ettirirse, temerrütten kurtulmuş olmaz⁴⁸⁸.

Bununla birlikte elden ödeme durumunda kiracı, kiraya verenin kira parasını almadığını, yani temerrüde düştüğünü, fiili durum olduğundan dolayı 11/03/1959 tarihli YİBGK'ya göre tanıkla ispatlayabilir⁴⁸⁹. Ancak iki haklı ihtar dayalı fesihte bu durum daha belirginleşeceğinden dolayı bir ayrıma dikkat çekmek gerekir⁴⁹⁰. 11/03/1959 Tarihli YİBGK'da da belirtildiği gibi, bedelin ödenmesine ilişkin bildirim ya da ihtarın kiracıya tebliğinden sonra kiraya veren kira bedelini almıyorsa kiracının bu durumu tanıkla ispat etmesi mümkündür⁴⁹¹. Buna karşılık kira bedelinin ödenmesine ilişkin bildirim ya da ihtarın tebliğinden önce kiraya verenin kira bedelini almadığını, kiracının tanıkla ispat etmesi mümkün değildir⁴⁹². Yargıtay bu konuda⁴⁹³ “...Davalının, temerrüt ihtarnamesinin tebliğinden önce kira bedelini elden ödemek istemesine rağmen davacının kira bedelini kabul etmeme savunmasını tanıkla kanıtlaması mümkün değildir. Davalı, kira bedelini sözleşmede kararlaştırılan ödeme

⁴⁸⁵ Zevkliler/Gökyayla, s.308; Aydemir, s.186; Dilbaz, s.113

⁴⁸⁶ Aydoğdu/Kahveci, s.474; Aydemir, s.186; Dilbaz, s.113

⁴⁸⁷ Aydemir, s.185; Yargıtay'ın bu yöndeki kararı için bkz. Yargıtay HGK 1979/12-224 E. 1980/2333 K. Sayılı ve 07/11/1980 T. Kararı E.T: 11/12/2022 (www.kazanci.com)

⁴⁸⁸ Zevkliler/Gökyayla, s.308; Yavuz, s.1184; Aydoğdu/Kahveci, s.474; Ural Çınar, s.87

⁴⁸⁹ YİBGK 1959/23 E. 1959/20 K. Sayılı ve 11/03/1959 T. Kararı (01/08/1959 Tarihli ve 10268 Sayılı RG'de yayımlanmıştır. E.T: 10/12/2022, www.resmigazete.gov.tr/arsiv/10268.pdf); Yargıtay 6.HD 1997/7660 E. 1997/9685 K. Sayılı ve 18/11/1997 T. Kararı “...11/03/1959 tarihli ve 20/23 Sayılı İBK'ya göre temerrüt ihtarnamesi üzerine kiracının ihtarnamedeki süre içerisinde, iki haklı ihtar iddiasında ihtarın tebliğinden önce kira parasının ödenmek istendiğinin kabul edilmediği vakalarının tanıkla ispatı mümkündür. Olayda temerrüt ihtarnamesi üzerine süresinde ödeme isteğinin kabul edilmediği ileri sürüldüğünden bu İçtihadı Birleştirme Kararının uygulama yeri bulunmamaktadır. Ne var ki her iki taraf ihtarname tebliğinden önce ödeme isteği konusunda tanık dinlenmesine muvafakat ettiklerinden tanık dinlenmesinde bir usulsüzlük yoktur...” E.T: 10/12/2022 (www.kazanci.com); Aydoğdu/Kahveci, s.473; Yavuz, s.1184

⁴⁹⁰ Aydemir, s.185

⁴⁹¹ Aydemir, s.186; Bayram, Alacaklının Temerrüdü, s.253

⁴⁹² Aydemir, s.186

⁴⁹³ Yargıtay 6.HD 2007/5140 E. 2007/6362 K. Sayılı ve 21/05/2007 T. Kararı (www.legalbank.net) (E.T: 13/10/2023)

süresi içerisinde posta havalesi ile konutta teslimli olarak göndererek veya tevdi mahalli tayin ettirip belirlenen yere kira bedelini yatırmak suretiyle sorumluluktan kurtulabilecekken, bu edimlerini yerine getirmediğinden temerrüt olgusu gerçekleşmiştir...” şeklinde karar vermiştir.

Kira bedelinin banka hesabına yatırılmasının kararlaştırıldığı hallerde de, ödeme tarihi kira bedelinin kiraya verenin banka hesabına yatırıldığı tarihtir⁴⁹⁴.

Kiracı kira bedelini veya yan giderleri banka hesabına yatırdığında ödeme yanlışlıkla başka hesaba yapılırsa veya kiraya verenin hesabına geç gelirse ifanın geciktiği öğretilen bir görüş tarafından kabul edilir⁴⁹⁵.

Kira bedelinin banka hesabına ödenmesi durumunda kiraya verenin banka hesabını açık tutma külfeti bulunmaktadır⁴⁹⁶. Bu durum, kiraya verenin ifaya katılma külfetinin uzantısı olup banka hesabının kapatılması halinde kiraya veren, alacaklı temerrüdüne düşer⁴⁹⁷. Ayrıca Yargıtay⁴⁹⁸, kira paralarının kiraya verenin eşine ait banka hesabına yatırılmış olmasının bir fark yaratmadığını, bu durumun ancak ödeme yerinin belirlenmesi bakımından hüküm ifade ettiğini de hüküm altına almıştır.

Kiraya verenin, sözleşmede belirtilen banka hesap numarasını değiştirmesi ve yeni açtığı banka hesap numarasını ihtarname ile kiracıya bildirmesi halinde, kiracının bildirilen yeni banka hesabına ödemeyi yapması ya da konutta ödemeli olarak posta havalesini kullanarak kira bedelini ödemesi gerekmektedir⁴⁹⁹. Bu durumda kiracının

⁴⁹⁴ Eren, s.376; Ural Çınar, s.88; Dilbaz, 79; Banka kanalıyla yapılan ödemelere başka bankanın aracılık etmesi durumunda ödeme anının kira bedelinin ilk bankaya yatırılan tarih olduğu yönünde bkz. Ural Çınar, s.88; Banka havalesiyle ödeme durumunda ödeme anına ilişkin farklı yaklaşımlar için ayrıca bkz. Kazım Ali Sonat, **Nakit Dışı Ödeme Usulleri Çerçevesinde Para Borcunun Banka Havalesi Yoluyla Ödenmesi**, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Şubat, 2010 ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://ulusal.tez.merkezi.gov.tr)) (E.T: 22/10/2023), ss.199-226

⁴⁹⁵ Gümüş, Kira, s.282; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.288; Buna karşılık Ural Çınar burada bir ayırım yapmak gerektiğini, durumun kiraya verenden mi yoksa kiracıdan mı kaynaklandığının tespit edilmesi gerektiğini savunur. Buna göre kiraya veren kiracıya farklı bir banka hesabı vermişse ya da kiraya verene ait banka hesabından ileri gelen aksaklık nedeniyle kira parası hesabına geç gelmişse bu durumdan kiracının sorumlu tutulmaması gerekmektedir. Ancak kiracının kusuruyla, örneğin kiracı kira bedelini yanlış banka hesabına yatırmışsa veya kiracıya ait banka hesabından ileri gelen sebeplerle kira parası hesabına geç gelmişse, kiracı ödemede gecikmiş olup bunun kabulü gerekmektedir. Bkz. Ural Çınar, s.229

⁴⁹⁶ Gümüş, Kira, s.184; İnceoğlu, C.1, s.259; Aydoğdu/Kahveci, s.473; Aral/Ayrancı, s.298; Dilbaz, s.79; Ural Çınar, s.84

⁴⁹⁷ Yargıtay 6.HD 1999/4524 E. 1999/4798 K. Sayılı ve 27/05/1999 T. Kararı E.T: 10/12/2022 (www.kazanci.com); Gümüş, Kira, s.184; Aydoğdu/Kahveci, s.473; Aral/Ayrancı, s.298; Dilbaz, s.79; Ural Çınar, s.84; İnceoğlu, C.1, s.259; Bayram, Alacaklının Temerrüdü, s.139

⁴⁹⁸ Yargıtay HGK 2007/6-31 E. 2007/30 K. Sayılı ve 24/01/2007 T. Kararı E.T: 10/12/2022 (www.kazanci.com)

⁴⁹⁹ Yavuz, s.1184

ısrarla bildirilen yeni banka hesabına değil de eski banka hesabına ödeme yapması, kiracının borcunu ortadan kaldırmayacaktır⁵⁰⁰.

Taraflar arasında herhangi bir anlaşma olmamasına rağmen kiracının kendi başına bankadan kiraya veren hesabına havale çıkarması ve kiraya verene ihbarda bulunması yeterli değildir⁵⁰¹. Kiracının bu şekilde yapmış olduğu ifayı kiraya veren kabul etmek zorunda olmadığından dolayı kiracının borçlu temerrüdüne düşmesi söz konusu olacaktır⁵⁰².

Konut veya çatılı iş yerleri bakımından Maliye Bakanlığının 213 Sayılı VUK mükerrer m.257 f.1 b.2 hükmüne dayalı olarak çıkardığı 268 Sayılı Gelir Vergisi Genel Tebliğine⁵⁰³ göre 1 Kasım 2008 tarihinden itibaren konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde, haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarında ise tutara bakılmaksızın kira geliri elde edenler ile iş yerlerinde miktara bakılmaksızın gelir elde edenler, kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini banka veya PTT tarafından düzenlenen tahsilat makbuzlarıyla belgelemek zorundadır⁵⁰⁴. Ancak bu zorunluluk vergi hukukuna ilişkin yasal bir zorunluluk olup ifa yeri bakımından bir değişiklik yaratmayacaktır, yani kiracı aylık 500 TL'yi aşan kira bedelini elden kiraya verene ödediği takdirde kira borcundan kurtulur⁵⁰⁵.

Kiraya veren, herhangi bir çekince ileri sürmeksizin vade için makbuz verdiği takdirde, TBK m.104 gereği önceki dönemlere ait kira bedelini de tahsil etmiş

⁵⁰⁰ Yavuz, s.1184

⁵⁰¹ Aydoğdu/Kahveci, s.473; Aral/Ayrancı, s.298; Dilbaz, s.79; Söz konusu durumun teamül oluşturacak biçimde birden fazla kez ihtirazi kayıt ileri sürülmeden alınması, zımni olarak ifa yerinin belirlendiğini gösterir. Bkz. Gümüş, Kira, s.184

⁵⁰² Yargıtay HGK 1993/6-27 E. 1993/148 K. Sayılı ve 07/04/1993 T. Kararı E.T: 10/12/2022 (www.kazanci.com); Aydoğdu/Kahveci, s.473; Aral/Ayrancı, s.298; Dilbaz, s.79; İnceoğlu, C.1, s.259

⁵⁰³ 29/07/2008 Tarihli ve 26951 Sayılı RG'de yayımlanmıştır. E.T:11/12/2022 (<https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/07/20080729-10.htm>) Ayrıca 09/06/2017 Tarihli ve 30091 Sayılı RG'de Maliye Bakanlığı tarafından 268 Sayılı Gelir Vergisi Genel Tebliği'nde değişiklik yapılmasına dair tebliğ yayımlanmış olup m.1 "29/7/2008 tarihli ve 26951 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Gelir Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 268)'nin "I. Tevsik Zorunluluğunun Kapsamı" başlıklı bölümünde yer alan "Konutlarda, her bir konut için aylık 500 YTL ve üzerinde kira geliri elde edenlerin," ibaresi "Konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde, haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarında ise tutara bakılmaksızın kira geliri elde edenlerin," şeklinde değiştirilmiştir". E.T: 11/12/2022 (<https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/06/20170609-11.htm>)

⁵⁰⁴ İnceoğlu, C.1, s.260; Gümüş, Kira, ss.185-188; Zevkliler/Gökyayla, s.307; Aydoğdu/Kahveci, s.474; Aral/Ayrancı, s.298; Ural Çınar, ss.88-89; Ruhi, s.201; Yavuz/Acar/Özen, s.287

⁵⁰⁵ İnceoğlu, C.1, s.260; Gümüş, Kira, s.188; Aydoğdu/Kahveci, s.474; Ruhi, s.201

sayılır⁵⁰⁶. Bu karinenin aksini, kiraya veren kanıtlayabilir⁵⁰⁷. Belirtmek gerekir ki bu durum, yalnızca elden ödemelerde geçerli olup ödemenin bankaya ya da tevdii mahalline yapıldığı hallerde kiracı lehine olan bu karinenin uygulanma olanağı bulunmamaktadır⁵⁰⁸. Çünkü kira bedelinin bankaya ya da tevdii mahalline yapıldığı durumlarda kiraya verenin makbuz verme veya vermeme imkânı bulunmamaktadır.

Kiralanın taşınmazın devri halinde yeni malikin taşınmazı devraldığını kiracıya bildirmesi gereklidir⁵⁰⁹. Kiracının, taşınmazın devredildiğinden haberi olmaması nedeniyle kira bedelini eski kiraya verene ödemesi halinde borcundan kurtulduğunun kabulü gerekir⁵¹⁰.

Bununla birlikte kira parasının kiraya veren dışında başka bir kişiye ödenmesinin kararlaştırılması halinde dahi temerrüt ihtarını kiraya verenin çekmesi gerekir⁵¹¹.

Kira bedelinin para olarak ödenmesinin kararlaştırıldığı hallerde, aksi kararlaştırılmadıkça Türk parası ve nakden ödenmesi kuraldır (TBK m.99/1)⁵¹². Yabancı para ile ödemenin aynen ya da fiili ödeme zamanındaki Türk parası üzerinden olup olmayacağı TBK m.99'a göre belirlenir⁵¹³. Ancak 2018 Tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Türkiye sınırları içerisinde yerleşik olan kişilerin Bakanlıkça belirlenen haller dışında her türlü taşınır ve taşınmaz kiralalarının döviz cinsinden veya döviz endeksli kararlaştırılmayacağı düzenlenmiştir⁵¹⁴. Bunun

⁵⁰⁶ İncoğlu, C.1, s.254; Zevkliler/Gökyayla, s.308; Aydoğdu/Kahveci, s.475; Yavuz, s.1184; Ural Çınar, s.88; Suiçmez, s.1614

⁵⁰⁷ Zevkliler/Gökyayla, s.308; Aydoğdu/Kahveci, s.475; Yavuz, s.1184

⁵⁰⁸ Yargıtay HGK 1984/6-735 E. 1986/114 K. Sayılı ve 12/02/1985 T. Kararı E.T: 11/12/2022 (www.kazanci.com); Aydoğdu/Kahveci, s.475; Yavuz, s.1185

⁵⁰⁹ Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.102

⁵¹⁰ Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.102; Bu konuda bkz. Yargıtay 6.HD 2015/8141 E. 2015/10757 K. Sayılı ve 07/12/2015 T. Kararı E.T: 11/12/2022 (www.kazanci.com); Aynı yönde Yargıtay 3.HD 2020/1694 E. 2020/2970 K. Sayılı ve 15/06/2020 T. Kararı E.T: 11/12/2022 (www.kazanci.com)

⁵¹¹ Yargıtay 6.HD 1997/6622 E. 1997/6948 K. Sayılı ve 24/09/1997 T. Kararı E.T: 11/12/2022 (www.kazanci.com); Zevkliler/Gökyayla, s.309; Aydoğdu/Kahveci, s.475

⁵¹² Zevkliler/Gökyayla, ss.308-309; Aydoğdu/Kahveci, s.475; Suiçmez, s.1613

⁵¹³ Zevkliler/Gökyayla, s.309; Aydoğdu/Kahveci, s.475

⁵¹⁴ 12 Eylül 2018 tarihli 85 Karar Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Karar verilmiş ve 07/08/1989 tarihli ve 32 Sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kararın 4. Maddesine g bendi eklenmiştir. Buna göre Türkiye sınırları içerisinde yerleşik olan şahısların Bakanlık tarafından belirlenen durumlar haricinde kendi aralarındaki taşınır ve taşınmaz alım satımı, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü taşınır ve taşınmaz kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser akitlerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden doğan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden ya da dövize endeksli olarak kararlaştırılmayacağı düzenlenmiştir. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 16/11/2018 tarihli Resmi Gazetede Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ yayınlanmıştır.

haricinde kiraya verenin kabul etmemesi halinde kira borcunun çek, bono, senet veya herhangi bir kıymetli evrakla ödenmesi mümkün değildir⁵¹⁵.

Kiraya veren, kira bedelinin senetle ödenmesini kabul ettiyse Yargıtay'ın⁵¹⁶ da görüşüne göre kira bedeli aranacak borca dönüşür. Bu bakımdan kiracı tarafından kira bedelinin ödenmesinde gecikme olduğunun kabulü için kiraya verenin elindeki senedi kiracıya götürerek bedelini istemesi veya tahsil için bankaya başvurması gerekir⁵¹⁷. Görüldüğü üzere, kira bedelinin senetle ödenmesinin kararlaştırıldığı hallerde kiraya verenin kiracıyı temerrüde düşürebilmek için bu yöntemleri izlemesi gereklidir⁵¹⁸. Kiraya verenin senedin tahsili için bu yöntemleri uygulamadan kiracıya ihtar göndermesi veya kiracıyı mütemerrit durumuna düşürmesi mümkün değildir. Zira kira bedeli, senede bağlanarak artık götürülecek borç niteliğinden aranacak borç niteliğine dönüşmüştür.

Kira sözleşmeleri bakımından kanun koyucu kiracının ve kiraya verenin kira sözleşmelerinden kaynaklanan alacaklarını takas hakkından önceden feragat edemeyeceklerini belirtmiştir (TBK m.326)⁵¹⁹. Görüldüğü üzere TBK m.144 hükmü kira sözleşmeleri bakımından uygulanmayacak olup getirilen ayrık düzenleme kiracı ile kiraya veren arasındaki ilişkinin dengede tutulmasına, özellikle de kiracının baskı altında bulundurulmasını önlemeye yöneliktir⁵²⁰.

Kiracı tarafından kira bedeli ya da yan giderlerin belli bir kısmı ödenmediği takdirde de kiracının temerrüdüne ilişkin TBK m.315 uygulama alanı bulur⁵²¹. Yargıtay da kararında⁵²² eksik ödenen kira bedeli, toplam kira bedelinden az miktarda eksik olsa dahi TBK m.315'in uygulanabileceğini belirtmiştir⁵²³.

⁵¹⁵ Zevkliler/Gökayla, s.309; Özdemir, Kira Sözleşmesi, ss.102-103; Aydoğdu/Kahveci, s.475; Dilbaz, s.73; İnceoğlu, C.1, s.254; Suiçmez, s.1613

⁵¹⁶ Yargıtay 6.HD 1998/10025 E. 1998/10025 K. 23/11/1998 K. Sayılı Kararı E.T: 11/12/2022 (www.kazanci.com)

⁵¹⁷ Aydemir, s.187; Özdemir ve diğerleri, s.103; Ural Çınar, s.230; Dilbaz, s.96

⁵¹⁸ Yargıtay 6.HD 1993/12744 E. 1993/12943 K. Sayılı ve 09/12/1993 T. Kararı E.T: 11/12/2022 (www.kazanci.com); Ural Çınar, s.91; Aydemir, s.188

⁵¹⁹ Aydemir, s.189; Ural Çınar, s.95; Ruhi, s.221; Yavuz, ss.445-447

⁵²⁰ Aydemir, s.189; Ruhi, s.221; Yavuz, s.445 Kiraya veren bakımından takastan feragat yasağı düzenlemesinin getirilmesinin bir anlamının bulunmadığına dair bkz. Ural Çınar, s.96

⁵²¹ Gümüş, Kira, s.282; Dilbaz, s.97; Ural Çınar, s.230; Yavuz, s.1189; Sıraş, s.155

⁵²² Yargıtay 6.HD 2014/6886 E. 2014/8148 K. 19.06.2014 T. Kararı E.T: 29/01/2023 (www.legalbank.net)

⁵²³ Bu konuda Ural Çınar'a göre ise, kiracı tarafından kiraya verene kira parasının tümüne çok yakın kısmını oluşturan bir ödeme teklif edildiyse ve bakiye kalan cüz'i kısmın tahsilinde özel bir zorluk yoksa bu halde kiraya verenin dürüstlük kuralları çerçevesinde kendisine teklif edilen ödemeyi reddetmemesi gerekmektedir. Bkz. Ural Çınar, s.230

Bununla birlikte kiracı iflas ederse ya da kiracı konkordato mehili alırsa, bu durumlar kira parasının ifasını geciktiren haklı bir neden olmayacak olup bu durumlar ifada gecikme ve bunun sonucunda oluşan hukuki sonuçları engellemeyecektir⁵²⁴.

TBK m.315'in uygulanma şartlarından biri olan kiracının muaccel olan kira bedelini zamanında ödememiş olmasından bahsedebilmek için sözleşme veya kanunda belirtilmiş olan ifa zamanı ödeme yapmadan geçirilmelidir⁵²⁵.

Bu kapsamda kiracı kira bedelini ödemede temerrüde düştüğü hallerde TBK m.117 vd. hükümleri olan borçlunun temerrüdüne ilişkin genel hükümlerden yola çıkmak gerekir⁵²⁶. Öncelikle belirtmek gerekir ki, kira sözleşmelerinde dönemlik olarak belirlenen kira parası açısından taraflarca belirlenen belli tarihleri barındıran örneğin, her ay üçüncü gün gibi vadeler, TBK m.117/2 hükmüne göre “*belirli vade*” kabul edilir⁵²⁷. Bu doğrultuda doktrinde bir görüş tarafından belirli vade geçtiği takdirde kiracının temerrüde yönelik ihtar olmaksızın temerrüde düştüğü savunulur⁵²⁸. Bu görüşe göre kiraya veren, muaccel hale gelmiş kira bedelini ifa etmeyen kiracının temerrüde düşmesinin ardından öteki koşulları da gerçekleştirmek amacıyla, TBK m.315 gereği sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olacaktır⁵²⁹.

Bir başka görüş, kira sözleşmesinin taraflarınca belirlenen vade, kira borcunun doğacağı tarih olarak belirlenen bir vade olduğundan dolayı kiracının temerrüde düşmesi için, ayrıca bir temerrüt ihtarının yapılması gerektiğini savunur⁵³⁰. Dolayısıyla kiracıya ulaşan adi temerrüt ihtar ile birlikte kiracı, borçlu temerrüdüne düşecektir. Bunun ardından kiraya veren tarafından kiracıya TBK m.315 çerçevesinde fesih ihtarında bulunularak otuz günlük kanuni ifa süresinin sonuna kadar temerrüde bağlı sonuçlar ortaya çıkacaktır. Ancak kiraya veren, kiracıya adi temerrüt ihtar

⁵²⁴ Gümüş, Kira, s.282; Ural Çınar, s.231; Dilbaz, s.97; Ayrıntılı bilgi için bkz. Banu Bilge Sarıhan, **Konkordatonun Kira Sözleşmesine Etkisi**, Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.3, S.1, 2020, ss.83-98, E.T: 30/06/2023 (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/neuhfd/issue/55654/706763>), ss.88-92

⁵²⁵ Akartepe, s.93; Yavuz, s.301

⁵²⁶ Akartepe, s.93; Babacan, s.740

⁵²⁷ Ural Çınar, s.231; Dilbaz, s.97; Keleş, s.76; Akartepe, s.94

⁵²⁸ Yavuz/Acar/Özen, s.295; Ural Çınar, s.232; Akartepe, s.94; Ruhi, s.202; Yavuz, s.299; Babacan, s.741

⁵²⁹ Akartepe, s.94; Babacan, s.741; Ayrıca Ural Çınar, TBK m.315'e göre, ifa için ek süre verilmesini içeren ihtarın gönderilmesini kiracının temerrüdünün gerçekleşmesi amacıyla olmadığını, sözleşmenin temerrüt sebebiyle feshedilmesi ve kiracının tahliye edilmesi için gerekli olduğunu savunur. Bkz. Ural Çınar, s.232

⁵³⁰ Gümüş, Kira, s.281

göndermeden, yalnızca TBK m.315 çerçevesinde “*fesih ihtarında*” bulunmuşsa bu durumda kiracı borçlu temerrüdüne düşmeyecektir⁵³¹.

Bizim de katıldığımız görüş diğer görüşe göre⁵³² ise TBK m.315 maddesinde bahsi geçen ek süre hem sözleşmeyi feshetme hakkı ile tahliyenin bir koşulu olup hem de kiracıyı temerrüde düşürülebilme için gereklidir. Zira bu ihtar bu yüzden “*temerrüt ihtarı*” dendiği, TBK m.315 başlığında “*kiracının temerrüdü*” ifadesinin kullanıldığı ve burada genel hükümlerden bir ayrılmanın olduğu belirtilir⁵³³. Buna göre, TBK m.117/2 hükmü çerçevesinde belirli bir vade belirlenmişse, vade gelmesine rağmen borcunu ödemeyen borçlu, ihtar yapılmasına gerek kalmadan temerrüde düşer. Buna karşılık kira sözleşmelerinde belirlenen sürenin geçmesiyle kiracının, o esnada temerrüde düşmesi söz konusu olmamakta, TBK m.315 çerçevesinde ek süre verilerek bu ek sürenin sonunda temerrüde düşmesi söz konusu olmaktadır⁵³⁴. Yargıtay da yerleşik kararlarında⁵³⁵ kiracıyı temerrüde düşürmek için ek süre verildiğini, kiracının bu sürenin bitimine kadar kira bedelini ödemesi halinde temerrüt ve tahliye edilmekten kurtulduğu şeklinde kararlar vermiştir.

3. Kiracıya Muaccel Olan Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödemesi Amacıyla Süre Verilmesi ve İhtar Yapılması

TBK m.315 hükmünde düzenlenen kira sözleşmelerinde kira bedelinin ifa edilmemesi sebebiyle feshedilmesi özel bir düzenlemedir. Bu hükme göre, kiracı tarafından kira parasının ve yan giderlerin ödenmemesi durumunda, kiraya verenin kiracısına kanunda öngörülen süreleri verip bu süre zarfında kira bedelini ifa etmesini,

⁵³¹ Gümüş, Kira, s.281

⁵³² Zevkliler/Gökyayla, s.303; Aydoğdu/Kahveci, s.457

⁵³³ Aydoğdu/Kahveci, s.457; Zevkliler/Gökyayla, s.303

⁵³⁴ Aydoğdu/Kahveci, s.457; Zevkliler/Gökyayla, s.303

⁵³⁵ Yargıtay 6.HD 2013/7693 E. 2013/10591 K. Sayılı ve 18/06/2013 T. “...Davalı kiracı, kiracılık ilişkisine karşı çıkmadığına ve sunmuş olduğu 15.4.2007 tarihli kira sözleşmesi gereğince kiralanan kiracı olduğunu kabul ettiğine göre anılan yazılı kira sözleşmesi gereğince kira borcunu ödemekle yükümlüdür. Öte yandan icra takibi ile kendisine gönderilen Örnek 13 ihtarlı ödeme emri İİK m.269/1 göndermesi ile TBK m.315’te düzenlenen temerrüt ihtarname niteliğinde olup, ödeme emriyle tanınan yasal otuz gün içerisinde kira borcunun tamamını ödememesi halinde temerrüte düşer. Davalı kiracı ödeme emri ile kendisine tanınan yasal süre içinde icra takibi konusu edilen dönem kira parasının tamamını ödemeyerek temerrüte düştüğünden mahkemece temerrüt nedeniyle davalı kiracının kiralanan tahliyesine karar verilmesi gerekmektedir...” (www.legalbank.net) E.T: 20/02/2023; Yargıtay 6.HD 1998/7104 E. 1998/7247 K. Sayılı ve 22/09/1998 T. (www.lwgalbank.net) E.T: 20/02/2023; Yargıtay 6.HD 2012/16231 E. 2013/303 K. Sayılı ve 16/01/2013 T. (www.legalbank.net) E.T:20/02/2023

ifa etmediğinde sözleşmenin feshedileceğini yazılı olarak bildirmesi gereklidir. Kural olarak ihtar kiraya verence yapılmalıdır; buna karşılık kiraya veren sıfatını haiz olmayan malikin yapmış olduğu ihtar, TBK m.315 çerçevesinde sözleşmeyi fesih imkânı vermez⁵³⁶. Ancak malikin daha önceden kira bedelinin kendine ifa edilmesi yönünde ihbarda bulunması durumunda malik kiracısına temerrüt ihtarını ulaştırıp kiracısını temerrüde düşürmesi mümkündür⁵³⁷.

Kira akdinin kurulmasının ardından kiralanan malı sonradan edinen kişi, yasal olarak akdin tarafı haline gelir. Bu nedenle yeni malikin kiracıya bildirimde bulunup süre verme ve sürenin sonunda kira bedelini ödememesi nedeniyle kira akdini feshetme hakkı bulunmaktadır⁵³⁸. Fakat bunu gerçekleştirebilmesi için yeni malik tarafından kira parasının kendine ifa edilmesi hususu kiracısına ihtar edilmiş olmalıdır⁵³⁹. Bununla birlikte kiraya veren birden fazla kişiye kiraya verenlerin tümünün, kiraya veren öldüğü takdirde mirasçılar tarafından birlikte ihtarın yapılması gerekir⁵⁴⁰. Bununla birlikte kiralanan üzerinde paylı mülkiyet bulunuyorsa, ihtarın pay ve paydaş çoğunluğu kararı ile yapılmış olması, elbirliği mülkiyetine tabi ise malikler tarafından birlikte bildirimin yapılması gerekmektedir⁵⁴¹.

a) Kiracıya Verilecek Sürenin İçeriği ve Şekli

Kiracı kira parası ve yan gideri ifa etmede temerrüde düşerse sözleşme kendiliğinden sona ermeyecektir⁵⁴². TBK, kira parasını ödemede temerrüde düşen kiracının bu durumun sonuçlarına katlanmaması için, TBK m. 123'e paralel düzenleme getirmiştir. Fakat temerrüde düşmüş borçlu için TBK m. 125'te düzenlenen

⁵³⁶ Yargıtay 6.HD 1983/4927 E. 1983/4953 K. Sayılı ve 05/05/1983 T. Kararı (www.legalbank.net) E.T:20/02/2023; Ural Çınar, s.245; Akartepe, s.96; Ruhi, s.202; Dilbaz, s.106

⁵³⁷ Aydemir, s.183; Yavuz, s.300; Yargıtay 6.HD 1995/10426 E. 1995/10550 K. Sayılı ve 03/11/1995 T. Kararı E.T: 20/02/2023 (www.legalbank.net)

⁵³⁸ Gümüş, Kira, s.289; Ural Çınar, s.246; Akartepe, s.96; Ruhi, s.202; Sırataş, s.81; Yavuz, s.300; Dilbaz, s.106; Babacan, s.744

⁵³⁹ Yargıtay 6.HD 2013/11183 E. 2013/13167 K. Sayılı ve 26/09/2013 T. Kararı (www.lwgalbank.net) E.T: 20/02/2023; Gümüş, Kira, s.289; Akartepe, s.96; Ruhi, s.202; Sırataş, s.81; Yavuz, s.300; Babacan, s.744

⁵⁴⁰ Ural Çınar, s.246; Akartepe, s.96; Aydemir, s.184; Ruhi, ss.202-203; Dilbaz, s.106; Keleş, s.90; Babacan, s.746; Yargıtay 6.HD 2000/10627 E. 2000/10809 K. Sayılı ve 19/12/2000 T. "...Mecur tereke adına kiraya verildiğine göre temerrüt ihtarının bütün mirasçılar tarafından birlikte keşide edilmesi, davanın da birlikte açılması gerekir..." E.T: 20/02/2023 (www.legalbank.net)

⁵⁴¹ Ural Çınar, ss.246-247; Akartepe, ss.96-97; Yavuz, s.300; Ruhi, s.203; Dilbaz, s.106

⁵⁴² Ural Çınar, s.252; Dilbaz, s.109

seçimlik haklarını kullanması bakımından, uygun süre verilmesi gerektiğine ilişkin hükmü kiracıyı korumak amacıyla kiraya verene bırakmayıp kendisi düzenlemiştir⁵⁴³. Buna göre kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için kiraya verenin, kiracısına yazılı ihtarda bulunup muaccel olan ve ödemede temerrüde düşmüş olduğu kira parası ile yan gideri ödemesi amacıyla kiracısına uygun süre vermesi gerekir⁵⁴⁴. Söz konusu süre, TBK m.315/2 hükmüne göre konut ve çatılı işyeri kiralalarında otuz gün, diğer kiralarda ise on gündür.

Söz konusu hüküm nispi emredici nitelikte olup kiracı aleyhine sürelerin kısaltılması mümkün değildir⁵⁴⁵. Ancak kiracı lehine olarak sözleşme ile on ve otuz günlük asgari sürelerden daha fazla süre belirlenmesi ise mümkündür⁵⁴⁶. Kiraya verenin yasal sürelerden daha uzun süre belirlemesi durumunda bu süre kiracı açısından kazanılmış hak oluşturur ve kiraya verenin vermiş olduğu süre dolmadığı halde kanuni sürenin dolmasından bahisle sözleşmenin feshedilmesi mümkün olmaz⁵⁴⁷.

TBK m.315 gereği kiracıya verilecek olan yasal sürenin dolmasına rağmen kiracı kira bedelini ödemezse kiraya veren kira sözleşmesini feshedebilecektir⁵⁴⁸. Söz konusu süre, kiracıya yazılı ihtarın yapıldığı yani tebliğ edildiği günden itibaren başlar⁵⁴⁹.

⁵⁴³ Akartepe, s.97; Keleş, s.83; Eren, s.376; Aral/Ayrancı, s.323

⁵⁴⁴ Bu hususta bkz. Yargıtay 6.HD 2009/11306 E. 2010/560 K. Sayılı ve 26/01/2010 T. Kararı E.T: 26/02/2023 (www.legalbank.net); Ural Çınar, s.252; Dilbaz, s.109; Yavuz/Acar/Özen, s.294; Kılıçoğlu, s.242; Özkanoglu, s.98; Daşlı, s.98

⁵⁴⁵ İnceoğlu, C.1, s.274; Gümüş, Kira, s.286; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.290; Yavuz/Acar/Özen, s.294; Zevkliler/Gökyayla, s.299; Ural Çınar, s.252; Eren, ss.376-377; Keleş, s.83; Aydoğdu/Kahveci, s.453; Kılıçoğlu, s.243; Dilbaz, s.111; Akartepe, s.98; Aydemir, s.184; Babacan, s.749; Özkanoglu, s.99; Daşlı, s.100

⁵⁴⁶ Eren, s.377; İnceoğlu, C.1, s.274; Gümüş, Kira, s.286; Yavuz/Acar/Özen, s.294; Zevkliler/Gökyayla, s.299; Ural Çınar, s.252; Keleş, s.83; 100; Dilbaz, s.110; Aydoğdu/Kahveci, s.453; Kılıçoğlu, s.243; Ural Çınar, s.254; Ruhi, s.203; Dilbaz, s.111; Akartepe, s.98; Aydemir, s.184; Babacan, s.749; Özkanoglu, s.99; Daşlı, s.100; Kanunda belirtilen sürelerden daha az bir süre verilmesi halinde ihtarın geçerli olmayacağı yönünde bkz. Yargıtay 6.HD 2007/8147 E. 2007/9569 K. Sayılı ve 18/09/2007 T. Kararı E.T: 02/03/2023 (www.legalbank.net)

⁵⁴⁷ Yargıtay 6.HD 2014/10030 E. 2014/12090 K. Sayılı ve 06/11/2014 T. Kararı E.T: 02/03/2023 (www.legalbank.net); Gümüş, Kira, s.286; Keleş, ss.83-84

⁵⁴⁸ Yavuz/Acar/Özen, s.294; Zevkliler/Gökyayla, s.299; Aydoğdu/Kahveci, s.453

⁵⁴⁹ İnceoğlu, C.1, s.283; Gümüş, Kira, s.285; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.289; Yavuz/Acar/Özen, s.294; Zevkliler/Gökyayla, s.299; Aydoğdu/Kahveci, s.453; Kılıçoğlu, s.242; Ruhi, s.203; Akartepe, s.99; Ural Çınar, s.259; Babacan, s.749; Özkanoglu, s.99; Daşlı, ss.98-99; Akcaal/Uyumaz, ss.308-309

b) TBK m.315 Uyarınca Verilen Süre İçinde Kira Bedelinin ve Yan Giderlerin Ödenmemesi Halinde Sözleşmenin Feshedileceğine Yönelik İhtarın Yapılması ve İhtarın Şekli

Kiracının temerrüde düşmesinin ardından kiraya verenin muaccel olan kira parası ile yan gideri ifa etmesi amacıyla kiracısına süre vermesi ve işbu süre tayinine yönelik ihtarını adi yazılı olarak yapması gerekmektedir⁵⁵⁰. Bu ihtar beyanı yazılı biçimde yapılmalı, hangi aya ya da aylara ilişkin kira paralarının talep edildiği açıkça belirtilmeli, kira parasının tutarı, kiracının ödeme yapabilmesi için verilecek süre ve bu süre içerisinde borcun ifa edilmemesi halinde sözleşmenin feshedileceği ve tahliye davasının açılacağı belirtilmelidir⁵⁵¹.

Kiraya veren tarafından yapılacak bu bildirimin noter, telgraf ya da posta yoluyla yapılması mümkün olduğu gibi kiralananın taşınmaz olması durumunda tahliye talebini içeren ödeme emrinin gönderilmesi de mümkündür⁵⁵². Belirtmek gerekir ki, icra memuru aracılığıyla gönderilecek olan “13 örnek” ihtarlı ödeme emrinde TBK m.315 uyarınca otuz veya on günlük sürede ifanın gerçekleşmemesi durumunda tahliye isteneceğinin belirtilmesi gerekir⁵⁵³. Aksi halde söz konusu ödeme emri, yasal dayanağı bulunmadığından feshi ve tahliyeyi sağlamaz⁵⁵⁴.

Kiracıya gönderilecek ihtarın içeriğinde, yalnızca yasal hakların kullanılacağından bahsedilmiş, ancak sözleşmenin feshi veyahut tahliye davasının açılacağından açıkça bahsedilmemişse ihtar geçersiz olacaktır⁵⁵⁵. Bunun yanında ihtarda, muaccel olan kira bedelinin ve yan giderlerin belirtilen süre içerisinde ifa

⁵⁵⁰ İnceoğlu, C.1, s.275; Gümüş, Kira, s.284; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.289; Yavuz/Acar/Özen, s.294; Kılıçoğlu, s.242; Ural Çınar, s.247; Dilbaz, s.107; Akartepe, s.97; Ruhi, s.203; Yavuz, s.301; Daşlı, s.100

⁵⁵¹ Gümüş, Kira, s.284; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.289; Zevkliler/Gökyayla, s.302; Aydoğdu/Kahveci, s.456; Yavuz/Acar/Özen, s.294; Ural Çınar, ss.247-248; Dilbaz, s.107; Akartepe, s.99; Ruhi, s.203; Daşlı, ss.101-102; Yargıtay 8.HD 2019/2231 E. 2019/4290 K. Sayılı ve 18/04/2019 T. Kararı E.T: 02/03/2023 (www.legalbank.net)

⁵⁵² İnceoğlu, C.1, s.276; Keleş, s.88; Dilbaz, s.116; Ural Çınar, s.250

⁵⁵³ İnceoğlu, C.1, s.276; Zevkliler/Gökyayla, ss.298-299; Aydoğdu/Kahveci, s.452; Keleş, s.88; Dilbaz, s.121; Yargıtay 3.HD 2017/7361 E. 2019/4991 K. Sayılı ve 27/05/2019 T. Kararı E.T: 02/03/2022 (www.legalbank.net)

⁵⁵⁴ Zevkliler/Gökyayla, s.299; Keleş, s.89

⁵⁵⁵ Gümüş, Kira, ss.284-285; Ural Çınar, s.248; Keleş, s.86; Dilbaz, s.108; Akartepe, s.98; Ruhi, s.204; Babacan, s.750; Yargıtay 3.HD 2017/14141 E. 2018/4525 K. Sayılı ve 25/04/2018 T. Kararı E.T: 02/03/2023 (www.legalbank.net); Bu konu hakkında bkz. Daşlı, s.101

edilmemesi durumunda TBK m.315'in uygulanacağı belirtilmişse bu ihtar geçerlidir⁵⁵⁶.

Kiraya veren, ihtarda süre bitiminde kanuni haklarına başvuracağını belirttiğinde fesih ihtarı koşulunu gerçekleştirmemiş olsa da “*fesih*” ibaresini kullanması zorunlu değildir⁵⁵⁷. Bu bağlamda kiraya veren tarafından ihtarda tahliye isteneceği, kira sözleşmesinin feshedileceği şeklinde bir ibarenin kullanılması da yeterli olacaktır⁵⁵⁸.

Kiraya verenin ihtarda talep ettiği kira bedeli gerçek borçtan fazla olursa ya da tahliye davası açılacağı bildirilmiş olursa ihtar geçersiz olmayacaktır⁵⁵⁹.

Bununla birlikte kiraya veren tarafından yapılan ihtarda kiracıya, kira parası ile yan gideri ifa etmesi amacıyla ne kadar süre verildiğinin de açıkça belirtilmesi gerekmektedir⁵⁶⁰. İhtarda kiracıya ödeme yapması için net bir süre verilmeyip yalnızca “*kanuni süre*” kavramının kullanılması ihtar geçersiz kılacak ve kira sözleşmesini fesih imkânı vermeyecektir⁵⁶¹.

Kiraya verenin bu yola başvurabilmesi için kira bedelinin veya yan giderlerin muaccel olması gerekmektedir⁵⁶². Kira parasının tespitine ilişkin davalarda 12/11/1979 tarihli YİBBGK Kararı⁵⁶³ gereğince kira bedelinin tespit edilmesine yönelik mahkeme kararları kesinleşmediği müddetçe kira bedeli muaccel olmaz. Bu nedenle genel alacaklar bakımından kesinleşmeden icraya konulabilme ilkesi, kira parasının tespiti davalarındaki tespit edilen yeni kira bedeli ile eski kira bedeli arasındaki fark bakımından geçerli olmamaktadır⁵⁶⁴. Buna karşılık, kira tespit davası

⁵⁵⁶ Ural Çınar, s.248; Dilbaz, s.108; Keleş, s.87; Aksi yöndeki görüşler için bkz. Akartepe s.98

⁵⁵⁷ İnceoğlu, C.1, s.277; Keleş, s.86; Akartepe, s.98; Ruhi, ss.203-204

⁵⁵⁸ İnceoğlu, C.1, s.277; Keleş, s.86; Akartepe, s.98; Ruhi, s.204

⁵⁵⁹ Dilbaz, s.108; Ural Çınar, s.248; Yavuz, s.299; Yargıtay 6.HD 2004/5263 E. 2004/5373 K. Sayılı ve 29/06/2004 T. Kararı E.T: 02/03/2023 (www.legalbank.net); İnceoğlu tarafından ise ihtarnamede ifa edilecek kira bedelinin tutarının tespit edilmesinin geçerlilik koşulu olduğunun kabulü gerektiği, kira akdinin feshiyle sonuçlanabilecek ihtarın ifa tutarı hakkında yeterince açık olması gerektiği, ancak kiracı tarafından da ifa edilecek kira bedelinin rahatlıkla bilinebildiği hallerde mutlaka bedelin belirtilmesinin gerekmediği savunulur. Bkz. İnceoğlu, C.1, ss.278-279

⁵⁶⁰ İnceoğlu, C.1, s.279; Dilbaz, s.108; Ural Çınar, s.249

⁵⁶¹ İnceoğlu, C.1, s.279; Dilbaz, s.108; Ural Çınar, s.249; Babacan, s.749

⁵⁶² İnceoğlu, C.1, s.271; Gümüş, Kira, s.283; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.290; Aydoğdu/Kahveci, s.457; Ural Çınar, s.250; Ruhi, s.202; Aydemir, s.175; Yavuz, s.301; Keleş, s.85

⁵⁶³ YİBBGK 1979/1 E. 1979/3 K. Sayılı ve 12/11/1979 T. Kararı E.T: 02/03/2023 (www.legalbank.net) Ayrıca bu karar 16868 Sayılı ve 13/01/1980 Tarihli Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. E.T: 02/03/2023 (<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/16868.pdf>)

⁵⁶⁴ İnceoğlu, C.1, s.290; Aydoğdu/Kahveci, s.453; Aydemir, s.179; Ruhi, s.202

açılrsa bile geçerli olan kira parasının aslının ödenmemesi halinde ihtar çekilip ek süre verilerek temerrüt hükümlerinin uygulanması mümkündür⁵⁶⁵.

Kira parası veya yan gider muaccel olmadığı halde ihtar gönderilmesi haklı olmadığı gibi, kira bedeli veya yan gider takas ya da başka bir sebeple sona ermişse, bu halde de ihtarın gönderilmesi haklı olmayacaktır⁵⁶⁶. Kiracının kira parası veya yan gideri tam ödememesi yani eksik ödemesi neticesinde kiraya verenin ihtarda bulunması da haklı ihtardır⁵⁶⁷. Bununla birlikte, ihtarın haklı olup olmadığını kiraya veren ispatlamakla yükümlüdür⁵⁶⁸.

Kiracının kira parasını ve yan giderleri ödeme borcu genellikle para borcu olduğu için ödeme yeri, ilk olarak kiracı ile kiraya verenin o vakte değin uyguladıkları usule göre olmalıdır⁵⁶⁹. İfa yeri ile ilgili alışılmışın dışında ifa biçimi tercihi yapıldığında ise, para borcu götürülecek borçlardan olduğu için kiraya verenin ifa zamanında yerleşim yeri neresiyse orada ödemenin yapılması gereklidir⁵⁷⁰. Bu bağlamda kiracı ödemesini posta havalesiyle yapmayı tercih ettiğinde, ihtarda verilen süre içerisinde kiraya verene ödenecek biçimde havaleyi ikametgâhta ödemeli göndermelidir⁵⁷¹. Kiraya verenin usulüne uygun yapılan ifayı kabul etmemesi veya kiracının ödeme yaptığı banka hesabını kapatması halinde, kiracı borçlu temerrüdünden kurtulabilmek amacıyla en kısa zamanda hâkimden tevdi mahalli tayini talep edip kira bedelini tayin edilen yere yatırmak ya da kira bedeli masraflarını kendisi karşılamak üzere ikametgâhta ödemeli şekilde postayla kira bedelini göndermek zorundadır; bunu yaparsa kiraya veren alacaklı temerrüdüne düşebilir⁵⁷². Kiraya veren alacaklı temerrüdüne düştüğü takdirde, TBK m.315 hükmü uyarınca kira sözleşmesini feshedemeyecektir⁵⁷³. Ayrıca kiracı, kiraya veren tarafından kira parası

⁵⁶⁵ Aydoğdu/Kahveci, s.453

⁵⁶⁶ Ural Çınar, ss.256-257; Aydoğdu/Kahveci, s.454; Dilbaz, s.112; Yavuz, s.299; Babacan, s.737; İnecoğlu, C.1, ss.289-290

⁵⁶⁷ İnecoğlu, C.1, s.286; Gümüş, Kira, s.282; Ural Çınar, s.257; Dilbaz, s.112

⁵⁶⁸ Ural Çınar, s.257; Dilbaz, s.112

⁵⁶⁹ Akartepe, s.100; Ural Çınar, s.257; Dilbaz, s.112; Ruhi, s.204; Yavuz, s.301

⁵⁷⁰ Akartepe, ss.100-101; Ural Çınar, s.257; Dilbaz, s.113; Ruhi, s.204; Yavuz, s.301

⁵⁷¹ Akartepe, s.101; Dilbaz, s.113; Yargıtay 6.HD 2014/8135 E. 2014/10095 K. Sayılı ve 18/09/2014 T. Kararı E.T: 03/03/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2014/7392 E. 2014/8930 K. Sayılı ve 03/07/2014 T. Kararı E.T: 03/03/2023 (www.legalbank.net)

⁵⁷² Aydoğdu/Kahveci, s.454; Zevkliler/Gökyayla, s.300; Akartepe, s.101; Ural Çınar, ss.257-258; Dilbaz, s.113; Yavuz, s.298; Ruhi, s.204

⁵⁷³ Akartepe, s.101; Dilbaz, s.113; Yavuz, s.298; Ruhi, s.204

ya da yan giderlerin alınmadığını, fiili durum olduğu için 11/03/1959 tarihli YİBGK'ya göre tanıkla ispatlayabilir⁵⁷⁴.

Kira parası ya da yan giderin ifa edilmesi amacıyla kural olarak kiraya verenin ihtar gönderip süre vermesi gerekir⁵⁷⁵. Kiraya verenin malik olmadığı durumlarda, malik tarafından ihtar gönderme ve kira bedeli ödenmediği takdirde akdi feshedebilme hakkı yoktur⁵⁷⁶. Kiralananın kira akdinin yapılmasının ardından başkasına devredilmesi durumunda yeni malik kira akdinin tarafı olacak olup (TBK m. 310/1), edindiği tarihten itibaren ifa edilmeyen kira paraları için yeni malik de ihtar gönderebilir⁵⁷⁷. Fakat bunu yapabilmek için malikin öncelikle kiracıya yapacağı bir bildirim ile kira bedellerinin kendisine ödenmesini istemesi gerekir⁵⁷⁸.

Kiraya veren birden fazla kişi olursa kiracının temerrüde düşmesi amacıyla ihtarın kiraya verenlerin tümü tarafından yapılması gerekir⁵⁷⁹. Kiralanan malın paylı mülkiyet konusu taşınmaz olduğu durumda, kiracıya yapılacak ihtarın pay ve paydaş çoğunluğu kararı ile yapılması, elbirliği mülkiyet halindeyse tüm maliklerin kararıyla yapılması gerekir⁵⁸⁰. Esasen paylı mülkiyet konusu taşınmaz için paydaşların ayrı ayrı kendi hissesine tekabül eden kira alacağını tahsil etmek amacıyla icra takibine girişmesi olanaklıdır⁵⁸¹. Ancak kira parasının ifasının gerçekleşmemesi durumunda paydaşların birisinin akdi feshedip tahliyei gerçekleştirilmesi doktrinde, Yargıtay

⁵⁷⁴ YİBGK 1957/23 E. 1959/20 K. Sayılı ve 11/03/1959 T. Kararı E.T: 03/03/2023 (www.legalbank.net) Ayrıca bu karar 01/08/1959 Tarihli, 10268 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. E.T: 03/03/2023 (<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/10268.pdf>); Zevkliler/Gökyayla, s.300; Aydoğdu/Kahveci, s.455; Ural Çınar, s.258; Yavuz, s.299; Yavuz/Acar/Özen, s.293

⁵⁷⁵ İnceoğlu, C.1, s.279; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.289; Ural Çınar, s.245; Akartepe, s.96; Dilbaz, s.106; Sırataş, s.81; Ruhi, s.202

⁵⁷⁶ İnceoğlu, C.1, s.279; Ural Çınar, s.245; Akartepe, s.96; Dilbaz, s.106; Aydemir, s.183

⁵⁷⁷ Pınar Altınok Ormancı, **Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: "Satım Kirayı Bozmaz" İlkesinin Sonuçları**, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl: 12, S.24, Güz 2013/2, ss.125-141, ([content \(bilkent.edu.tr\)](http://content.bilkent.edu.tr)) (E.T: 30/06/2023), s.129; İnceoğlu, C.1, s.280; Ural Çınar, s.246; Akartepe, s.96; Dilbaz, s.106; Aydemir, s.183; Sırataş, s.81; Ruhi, s.202 ; Gümüş, Kira, s.289

⁵⁷⁸ İnceoğlu, C.1, s.611; Gümüş, Kira, s.289; Akartepe, s.96; Dilbaz, s.106; Aydemir, s.183; Sırataş, s.81; Ruhi, s.202; Yargıtay 6.HD 1995/10426 E. 1995/10550 K. Sayılı ve 03/11/1995 T. Kararı E.T: 04/03/2023 (www.legalbank.net)

⁵⁷⁹ Zevkliler/Gökyayla, s.302; Ural Çınar, s.246; Akartepe, s.96; Aydemir, s.184; Dilbaz, s.106; Ruhi, ss.202-203; Sırataş, s.81; Keleş, s.90; İnceoğlu ise kiraya verenlerin birden fazla olduğu hallerde ihtarnamenin içeriğine bakılmasının gerektiğini, ifa gerçekleşmediğinde kira akdinin feshedileceği belirtildiyse ihtarın tek kiraya veren tarafından yapılmasının mümkün olduğunu, zira bu durumda verilen süre bitiminde tüm kiraya verenlerin ayrıyeten fesih beyanında bulunmasının zorunlu olduğunu, buna karşılık ihtarın ifanın gerçekleşmemesi halinde kira akdinin sürenin sonunda sona ereceğinin belirtildiği hallerde bunun fesih beyanını da içermesi bakımından tek kiraya veren tarafından yapılmasının mümkün olmadığını savunur. Bkz. İnceoğlu, C.1, ss.280-281

⁵⁸⁰ Ural Çınar, ss.246-247; Akartepe, ss.96-97; Dilbaz, s.106-107; Aydemir, s.184; Ruhi, s.203

⁵⁸¹ Ural Çınar, s.247; Dilbaz, s.106

kararlarının⁵⁸² aksine, bunun TMK'nin paylı mülkiyet hükümlerine aykırı olması nedeniyle mümkün olmayacağı savunulmaktadır⁵⁸³. Bununla birlikte, kiralanan elbirliği veya paylı mülkiyeteyse ve maliklerden biri diğerinin rızası olmaksızın taşınmaz için kira sözleşmesi yapmışsa, kira parasının ödenmemesi nedeniyle ihtar çekip süreyi tayin edecek malik de bizzat kendisi olacaktır⁵⁸⁴. Ayrıca, kiraya verenin ölmesi halinde de mirasçılar elbirliğiyle kira ilişkisine taraf olurlar ve kiracıya birlikte ihtar gönderirler; aksi halde elbirliğiyle mirasçılardan yalnızca birinin yapmış olduğu ihtar, hüküm ve sonuç doğurmayacaktır⁵⁸⁵.

Kiracılar birden fazla olursa, kiracıların biri hissesine tekabül eden kira parasını ödemezse bu durumda ortak ve zincirleme bir sorumluluğun varlığı kabul edilerek onları temerrüde düşürmek amacıyla ihtar ve fesih beyanı tüm kiracılar aleyhine yapılmalıdır⁵⁸⁶. Kiracısı birden fazla olan kira ilişkisinde ortak ve zincirleme bir sorumluluk olduğu için birinin kendi payını ödemiş olması her ne kadar temerrüdü engellemese de temerrüt nedeniyle fesih yerine payını ödemeyen kiracı yönünden tahliye talep edilmişse, tahliye bölünemeyen bir borç olduğu için tahliye kararı verilmesi mümkün değildir⁵⁸⁷.

Kiracıya gönderilen ihtarın hüküm ve sonuçlarını doğurması için, ihtarın kiracıya ulaşması gerekir⁵⁸⁸. Kiracının birden fazla olduğu durumda ihtarın tüm kiracılara ayrı ayrı tebliğ edilmesi gerekir⁵⁸⁹. Bununla birlikte, yapılan ihtarın kiracıya ulaşması yeterli olup ihtarı öğrenmiş olması şart değildir⁵⁹⁰. Kiracıya gönderilen iharda belirtilen otuz günlük sürenin başlangıcı TBK m.315/2 c.2 uyarınca kiracıya ihtarın yapıldığı günü izleyen tarihten itibaren başlayacaktır. Yani, süre hesabında kiracıya ihtarın tebliğ edildiği tarih değil, bu günü takip eden tarihten başlayarak hesaplamanın yapılması gerekmektedir⁵⁹¹.

⁵⁸² Yargıtay 6.HD 2015/10598 E. 2016/5929 K. Sayılı ve 17/10/2016 T. Kararı E.T: 04/03/2023 (www.legalbank.net)

⁵⁸³ Ural Çınar, s.247; Dilbaz, ss.106-107

⁵⁸⁴ Ural Çınar, s.247; Dilbaz, s.107

⁵⁸⁵ Dilbaz, s.107; Yavuz, s.303; Ruhi, ss.202-203; Keleş, s.90

⁵⁸⁶ İnceoğlu, C.1, s.283; Ural Çınar, s.247; Dilbaz, s.107; Aydemir, s.184; Ruhi, s.205; Keleş, s.90

⁵⁸⁷ Aydemir, s.184; Yargıtay 12.HD 1982/9039 E. 1982/9255 K. Sayılı ve 09/12/1982 T. Kararı E.T: 04/03/2023 (www.legalbank.net)

⁵⁸⁸ Kılıçoğlu, ss.242-243; Ural Çınar, s.259; Akartepe, s.98; Dilbaz, s.114; Babacan, s.747

⁵⁸⁹ İnceoğlu, C.1, s.283; Ural Çınar, s.259; Dilbaz, s.114

⁵⁹⁰ Kılıçoğlu, s.243; Akartepe, s.98; Ruhi, s.203

⁵⁹¹ Kılıçoğlu, s.243; Akartepe, s.99; Ural Çınar, s.259; Dilbaz, s.114; Ruhi, s.203

6098 Sayılı TBK'nin getirdiği açık düzenleme uyarınca kira parasının vaktinde ifa edilmemesi üzerine ceza koşulu ödeneceği ya da daha sonra ödenmesi gereken kira paralarının muaccel olacağına dair anlaşmaların geçerli olmadığını belirtmek gerekir (TBK m.346 c.2). Getirilen bu düzenleme ile EBK döneminde geçerli olan muacceliyet şartı nedeniyle iki haklı ihtarla yönelik tahliyenin uygulanamayacağı sonucu da geçersiz olmuştur⁵⁹².

4. Kira Bedelinin Verilen Süre İçinde Ödenmemesi

Kiraya verenin TBK m.315 hükmü uyarınca yaptığı ihtarın sonrasında, kiracı belirtilen sürelerin geçmesine rağmen ödeme yapmazsa, EBK m.260'tan farklı olarak kiraya verenin ayrıca fesih bildirimi yaparak kira sözleşmesini feshetmesi gerekmektedir⁵⁹³. Yani ek süre içeren ihtarın gönderilmesinin ardından ödeme gerçekleşmediğinde ihtardan ayrı olarak fesih ve tahliyeyi içeren ihbarın gönderilmesi gerekir⁵⁹⁴. TBK m.315 çerçevesinde kiraya veren kira bedeli ödenmediğinden ötürü fesih hakkını kullandığında bu durum, yasada düzenlenen haklı sebebe dayandığından olağanüstü fesih nedenidir⁵⁹⁵.

Fesih hakkının kullanılmasına yönelik fesih beyanı, fesih ihtarı kavramından farklıdır⁵⁹⁶. İhtar gönderilmesinin amacı borçluyu temerrüde düşürmek, yasal hakları kullanmak iken, ihbar borçluya haber verilip borçlunun bilgilendirilmesidir. TBK m.315 kapsamında da kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıya ihtarname göndererek otuz gün içinde kira borcunu ödemesini, aksi takdirde fesih ve

⁵⁹² Zira EBK döneminde bir aylık kira parasının ifa edilmemesi durumunda diğer aylara ait kira paralarının da muaccel olacağı yönündeki hükümler geçerli olup bir aylık kira bedeli ödemediğinde diğer aylara ilişkin kira bedelleri de muaccel olur, verilen ek süreye rağmen tüm kira bedeli ödenmediğinde EBK m.260 hükmüne göre temerrüt oluşurdu ve tahliye talep edilebilirdi. Ancak bu durumda GKHK m.7/e uyarınca iki haklı ihtar koşulu hiçbir şekilde oluşmazdı. Ancak yeni düzenlemeyle kira bedeline ilişkin muacceliyet koşulu geçersiz olacağı için TBK m.352/2 çerçevesinde iki haklı ihtarın gerçekleşmesi söz konusu olabilecektir. Bkz. Aydoğdu/Kahveci, s.455

⁵⁹³ İnceoğlu, C.1, s.295; Gümüş, Kira, s.290; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.290; Aydoğdu/Kahveci, s.454; Yavuz/Acar/Özen, s.294; Akartepe, s.102; Yavuz, s.306; Ruhi, s.204; Ural Çınar, ss.289-291; Babacan, s.750

⁵⁹⁴ İnceoğlu, C.1, s.296; Aydoğdu/Kahveci, s.454; Akartepe, s.102; Ural Çınar, s.222; Yavuz, s.306; Ruhi, s.204; Babacan, s.750; Eğer kiraya veren tarafından gönderilen ihtarla ifanın gerçekleşmemesi halinde sürenin bitiminde kira akdinin feshedileceği bildirildiyse kiraya veren tarafından ayrıyeten fesih beyanına gerek olmadığı yönünde bkz. İnceoğlu, C.1, s.296; Gümüş, Kira, ss.290-291; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, ss.290-291

⁵⁹⁵ Gümüş, Kira, s.278; Ural Çınar, s.291; Keleş, s.96; Eren, s.377

⁵⁹⁶ Ural Çınar, s.292

tahliyenin gündeme geleceğini bildirir. Kiracı tarafından verilen süre içinde ödeme yapılmaması halinde ise kiraya veren tarafından fesih beyanını içeren ihbarname gönderilerek sözleşmenin feshedildiği ve kiralananı boşaltması gerektiği kiracıya bildirilir. Ayrıca TBK m.315 hükmünde yazılı olma koşulu yalnızca fesih ihtar için aranmış olup fesih hakkının kullanılabilmesi bakımından şekil zorunluluğu öngörülmemiştir⁵⁹⁷. Ancak doktrinde TBK m.348 hükmünde yer alan konut ve çatılı işyeri kira akitlerinde fesih bildiriminin yazılı biçimde yapılmadıkça geçerli olmayacağına yönelik düzenleme uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarda TBK m.315'e göre yapılan fesih beyanı da yazılı olarak yapılmalıdır görüşü baskındır⁵⁹⁸. Ancak kiraya veren, icra yolu ile ödeme emri göndermişse (Örnek 13), verilen süre içerisinde ödeme gerçekleşmediği takdirde kiraya verenin ayrıca fesih bildirimi yapmasına gerek olmaksızın icra mahkemesinden tahliye talep etmesi mümkündür⁵⁹⁹.

Kiraya verenin TBK m.315 çerçevesinde kiracıya göndermiş olduğu ihtarın ardından ödeme yapılmaması durumunda, sözleşmeyi feshettiğini bildiren ihbarını göndermesi için kanunda ayrıca bir süre belirtilmemiştir⁶⁰⁰. Ancak bu sürenin makul olarak belirlenmesi, sözleşmeyi feshetmeye yönelik hakkın dürüstlük kurallarına aykırı olacak biçimde çok uzun süre sonra kullanılması durumunda feshin hükümlerinin ve sonuçlarının meydana gelmemesi gerektiği belirtilmektedir⁶⁰¹.

Kira akdi, sürekli borç doğuran sözleşme niteliğini haiz olduğu için TBK m.315 hükmüne uygun fesih beyanı, ileriye etkili sonuç doğurur ve tahliye davası sözleşme süresinin sonunu beklemeye gerek olmaksızın hemen açılabilir⁶⁰². Ayrıca açılacak tahliye davası da herhangi bir süreye tabi değildir⁶⁰³.

⁵⁹⁷ Gümüş, Kira, s.291; İnceoğlu, C.1, s.297; Ural Çınar, s.292; Keleş, s.100; Babacan, s.751

⁵⁹⁸ İnceoğlu, C.1, s.297; Gümüş, Kira, s.291; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.291; Aydoğdu/Kahveci, s.454; Yavuz/Acar/Özen, s.294; Akartepe, ss.102-103; Yavuz, s.306; Keleş, s.100; Ruhi, s.205; Ural Çınar, s.292; Sırataş, s.83; Babacan, s.751

⁵⁹⁹ İnceoğlu, C.1, s.296; Gümüş, Kira, s.288; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.290; Aydoğdu/Kahveci, s.454; Akartepe, s.104; Yavuz, s.307

⁶⁰⁰ Akartepe, s.103; Ruhi, s.205; Ural Çınar, s.292; Keleş, s.101; Babacan, s.751; Daşlı, s.102

⁶⁰¹ Akartepe, s.103; Ural Çınar, s.292; Keleş, s.101; Babacan, s.751; Daşlı, ss.102-103; Yargıtay 6. HD 2005/10230 E.2005/11590 K. Sayılı ve 13/12/2005 T. Kararı E.T: 19/03/2023 (www.kazanci.com); Yargıtay 6.HD 2005/6008 E. 2005/9127 K. Sayılı ve 06/10/2005 T. Kararı E.T: 19/03/2023 (www.kazanci.com)

⁶⁰² İnceoğlu, C.1, s.300; Yavuz/Acar/Özen, s.294; Aydoğdu/Kahveci, s.456; Akartepe, s.104; Ural Çınar, s.222

⁶⁰³ Aydoğdu/Kahveci, s.456; Yargıtay 6.HD 1989/7513 E. 1989/9438 K. Sayılı ve 25/05/1989 T. Kararı E.T: 05/03/2023 (www.legalbank.net); Benzer yönde bkz. Yargıtay 6.HD 1985/4828 E. 1985/5783 K. Sayılı ve 01/05/1985 T. Kararı E.T: 05/03/2023 (www.legalbank.net)

Kiraya veren, fesih beyanını kiracısına ileri sürmelidir⁶⁰⁴. Kiraya veren birden fazlaysa, bütün kiraya verenler tarafından fesih beyanında bulunulması gerekirken aynı şekilde birden fazla kiracının bulunması halinde fesih ihbarının, icra takibinin ya da davanın tüm kiracılara karşı açılması ya da yapılması gerekir⁶⁰⁵.

Kira bedeli alacağı üçüncü kişiye temlik edilirse sözleşmeyi feshetme hakkı kiraya verenin olacaktır⁶⁰⁶.

Kiralananı üçüncü kişi iktisap ederse yeni malikin fesih bildiriminde bulunması için önceden kiracıya yeni malik olduğunu ve artık kira parasını kendisine ödeyeceğini bildirmiş olması gerekirdi. İnceoğlu'na göre⁶⁰⁷ kiralanan üçüncü kişi tarafından edinilmeden önce kiraya veren, kiracısına m.315 hükmüne dayalı olarak süre vermiş ve o süre içinde kira borcu kiracı tarafından ifa edilmemişse, kiralananı sonradan kazananın bir daha süre vermesi gerekmeden fesih hakkını kullanması gerekir.

Bununla birlikte, kira parası ya da yan gider eksik ödenmişse, bu durum da feshe ve tahliyeyle engel olmayacaktır⁶⁰⁸.

Fesih bildiriminin kiracıya ulaşması ile kira sözleşmesi, kiracıya ulaştığı andan itibaren sona erecektir⁶⁰⁹. Sona ermenin kiracı açısından en önemli sonucu TBK m.344 uyarınca kiralananı geri verme borcunun ortaya çıkmasıdır.

23/02/1938 tarihli YİBGK uyarınca, tahliye davasında verilmiş olan hükmün infaz edilebilmesi için kesinleşme gerekmemektedir⁶¹⁰. Öğretide bazı yazarlar⁶¹¹ da Yargıtay'ın EBK döneminde verdiği kesinleşmeyi aramayan yerleşik kararların değişmeyeceğini savunur. Bu nedenle TBK m.315 uyarınca açılan davada tahliyeyle karar verilir ve akabinde tahliye kararının uygulanması için icra emri gönderilirse İİK

⁶⁰⁴ İnceoğlu, C.1, s.297; Ural Çınar, s.293; Babacan, ss.751-752

⁶⁰⁵ İnceoğlu, C.1, ss.297-298; Ural Çınar, s.293

⁶⁰⁶ İnceoğlu, C.1, s.298; Ural Çınar, s.293

⁶⁰⁷ İnceoğlu, C.1, s.298; Aynı yönde görüş için bkz. Ural Çınar, s.293

⁶⁰⁸ İnceoğlu, C.1, s.287; Gümüş, Kira, s.282; Zevkliler/Gökyayla, s.300; Ural Çınar, s.257; Akartepe, s.100; Keleş, s.90; Dilbaz, s.97; Sırataş, s.82; Ancak kiracının az miktarda bir kira bedelini eksik ödemesi halinde fesih yoluna gidilmesinin TMK m.2 uyarınca dürüstlük kuralına aykırı olarak nitelendirilebileceği yönünde bkz. İnceoğlu, C.1, s.287; Sırataş, s.82

⁶⁰⁹ İnceoğlu, C.1, s.300; Dilbaz, s.147; Osman Duran, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamındaki Taşınmazların Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Kira Sözleşmesine İtiraz ve İtirazın Kaldırılması (İİK m.269/b)**, ERÜHFD, C.13, S.1, ss.217-280, 2018, (<https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/475423> E.T: 19/03/2023), s.222

⁶¹⁰ YİBGK 1937/11 E. 1938/7 K. Sayılı ve 23/02/1938 T. Kararı E.T: 05/03/2023 (www.legalbank.net) 3497 Sayılı ve 30/06/1938 Tarihli Resmi Gazete E.T: 05/03/2023 ([3947.pdf \(resmigazete.gov.tr\)](http://resmigazete.gov.tr))

⁶¹¹ Aydoğdu/Kahveci, s.457; Zevkliler/Gökyayla, s.302; Buna karşılık TBK dönemindeki tahliye kararlarının uygulanması için kararın kesinleşmesinin gerektiği yönünde bkz. Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.298

m.36-37 uyarınca yedi gün içinde kiracının kiralananı teslim etmesi istenir⁶¹². Ayrıca kiraya veren, kiracıya 13 örnek ödeme emri gönderirse, kiracı itiraz eder ve itirazın üzerine görülen davada icra mahkemesi tahliye kararı verirse İİK m.269/c f.3 hükmü uyarınca tahliye kararının tebliğinden itibaren on günlük sürenin geçmesiyle tahliye kararı kesinleşmese de tahliye gerçekleştirilir⁶¹³. Her iki durumda da kiracı, tahliye kararına karşı üst mahkeme yoluna başvurduğu takdirde İİK m.36 uyarınca icranın geri bırakılmasını talep ederek tahliyenin gerçekleşmesini kararının kesinleşmesinin sonuçlanmasına bırakabilir (İİK m.269/c f.3 c.2)⁶¹⁴.

Kiracının, muaccel olmuş kira parasını ya da yan gideri ödemesi için verilen ek sürede kira bedelini veya yan gideri ödemesi, kiraya verenden olan alacağına takas etmesi ya da tevdi mahalline tevdi etmesi durumunda kiraya veren sözleşmeyi feshederek tahliye davası açamaz⁶¹⁵. Ancak kiraya veren tarafından gönderilmiş bir ihtar olduğu için ve kiracı tarafından haklı ihtar sonrasında ödeme, takas ya da tevdi gerçekleştiği için söz konusu ihtarın TBK m.352/2’de bahsedilen iki haklı ve yazılı ihtarlardan birinin yerini tuttuğunu söylemek mümkündür⁶¹⁶.

C) Kiracının Temerrüdünün Hukuki Sonuçları

1. Kiracının Temerrüt Faizinden Sorumluluğu

Kiraya verenin kira parasını elde edemediği için uğramış olduğu zararın yerini kiracının faiz ödeme yükümlülüğü tutar⁶¹⁷. Kiracı, kira parası ve yan giderleri ödemede temerrüde düşerse, temerrüde düşmede kusurunun bulunup bulunmadığına bakılmadan temerrüt faizi ödemekle yükümlü hale gelecektir⁶¹⁸.

Kira akdinde kira parasının ifasına yönelik belirli bir vadenin kararlaştırıldığı hallerde, kararlaştırılan vadede kira borcunu ifa etmeyen kiracı, konut ve çatılı işyeri

⁶¹² Aydoğdu/Kahveci, s.457

⁶¹³ Zevkliler/Gökyayla, ss.302-303; Aydoğdu/Kahveci, s.457; Ural Çınar, s.307

⁶¹⁴ Aydoğdu/Kahveci, s.457; Ural Çınar, s.307

⁶¹⁵ Yavuz/Acar/Özen, s.294; Zevkliler/Gökyayla, s.300; Aydoğdu/Kahveci, s.454; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.288; Ural Çınar, s.257; Akartepe, s.100; Sırataş, s.82; Babacan, s.750; Daşlı, s.102

⁶¹⁶ Yavuz/Acar/Özen, s.294; Zevkliler/Gökyayla, s.300; Aydoğdu/Kahveci, s.454

⁶¹⁷ Ural Çınar, s.264; Dilbaz, s.131

⁶¹⁸ İnceoğlu, C.1, ss.260-261; Kılıçoğlu, s.244; Ural Çınar ss.264-265; Yavuz/Acar/Özen, s.295; Keleş, s.78; Ruhi, s.206; Dilbaz, s.131; Yavuz, s.328

kiralarında belirlenmiş olan vadenin geçmesiyle, ayrı bir ihtar yapılmasına lüzum olmaksızın TBK m.117/2 uyarınca temerrüde düşmüş sayılır⁶¹⁹. Bu durumda TBK m.120/1 uyarınca temerrüde düştüğü tarihten itibaren de temerrüt faizinden sorumlu olur⁶²⁰.

Kira sözleşmesinde kiracı ve kiraya veren, kira parası ya da yan giderin ödenmesi amacıyla vade kararlaştırmamışlarsa TBK m.314 hükmü uygulama alanı bulur⁶²¹. Buna göre, kira bedeli de söz konusu zamanlarda muaccel olup aynı tarihte kiracının temerrüde düşmesi nedeniyle temerrüt faizi de işlemeye başlayacaktır. Bu halde kiraya veren, kiracıya ihtar çekmek zorunda kalmaksızın kira bedeline ilişkin faizi talep edebilir⁶²².

Kira bedeli hâkim hükmüyle belirlenmişse önceki kira bedeli ile belirlenmiş olan yeni kira bedeli arasındaki fark bakımından kiracının temerrüt faizinden ne zaman sorumlu olacağına ilişkin tereddüt 24/11/1995 tarihli YİBGK⁶²³ ile giderilmiştir. Buna göre, eski kira bedeli ile mahkemenin hükmüyle belirlenmiş olan yeni kira bedeli arasındaki kira farkı alacağına, ayrı bir ihtar gerekmez, mahkemenin kararının kesinleşmesi anından itibaren faizin işletilmesi yönünde karar verilmiştir. Buna yönelik TBK m.345'te herhangi bir hüküm bulunmadığından Yargıtay'ın söz konusu hükmü ile uygulanan görüş kiracının temerrüdü (TBK m.315) ve kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle iki haklı ihtar nedeniyle tahliye (m.352/2) açısından da geçerlidir⁶²⁴.

TBK m.120, hem ticari olan hem de ticari olmayan işlerde, sözleşme maddesinde hüküm bulunmadığı hallerde, temerrüt faizi oranının, faiz borcunun doğduğu tarihteki yürürlükteki mevzuat hükümleri uyarınca tespit edileceğini hüküm altına almıştır. Sözleşme maddesinde temerrüt faiz oranı kararlaştırıldığı da bunun, yürürlükte bulunun faiz oranının yüzde yüzünü geçemeyeceği, sözleşmede kararlaştırılan yasal faiz oranının yürürlükteki mevzuat hükümlerinde yer alan

⁶¹⁹ Inceoğlu, C.1, s.262; Kılıçoğlu, s.244; Ural Çınar, ss.264-265; Keleş, s.78

⁶²⁰ Inceoğlu, C.1, s.262; Kılıçoğlu, s.244; Ural Çınar, s.265; Keleş, s.78; Bu konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Murat Aydoğdu, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Faiz ile İlgili Düzenlemeler**, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.12, S.1, 2010, ss.85-136, (<http://hdl.handle.net/20.500.12397/2049>) (E.T: 02/07/2023)

⁶²¹ Ural Çınar, s.265; Keleş, s.78; Dilbaz, s.131

⁶²² Ural Çınar, s.265; Dilbaz, s.131

⁶²³ YİBGK 1994/2 E. 1995/2 K. Sayılı ve 24/11/1995 T. Kararı E.T: 05/03/2023 (www.legalbank.net)

⁶²⁴ Yavuz/Acar/Özen, s.295; Ural Çınar, s.266; Keleş, s.78; Dilbaz, s.132

temerrüt faiz oranından fazla olması durumunda, temerrüt faiz oranı hakkında, yasal faiz oranının geçerli olacağı hüküm altına almıştır. Temerrüt faizinin düzenlendiği yürürlükteki kanun 3095 Sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun'dur.

Bu kapsamda temerrüt faiz oranının, kira bedelinin ticari olup olmadığına göre değiştiğini söyleyebiliriz. Kira akdi ticari değilse, taraflar temerrüt faiz oranının uygulanmasını kararlaştırabilirler; kararlaştırmadıkları takdirde ise 3095 Sayılı Kanun uyarınca belirlenen yasal faiz oranı (%9) uygulanır. Buna karşılık tarafların kanuni temerrüt faiz oranını aşan bir oran belirleyebilmeleri mümkündür. Bu da TBK m.120/2 hükmüne göre kanuni temerrüt faizi oranının %100 fazlasını (%18) aşamaz.

Ticari nitelik taşıyan kira akitlerinde ise kiracı ile kiraya veren, kira bedeline ilişkin borç için temerrüt faiz oranını TTK m.8/1 hükmüne göre diledikleri oranda belirleyebilirler. Tarafların ticari temerrüt faiz oranı belirlememiş olmaları halinde 3095 Sayılı Kanunun m.2/2 uyarınca belirlenecek olan yıllık kanuni temerrüt faizi uygulanır.

İİK m.143/4 uyarınca kiraya verenin kira parasını alamadığı kiracısı için aciz vesikası aldığı hallerde, aciz vesikasında yer alan alacağın tutarı için faiz işlemez. Aynı maddenin 5.fıkrası uyarınca eğer kira akdiyle kira parasının tahsili için kefil/kefiller belirtilmişse veya kiracı olarak müşterek bir kira bedeli borçlusu varsa, bu kişiler bakımından faiz yürütülmeye devam edilecektir. Bunlar faiz borcu ödendikten sonra da aciz vesikası alınan kiracıdan, ödemiş oldukları faiz tutarını talep edemeyeceklerdir.

TBK m.147/1 hükmü uyarınca kira parası beş yılda zamanaşımına uğrar. TBK m.152 uyarınca asıl alacağın zamanaşımına uğraması ile ona bağlı faizler ve diğer alacak kalemleri de zamanaşımına uğrayacağından dolayı temerrüt faizinin de asıl alacak ile aynı zaman içerisinde zamanaşımına uğrayacağını belirtmek gerekir⁶²⁵.

2. Kiracının Aşkın Zarardan Sorumluluğu

TBK m.122/1 *“Alacaklı, temerrüt faizini aşan bir zarara uğramış olursa, borçlu kendisinin hiçbir kusuru bulunmadığını ispat etmedikçe, bu zararı da gidermekle yükümlüdür.”* şeklindedir. Buna göre alacaklının zararı, borçlunun temerrüdü nedeniyle temerrüt faizini aşan bir miktar oluşturmuşsa alacaklı bu zararı

⁶²⁵ Ural Çınar, ss.275-276; Keleş, s.80; Dilbaz, s.137; Yavuz, s.306

borçludan talep edebilecektir. Bu düzenleme, para borçlarına ilişkin olarak borçluya yükletilen aşkın zarar nedeniyle meydana gelen sorumluluk olup TBK'nin kira sözleşmesine yönelik maddelerinde aşkın zarara yönelik hüküm bulunmadığından TBK m.122, kira bedelinin kira parası şeklinde belirlendiği akitlerde uygulanabilecektir⁶²⁶.

Kanunun açık hükmü uyarınca alacaklının yani kiraya verenin, temerrüt faiziyle karşılanamayan aşkın zararının olduğunu ispatlaması gerekmektedir⁶²⁷. Ayrıca kiracının temerrüde düşmesi ile kiraya verende meydana gelen zararın arasında illiyet bağı bulunmalıdır⁶²⁸.

Aşkın zarara örnek olarak kiraya veren tarafından kiralanan mala yapılan giderler, kiraya verenin alacaklısı ile arasındaki ilişkiden meydana gelen zararlar, kiracısının kira parasını zamanında ödememesi nedeniyle kiraya verenin kendi alacaklı olduğu kişiye ödemek zorunda kaldığı temerrüt faizi, aşkın zarar ya da cezai şart veyahut yoksun kalınan kazanç gösterilebilir⁶²⁹. Bununla birlikte enflasyon sebebiyle paranın değerindeki düşüşün temerrüt faizinden yüksek olması nedeniyle temerrüt faizi oranı ile giderilemeyen zararın, munzam zarar olarak istenip istenemeyeceği konusu tartışmalıdır⁶³⁰. Öğretide enflasyon oranlarının fazla olduğu ülkemizde bunun da tek başına aşkın zarar oluşturup TBK m.122 çerçevesinde tazmin edilebileceğini savunulsa da Yargıtay⁶³¹ yalnızca faiz miktarını aşan enflasyonun aşkın zarar olmadığını, aşkın zararlar için daha somut unsurların olması gerektiğini belirtmiştir⁶³². Öğretide bir görüşe⁶³³ göre de, enflasyonun yüksek olması, dövizdeki artış ya da serbest piyasadaki faiz oranının yüksek seyretmesi yeterli sayılmamalı, kiraya veren aşkın bir zararının olduğunu kanıtlamalıdır.

TBK m.122 uyarınca aşkın zararın tazmini için, kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesinde kusurlu olması aranmaktadır. Bu hükme göre, kiracının temerrüde düşmede kusurlu olduğu varsayıldığından, kiracı ancak temerrüde

⁶²⁶ Ural Çınar, s.278; Keleş, s.80; Dilbaz, s.139

⁶²⁷ Ural Çınar, s.280; Keleş, s.80; Yavuz, s.328; Bu konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Yıldırım Keser, **Aşkın Zararın İspatı**, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.11, S.2, 2020, ss.484-495, (<https://doi.org/10.21492/inuhfd.732612>) (E.T: 02/07/2023)

⁶²⁸ Ural Çınar, ss.284-285; Keleş, s.80; Dilbaz, s.140

⁶²⁹ Ural Çınar, ss.281-283; Keleş, ss.80-81; Dilbaz, ss.140-141

⁶³⁰ Ural Çınar, s.283

⁶³¹ YİBGK 1999/2 E. 1999/1 K. Sayılı ve 08/10/1999 T. Kararı E.T: 05/03/2023 (www.kazanci.com)

⁶³² Ural Çınar, s.284

⁶³³ Ural Çınar, s.284

düşmede kusurlu olmadığını ispat ederse aşkın zararın tazmininden kurtulur. Örneğin kiracı kira parasını vaktinde kiraya verene ulaşacak biçimde göndermesine rağmen, kiracının kusuru olmaksızın başka bir nedenden ötürü geciktiğini, kira parasını vaktinde ifa edememesinin beklenmeyen bir durumdan ileri geldiğini ispat ederse aşkın zararı tazmin etmekten kurtulur⁶³⁴. Ancak, kiracı ifa güçsüzlüğündeyse ya da aciz halindeyse ve bu nedenle kira parasını ödeyemediyse, parasını kaybetmişse veyahut paranın yatırıldığı banka iflas ettiğinden dolayı ödeme olmadıysa kiracı kusursuz olmadığından aşkın zararı tazminle yükümlü olur⁶³⁵.

Aşkın zarar, TBK m.146 hükmü uyarınca 10 yılda zamanaşımına uğrar⁶³⁶. Bu sürenin başlangıcı ise, TBK m.149 uyarınca tazminat alacağının muaccel olduğu tarihtir⁶³⁷.

3. Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu

Kira sözleşmesinin feshedilmesinin sonuçlarından bir diğeri de TBK m.334 hükmünde düzenlenen kiralananın iadesi hususudur. TBK m.334/1 hükmü “*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.*” şeklindedir.

Kira akdinin bitimiyle kiracı kiralanan malı iade etme borcu altına girer⁶³⁸. Kiracının yükümlü olduğu iade borcuna karşılık kiraya veren de kiralanan malın iade edilmesini isteme hakkına sahiptir⁶³⁹.

TBK m.334/2 ise “*Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat*

⁶³⁴ Ural Çınar, s.286

⁶³⁵ Ural Çınar, s.286; Keleş, s.81

⁶³⁶ Ural Çınar, s.288-289; Keleş, s.81; Dilbaz, s.143

⁶³⁷ Ural Çınar, s.289; Keleş, s.81; Dilbaz, s.143

⁶³⁸ Aziz Erman Bayram, **Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu**, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.21, S.4, 2017, (Kiralananı Geri Verme Borcu), ss.131-182 (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/ahbvuhfd/issue/48087/608065> ET: 26/06/2023), s.134; İnceoğlu, C.2, s.490; Ruhi, s.360; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.272; Aydoğdu/Kahveci, s.551; Dilbaz, s.147; Ural Çınar, s.328; Keleş, s.102; Aydemir, s.335; Yavuz, s.506; Keleş, s.102; Sırataş, s.83; Özdemir, Kira Sözleşmesi, s.113

⁶³⁹ Ruhi, s.360

ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.” şeklinde düzenlenmiştir. Buna göre kiraya veren yalnızca sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararların giderilmesini isteyebilecek, bunun dışında başkaca tazminat talebinde bulunamayacaktır. Kiralananı geri verme borcu aşağıda ayrıntılı olarak açıklanacağından dolayı burada ayrıntıya girilmeyecektir.

III) KİRALANANIN DAVA YOLUYLA TAHLİYESİ

A) Genel Olarak

Kira sözleşmelerinde kiracının asli yükümlüklerinden en önemlisi kira bedeli ve yan giderleri sözleşmede belirtildiği şekilde ve zamanında ödemektir. Kiracının kira borcunu ifa etmemesi veya ifada gecikmesi hali, TBK m.315 hükmü ile kira sözleşmesini sona erdiren hallerden biri olarak düzenlenmiştir. Bu çerçevede kiraya verene, kira borcunu ödemede temerrüde düşen kiracısının kira sözleşmesini fesih ve tahliye imkânı tanınmış ve bunun için kanunda birden fazla yol sayılmıştır.

Bunlardan biri aşağıda ayrıntılı olarak inceleyeceğimiz iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası, diğeri yine aşağıda inceleyeceğimiz İİK uyarınca kira parasının ifa edilmemesi sebebiyle taşınmazların ilamsız icra takibiyle tahliye edilmesi, bir diğeri de bu başlık altında inceleyeceğimiz kiracının temerrüdü nedeniyle dava yoluyla tahliyesidir.

Ayrıca bu hususta daha önce de belirttiğimiz üzere kira uyuşmazlıklarının çoğalması ve mahkemelerin iş yükünün artması nedeniyle kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk zorunlu hale getirilmiştir. 7445 Sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun⁶⁴⁰ 37.maddesi ile 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununa madde⁶⁴¹ eklenmiştir. Buna göre kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin uyuşmazlıklar hariç

⁶⁴⁰ 32154 Sayılı ve 05/04/2023 Tarihli Resmi Gazete
(<https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/04/20230405-3.htm>) E.T: 26/10/2023

⁶⁴¹ Madde 18/B “(I) Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır:

a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar”.

olmak üzere kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar için dava şartı olarak zorunlu arabuluculuk getirilmiştir. İşbu madde 01/09/2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir⁶⁴². Görüldüğü üzere temerrüt nedeniyle tahliye davası açılmadan önce arabuluculuğa başvurulması zorunlu hale getirilmiştir. Arabuluculuk sürecinin olumsuz sonuçlanmasının ardından dava açma yoluna gidilebilir.

B) Feshin Tespiti ve Tahliye Davası⁶⁴³

Kiraya veren tarafından kira parasının ödenmemesi sebebiyle TBK m.315 çerçevesinde kira sözleşmesinin feshedilmiş olmasına ve kiralananı geri verme borcu doğmasına karşılık kiralananı tahliye etmeyen kiracıya karşı, kiraya veren temerrüt nedeniyle tahliye davası açabilir.

Kiraya veren tarafından gönderilen ihtarnamede veya ödeme emrinde sürenin bitiminde kira sözleşmesinin feshedileceği bildirilse dahi ihtarnamede ya da veya ödeme emrinde belirtilen süre bitmeden temerrüde dayalı olarak tahliye davasının açılması mümkün değildir⁶⁴⁴. Belirtmek gerekir ki, süre davanın açılmasının ardından bitmiş olsa da bu durum sürenin bitmesi beklenmeden açılmış olan davanın görülebilir olduğu anlamına gelmez⁶⁴⁵. Belirtmek gerekir ki bu durum maddi hukuka ilişkindir ve tarafların haklı olup olmadığı dava açıldığı andaki durumlarına göre belirlenir⁶⁴⁶.

Bununla birlikte önemle belirtmek gerekir ki, kiracının kira bedelini ödemediği temerrüdü nedeniyle tahliyesini sağlamak için kiraya verenin başvurabileceği temerrüt nedeniyle tahliye davası ile iki haklı ihtar dayalı tahliye davası, her ne kadar aynı amaca hizmet etse de her iki davanın hukuki sebebi farklıdır. Bu nedenle her iki davanın tarafları, dava konusu kiralananı aynı olsa bile derdestlik itirazında

⁶⁴² Bkz. 7445 Sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 43.maddesi

⁶⁴³ Burcuoğlu'na göre kira sözleşmesinin feshi neticesinde kiraya verenin kiralananı kavuşmak amacıyla açacağı davanın tahliye davası olarak isimlendirilmesi yanlıştır. Zira tahliye davası, verilen kararın kesinleşmesi ile kira sözleşmesini sona erdirdiğinden verilen olumlu karar kurucu niteliktedir. Buna karşılık kira sözleşmesinin feshi halinde sözleşme zaten fesih bildirimiyle sona erdiğinden kiralananı kavuşmak için açılan dava açıklayıcı nitelik taşımakta olup iade davasıdır. Dolayısıyla kira sözleşmesinin feshi hallerinde kiraya verenin kiralananı kavuşmak amacıyla açacağı davanın TBK m.334 hükmü gereği geri verme (iade) davası olarak adlandırılması daha yerinde olacaktır. Burcuoğlu, ss.658-662

⁶⁴⁴ Yargıtay 3.HD 2017/2986 E. 2018/5109 K. Sayılı ve 14/05/2018 T. Kararı E.T: 02/04/2023 (www.legalbank.net); Keleş, s.112

⁶⁴⁵ Keleş, s.112

⁶⁴⁶ Keleş, s.112

bulunulamaz⁶⁴⁷. Ayrıca söz konusu dava, TBK m. 352/2’de hüküm altına alınan tahliye davasından farklı olarak, yenilik doğurucu nitelik taşımayıp, açıklayıcı niteliğe haizdir; zira kira sözleşmesi süre bitiminde kendiliğinden sonlanmışır⁶⁴⁸. Belirtmek gerekir ki bu dava sözleşmenin sona erdiğinin tespitine ve kiralananın iadesini sağlamaya yönelik eda davası niteliğindedir⁶⁴⁹.

Aynı şekilde kiracının temerrüdü nedeniyle kiraya veren, İİK hükümleri uyarınca kiracıya kira bedellerinin yasal süre içinde ödenmesi ve tahliye talepli ödeme emri (Örnek No: 13) gönderebilir. Kiracının verilen süre içerisinde kira borcunu ödememesi halinde alacaklının icra mahkemesinde temerrüt sebebiyle tahliye davası açması ya da itirazın bulunması halinde itirazın kaldırılması ile tahliye davası açma imkânı vardır. İİK m.269/b hükmü uyarınca kiracının itirazında kira akdini ve varsa sözleşmede kendisinin attığı imzayı inkâr etmesi halinde kiraya veren, kanunda belirtilen belgelerle icra mahkemesinde dava açarak itirazın kaldırılması ve verilen süre içerisinde kira borcunun ifa edilmemesi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebilir. Ancak kiraya veren, İİK m.269/b-4 hükmüne göre, icra takibi başlatırken İİK m.269/b-1’de yer alan yazılı belgeleri dayanak göstermişse icra mahkemesi kiraya verenin istemini reddeder. Böyle bir durumda kiraya veren, icra mahkemesinde itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye ilişkin dava değil, sulh hukuk mahkemesinde tahliyeye yönelik dava açmayı seçebilir. İİK m.269/b-4 hükmünde de böyle bir halde ödeme emrinin TBK m.315’te yer alan yazılı ihtarın yerini tutacağını öngörmüştür. Bu maddeye göre kiraya verenin sulh hukuk mahkemesinde temerrüde dayalı olarak alacağını tahsil etme ve kiracının tahliye edilmesine yönelik dava açması mümkündür⁶⁵⁰.

Yargıtay’a göre alacaklı hem icra hâkiminden itirazın kaldırılmasını ve tahliyeyi hem de sulh hukuk hâkiminden itirazın iptalini ve tahliyeyi isteyebilir⁶⁵¹. İcra mahkemesinde görülen itirazın kaldırılması talebi genel mahkemede görülen bir

⁶⁴⁷ Yargıtay 6.HD 2014/6120 E. 2014/8084 K. Sayılı ve 19/06/2014 T. Kararı E.T: 02/04/2023 (www.legalbank.net)

⁶⁴⁸ Duran, s.223; Eyüp İpek, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler**, TBB Dergisi S.102, 2012, ss.59-92, ([m2012-102-1213 \(barobirlik.org.tr\)](http://m2012-102-1213.barobirlik.org.tr)) (E.T: 29/06/2023), s.81

⁶⁴⁹ Duran, s.223

⁶⁵⁰ Keleş, s.114

⁶⁵¹ Keleş, s.114

davada derdestliğe konu olmayabileceği gibi icra mahkemesince verilen karar kesin hüküm olarak da nitelendirilemez⁶⁵².

1. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kiralanın taşınmazların tahliyesine ilişkin davalar HMK m.4/1-a hükmüne göre sulh hukuk mahkemelerinde görülür. Görev kamu düzenine ilişkin olup hâkim tarafından resen gözetilir ve taraflarca yargılamanın her aşamasında ileri sürülebilir. Belirtmek gerekir ki, arada kira sözleşmesi bulunmadığı halde bir yer işgal ediliyorsa ve bu yer tahliye edilmek isteniyorsa bu durumda müdahalenin meni davası açılmalıdır⁶⁵³. Eğer bu yönde müdahalenin meni davası açıldıysa ve davalı taraf kendisinin kiracı olarak bulunduğunu ispatlarsa mahkeme görevsiz olduğuna karar vermez, bu durumda dava reddedilmelidir⁶⁵⁴.

Kiracı, TBK m.315 uyarınca yazılı olarak verilen sürenin ardından kira sözleşmesinin feshedilmiş olmasına rağmen kiralanandan çıkmıyorsa kiraya verenin sulh hukuk mahkemelerinde tahliye davası açması gündeme gelir. Kiraya veren, bunun yanında İİK hükümleri uyarınca kira parasının ifa edilmemesi nedeniyle ilamsız tahliye takibi de başlatabilir. Belirtmek gerekir ki, İİK m.269/b-4 hükmüne göre bu ödeme emri, TBK m.315'te yer alan yazılı bildirimin yerini tuttuğundan kiracı, ödeme emri tebliğ edilmesine karşılık verilen süre içerisinde kira borcunu ifa etmeyip temerrüde düşerse kiraya verenin sulh hukuk mahkemelerinde tahliyeye yönelik dava açması mümkün olduğu gibi İİK m.269/a ve 269/b hükümlerine göre icra mahkemesinden tahliye talep etmesi de mümkündür. Ancak kiracı adi yazılı kira sözleşmesinde yer alan imzayı inkâr ettiğinden dolayı kiraya verenin sulh hukuk mahkemelerinde tahliyeye yönelik dava açması gerekmiş olup bu davayı kazanması halinde hâkim, tahliyeye yönelik hüküm ile kiracı aleyhine İİK m.269/b-5'te yer alan para cezasına hükmeder.

Diğer taraftan kiraya veren sulh hukuk mahkemelerinde tahliye davası açtığında icra mahkemesi tarafından kiracının lehine verilen icra inkâr tazminatının ve

⁶⁵² Yargıtay 6.HD 1999/1342 E. 1999/1570 K. Sayılı ve 01/03/1999 T. Kararı E.T: 02/04/2023 (www.legalbank.net); Keleş, s.114

⁶⁵³ Keleş, s.112

⁶⁵⁴ Keleş, s.113

para cezasının davanın sonuçlanmasına kadar ertelenmesi söz konusu olur. Tahliye davası kiraya veren lehine sonuçlanırsa, aleyhine hükmedilmiş olan tazminatın ve para cezasının ortadan kalkması gündeme gelir (İİK m.269/d, 68/son; 269/c-2 ve 68/5).

Davanın görüleceği yetkili mahkemenin ise çekişmeli olan konunun taşınmazın aynı olmayıp, kira akdinden doğan kişisel hak olması nedeniyle HMK m.6-10 hükümleri uyarınca belirlenmesi gerekmektedir. HMK m.6'ya göre davalı gerçek ya da tüzel kişi dava açıldığı tarihte hangi yerleşim yerinde bulunuyorsa genel yetkili mahkemeler orasıdır. HMK m.10 ise sözleşmeden kaynaklı meydana gelen davaların, akdin ifa edilebileceği yerdeki mahkemede de açılabilmesi düzenlenmiştir. Bu hükümler birlikte değerlendirildiğinde taşınmazın kiralanmasında kira akdi kiralanan malın olduğu yerde ifa edileceğinden kira akdinden doğan tahliye davaları dâhil bütün davalar taşınmazın olduğu yerdeki mahkemelerde görülür.

2. Davanın Tarafları

a) Davacı

TBK m.315 hükmüne göre kural olarak kiraya verenin temerrüde dayalı tahliye davasını açması gerekmektedir. Kiralanan mal, elbirliği veya paylı mülkiyette olup kiraya verenden başka maliklerin bulunması, kira akdini geçersiz kılmayacağından kiraya verenin bu durumda tek olarak fesih ihtarı yapması ya da tahliyeyle yönelik dava açması mümkündür⁶⁵⁵.

Kiraya verenin birden fazla olması durumunda aralarında mecburi dava arkadaşlığı olup yazılı bildirimi beraber göndermelilerdir ve davanın da kiraya verenler tarafından beraber açılması gerekmektedir. Kiralanan mal paylı mülkiyet konusu ise; pay ve paydaş çoğunluğu davada sağlanmalıdır⁶⁵⁶. Belirtmek gerekir ki, mecburi dava arkadaşı olan kiraya verenler, birlikte tahliye davasını açmasalar dahi tarafların teşkilindeki eksiklik dava süresince giderilebilirse de ihtarnamede bulunan

⁶⁵⁵ Keleş, ss.117-118

⁶⁵⁶ Yargıtay 8.HD 2017/3720 E. 2017/10911 K. Sayılı ve 18/09/2017 T. Kararı E.T: 03/04/2023 (www.legalbank.net)

eksiklik dava süresince giderilemeyeceğinden borçlu temerrüde düşmemiş olur ve kiracı tahliye edilemez⁶⁵⁷.

Kiraya verenin ölmesi durumunda da tahliye davası açma hakkı kiraya verenin mirasçılara aittir. Böyle bir halde mirasçılar zorunlu dava arkadaşı olduğundan kira parasını ödemede temerrüde düşme durumunda TBK m.315 hükmündeki yazılı ihtar mirasçıların tümü bütün kiracılara gönderir ve akabinde de tüm mirasçıların dava açması gerekmektedir⁶⁵⁸. Davanın mirasçılardan biri tarafından açılması halinde, diğer mirasçılar davaya katılarak ya da tereke temsilcisi atanarak taraf teşkili sağlanmalıdır⁶⁵⁹. TBK 315'te yer alan yazılı ihtarın bütün mirasçılar tarafından gönderilmemesi halinde söz konusu eksiklik davanın devamı boyunca ortadan kaldırılamayacağı için mahkeme tarafından dava reddedilmelidir⁶⁶⁰.

Yeni malik, kiraya veren durumunda olmadığı tahliye davasını açmak için ilk olarak kira parasının kendisine ifası hususunda kiracıya bildirimde bulunmalı, kira bedeli ifa edilmediğinde ise TBK m.315'e dayalı olarak ihtarname göndermelidir⁶⁶¹. Kiralananın paylı mülkiyet konusu olmasında da hissedarlardan birinin üçüncü kişi ile yaptığı sözleşmenin taraflar arasında geçerli olduğundan kiraya veren durumundaki hissedar tahliye davasını açabilir⁶⁶².

TBK m.310 hükmü kiralananın akdin kurulmasının ardından el değiştirmesi halinde yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağı düzenlemiştir. Fakat yeni malikin kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle kiracıyı tahliye ettirebilmesi için kiracıya daha önceden, kira parasının kendine ödenmesi hususunda bildirimde bulunmuş olması gereklidir. Ayrıca yeni malik bu bildirim yapmamış olsa da yalnızca kira parasının istenmesi durumunda muaccel olmuş kira bedellerinin eski malike ödendiğinin kanıtlanamaması halinde, ödenmemiş olan kira parası yeni malike ödenmelidir⁶⁶³.

⁶⁵⁷ Yargıtay 6.HD 2014/10666 E. 2014/11447 K. Sayılı 22/10/2014 T. Kararı E.T: 03/04/2023 (www.legalbank.net); Keleş, s.118

⁶⁵⁸ Keleş, s.120

⁶⁵⁹ Yargıtay 3.HD 2017/11518 E. 2017/10578 K. Sayılı ve 21/06/2017 T. Kararı E.T: 03/04/2023 (www.kazanci.com); Keleş, s.120

⁶⁶⁰ Keleş, s.120

⁶⁶¹ Keleş, s.121

⁶⁶² Keleş, s.121

⁶⁶³ Yargıtay 3.HD 2017/5274 E. 2019/1180 K. Sayılı ve 18/02/2019 T. Kararı E.T: 03/04/2023 (www.kazanci.com); Keleş, s.122

Kiraya verenin malik olmadığı hallerde, kural olarak malik, kiraya verenin kullanabileceği hakları kullanamaz, söz gelimi ödeme ihtarını çekerek kiracısını temerrüde düşüremez⁶⁶⁴. Ancak Yargıtay'ın bu konuda farklı görüşleri bulunmaktadır. Bir kararında⁶⁶⁵ TBK m.315'e göre temerrüt nedeniyle tahliye davasını kural olarak kiraya verenin açması gerektiğini belirtmiştir. Ancak malik kiraya veren değilse ya da kiralanana daha sonra edinmişse yeni malikin daha önce kiracıya bildirimde bulunarak kira bedelini kendisine ödenmesini ihtar etmesi gerektiğini belirtmiştir. Söz konusu bildirimden netice alınamadığı takdirde kanuni unsurları barındıran ihtarname göndererek dava açması gerektiğini belirtmektedir. Böylece kiraya verenin malik olmadığı bir durumda malik, bu sıfatını belirterek kira parasının kendisine ödenmesi konusunda bir ihtar gönderdiği takdirde bundan sonraki kira bedellerini isteyebilecek ve ihtar sonrası kira bedelleri bakımından kiracıyı temerrüde sokabilecektir⁶⁶⁶.

b) Davalı

TBK m.315 uyarınca açılacak temerrüt nedeniyle tahliye davasının davalısı kiracıdır. Tahliye etme borcu, bölünemeyen bir borç olduğundan kiracı birden fazlaysa tahliye davası kiracıların tümüne yöneltilmelidir⁶⁶⁷.

Kira borcunu ödemede temerrüde düşen kiracının ölümü durumunda da mirasçılar arasında mecburi dava arkadaşlığı oluşur. Bu nedenle fesih ihtarını içeren yazılı süre bildirimi, kiracının bütün tüm mirasçılarına eğer terekenin temsilcisi varsa ise tereke temsilcisine yapılmalı, dava da mirasçılarının tümüne ya da tereke temsilcisine karşı açılmalıdır⁶⁶⁸.

⁶⁶⁴ Yargıtay 6.HD 1983/4927 E. 1983/4953 K. Sayılı ve 05/05/1983 T. Kararı E.T: 16/10/2022 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 1981/2249 E. 1981/7882 K. Sayılı ve 08/05/1981 T. Kararı E.T: 16/10/2022 (www.legalbank.net); Ruhi, s.23

⁶⁶⁵ Yargıtay 6.HD 2014/5157 E. 2014/6537 K. Sayılı ve 21/05/2014 T. Kararı E.T: 16/10/2022 (www.legalbank.net)

⁶⁶⁶ Bu kararların pratik açıdan yerinde olsa da teorik açıdan yerinde olmadığı yönünde bkz. Aydoğdu/Kahveci, s.379

⁶⁶⁷ Yargıtay 3.HD 2017/6751 E. 2017/16730 K. Sayılı ve 29/11/2017 T. Kararı E.T: 03/04/2023 (www.kazanci.com); Keleş, s.122

⁶⁶⁸ Keleş, s.123

Taşınmazın paylı mülkiyete konu olması halinde hissedarlardan birisi payını diğer hissedara kiralayabilir; fakat hissedar olan kiracı için tahliye kararının verilmesi kural olarak mümkün değildir⁶⁶⁹.

3. İspat Yüğü

Tahliye davalarında HMK m.6 gereğı kira sözleşmesinin olduğunu ve kira parasının tutarını kiraya veren, kira bedelinin ifa edildiğini ise kiracı ispatlamalıdır⁶⁷⁰. Bilindiğı üzere kira akdinin yapılması için şekil zorunluluğı öngörölmemiştir. Sözlü olabileceğı gibi adi yazılı veyahut noterde düzenleme veya onaylama şeklinde de yapılabilir.

Yazılı kira sözleşmesine dayanan bir tahliye davasında kiracı tarafından kira akdindeki imza inkâr edilirse hâkim bu çekişmeyi ön mesele olarak HMK m.211 vd. maddelerine göre sonuca bağlamalıdır⁶⁷¹. Kiracı, kira akdine karşı herhangi bir itirazda bulunmayıp, kira süresi ile başlangıcına itirazda bulunursa bu durumda yazılı kira akdinin aksine olan iddialarını HMK m.201 aynı ispat gücündeki delillerle ispatlamalıdır⁶⁷².

Kira sözleşmesi sözlü ise, kiracı kira akdinin başlangıcına ve süresine itiraz etmiyorsa mahkeme tarafından kiraya verence söylenen sözleşme başlangıcının, tarihinin ve süresinin kabul edilmesi gereklidir. Bunun aksine olan bir durumda kiraya verenin kiracılık ilişkisi, kira akdinin ne zaman başladığı ve süresini ispatlaması gerekir⁶⁷³. Yıllık kira miktarının HMK m.200 hükmünde belirtilen tutardan az olursa kiraya verenin kiracı ile arasında kira ilişkisi olduğunu tanık ile ispatlaması mümkündür.

Davalı tahliye davasına cevap vermediğı takdirde tüm iddiaları inkâr etmiş sayıldığından, kiraya verenin kira akdinin başlangıç tarihini ve süresini usul hükümlerine göre ispatlaması gerekir.

⁶⁶⁹ Keleş, s.123

⁶⁷⁰ Yargıtay 6.HD 2014/2383 E. 2014/3458 K. Sayılı ve 20/03/2014 T. Kararı E.T: 03/04/2023 (www.legalbank.net); Keleş, s.124

⁶⁷¹ Keleş, s.124

⁶⁷² Yargıtay HGK 2009/6-477 E. 2009/546 K. Sayılı ve 18/11/2009 T. Kararı E.T: 03/04/2023 (www.legalbank.net); Keleş, s.124

⁶⁷³ Keleş, s.125

Davalı kiracının sözlü akdedilmiş kira akdine itiraz etmeyip, kira sözleşmesinin süresine ve başlangıç tarihine itiraz etmesi durumunda kiraya verenin bunu tanıkla ispat etmesi mümkündür⁶⁷⁴. Kiracı sözlü kira akdini kabul ettiğinde, kiraya verenin kira bedeli olarak ileri sürdüğü tutara karşı çıkarsa kira miktarı HMK m.200'e göre ispatlanmalıdır.

Kiraya veren, çekişmeli hale gelen kira bedelini yazılı delille ispatlayamamışsa, dava dilekçesinde yemin delili yer alıyorsa kiraya verene yemin teklif etmesine yönelik hakkının bulunduğu hatırlatılır⁶⁷⁵.

Kiracının, kira akdi ile dava dilekçesindeki kira bedeli borcuna itiraz etmemesi halinde kiracının kira borcunu ifa ettiğini ispatlaması gerekir. Bununla birlikte, eğer kira miktarında bir çekişme varsa bunu kiraya verenin ispatlaması gerekmektedir. Zira kira sözleşmesinde kira bedeline ilişkin artış oranı olduğuna yönelik madde bulunmuyorsa kiraya veren tek taraflı artış yapıp kira miktarını hesaplırsa ve buna göre istemde bulunursa bu durum kiracı açısından sonuç doğurmaz. Bu durumda kiracı, kabul etmiş olduğu kira bedelini ödeyince temerrüt gerçekleşmez⁶⁷⁶.

IV) TAŞINMAZLARIN İLAMSIZ İCRA YOLUYLA TAHLİYESİ

A) Genel Olarak

EBK'de kira sözleşmeleri, adi kira ve ürün kirası şeklinde ayrılarak düzenlenmiş olup hayvan kirasının da ürün kirası içerisinde düzenlendiği görülmektedir. TBK'de ise, önce kira sözleşmesinin genel kuralları düzenlenmiş, ardından “konut ve çatılı işyeri kirası”, “ürün kirası” ve “hayvan kirası” olarak kira sözleşmelerinin özel türleri düzenlenmiştir. İİK'de ise yalnızca kira ile hasılat kirasına dair taşınmazlar bakımından ilamsız icra takibiyle tahliyenin mümkün olduğu düzenlenmiştir.

TBK'de taşınmazlara ilişkin olarak icra takibiyle tahliyeye yönelik bir hüküm yer almamaktadır. EBK ve mülga 6570 Sayılı GKHK'nin uygulandığı dönemde bu

⁶⁷⁴ Keleş, s.125

⁶⁷⁵ Yargıtay 6.HD 2014/2383 E. 2014/3458 K. Sayılı ve 20/03/2014 T. Kararı E.T: 03/04/2023 (www.legalbank.net); Keleş, s.125

⁶⁷⁶ Yargıtay 6.HD 2014/10692 E. 2014/12773 K. Sayılı ve 20/11/2014 T. Kararı E.T: 03/04/2023 (www.legalbank.net); Keleş, s.127

takip, 6570 Sayılı Kanunda düzenlensin ya da düzenlenmesin tüm taşınmaz kira akitlerine uygulanabilirdi⁶⁷⁷. TBK’de de bu yönde açıkça bir hüküm bulunmadığından öğretide bazı yazarlara göre⁶⁷⁸ İİK m.269’da yer alan ilamsız icra takibiyle tahliyenin, tüm taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerine uygulanabileceği kabul edilmektedir.

İİK’de taşınmazın ilamsız icra takibiyle tahliye edilmesi, takip talebi, ödeme emrine itiraz edilmesinin ve edilmemesinin neticeleri ayrı ayrı düzenlenmiştir. Konu bütünlüğünün bozulmaması için bu konulara fazlaca detaya inilmeden aşağıda değinilecektir.

B) Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlamsız Tahliye

Kiracı kira parası ya da yan gideri ifa etmediğinde, kendisine süre verilerek kira bedelini ve yan giderleri bu süre içinde ödemesi, aksi halde sözleşmenin feshedileceğine dair ihtarda bulunulması TBK’de öngörülmüştür. Kanunda da açıkça belirtildiği üzere, bu süre on gün, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde otuz gün, ürün kirasında ise altmış gündür (TBK m.315, m.362).

Kiracı muaccel olmuş kira parası ya da yan gideri ifa etmediğinde kiraya veren esasen, alacaklı sıfatıyla kiracısına genel haciz yoluyla takip (Örnek No:7) yapabilir⁶⁷⁹. Fakat kiracıya genel haciz yoluyla icra takibi başlatmak yalnızca kira bedelinin tahsilini sağlar; buna karşılık kiraya veren sadece kira borcunun ödenmesini değil bunun yanında kiracısının kiralanan tahliye olmasını da talep ediyorsa bu durumda İİK m.269 vd. hükümlerinde düzenlenen kira borcunun ifa edilmemesi sebebine dayanarak ilamsız tahliye yolunu seçmelidir⁶⁸⁰. Kiracının temerrüdü nedeniyle tahliye

⁶⁷⁷ Ural Çınar, s.297; Dilbaz, s.148

⁶⁷⁸ Ural Çınar, s.297; Aydemir, s.303, Dilbaz, s.148

⁶⁷⁹ Hakan Pekcanitez ve diğerleri, **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, Gözden Geçirilmiş 4.Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017, s.253; İbrahim Aşık ve diğerleri, **İcra ve İflas Hukuku**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, s.378; Murat Atalı ve İbrahim Ermenek, **İcra ve İflas Hukuku-Temel Hukuk Dizisi**, Güncellenmiş 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, s.222; Yıldırım Bayrak, “İcra ve İflas Kanununa Göre Kiralanan Taşınmazların Tahliyesi”, **Kira Hukuku Davaları**, (Ed. Hayrunnisa Özdemir), 2.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, ss.1059-1060; Duran, s.221; Dilbaz, s.148; Aydemir, s.304; Ural Çınar, s.298; Ruhi, s.898; Şanver Keleş, **Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi**, Doktora Tezi, Ankara, 2008, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://UlusalTezMerkezi.Anasayfa.yok.gov.tr)) (E.T: 03/07/2023), s.16

⁶⁸⁰ Pekcanitez ve diğerleri, s.253; Aşık ve diğerleri, s.378; Atalı/Ermenek, s.222; Ural Çınar, s.298; Ruhi, s.898; Dilbaz, s.148; Aydemir, ss.304-305

talepli icra takibi yapmak için kira parası ya da yan giderin ifa edilmemesi yeterli olup ayrıyeten kira süresinin bitmiş olması gerekmez⁶⁸¹.

Kiraya veren tarafından, kiracının kira bedelini belirlenen tarihte ifa etmemesi halinde, ifa edilmemiş kira parası ya da yan giderin tutarı ve bunların hangi tarihe ait olduğunun açıkça belirtilmesi suretiyle ilamsız icra takibi başlatılır ve kiracıya ödeme emri tebliğ edilir⁶⁸². Kiraya veren takip talebinde kiracısına, ödenmemiş olan kira parasını ödemesi için TBK m.315'te belirtilen ihtarın da yapılmasını ister⁶⁸³. Söz konusu takipte genel hacizden ayrı olarak, takip kesinleştikten sonra paraya ilişkin alacağın tahsil edilmesi amacıyla aynı anda tahliyeye ilişkin işlemler de yapılır⁶⁸⁴.

C) Takip Yapma Yetkisi ve Takip Talebi

Bu takip yolunda takip talebi genel haciz yoluyla takipteki gibi olup takibi alacaklı olarak kiraya veren başlatır⁶⁸⁵. Kiraya veren birden fazlaysa hepsi takip yapma yetkisini haizdir⁶⁸⁶. Ancak Yargıtay, kiraya verenin birden fazla kişi olduğu durumlarda bunların payları nispetinde icra takibi yapabileceğini, buna karşılık tahliye isteyemeyeceğini belirtir⁶⁸⁷. Öğretide bir görüşe göre⁶⁸⁸ böyle bir durumda kiraya verenlerin arasında zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan tahliye davası tüm kiraya verenlerce açılmalı, icra takibi de tüm kiraya verenlerce başlatılmalıdır.

Bu takip yolunda icra takibini kimin başlatacağı, kiraya veren malik değilse karışıklığa neden olabilir. Kiraya veren malik olmasa da kira sözleşmesinden doğan haklarını kullanabilir⁶⁸⁹. Bundan dolayı kira akdinde kiraya veren sıfatını haiz olan kişi kira parası ifa edilmediğinden dolayı ilamsız icra takibi yapmaya yetkilidir⁶⁹⁰. Kiraya veren, sonradan kiralananın maliki olması durumunda, TBK m.310'a göre, yasal

⁶⁸¹ Ural Çınar, ss.298-299; Dilbaz, s.149

⁶⁸² Ural Çınar, s.299; Pekcanitez ve diğerleri, s.253; Aşık ve diğerleri, s.378; Atalı/Ermenek, s.222; Aydemir, s.305; Dilbaz, s.149

⁶⁸³ Ural Çınar, s.299; Dilbaz, s.149

⁶⁸⁴ Pekcanitez ve diğerleri, s.253; Aşık ve diğerleri, s.378; Duran, ss.225-226

⁶⁸⁵ Pekcanitez ve diğerleri, s.254; Aşık ve diğerleri, s.379; Atalı/Ermenek, s.222; Ural Çınar, s.299; Ruhi, s.899; Dilbaz, s.149; Bayrak, s.1061; Ş. Keleş, s.16

⁶⁸⁶ Pekcanitez ve diğerleri, s.254; Ural Çınar, s.299; Ruhi, s.900; Dilbaz, s.149

⁶⁸⁷ Ural Çınar, s.299; Dilbaz, s.149

⁶⁸⁸ Ural Çınar, s.299

⁶⁸⁹ Aşık ve diğerleri, s.379; Bayrak, ss.1061-1062; Ural Çınar, s.300; Dilbaz, s.149

⁶⁹⁰ Aşık ve diğerleri, s.379; Ural Çınar, s.300; Dilbaz, s.149

olarak kira akdinin tarafı olacağından, kiracı aleyhine icra takibi yapabilmesi mümkündür⁶⁹¹.

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilamsız icra takibinde borçlu sıfatını haiz kiracı ya da kiracının birden fazla olduğu hallerde hepsi takip talebinde gösterilmelidir⁶⁹². Zira kiracıların kira bedelini ödeme borcu olsa dahi tahliyenin bölünemez nitelikte olması nedeniyle, tüm kiracılar aleyhine icra takibine girişilmesi zorunludur⁶⁹³. Görüldüğü üzere kiraya verenlerin ve kiracıların birden fazla olması halinde söz konusu takip bakımından mecburi takip arkadaşlığı gündeme gelmektedir⁶⁹⁴. Kira sözleşmesini imzalayan kefil olması durumunda ise, zorunlu değil ihtiyari dava arkadaşlığı söz konusudur⁶⁹⁵. Müteselsil kefaletin söz konusu olması halinde kefil için asıl alacaklıya başvuru yapmadan ayrı bir takibe girişilmesi olanaklıdır; zira kefil bakımından tahliyeye ilişkin bir borç söz konusu değildir⁶⁹⁶.

Kira borcunun ifa edilmemesine dayalı ilamsız icra takibine başvurmak için kira akdinin yazılı olması takip talebinde ekli olması zorunlu değildir⁶⁹⁷. Yazılı olduğu durumlarda ise akdin aslı veya bir nüshası takip talebine eklenmelidir⁶⁹⁸. Zira kira akdinin yazılı olup olmaması, kiracı tarafından ödeme emrine itiraz edilmesi halinde, kiraya verence icra takibine devam edileceğinde kullanabileceği argümanlarda önemli olmaktadır⁶⁹⁹.

Takip talebinde takibe dayanak alacak olarak ifa edilmemiş kira bedelinin, borcun nedeni olarak kira ilişkisinin ve kira sözleşmesi yazılıysa bunun belirtilmesi gerekir⁷⁰⁰. Takip talebinde istenilen hususlara açıkça yer verilmesi gerekir. Yani ödenmeyen kira bedelleri ve kiracının taşınmazdan tahliyesi isteniyorsa bunlara açıkça

⁶⁹¹ Ural Çınar, s.300; Dilbaz, s.149; Bayrak, s.1062

⁶⁹² Pekcanitez ve diğerleri, s.254; Aşık ve diğerleri, s.379; Ural Çınar, s.300; Ruhi, s.900; Dilbaz, s.149; Bayrak, s.1063; Ş. Keleş, ss.32-33

⁶⁹³ Pekcanitez ve diğerleri, s.254; Aşık ve diğerleri, s.379; Ş. Keleş, s.32; Ural Çınar, s.300; Ruhi, s.900; Dilbaz, s.149

⁶⁹⁴ Pekcanitez ve diğerleri, s.254; Ş. Keleş, s.32; Ural Çınar, ss.299-300; Ruhi, s.900; Dilbaz, s.149; Bu konuda ayrıca bkz. Ş. Keleş, ss.49-60

⁶⁹⁵ Pekcanitez ve diğerleri, s.254; Ş. Keleş, s.63; Ural Çınar, s.300; Ruhi, s.900

⁶⁹⁶ Pekcanitez ve diğerleri, s.254; Ruhi, s.900; Ural Çınar, s.300

⁶⁹⁷ Pekcanitez ve diğerleri, s.254; Duran, s.244; Aşık ve diğerleri, s.380; Atalı/Ermenek, s.222; Ş. Keleş, ss.73-74; Ural Çınar, s.300; Ruhi, s.899; Dilbaz, ss.149-150; Bayrak, s.1061

⁶⁹⁸ Atalı/Ermenek, s.222; Aşık ve diğerleri, s.380; Duran, s.243; Ş. Keleş, ss.74-75; Ural Çınar, s.300; Dilbaz, s.150; Ruhi, s.900; Bayrak, s.1061

⁶⁹⁹ Pekcanitez ve diğerleri, s.254; Ruhi, s.900; Bayrak, s.1061; Ş. Keleş, s.75

⁷⁰⁰ Pekcanitez ve diğerleri, s.254; Aşık ve diğerleri, s.380; Atalı/Ermenek, s.222; Ruhi, s.899; Duran, s.241

yer verilmelidir⁷⁰¹. Aksi halde kiraya veren sadece takip talebinde kira alacağı talebinde bulunmuş ise aynı takip dosyası için tahliye talebinde bulunamaz; tahliye için ayrı takip başlatması gerekir⁷⁰².

D) Ödeme Emri

Kiraya verenin takip talebini icra müdürlüğüne vermesinin ardından icra müdürlüğü, tahliye talepli ödeme emrini düzenleyip kiracıya gönderir⁷⁰³. İİK m.269 hükmüne dayalı düzenlenen ödeme emrinin içeriğinde takip talebinde yer alan hususların yanı sıra, TBK m.315'e göre kira akdinin sona erdirileceğine dair bildirim, ödeme emrine yedi günde itiraz etme imkânının olduğu, ifa edilmemiş kira paralarını ödemesi için ne kadar kanuni süresinin olduğu hususları bulunur. Bu süreler TBK m.315 uyarınca adi kiralarda on, konut ve çatılı işyeri kiralalarında otuz, TBK m.362/2 uyarınca ürün kiralalarında altmış gündür. Ayrıca kira bedelinin kanuni süre içinde ifa edilmediğinde kiralanandan tahliyenin talep edilebileceği de ödeme emrinde belirtilir.

Bununla birlikte kiracı kira akdini ve mevcutsa kira akdindeki imzayı açık ve kesin bir şekilde reddetmediğinde kira akdini ikrar etmiş olacağı, yedi (veya üç) günlük süre içerisinde kira bedeline ilişkin borca itiraz etmez ve TBK m.315 ve m.362 uyarınca belirtilen ifa süresi içerisinde borcunu ifa etmezse, kesinleşmiş olan kira borcunun tahsili için kiraya veren tarafından haczin talep edilebileceği ve ihtar süresi sonunu izleyen altı ay içinde de icra mahkemesinden tahliyenin talep edilebileceği hususları bulunur⁷⁰⁴. Kanunda bu icra takibi için borçlunun mal beyanında bulunmasına yönelik ihtar düzenlenmemiştir⁷⁰⁵.

Belirtmek gerekir ki, fesih ihtarı ödeme emrinde matbu olarak yazılıdır. (İİK Yönetmelik m.35/b). Bu nedenle Sulh Hukuk Mahkemelerinde açılan temerrüt nedeniyle tahliye davalarında görülen hangi ibarelerin tahliye ihtar anlamı taşıyacağı

⁷⁰¹ Pekcanitez ve diğerleri, s.254; Aşık ve diğerleri, s.380; Atalı/Ermenek, s.222; Ş. Keleş, ss.67-72; Ruhi, s.900; Duran, s.242

⁷⁰² Pekcanitez ve diğerleri, s.254; Aşık ve diğerleri, s.380; Atalı/Ermenek, s.222; Ruhi, s.900; Duran, s.242

⁷⁰³ Pekcanitez ve diğerleri, s.255; Aşık ve diğerleri, s.380; Atalı/Ermenek, s.223; Duran, s.245; Ş. Keleş, s.76; Ural Çınar, s.301; Dilbaz, s.150; Ruhi, s.901

⁷⁰⁴ Pekcanitez ve diğerleri, s.255; Aşık ve diğerleri, s.381; Atalı/Ermenek, s.223; Duran, ss.245-246; Ş. Keleş, s.76; Ural Çınar, s.301; Dilbaz, s.150; Ruhi, ss.901-902

⁷⁰⁵ Pekcanitez ve diğerleri, s.255; Aşık ve diğerleri, s.381; Duran, ss.246-247

şeklindeki yorumlara İcra Mahkemelerinde açılan tahliye davalarında rastlanılmamaktadır⁷⁰⁶. Belirtmek gerekir ki, İİK m.269 hükmüne dayalı hazırlanan 13 örnek ödeme emrinde tahliye ihtarının bulunması yeterli olup ayrıca sözleşmenin feshedileceğine yönelik ibarenin bulunmasına gerek yoktur⁷⁰⁷.

Ödeme emrine, varsa kira sözleşmesinin örneği de eklenir ve kiracıya gönderilir. Ödeme emrini alan kiracı, bu takibe itiraz edebileceği gibi itiraz etmeme yolunu da seçebilir.

1. Ödeme Emrine İtiraz Edilmemesinin Hukuki Sonuçları

Kiracı tarafından ilamsız icra yolu ile başlatılan takibe itiraz edilmez ve ödeme emrinde belirtilen sürenin içinde belirtilen kira borcu ödenmezse İİK m.269 hükmüne göre icra mahkemesince tahliye ilişkin karar verilebilecektir. Kiracının süresi içinde itiraz etmemesi halinde icra takibinde yer alan kira alacağı kesinleşecektir⁷⁰⁸. Kiracının, kira bedeli borcunu ifa etmek istemesi halinde TBK m.315 ve 362 uyarınca on, otuz ve altmış günlük süreler içerisinde ödemeyi yapması gerekmektedir. Belirtmek gerekir ki, kiracı kısmen itiraz etmişse itirazda bulunmadığı borcun tamamını ödemelidir⁷⁰⁹. Yani itiraz süresinin ve ifa süresinin aynı olmaması nedeniyle kiracının yedi günlük itiraz süresinden sonra, itiraz etmediğinden kesinleşen kira borcunu ödemek için konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından yirmi üç günlük daha bir süresi bulunmaktadır⁷¹⁰.

Bununla birlikte belirtmek gerekir ki, kiracı, takibe konu olan kira parası ya da yan giderin tümünü ifa edip, yargılamaya ilişkin masrafları ve vekâlet ücretini ifa etmediği takdirde kira akdinin temerrüde dayalı olarak feshedilmesi ve tahliyeye ilişkin karar verilmesi mümkün değildir⁷¹¹.

⁷⁰⁶ Ş. Keleş, s.79

⁷⁰⁷ Bu husustaki Yargıtay kararları için bkz. Ş. Keleş, s.79, dn.319

⁷⁰⁸ Pekcanitez ve diğerleri, s.257; Aşık ve diğerleri, s.382; Atalı/Ermenek, s.223; Ural Çınar, s.301; Dilbaz, s.151; Ruhi, s.903

⁷⁰⁹ Pekcanitez ve diğerleri, s.257

⁷¹⁰ Pekcanitez ve diğerleri, s.257

⁷¹¹ Yargıtay 12.HD 1984/3241 E. 1984/5627 K. Sayılı ve 07/05/1984 T. Kararı “*Borçlunun takip konusu kira borcunu tamamen ödediğinin anlaşılmasına mahkeme masrafları mahkemece takdir edilen vekâlet ücreti ve icra masrafları gibi ferilerden noksan ödemenin temerrüde esas olamayacağı düşünülmeyen tahliyeye karar verilmesi isabetsizdir.*” E.T: 01/04/2023 (www.legalbank.net); Ural Çınar, s.302; Aydemir, s.305; Dilbaz, s.151; Duran, ss.247-248

Kiracı süresi içinde takibe itiraz etmemiş olsa dahi kiracının taşınmazdan tahliyesine karar verilebilmesi için, yasal ödeme süreleri olan on, otuz ve altmış günlük kira ödeme sürelerinin dolmasının beklenmesi gerekir. Yani borçlu itiraz etmediğinden takip kesinleşmiş olsa dahi, takibin bir sonraki aşamasına geçilemez; mutlaka ödeme sürelerinin dolması beklenmelidir⁷¹². Bu süreler dolmasına rağmen kira borcu ifa edilmemişse kiraya veren, icra müdürlüğünden haciz işleminin uygulanmasını isteyebilir ve bunu takip eden işlemler genel haciz takibinde yer alan hükümler uyarınca yapılır⁷¹³.

Kiraya veren ödeme süresinin (on, otuz veya altmış günlük süreler) bitimini izleyen altı aylık süre içinde icra mahkemesine müracaat ederek kiralanan taşınmazın tahliyesine karar verilmesini talep edebilir (İİK m.269/a). Söz konusu talep, kira borcunun ifa edilmemesinden kaynaklanan kiralanan taşınmazın tahliye edilmesi yönünde hüküm verilmesine yöneliktir⁷¹⁴. Kiraya veren tarafından tahliye talebinden sonra hâkim, kiracı tarafından yedi günlük sürede ödeme emrine itiraz edilmediğini ve kanuni ifa sürelerinde de kira borcunun ödenmediğini belirlerse kiracının kiralanan taşınmazdan tahliye olması yönünde hüküm kurar⁷¹⁵. Söz konusu hüküm uyarınca icra müdürü, kiracıyı kiralanan zorla tahliye ettirir⁷¹⁶.

Doktrinde tartışılan bir görüş, kiracının ifa süresini geçirdikten sonra borcunu ödemesi halinde dahi tahliyeye karar verilebileceği savunur⁷¹⁷. Böyle bir durum olduğunda hâkim, taraflar arasında kira akdinin varlığını araştırmaz. Çünkü kiracının ödeme emrine itirazda bulunmayarak kira akdini ikrar ettiği varsayılır. Kiracının kira borcuna da itiraz etmemesi nedeniyle icra mahkemesi hâkimi borcun ödendiğini iddiasını da dinlemez⁷¹⁸. Ancak doktrinde yaygın görüşe ve Yargıtay’a göre kira bedeli alacağı takip hukuku yönünden kesinleşir ve ihtarın geçersizliği icra mahkemesinde tartışılabilir⁷¹⁹. Zira TBK kiracının korunmasına yönelik ve kamu düzeni

⁷¹² Pekcanitez ve diğerleri, s.257; Aşık ve diğerleri, s.382; Duran, s.249

⁷¹³ Pekcanitez ve diğerleri, s.257; Aşık ve diğerleri, s.382; Atalı/Ermenek, s.223; Duran, ss.249-250; Ural Çınar, s.303; Dilbaz, s.151; Ruhi, s.903

⁷¹⁴ Aydemir, s.306; Ural Çınar, s.303; Dilbaz, s.151

⁷¹⁵ Pekcanitez ve diğerleri, s.258; Aşık ve diğerleri, s.383; Atalı/Ermenek, ss.223-224; Duran, s.250; Ural Çınar, s.303; Dilbaz, s.151; Ruhi, s.904

⁷¹⁶ Pekcanitez ve diğerleri, s.258; Aşık ve diğerleri, s.383; Atalı/Ermenek, ss.224; Ural Çınar, s.303; Dilbaz, s.151

⁷¹⁷ Ural Çınar, s.303

⁷¹⁸ Bu konu hakkındaki görüşler için bkz. Ural Çınar, s.303

⁷¹⁹ Ural Çınar, s.304; Dilbaz, s.152

çerçevesindeki maddeler düzenlemiş olup bu neticede ihtar haklı olmayıp geçersiz olursa kira akdi sona erdirilemez. Ayrıca İİK m.296/b/4 hükmü uyarınca, bu ihtarlı ödeme emri TBK m.315'te yer alan yazılı bildirimin yerini tutar ve haklı olması gereklidir. Tahliye kararı için mahkeme hükmü gerektiğine göre, takibin kesinleşmesi, kira bedelinin ödeme emrinin yerini tutan ihtarın gönderilmesinden önce ifa edilip edilmediğini, borçlunun temerrüde düştüğünün ya da düşmediğinin incelenmesine mani değildir⁷²⁰.

Kiraya veren icra yolunu seçtiğinde, kiracının kanunda onun lehine olan düzenlemelerden yararlanmasını yedi gün olan itirazda bulunma süresiyle sınırlandırmak doğru olamaz⁷²¹. İcra takibine itiraz edilmediğinde, tahliye hususunda icra mahkemesi sınırlı ve şekli ögeler çerçevesinde inceleme yapar⁷²². İcra mahkemesinin kararı olmadan icra dairesi tahliyeyi gerçekleştiremez⁷²³.

Kiraya veren bu zaman diliminde icra mahkemesinden tahliye talebinde bulunmazsa, aynı kira alacağı nedeniyle tekrar ilamsız icra takibi yapması mümkün değildir⁷²⁴. Eğer kiraya veren tarafından altı ay geçtikten sonra tahliye davası açılırsa bu dava reddedilir⁷²⁵.

2. Ödeme Emrine İtiraz Edilmesinin Hukuki Sonuçları

Kiracı ödeme emri tebliğ edildikten sonra isterse, tebliğden itibaren kural olarak yedi gün⁷²⁶ içerisinde icra müdürlüğünde itirazını gerçekleştirebilir (İİK m.269/2 c.1). Kiracı, kira akdine itiraz edebileceği gibi kira akdi haricinde başka bir şeye dayalı olarak da itiraz edebilir.

a) Kira Sözleşmesine İlişkin İtiraz

⁷²⁰ Yargıtay 6.HD 2015/8426 E. 2015/10885 K. Sayılı ve 09/12/2015 T. Kararı E.T: 01/04/2023 (www.legalbank.net) Ural Çınar, s.304; Dilbaz, s.152

⁷²¹ Ural Çınar, s.304; Dilbaz, s.152

⁷²² Ural Çınar, s.304; Dilbaz, s.152; Pekcanitez ve diğerleri, ss.257-258; Aşık ve diğerleri, s.383

⁷²³ Pekcanitez ve diğerleri, s.258

⁷²⁴ Ural Çınar, s.304; Dilbaz, ss.152-153; Aydemir, s.306

⁷²⁵ Ural Çınar, s.304; Dilbaz, ss.152-153; Aydemir, s.306

⁷²⁶ İİK m.269/4 uyarınca altı aydan daha kısa süre ile akdedilen kiralarda itirazda bulunma süresi üç gündür.

Kiracı kira akdini inkâr ederek ve reddederek kira akdine yönelik itirazda bulunabilir⁷²⁷. Kiracı, kira akdine dair bir itirazda bulunuyorsa ya kira akdinin tamamını inkâr edecektir ya da kira akdini kabul ederek bunun haricindeki itirazlarını, örneğin kira borcunu ifa ettiğini, borcunun takas edildiğini, borcun muaccel olmadığını ya da borcunun miktarının fazla olduğunu ileri sürecektir⁷²⁸. İİK m.269/2 uyarınca kiracı, kira akdini ve mevcutsa yazılı kira akdindeki kendine ait imzayı kabul etmek istemezse buna yönelik açıkça ve kesin bir şekilde ileri sürmelidir. Bunu yapmadığında kira akdini kabul ettiği varsayılır.

Kiracı kira akdini açık bir şekilde inkâr ederse icra takibi durur⁷²⁹. İcra takibi durunca iki ihtimal gündeme gelir. İlki, kira akdinin adi yazılı şekilde ya da sözlü yapılması durumunda, kiraya veren itirazın kaldırılmasını genel mahkemelerde yani sulh hukuk mahkemesinde dava açarak talep etmelidir⁷³⁰. Eğer kiraya veren icra mahkemesinde dava açarsa bu durumda icra mahkemesi tarafından açılan davaya bakılmayarak görevsizlik kararı verilmelidir⁷³¹.

Kiracının itirazı üzerine ortaya çıkan diğer ihtimal ise, kira akdinin noterde düzenleme ya da onaylama şeklinde yapılmasıdır. Bu durumda kiraya veren icra mahkemesinde İİK m.269/b f.1 hükmüne göre itirazın kaldırılması ve tahliye talebiyle dava açabilir. Böyle bir hal söz konusu olursa kiracının kira akdine yönelik yaptığı itirazını yalnızca noterde düzenlenme ya da onaylama şeklinde hazırlanmış belgeler ile kanıtlaması mümkün olur (İİK m. 269/b f.2).

Uygulamada kiracı, taşınmazı tahliye etse de kiraya veren kira parasını istediğinden kiracı kira sözleşmesine itiraz eder. İlk dönemin bitiminde kiraya veren ile kiracı, akdi sona erdirmedikleri sürece, TBK m.347/1'e göre kira sözleşmesi yenilenir. Kiracı ise bu durumu göz ardı ederek taşınmazı boşaltsa da sözleşmeyi sona erdirmeden taşınmazı boşaltıp kira akdini sonlandıramaz⁷³². Bundan dolayı kiracı tarafından taşınmazdan çıkılsa da kira akdi feshedilmediğinden kiracı, yenilenmiş olan

⁷²⁷ Pekcanitez ve diğerleri, s.256; Ural Çınar, s.305; Dilbaz, s.153; Ruhi, s.904; Ş. Keleş, s.237

⁷²⁸ Pekcanitez ve diğerleri, s.256; Ural Çınar, s.305; Dilbaz, s.153; Ruhi, s.904

⁷²⁹ Pekcanitez ve diğerleri, s.256; Aşık ve diğerleri, s.385; Ural Çınar, s.305; Dilbaz, s.153; Ruhi, s.904; Aydemir, s.306

⁷³⁰ Pekcanitez ve diğerleri, s.256; Aşık ve diğerleri, s.385; Atalı/Ermenek, s.224; Duran, s.263; Ural Çınar, s.305; Dilbaz, s.153; Ruhi, s.905; Aydemir, s.306; Ş. Keleş, s.241

⁷³¹ Aydemir, s.306; Ural Çınar, s.305; Dilbaz, s.153

⁷³² Ural Çınar, s.306; Dilbaz, s.154

kira dönemine ait kira parasını ödemekle yükümlü olup kiraya veren de kira parasını isteyebilecektir⁷³³.

b) Kira Sözleşmesinin Dışındaki Nedenlere İtiraz

Kiracının kira akdine ve mevcutsa yazılı kira akdinde yer alan kendi imzasına açıkça ve kesin olarak itiraz etmemesi halinde kira akdini ikrar ettiği varsayılır (İİK m.269/2 c.2). Kiracının kira akdinin geçerli olup olmadığından ayrı olarak kira borcunun ifa edildiği, ertelendiği, ifa için kendisine zaman tanındığı, kira parasına ilişkin borcun zamanaşımına uğradığı ya da kira borcunun takas edildiği gibi sebeplerle itiraz etmesi mümkündür (İİK m.269/b f.3)⁷³⁴. Bu durumda ilamsız icra yoluyla tahliyeye ilişkin takip durur. Kiraya veren icra takibine devam edebilmek amacıyla icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve kiralananın tahliyesini talep edebilir⁷³⁵. Belirtmek gerekir ki icra mahkemesi hâkimi kira akdiyle alakalı bir incelemede bulunmaz⁷³⁶.

İİK m.269/c f.1 uyarınca kiracı itirazına dayanak teşkil eden durumu, İİK m.68’de hüküm altına alındığı gibi noterde düzenleme ya da onaylama şeklinde düzenlenmiş veya kiraya verence kabul edilmiş belgeyle veya resmi ya da yetkili kurumlardan yetki ve usulüne uygun şekilde teslim edilmiş makbuz ya da belgeyle ispatlamalıdır. Bunun aksine olan bir durumda, yani kiracı tarafından belirtildiği gibi ispat sağlanamazsa, icra mahkemesi kiralanan taşınmazın tahliye edilmesine hükmeder⁷³⁷. Belirtmek gerekir ki, kiraya veren yalnızca itirazın kaldırılması talebinde bulunup tahliyeye yönelik talepte bulunmamışsa, icra mahkemesince itiraz kaldırılma

⁷³³ Ural Çınar, s.306; Dilbaz, s.154

⁷³⁴ Pekcanitez ve diğerleri, s.256; Aşık ve diğerleri, s.386; Ural Çınar, s.306; Dilbaz, s.154; Ruhi, s.905; Aydemir, ss.306-307; Ayrıntılı bilgi için bkz. Ş. Keleş, ss.243-266; Talih Uyar, **Kiralanan Taşınmazın ‘Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)’ Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi**, Ankara Barosu Dergisi, S.1, 2009, ss.75-106, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/33768/373961>) E.T: 26/06/2023), s.75

⁷³⁵ Pekcanitez ve diğerleri, s.256; Aşık ve diğerleri, s.386; Atalı/Ermenek, s.225; Ural Çınar, s.306; Dilbaz, s.154; Ruhi, s.905; Aydemir, s.307

⁷³⁶ Pekcanitez ve diğerleri, s.256; Aşık ve diğerleri, s.386; Atalı/Ermenek, s.225; Ural Çınar, s.306; Dilbaz, s.154; Ruhi, s.905

⁷³⁷ Pekcanitez ve diğerleri, s.257; Aşık ve diğerleri, s.386; Atalı/Ermenek, s.225; Ural Çınar, s.307; Dilbaz, s.154; Aydemir, s.307

da tahliye kararı verilmez⁷³⁸. Ancak Yargıtay kararlarında da belirtildiği üzere böyle bir durumda kiraya verenin ayrı bir tahliye talebinde bulunmasına engel yoktur⁷³⁹.

Tahliye için icra mahkemesince verilen karar kesinleşmeden infaz edilebilir (İİK m.269/c f.3). Fakat karar tefhim veya tebliğ edildikten sonra kiracı, İİK m.36'ya göre icranın geri bırakılması talebinde bulunabileceğinden on gün beklenmesi zorunludur⁷⁴⁰. Bu halde kiracının tahliye kararının infazını üst mahkemenin kararına kadar durdurması için, üç aya tekabül eden kira parasını depo ederek icranın geri bırakılmasını talep etme hakkı vardır (İİK m. 269/c f.3; m.36)⁷⁴¹.

İcra mahkemesince verilen karardan sonra, kiraya verenin kiracıya ait mallar üzerinde haciz talep etme ve kiralanan taşınmazın tahliye edilmesini talep hakkı doğar. Bu durum neticesinde kiracının icra dairesi tarafından taşınmazdan zorla çıkartılması gündeme gelir. Kiracının zorla çıkartılması amacıyla kiracıya icra dairesince icra emrinin veyahut tahliye emrinin tebliğ edilmesi gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır⁷⁴². Ayrıca belirtmek gerekir ki, bu hüküm infaz edilirken, taşınmazın içerisinde kiracı dışında birisi bulunuyorsa ve kiracı dışındaki bu kişinin taşınmaz içerisinde bulunmasına yönelik resmi evrak gösterilmezse kiracı dışında taşınmazda bulunan kişi taşınmazdan hemen çıkartılır (İİK m.276 f.1).

V) KİRACININ KİRALANANI GERİ VERME BORCU

A) Genel Olarak

Kira sözleşmesi kullanma borcu doğuran sözleşmelerden olduğu için, sözleşmenin feshi halinde kiracının kiralanan malı teslim aldığı şekilde kiraya verene iade etme yükümlülüğü vardır⁷⁴³.

⁷³⁸ Pekcanitez ve diğerleri, s.257; Ruhi, s.905

⁷³⁹ Pekcanitez ve diğerleri, s.257; Aşık ve diğerleri, s.387; Atalı/Ermenek, ss.225-226

⁷⁴⁰ Pekcanitez ve diğerleri, s.257; Ural Çınar, s.307; Dilbaz, s.154; Aydemir, s.307

⁷⁴¹ Aşık ve diğerleri, s.387; Atalı/Ermenek, s.226; Ural Çınar, s.307; Dilbaz, s.154

⁷⁴² Ural Çınar, s.308; Dilbaz, s.155; Ruhi, s.906

⁷⁴³ Inceoğlu, C.2, s.490; Gümüş, Kira, s.234; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.272; Kılıçoğlu, s.267; Zevkliler/Gökyayla, s.317; Aydoğdu/Kahveci, s.551; Yavuz/Acar/Özen, s.297; Ruhi, s.360; Dilbaz, s.147; Ural Çınar, s.328; Keleş, s.102; Aydemir, s.335; Sırataş, s.163; Yavuz, s.506; Keleş, s.102; Daşlı, s.195; Bayram, Kiralanani Geri Verme Borcu, s.136; Murat Doğan, **Adi Kirada Kiracının Kiralanani Geri Verme Borcu**, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.8, S.1-2, 2004, (Kiralanani Geri Verme Borcu), 443-476, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/ebuyhfd/issue/63551/970479>) (E.T: 30/06/2023), s.444; Büşra Şahin, "Kira İlişkisinin Devri ve Kiracının İade Borcunun İfası", **Kira**

Kiraya verenin iade talebi kimi zaman sözleşmeye dayalı şahsi hak talebine dayalı olabileceği gibi, kiraya veren malikse mülkiyet hakkından kaynaklanan aynı istihkak talebine de dayanabilir⁷⁴⁴. Kiraya verenin malik olduğu hallerde şahsi nitelikteki iade talebiyle aynı istihkak talebi birbiriyle yarışır ve kiraya veren bu haklardan istediğine başvurabilir⁷⁴⁵. Kiraya veren, iade talebini alt kiracısına karşı veya kullanma hakkını devralana karşı da bizzat öne sürebilir (TBK m.322/3 c.2).

Birden fazla kiracının olduğu hallerde, iade borcu bölünemez borç niteliğinde olduğu için tüm kiracıların aynı anda iade borcunu yerine getirmesi gerekir⁷⁴⁶.

Kiralananın geri verilmesi Yargıtay uygulamalarına göre⁷⁴⁷ kiralananı boşaltan kiracının anahtarı kiraya verene teslimi ile olmaktadır. Bu kararlara göre teslim hukuki işlem olarak nitelendirilmekte olup yasal sınırı geçen hallerde yazılı delille ispatı gerekmektedir (HMK m.200)⁷⁴⁸. Kiracı tarafından anahtarların kiraya verene ya da kiraya verenin yetkili kıldığı kişiye teslim edilmemesi halinde veyahut kiraya veren tarafından anahtarların teslim alınmasından kaçınılması durumunda kiracı, mahkeme aracılığıyla tevdi yeri belirleyip anahtarları oraya tevdi etmeli ya da ihtarname keşide ettiği zaman anahtarı hangi notere tevdi ettiğini bildirmelidir. Kiracı mahkeme

Sözleşmesindeki Sorunlar, (Ed.Hüseyin Altaş), Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s.197; Kira sözleşmesi sona erdiğinde taraflarca kiralananın geri verilmeyeceği kararlaştırılmışsa bu durumda artık kira sözleşmesinden bahsedilemeyeceği hakkında bkz. M.Doğan, Kiralananı Geri Verme Borcu, ss.444-445

⁷⁴⁴ İnceoğlu, C.2, s.490; Yavuz/Acar/Özen, s.297; Zevkliler/Gökyayla, s.317-318; M.Doğan, Kiralananı Geri Verme Borcu, s.445; Aydoğdu/Kahveci, s.551; Ruhi, s.360; Sırataş, ss.163-164; Keleş, s.102; B.Şahin, Kira İlişkisinin Devri ve Kiracının İade Borcunun İfası, s.196; Daşlı, s.195; Bayram, Kiralananı Geri Verme Borcu, s.138

⁷⁴⁵ İnceoğlu, C.2, s.490; Gümüş, Kira, s.235; Yavuz/Acar/Özen, s.298; M.Doğan, Kiralananı Geri Verme Borcu, s.445; Aydoğdu/Kahveci, s.552; Ruhi, s.360; Sırataş, s.164; Keleş, s.102; B.Şahin, Kira İlişkisinin Devri ve Kiracının İade Borcunun İfası, s.196; Bayram, Kiralananı Geri Verme Borcu, s.778

⁷⁴⁶ İnceoğlu, C.2, ss.493-494; M.Doğan, Kiralananı Geri Verme Borcu, ss.446-447; Aydoğdu/Kahveci, s.552; Sırataş, s.164; Ural Çınar, s.332; Daşlı, s.195; Bayram, Kiralananı Geri Verme Borcu, s.143

⁷⁴⁷ Yargıtay 13.HD 2002/4969 E. 2002/5996 K. Sayılı ve 22/05/2002 T. Kararı, Yargıtay 13.HD 2004/14282 E. 2005/1809 K. Sayılı ve 08/02/2005 T. Kararı, Yargıtay 6.HD 2011/15289 E. 2012/3446 K. Sayılı ve 05/03/2012 T. Kararı E.T: 30/03/2023 (www.legalbank.net)

⁷⁴⁸ Yargıtay 6.HD 2014/14138 E. 2015/766 K. Sayılı ve 26/01/2015 T. "... Öte yandan; Davalı borçlu 22.11.2012 tarihinden beri başka bir evde yaşadığını savunmuş ise de kiralananın boşaltıldığının kabul edilebilmesi için terk edilmesi yeterli olmayıp anahtarlarının da kiralayana teslim edilmesi gerekir. Anahtar teslimi hukuki işlemin içerisinde yer alan bir maddi vakta olmakla birlikte sözleşmenin feshine yönelik bir hukuki sonuç doğurduğundan yıllık kira miktarına göre yazılı delille kanıtlanması gerekir. Davalı anahtar teslimini yazılı delille kanıtlamadığından kiralananın tahliye edildiği kabul edilemez..." E.T: 30/03/2023 (www.legalbank.net); Aynı yönde kararlar için bkz. Yargıtay 6.HD 2014/5407 E. 2014/6589 K. Sayılı ve 21/05/2014 T. Kararı E.T: 20/10/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2015/203 E. 2015/1634 K. Sayılı ve 19/02/2015 T. Kararı E.T: 20/10/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 3.HD 2017/5738 E. 2019/2154 K. Sayılı ve 18/03/2019 T. Kararı E.T: 20/10/2023 (www.legalbank.net); Gümüş, Kira, s.235; Aydoğdu/Kahveci, s.552; Yavuz, s.510; Keleş, s.107; B.Şahin, Kira İlişkisinin Devri ve Kiracının İade Borcunun İfası, s.199

aracılığıyla tevdi yeri belirleyip anahtarları oraya tevdi etmezse ya da ihtarname keşide ettiği zaman anahtar hangi notere tevdi ettiğini bildirmezse kiralananın teslimi gerçekleşmemiş sayılır⁷⁴⁹. Bu durumda Yargıtay⁷⁵⁰ geri vermenin (tahliyenin) gerçekleşmediğini, kiralananın hâlâ kiracı tarafından kullanıldığını ileri sürmektedir. Hatta bu durumda sözleşmenin yenilendiği bile iddia olunabilecek veya kiracının sebepsiz zenginleşme uyarınca tazminat ödemesi gündeme gelebilecektir⁷⁵¹. Görüldüğü üzere Yargıtay, kiralananın teslimini hukuki bir işlem olarak görüp yazılı delille ispatlanmasını aramakta ise de Aydoğdu/Kahveci'ye⁷⁵² göre bu kararlar yerinde değildir; zira Yargıtay kira parasının ödenmemesi hususunda dahi tanıkla ispatı yeterli görmüşken anahtarın teslimi gibi fiili bir olguyu hukuki işlem olarak görmesi yerinde değildir.

TBK m.334/1 hükmüne göre kiracının kira akdinin sona ermesi halinde kiralanan malı teslim aldığı halde iade etme yükümlülüğü vardır. Kiracı ayıpsız haliyle kiralanan malı geri vermekle yükümlü olup kiralananı geri vermeden o yöredeki adetler nispetinde olağan temizliğini ve bakımını yapmalıdır⁷⁵³.

Kiracının kiralananı teslim aldığı durumda geri vermesi kural olup bunun istisnaları bulunmaktadır. Kiracının kira sözleşmesine uygun olarak kullanımı nedeniyle kiralanan malda ortaya çıkan eskime ve bozulmalardan sorumluluğu bulunmamaktadır (TBK m.334/1 c.2). Örneğin doğalgaz kombisinin ya da koltukların akde uygun kullanma neticesinde eskimesinden, pencere ya da çerçevelerin sökülmesinden, parkelerin belli yerlerindeki ufak çizilmelerden, radyatörlerin ısınması yüzünden kararmasından kiracı sorumlu değildir⁷⁵⁴.

⁷⁴⁹ İnceoğlu, C.2, s.496; Aydoğdu/Kahveci, s.552; Ural Çınar, s.338; Sırataş, s.165; Bayram, Kiralananı Geri Verme Borcu, ss.149-150

⁷⁵⁰ Yargıtay 6.HD 2015/7730 E. 2016/3349 K. Sayılı ve 25/04/2016 T. Kararı, Yargıtay 6.HD 2012/5623 E. 2012/10488 K. Sayılı ve 11/07/2012 T. Kararı E.T: 30/03/2023 (www.legalbank.net); Buna karşılık İnceoğlu, kiraya verenin anahtar bilerek teslim almaması halinde anahtarın kiracı tarafından kapıcı ya da komisyoncuya teslim edilmesinin ve bunun kiraya verene bildirilmesinin teslim için yeterli görülmesi gerektiğini, anahtarın notere tevdi edilmemesi nedeniyle kira sözleşmesinin devam ettiği yönündeki yaklaşımın isabetli olmadığını savunur. Bkz. İnceoğlu, C.2, ss.497-498

⁷⁵¹ Aydoğdu/Kahveci, s.552

⁷⁵² Aydoğdu/Kahveci, s.553; Aynı yönde görüş için bkz. Ural Çınar, s.338

⁷⁵³ Zevkliler/Gökyayla, s.321; M.Doğan, Kiralananı Geri Verme Borcu, ss.449-452; Aydoğdu/Kahveci, ss.553-554; Ural Çınar, ss.333-335; Yavuz, ss.506-508; İnceoğlu, C.2, ss.509-510; Bayram, Kiralananı Geri Verme Borcu, ss.159-161

⁷⁵⁴ Gümüş, Kira, ss.238-239; Kılıçoğlu, s.267; Ural Çınar, s.336; Sırataş, s.168; M.Doğan, Kiralananı Geri Verme Borcu, ss.454-457; Aydoğdu/Kahveci, s.560; Keleş, s.108; Bayram, Kiralananı Geri Verme Borcu, s.167; Bununla birlikte kiralanan malı iyi durumda teslim ettiğini kiraya verenin ispatlaması gerektiği yönünde bkz. Gümüş, Kira, s.236

Diğer istisna ise TBK m.321 hükmüyle düzenlemiştir. TBK m.321/1 uyarınca kiracının kiraya veren tarafından verilen yazılı olurla kiralanan malda yenilikler ve değişiklik yapabilmesi mümkündür. Bu durumda yeniliklere ve değişikliğe razı olan kiraya veren yazılı şekilde kararlaştırılmadıkça, kiralananın eski haliyle iadesini talep edemez (TBK m.321/2).

TBK m.334/2'ye göre akdin feshedilmesi durumunda, kira sözleşmesine uygun kullanmamadan meydana gelen zararların tazmini haricinde kiracı tarafından tazminat ödeneceğinin önceden kararlaştırılmasına yönelik sözleşmeler geçerli değildir⁷⁵⁵. Bunun sebebi uygulamada kiraya verenin depozito denilen güvencenin iadesini sudan sebeplerle gerçekleştirmemesidir⁷⁵⁶. Buna göre kiraya veren yalnızca sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararların giderilmesini isteyebilecek, bunun dışında örneğin kiralananın dış cephesinin boyanması giderlerini isteyemeyecektir⁷⁵⁷. Bununla birlikte hükmün karşıt kavramından açıkça anlaşıldığı üzere sonradan yapılan yani iade sırasında ya da iade sonrasında yapılan teslimde dair ve zararın kapsamı ile miktarını belirten anlaşmalar geçerlidir⁷⁵⁸.

B) Kiracının Geri Verme Borcunun Niteliği ve Kiraya Veren Tazminat Talebi

TBK m.334 hükmünde öngörülen geri verme borcu, kiracı açısından gerçek borç niteliğini haiz olup bu borcun ihlali halinde kiraya veren zararlarının tazmini gündeme gelir⁷⁵⁹. Buna karşılık kiraya veren açısından teslim alma borç niteliğinde olmayıp kiraya veren, iade borcunun muaccel olmasına karşılık kiralananı haksız olarak teslim almıyorsa alacaklının temerrüdüne ilişkin (TBK 106 vd.) hükümlerin

⁷⁵⁵ Gümüş, Kira, s.239; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.273; B.Şahin, Kira İlişkisinin Devri ve Kiracının İade Borcunun İfası, s.198; Söz konusu hükmün nispi emredici olduğu, kiracı lehine değiştirilebileceği yönünde bkz. Gümüş, Kira, s.239; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.274; İncoğlu, C.2, s.511; Buna karşılık buradaki geçersizliğin kesin hükümsüzlük olarak kabul edilmesi gerektiği, söz konusu kayıtların her iki taraf için de batıl olması gerektiği yönünde bkz. B.Şahin, Kira İlişkisinin Devri ve Kiracının İade Borcunun İfası, ss.198-199

⁷⁵⁶ Aydoğdu/Kahveci, s.558; İncoğlu, C.2, s.511

⁷⁵⁷ Gümüş, Kira, s.239; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.274; Aydoğdu/Kahveci, s.558; Ruhi, s.361; Sırataş, s.168

⁷⁵⁸ Aydoğdu/Kahveci, s.559; Sırataş, s.168; İncoğlu, C.2, s.511

⁷⁵⁹ İncoğlu, C.2, s.513; Gümüş, Kira, s.236; M.Doğan, Kiralananı Geri Verme Borcu, ss.463-464; Aydoğdu/Kahveci, s.555; Zevkliler/Gökyayla, s.319; Ural Çınar, s.340; Dilbaz, s.147; Yavuz, s.512; Sırataş, s.170; Keleş, s.106

uygulanması gündeme gelir⁷⁶⁰. Bunun dışında kiracının ayıpları giderme borcu olmadığından kiraya veren, ayıpların giderilmesi şartıyla kiralananı teslim alacağını ileri süremez⁷⁶¹.

Kiracı, geri verme borcu doğduğu halde kiralananı iade etmekte gecikirse kiraya veren kural olarak genel hükümler çerçevesinde (TBK m.117 vd.) iade ile birlikte menfi zararının tazminini talep edebilir⁷⁶². Bu kapsama kiralanan malın yeniden kiraya verilememesi veya kiraya verence kullanılamaması nedeniyle meydana gelen zararlar girebilir⁷⁶³. Örneğin kiracı, artırım zamanına yakın bir tarihte kiralananı iade etmesi gerekirken iade etmemişse, artırım yapılsaydı ne kadar kira bedeli istenebilecek idiyse o tutarda zarar talep edilebilecektir⁷⁶⁴. Bu çerçevede rayiç kira bedelinin daha az olduğunu kiracının, daha fazla olduğunu kiraya verenin ispatlaması gerekir⁷⁶⁵. Yine kiraya veren, iadede gecikilmesi durumunda kiracıdan müspet zararın da tazmini talep edebilecektir⁷⁶⁶. Örneğin kiraya veren kiracının iade etmediği işyerini kendisi işletecek ve bir kâr elde edecek idiyse bunu talep edebileceği gibi, kiracının iade edeceğine güvenerek bir başkasıyla akdettiği kira sözleşmesinde kiralananı zamanında teslim etmeme nedeniyle cezai şart ödemeyi üstlenmiş ve eski kiracısının tahliye etmemesi nedeniyle cezai şartı ödemek zorunda kalmışsa bunları talep edebilecektir⁷⁶⁷.

Kiracıdan, geri vermede gecikmesi halinde yukarıdaki zarar kalemleri istenebilecektir. Geri verme sonrasında ise kiraya veren, kiralanda ayıp niteliğinde bir bozulma veya eksiklik tespit ederse, bunlar için de zarar talebinde bulunabilecektir⁷⁶⁸. Ancak bunun için kiraya verenin TBK m.335 hükmünde belirtilen muayene ve bildirme külfetlerini gerçekleştirmesi getirmesi gerekmektedir⁷⁶⁹. TBK

⁷⁶⁰ Aydoğdu/Kahveci, s.555; İncoğlu, C.2, s.513

⁷⁶¹ Aydoğdu/Kahveci, s.555; Ural Çınar, s.340

⁷⁶² İncoğlu, C.2, ss.502-503; Aydoğdu/Kahveci, s.556; Menfi zararın tazmini bakımından kiracının kusurlu olması gerekli olmayıp menfi zararın içine gecikme nedeniyle uğranılan fiili zarar, yani en az kira bedeli tutarındaki gecikme zararı menfi zarara dâhildir; kullanma karşılığı zarar da ileriye etkili olarak en az objektif kira bedeli tutarında talep edilebilecektir. Bkz. Aydoğdu/Kahveci, s.556

⁷⁶³ İncoğlu, C.2, s.502

⁷⁶⁴ İncoğlu, C.2, ss.502-503; Aydoğdu/Kahveci, s.556

⁷⁶⁵ İncoğlu, C.2, s.503

⁷⁶⁶ Aydoğdu/Kahveci, s.557; Sırataş, s.166

⁷⁶⁷ Aydoğdu/Kahveci, s.557; Keleş, s.106; İncoğlu da kira akdinde yer alan cezai şartın geçerli olacağını, TBK m.344/2 hükmünün buna engel olmaması gerektiğini savunur. Bkz. İncoğlu, C.2, s.503

⁷⁶⁸ Gümüş, Kira, s.236; M.Doğan, Kiralanana Geri Verme Borcu, ss.466-470; Aydoğdu/Kahveci, s.557

⁷⁶⁹ Gümüş, Kira, s.236; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, ss.275-276; Yavuz/Acar/Özen, s.299; Aydoğdu/Kahveci, s.557; İncoğlu, C.2, ss.516-522; Kılıçoğlu, s.268; Zevkliler/Gökyayla, s.319;

m.335 hükmü “Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı hâlinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.” şeklindedir. Söz konusu yazılı bildirimin yapılmaması halinde, kiracının sorumluluğu doğmaz. Fakat teslim anında olağan muayene ile tespit edilemeyecek eksik ve ayıplar varsa, kiracı hala sorumlu olmaya devam eder. Bu türdeki eksikliklerin ve ayıpların tespiti halinde, kiraya verenin kiracıya derhal yazılı şekilde bunları bildirmesi gereklidir.

Kiraya verenin isteyeceği tazminat, sözleşmeden doğan geri verme borcunun ihlali niteliğinde olduğundan on yıllık genel zamanaşımına tabidir⁷⁷⁰.

C) Geri Verme Borcunun İfa Anı, İfa Yeri, Muacceliyeti ve Zamanaşımı

Kiracının geri verme borcu, kira sözleşmesinin sona ermesiyle TBK m.90 uyarınca aksi kararlaştırılmadıkça sona erme anında (feshin vardığı anda) veya mahkemece feshe karar verildiği anda doğar⁷⁷¹. Doktrinde geri verme borcunun kira akdinin son gününde mi yoksa kira akdinin bitiminin ertesi gününde mi yerine getirileceği hususunda tartışmalar mevcuttur. Bir görüş⁷⁷² kiracının kiralananı sözleşmenin sona erdiği veya mahkeme kararının verildiği tarihin ertesi iş gününde ve iş saatinde geri vermesi gerektiğini savunur. Buna karşılık bir diğer görüş⁷⁷³ ise geri vermenin en geç sözleşmenin son gününde iş saatinin bitimine kadar yapılması

M.Doğan, Kiralananı Geri Verme Borcu, ss.465-466; Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Bayram, Kiralananı Geri Verme Borcu, ss.157-164

⁷⁷⁰ Yavuz, s.514; Zevkliler/Gökyayla, s.320; M.Doğan, Kiralananı Geri Verme Borcu, s.470; Aydoğdu/Kahveci, s.562; Sırataş, s.172; İncoğlu, C.2, s.526

⁷⁷¹ İncoğlu, C.2, ss.490-491; Gümüş, Kira, s.240; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.274; M.Doğan, Kiralananı Geri Verme Borcu, s.461; Aydoğdu/Kahveci, s.561; Ural Çınar, s.337; Ruhi, s.360; Sırataş, s.166; Daşlı, s.196

⁷⁷² Gümüş, Kira, s.240; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.274; Aydoğdu/Kahveci, s.561

⁷⁷³ İncoğlu, C.2, s.492; Yavuz, s.510; Ural Çınar, s.337; B.Şahin, Kira İlişkisinin Devri ve Kiracının İade Borcunun İfası, s.200; Bayram, Kiralananı Geri Verme Borcu, s.152; M.Doğan, Kiralananı Geri Verme Borcu, s.462

gerektiğini savunur. Taşınmaz kiralari bakımından ise dürüstlük kuralı ve yerel âdete de dikkat etmek gerekir⁷⁷⁴.

Kiralananı geri verme borcu Yargıtay uygulamaları çerçevesinde kiralananın anahtarının kiraya verene teslimi ile gerçekleşmektedir. Bunun haricinde iade borcu taşınmazlar bakımından taşınmazın olduğu yerde (TBK m.89/1 b.2) ve teslim alındığı gibi, taşınırlarda ise sözleşmenin kurulması esnasında teslimin yapıldığı yerde gerçekleşmelidir⁷⁷⁵.

Kiraya veren malik değilse kiraya verenin iade istemiyle kiralanın malikinin iade istemi arasında ihtilaf meydana geldiği durumlarda öğretide TBK m.568 hükmüne kıyasen, kiracının kural olarak kiralananı kiraya verene iade etmesi gerektiği belirtilir⁷⁷⁶. Bu durumda geri verme borcunun muhatabı kiraya veren olur⁷⁷⁷. Fakat malikin kiralananın üzerinde ihtiyati tedbire veya hacze yönelik karar alması durumunda ya da kiracı aleyhine ayni istihkak davası açması halinde kiracı, kiralananı kiraya verene geri vermemeli, davanın sonucunu beklemeli ve durumu da kiraya verene bildirmelidir⁷⁷⁸.

Öğretide kiraya verenin iade talebinin TBK m.146 uyarınca on yıllık zamanaşımına tabi olduğu belirtilmiştir⁷⁷⁹. Bununla birlikte TBK m.327/2 uyarınca, öğreti ve Yargıtay kararlarında kabul edildiği üzere, kira ilişkisinin sona ermesi sonrasında eski kiracı ile akdi ilişki yenilenmiş veya geri verme borcu doğmasına rağmen uzunca bir süre istenmemiş olmakla zımnen yenilenmenin gerçekleştiği kabul edildiğinden iade borcunun da sona erdiği kabul edilmektedir⁷⁸⁰.

⁷⁷⁴ Aydoğdu/Kahveci, s.561; Yavuz, s.510

⁷⁷⁵ İnceoğlu, C.2, s.493; Gümüş, Kira, s.240; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.274; Zevkliler/Gökyayla, s.318; Aydoğdu/Kahveci, s.562; Ural Çınar, s.337; Yavuz, s.510; Sırataş, s.166; B.Şahin, Kira İlişkisinin Devri ve Kiracının İade Borcunun İfası, ss.200-201; Bayram, Kiralananı Geri Verme Borcu, ss.150-151; M.Doğan, Kiralananı Geri Verme Borcu, ss.460-461

⁷⁷⁶ İnceoğlu, C.2, s.495; Aydoğdu/Kahveci, s.562; Ural Çınar, s.332; Yavuz, s.511; Yavuz/Acar/Özen, s.298; M.Doğan, Kiralananı Geri Verme Borcu, s.446

⁷⁷⁷ Aydoğdu/Kahveci, s.562; Ural Çınar, s.332

⁷⁷⁸ M.Doğan, Kiralananı Geri Verme Borcu, s.446; Aydoğdu/Kahveci, s.562; Ural Çınar, s.332

⁷⁷⁹ Gümüş, Kira, s.240; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.274; Aydoğdu/Kahveci, s.562; İade borcunun on yılda zamanaşımına uğrayacağı hususu sözleşmeden doğan iade alacağı bakımından doğru olsa da, kiraya verenin mülkiyet hakkına dayanarak da kiralananın iadesini talep etmesi mümkün olduğundan iade alacağının on yıllık zamanaşımına tabi olmasının pratikte bir öneminin bulunmadığı yönündeki görüş için bkz. İnceoğlu, C.2, s.505

⁷⁸⁰ Gümüş, Kira, ss.240-241; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, ss.274-275; Aydoğdu/Kahveci, s.562

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ KİRA BEDELİNİ
ZAMANINDA ÖDEMEMESİNDEN DOLAYI İKİ HAKLI İHTAR
SEBEBİYLE TAHLİYE

I) İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE TAHLİYEYE İLİŞKİN
KOŞULLAR

A) Genel Olarak

Kiracı, kira parasını kira sözleşmesi çerçevesinde kararlaştırılan zamanda ifa etmediğinden dolayı kendisine birden fazla ihtar gönderilmesi, konut ve çatılı işyeri kiralarda kira sözleşmesini sonlandıran bir sebep olarak düzenlenmiştir.

818 Sayılı EBK m.260, kiracı tarafından kira bedeli ifa edilmediğinde kiraya verenin kiracısına süre vermesi gerektiğini, verilen süre bitiminde ifa gerçekleşmezse kira sözleşmesinin sona erdirileceği yönünde bildirim yapılmasını, eğer süre bitiminde ifa gerçekleşmezse de kira sözleşmesinin feshedileceğini öngörmekteydi. Mülga 6570 Sayılı GKHK m.7/e ise şu şekildeydi: “*Kira şartlarına ve Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümlerine riayet edilse bile aşağıdaki yazılı hallerde kiraya veren kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtara hacet kalmaksızın, kira müddetinin hitamında, tahliye davası açabilirler*”. Görüldüğü üzere ihtarın gönderilmesinin ardından kiracı tarafından kira bedelinin ödenmesi, diğer koşullar da sağlandığı takdirde tahliyeyi engellememekteydi⁷⁸¹. Mülga 6570 sayılı GKHK m.7/e, devamlı bir şekilde kira parasını geç ifa etmeye alışmış kötü niyetli kiracılar aleyhine kiraya verene karşı tahliye davası açma olanağı vermişti⁷⁸². Bu kapsamda, TBK m.352/2, GKHK m.7/e bendinde düzenlenen iki haklı ihtar nedeniyle tahliye hükmünü karşılamaktadır.

GKHK'deki bu düzenleme EBK'nin düzenlemesinden farklı olup kira parasının ifa edilmemesi sebebine dayalı değil, vaktinde ifa edilmemesine dayalı

⁷⁸¹ Ural Çınar, ss.308-309; Dilbaz, s.156; Özmen, s.902

⁷⁸² Aydoğdu/Kahveci, s.682; Özmen, s.902; Ural Çınar, s.309; Dilbaz, s.156

olarak kiracının tahliyesini sağlamaktadır⁷⁸³. Yani, mülga GKHK ile düzenlenen sözleşmenin sona ermesi ve tahliyeyle ilişkin davanın açılması kira parasının ödenmemesine değil; vaktinde ödenmemesine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır⁷⁸⁴. Bu çerçevede mülga GKHK m.7/e hükmünün düzenlenme amacı, alacaklı kiraya verenin ifa menfaatinin tam oluşmasını amaçlamaktadır denilebilir⁷⁸⁵. Yani, kanun koyucu, kira parasının ödenmesine yönelik yükümlülüğün yanı sıra kira parasının vaktinde ifasına yönelik yükümlük de getirmiştir⁷⁸⁶. Bu nedenle kiracı tarafından sonradan ödeme yapılsa dahi, bu durum zamanında ödememe olgusunu değiştiremeyecektir⁷⁸⁷.

Bu çerçevede 6098 Sayılı TBK m.352/2 hükmüyle getirilen yeni düzenleme de ufak tefek değişikliklerle kiraya verene, kiracının kira bedelini zamanında ödememesi nedeniyle tahliye imkânını vermiştir. TBK m.352/2 “*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 ihtarla 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.*” şeklindedir. Bu düzenlemeyle kanun koyucu, kira bedelinin zamanında ödenmesi yükümlülüğüne vurgu yaparak bu yükümlülüğün belli şartlarla ihlalinin tahliyeyle neden olabileceğini düzenlemiştir.

B) Kiracının Kira Bedelini Zamanında Ödememesi

TBK m.352/2 hükmü çerçevesinde kiraya verenin iki haklı ihtarla dayalı olarak kiracının tahliye edilmesine yönelik dava açabilmesi için kiracının kira bedelini zamanında ödememiş olması gerekir. Belirtmek gerekir ki, bu düzenleme de tıpkı mülga 6570 Sayılı GKHK m.7/e hükmünde olduğu gibi, kira parasını devamlı olarak zamanından sonra ödemeye alışmış kiracılar aleyhine kiraya verene tahliye imkânı tanımıştır. Çünkü kiracının asli edim yükümlülüğü kira bedelini ödemek yanısıra, kira bedelini sözleşmede kararlaştırılan zamanda ödemektir.

⁷⁸³ Özmen, s.902; Ural Çınar, s.309; Dilbaz, s.156

⁷⁸⁴ Özmen, s.902

⁷⁸⁵ Özmen, s.903

⁷⁸⁶ Özmen, s.903

⁷⁸⁷ Özmen, s.903

TBK m.352/2 hükmü, kiracının kira bedelini kararlaştırılan zamanda ödenmediği olgusuna dayandığı için kiraya veren kira bedelinin muaccel olmasına rağmen sözleşme koşullarına uygun olarak belirlenen zamanda ödenmediğini belirtmiş olur. Kiraya verenden olumsuz bir şeyin ispatı istenemeyeceği için bu durumda kira bedelini zamanında ödediğini ispat yükü kiracıya düşer⁷⁸⁸.

Kira sözleşmesiyle kararlaştırılan tarihe dayalı olarak muaccel olmuş kira bedelinin o gün mesai sonuna kadar kiracı tarafından ödenmesi gerekmektedir. Zira kararlaştırılan tarihin ertesi günü, ihtar çekme hakkı kendiliğinden doğar⁷⁸⁹. Bu bakımdan ikametgâhta ödemeli olarak posta havalesi söz konusuysa kira bedelinin postaneye tevdi edildiği tarih ödeme günü olduğundan TBK m.352/2 hükmü uyarınca gönderilen ihtarın varmasından önce postaneye yatırılan kira bedeli ihtarın haklılığını engelleyecektir⁷⁹⁰.

Bununla birlikte TBK m.315 çerçevesinde kira bedelini zamanında ödemeyen kiracı, kendisine tanınan süre içerisinde kira bedelini ödediği takdirde kiraya veren TBK m.315 çerçevesinde kira akdini sona erdiremez. Fakat TBK m.315 çerçevesinde yapılan bildirim, TBK m.352/2 uyarınca ihtar sayıldığı için, TBK m.315 çerçevesinde kendisine iki bildirim yapılırsa ve bu süre içinde ödeme gerçekleşse dahi kiraya veren bu kez TBK m.352/2 çerçevesinde şartları oluştuğu takdirde tahliye davası açabilmektedir⁷⁹¹. Esasen kiraya tanınan bu hakkın temelinde, kiracının sürekli kira parasını ödemede temerrüde düşmesi sonucu kiraya verenin kiracısına devamlı olarak süre tanımak zorunda kalması, verilen sürede de kiracının kira bedelini ödeyerek tahliyeyi önlemesine engel olmak vardır⁷⁹².

C) Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesinden Dolayı Haklı İhtar Yapılması

1. Haklı İhtarın Niteliği ve TBK m.315'te Belirtilen İhtardan Farkı

⁷⁸⁸ Özmen, s.906

⁷⁸⁹ Özmen, s.906

⁷⁹⁰ Yargıtay 6.HD 2005/11607 E. 2005/11706 K. Sayılı ve 15/12/2005 T. Kararı E.T: 05/04/2023 (www.legalbank.net); Aydoğdu/Kahveci, s.683; Buna karşılık ödeme anının PTT'ye yatırıldığı tarih değil, kiraya verenin eline ulaştığı tarihi kabul eden aksi yönde görüşler için bkz. Ural Çınar, s.414; Özmen, ss.906-907

⁷⁹¹ Gümüş, Kira, s.337; Dilbaz, s.156

⁷⁹² Ural Çınar, s.310; Dilbaz, s.157

TBK m.352/2 hükmüne göre tahliye davasının açılabilmesi için kiracıya iki yazılı ihtar yapılmalıdır. Kiraya verenin kiracıya yapmış olduğu bu ihtarların haklı olması gerekmektedir. İki haklı ihtara dayanarak TBK m.352/2 uyarınca açılan dava, TBK m.315 uyarınca açılan davalardan tamamen farklı niteliktedir. TBK m.315 hükmüne göre kira bedelinin ödenmesi, kiracının asli edim yükümlülüğü olup kira bedelinin ödenmemesinin borca aykırı davranış olduğu tartışmasıdır.

İki haklı ihtar nedeniyle açılacak tahliye davası tam anlamıyla kira parasının ifa edilmemesinden kaynaklanmamaktadır. Anılan maddenin getirilmesindeki amaç, kiraya verenin ifa menfaatinin tam anlamıyla yerine getirilmesinin sağlanmasıdır. Bu şekilde, kira parasının ifa edilmesine ilişkin yükümlülüğün yanı sıra zamanında ifaya ilişkin yükümlük de getirilmiş olmaktadır. Esasen, kira parasının hiç ifa edilmemesiyle TBK m.352/2 hükmü uygulanabilse de burada incelenmesi gereken konunun kira parasının zamanında ödenip ödenmediği olduğunu söylemek gerekir⁷⁹³.

TBK m.315 ve TBK m.352/2 hükmünün farklılıklarından bir diğeri ise, TBK m.315 hükmünde sözleşmenin feshinden bahsedilirken, TBK m.352/2’de fesihden söz etmeyip yalnızca tahliye davası açılarak kira sözleşmesinin sona erdirilebileceğinden bahsedilmesidir. Bilindiği gibi fesih, kira sözleşmesi gibi sürekli edimli sözleşmelerde, sözleşmeyi ileriye etki edecek şekilde sonlandıran bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir. Kira sözleşmesinin devamlı borç meydana getiren sözleşme olduğundan dolayı TBK m.315 hükmüne uygun fesih beyanı, ileriye etkili sonuç doğurur ve tahliye davası sözleşme süresinin sonunu beklemeye gerek olmaksızın hemen açılabilir⁷⁹⁴. Ayrıca açılacak tahliye davası da herhangi bir süreye tabi değildir⁷⁹⁵. Görüldüğü üzere, TBK m.315 gereği kiracının kira bedelini ödememesi nedeniyle sözleşmenin feshedildiği durumlarda, kiraya veren kiralananı boşaltmayan kiracısına karşı herhangi bir süreye tabi olmaksızın tahliye davası açabilir. Zira TBK m.334 gereği kira akdinin bitiminde kiracı kiralanan malı geri vermekle yükümlüdür ve bu yükümlülüğe aykırılık sonucunda tahliye davası açılmaktadır. Söz konusu iade yükümlülüğü, sona

⁷⁹³ Özmen, ss.902-903; Duran, s.224

⁷⁹⁴ İpek, s.81; Aydoğdu/Kahveci, s.456; Akartepe, s.104; Ural Çınar, s.222

⁷⁹⁵ İpek, s.81; Aydoğdu/Kahveci, s.456; Yargıtay 6.HD 1989/7513 E. 1989/9438 K. Sayılı ve 25/05/1989 T. Kararı E.T: 05/03/2023 (www.legalbank.net); Benzer yönde bkz. Yargıtay 6.HD 1985/4828 E. 1985/5783 K. Sayılı ve 01/05/1985 T. Kararı E.T: 05/03/2023 (www.legalbank.net)

eren kira sözleşmesinden kaynaklanmakta olup bu da eda davası olarak karşımıza çıkmaktadır⁷⁹⁶.

TBK m.352/2 hükmüne dayalı olarak açılan iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davasında ise, kira sözleşmesi tahliye davası ile sona erdirilmektedir. Ayrıca bu davanın açılması da bir aylık süreye tabi tutulmuştur. Öğretide gerek GKKH döneminde gerekse TBK döneminde iki haklı ihtar dayalı tahliye davasının aynı zamanda kira sözleşmesinin sona erdiğini hükme bağlayan inşai dava niteliği de haiz olduğu belirtilir⁷⁹⁷. Bu yaklaşımın en önemli sonucu ise kira akdi mahkeme hükmünün kesinleşmesine kadar sürdüğü için, bu zamana kadar kiracıdan kira bedelinin talep edilmesinin mümkün olmasıdır; haksız işgal tazminatıysa hüküm kesinleştikten sonra talep edilebilir⁷⁹⁸. Bununla birlikte esasen kiracı ile kiraya veren tahliye davası açılmasını önlemek amacıyla aralarında anlaşarak kira akdini sona erdirebilir. Sonuç olarak, TBK m.315 hükmü çerçevesinde akdin feshine rağmen kiralananı boşaltmayan kiracıya karşı açılan tahliye davası ile TBK m.352/2 çerçevesinde iki haklı ihtar dayalı açılan tahliye davası, ikinci halde anlaşmayla taşınmazdan çıkmayan kiracıya karşı inşai bir karar neticesinde sözleşmenin sona ermesine neden olması gibi detaylı ancak taşınmazdan çıkmaya razı olmayan kiracıya karşı aynı neticeyle sonuçlanan farklı bir olguya dayanmaktadır⁷⁹⁹.

TBK m.352/2 çerçevesinde gönderilen ihtar, daha önce açıkladığımız TBK m.315 çerçevesinde yapılacak ihtardan da farklılık taşımaktadır. TBK m.352/2 hükmüne göre gönderilecek ihtarnamede kiracıya süre verilmesi, verilen sürede kira parasını ifa etmezse kira sözleşmesinin feshedileceği ve tahliyeye yönelik dava açılacağı yönünde ibareler bulunması gerekmez⁸⁰⁰. Buna karşılık süre verildiyse ve sürenin içinde kiracı tarafından kira parası ifa edildiyse de, kiraya verence yine TBK

⁷⁹⁶ Özmen, s.903

⁷⁹⁷ Özmen, s.903; Gümüş, Kira, ss.321-322; Ural Çınar, s.319; Dilbaz, s.165; Tahliye kararının inşai nitelikte olduğu yönünde bkz. Yargıtay 3.HD 2007/13778 E. 2007/17232 K. Sayılı ve 15/11/2007 T. Kararı E.T:10/07/2023 (www.legalbank.net); Buna karşılık tahliye kararının inşai değil tespit niteliği taşıdığı yönünde bkz. İnceoğlu, C.2, ss.483-486

⁷⁹⁸ Gümüş, Kira, ss.321-322; Yargıtay 3.HD 2007/13778 E. 2007/17232 K. Sayılı ve 15/11/2007 T. Kararı E.T:10/07/2023 (www.legalbank.net)

⁷⁹⁹ Özmen, s.904

⁸⁰⁰ Yargıtay 6.HD 2012/4890 E. 2102/8344 K. Sayılı ve 04/06/2012 T. Kararı E.T: 10/07/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 1998/7355 E. 1998/7431 K. Sayılı ve 28/09/1998 T. Kararı E.T: 05/04/2023 (www.legalbank.net); Aydoğdu/Kahveci, s.683; Ural Çınar, s.311; Dilbaz, s.157; Gümüş, Kira, s.337; İnceoğlu, C.2, s.455

m.352/2 hükmüne dayalı olarak tahliye davası açılabilir⁸⁰¹. Ancak kira bedelinin kararlaştırılan zamanda ödenmemesi halinde TBK m.315 hükmüne göre düzenlenen ihtarda, konut ve çatılı işyeri kira akitlerinde kira bedelinin yasal olarak en az otuz günlük süre içinde ödenmesi, aksi halde sözleşmenin feshedileceğinin ve tahliye davasının açılacağı belirtilmesi gereklidir. Bu hususları içermeyen ihtar sonuç doğurmayacaktır. Ayrıca, TBK m.315 çerçevesinde kiracıya gönderilen ihtar sonrası kiracı, belirtilen sürede kira borcunu ifa ederse, TBK m.315 gereği sözleşme feshedilemeyecektir. Bu bakımdan kira bedelini geç fakat kiraya verenin gönderdiği ihtar sonrası ödemeyi alışkanlık haline getiren kiracının sözleşmesinin bu şekilde devam etmesi kiraya vereni mağdur edebilecek niteliktedir. Bu bakımdan esasen TBK m.352/2 hükmünün TBK m.315 hükmünü tamamlayıcı nitelik taşıdığını söyleyebiliriz. Zira kiracı, her ne kadar TBK m.315 gereği gönderilen ihtardan sonra kira bedelini ödese de, bu durum haklı ihtar oluşturduğu için diğer şartlar oluştuğu takdirde kiraya veren tarafından TBK m.352/2'ye dayanarak tahliyeye yönelik dava açma imkânı bulunmaktadır⁸⁰².

2. İhtarın Haklı Olmasının Şartları

Kiraya veren tarafından ihtarın kira bedelinin muaccel olması anından itibaren gönderilmesi halinde ihtarın haklı olması söz konusu olacaktır⁸⁰³. Dolayısıyla muacceliyet öncesi gönderilen ihtar haksız olarak nitelendirilir⁸⁰⁴. Ayrıca ihtarın haklı olduğunu ispat yükü kiraya verene aittir⁸⁰⁵.

⁸⁰¹ Aydoğdu/Kahveci, s.683; Ural Çınar, s.311; Dilbaz, ss.157-158; Aydemir, ss.230-231; Zeynep Nur Subaşı, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Özel Sona Erme Sebepleri”, **Kira Sözleşmesindeki Sorunlar**, (Ed.Hüseyin Altaş), Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s.300

⁸⁰² Ural Çınar'ın kanaatine göre kiracıya hem m.315 hem de m.352/2 uyarınca ihtar yapılabilmesinin ve ikisinin ayrı ayrı değerlendirilmesinin kiraya veren bakımından faydası bulunmaktadır. Çünkü kiracının kira borcunu belirtilen sürede ifa etmemesi halinde kiraya verenin yeniden feshe ilişkin ihtarname göndermesine gerek kalmadan kira sözleşmesi, belirtilmiş olan süre bitiminde sona erer. Bkz. Ural Çınar, s.311

⁸⁰³ Fatma Atabekoğlu, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.9, S.103-104, 2013, s.177; Gümüş, Kira, s.337; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.311; Aydoğdu/Kahveci, s.682; Yavuz/Acar/Özen, s.371; Ural Çınar, s.311; Dilbaz, s.158; Eren, s.446; İnceoğlu, C.2, s.446; Kılıçoğlu, s.306; Delipınar, s.62; Sadırlı İncesu, s.132; Öztürk, s.1581; Akgün Akay, s.154

⁸⁰⁴ Yavuz/Acar/Özen, s.371; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.311; Kılıçoğlu, s.307; Ural Çınar, s.311; Dilbaz, s.158; Eren, s.446; İnceoğlu, C.2, s.446; Atabekoğlu, s.177; Öztürk, s.1581; Akgün Akay, s.154

⁸⁰⁵ Gümüş, Kira, s.336; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.311; Ural Çınar, s.311; Dilbaz, s.158; Aydoğdu/Kahveci, s.682; Akgün Akay, s.154

Birden fazla kiracının olduğu durumlarda ihtar tüm kiracılar aleyhine yapılırsa haklı olur⁸⁰⁶.

Belirsiz vadeli kira sözleşmesi varsa Gümüş'e⁸⁰⁷ göre ihtarın yapılması için kiracının temerrüde düşmüş olması gerekmez. Buna göre gönderilen ihtar kiracıyı temerrüde düşürecek biçimde ödeme talebini içermese dahi, ihtar haklı olur⁸⁰⁸.

Ödeme bakımından ihtarnamenin gönderildiği değil, vardığı tarih esas alınır; yani ihtarın varmasından sonra kira parasının ödenmesi ya da banka hesabına yatırılmış olması ihtarın haklılığını ortadan kaldırmaz⁸⁰⁹. Görüldüğü üzere kiracı, ihtarın kendine varmasından sonra kira borcunu öderse ihtar haklı olur.

Yargıtay⁸¹⁰, ihtarın amacının kiracının yasadan kaynaklanan yükümlülüğünü hatırlatarak ona kira borcunu ödetmek olduğu görüşündedir. Kiracının ihtarı öğrenmesinin ardından kira borcunu ödemesi halinde ihtarın amacına ulaştığını söylemek gerekir. Şayet, ihtar gönderilmiş olduğu halde kiracı, ihtar eline geçmeden kira bedelini öderse ihtar haklı olmaz⁸¹¹. Fakat ihtar kiracıya varmadan kiracının ihtarı öğrenip ifayı gerçekleştirmesi ve bunun kanıtlanması halinde TMK m.2'de düzenlenen dürüstlük kuralına göre ihtarın haklı olduğunun kabulü gerekir⁸¹².

Doktrinde birtakım yazar⁸¹³ ise kiracının kira bedelini vaktinde ödemeyip kendisine ihtarname gönderilmesine sebep olması durumunda, ihtarın öğrenilmesinden önce ifayı gerçekleştirmiş olmasının ihtarın haklılığını

⁸⁰⁶ İnceoğlu, C.2, s.456; Gümüş, Kira, s.338; Ural Çınar, s.312; Dilbaz, s.158

⁸⁰⁷ Gümüş, Kira, s.338

⁸⁰⁸ Ural Çınar'a göre, kira bedelinin ne zaman ödeneceği kararlaştırılmamışsa, TBK m.314'e göre, kira parası, her ay bitiminde ve en geç sözleşme sonunda ödenecektir. Belirli süre olmadığında, kiracıyı temerrüde düşürebilmek amacıyla kiraya veren tarafından ihtar gönderilmesi gerekir. Fakat TBK m.352/2 kapsamında haklı ihtarın olması için, kiracı temerrüde düşmek zorunda olmadığından kiracı, TBK m.314 gereği belirtilmiş olan vakitte kira parasını ifa etmezse, kiracıya gönderilecek ihtarın haklı olduğunu söylemek gerekir. Bkz. Ural Çınar, s.312; Aynı yönde bkz. Dilbaz, s.158

⁸⁰⁹ Yargıtay 6.HD 2005/9549 E. 2005/10896 K. Sayılı ve 28/11/2005 T. Kararı E.T: 05/04/2023 (www.legalbank.net); Gümüş, Kira, s.338; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.312; Aydoğdu/Kahveci, ss.682-683; Ural Çınar, s.312; Dilbaz, s.159; Ruhi, s.456; Atabekoğlu, s.177; Sadırlı İncesu, s.134; Akgün Akay, s.158

⁸¹⁰ Yargıtay 6.HD 2006/4627 E. 2006/6393 K. Sayılı ve 06/06/2006 T. Kararı E.T: 05/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2005/9549 E. 2005/10896 K. Sayılı ve 28/11/2005 T. Kararı E.T: 05/04/2023 (www.legalbank.net)

⁸¹¹ Yargıtay HGK 1963/6-21 E. 1963/24 K. Sayılı ve 06/03/1963 T. Kararı E.T: 06/04/2023 (www.legalbank.net); Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.312; Aydemir, s.231; Ural Çınar, s.312; Dilbaz, s.159; Delipınar, s.67; Öztürk, s.1581; Akgün Akay, s.158; İhtarın tebliğ edildiği gün ile ödeme gününün aynı olması halinde ihtarın önce tebliğ edildiğini davacının kanıtlaması gerektiği yönünde bkz. Atabekoğlu, s.177; Akgün Akay, s.159

⁸¹² Yavuz/Acar/Özen, s.371; Ural Çınar, ss.312-313; Dilbaz, s.159; Delipınar, s.68; Sadırlı İncesu, s.134; Akgün Akay, ss.158-159

⁸¹³ Özmen, ss.917-918; Bu eleştirinin haklı olduğu yönünde ayrıca bkz. İnceoğlu, C.2, s.448

engellemeyeceğini savunur. Bu görüşe göre, zamanında ödememe olgusunu geçmişe yönelik olarak kimse ortadan kaldıramaz. Bu bakımdan, TBK m.352/2 hükmü uyarınca çekilen ihtarın amacı, kiracıyı kanundan doğan ödevini yerine getirmeye çağırmaktır; zira akdin hükümlerine karşı oluşmuş söz konusu aykırı durumun sadece bu durumu belirten ihtarname ile giderilmesi mümkün değildir⁸¹⁴.

Kira bedelinin ödenmesi bono gibi ticari bir senede bağlanmışsa kural, bunun ifa uğruna edim olduğudur⁸¹⁵. Böyle bir halde senet tahsile verilmeyip kiraya verenin kiracının ikametgâhına gidip kira borcunu talep etmesi yerine ihtarname göndermesi durumunda da iki haklı ihtarın ya da temerrüdün oluşmayacağını belirtmek gerekir⁸¹⁶. Yani, kiraya verenin senedi tahsil edemeyerek kira borcunu alamaması halinde, TBK m.315 ya da TBK m.352/2'ye göre göndereceği ihtarnamenin haklılık taşıması için senedin kiracıya ibraz edilmesi ya da tahsili için bankaya teslim edilmesi gerekir⁸¹⁷. Bununla birlikte kiraya veren senedi üçüncü kişiye devrederse bu “*ifa yerine edim*” olur ve bu durumda kiraya veren kiracısına senedin karşılığı olan vadeye dair kira parası yönünden ihtarname gönderemez⁸¹⁸.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin ödeneceği tarih belirli olsa dahi, kiracı uzunca zamandır değişik vakitte ifada bulunuyorsa ve kiraya veren bu duruma itiraz etmiyorsa, kira sözleşmesindeki vadede ifanın gerçekleştirilmemesi durumunda ihtar gönderilmesi haklı olmaz⁸¹⁹. Buna karşılık kiraya verenin itiraz etmediği ifaları düzenli değilse karşı çıkmama hali, kira sözleşmesinde belirlenen vadede ifada bulunmama hakkını kiracıya tanımayacaktır; zira bir hakkın kullanılmaması ondan vazgeçildiği anlamına gelmemektedir⁸²⁰.

3. İhtarın Şekli ve İçeriği

⁸¹⁴ Ural Çınar'ın kanaatine göre burada ihtar amacına ulaşmadığı için ihtar haklı olarak kabul edilmemelidir. Bkz. Ural Çınar, s.313; Aynı yönde görüş için bkz. Akgün Akay, s.159

⁸¹⁵ Gümüş, Kira, s.339; Ural Çınar, s.313; Dilbaz, s.159; Delipınar, s.77

⁸¹⁶ Yargıtay 6.HD 1994/11368 E. 1994/11653 K. Sayılı ve 14/11/1994 T. Kararı E.T: 06/04/2023 (www.legalbank.net); Gümüş, Kira, s.339; Zevkliler/Gökyayla, s.390; Aydoğdu/Kahveci, s.683; Aydemir, s.231; Ural Çınar, s.313; Dilbaz, s.160; Yavuz, s.931; Delipınar, s.77; Subaşı, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Özel Sona Erme Sebepleri, s.300; Sadırlı İncesu, s.134; Akgün Akay, s.158

⁸¹⁷ Gümüş, Kira, s.339; Ural Çınar, s.313; Dilbaz, s.160; Aydemir, s.231

⁸¹⁸ Gümüş, Kira, s.339; Ural Çınar, s.313; Dilbaz, s.160; Subaşı, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Özel Sona Erme Sebepleri, ss.300-301; Aksi yönde görüş için bkz. Delipınar, s.78

⁸¹⁹ İnceoğlu, C.2, s.447; Gümüş, Kira, ss.338-339; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.312; Aydoğdu/Kahveci, s.683; Özmen, 905; Delipınar, ss.64-65; Sadırlı İncesu, s.132; Akgün Akay, ss.157-158

⁸²⁰ Özmen, ss.905-906; İnceoğlu, C.2, s.447; Delipınar, ss.65-66; Akgün Akay, s.158

TBK m.352/2 hükmü uyarınca kiracıya gönderilecek ihtarlar yazılı olmalıdır. Buradaki şekil geçerlilik şeklidir (TBK m.12/2'ye kıyasen)⁸²¹. İhtar, yazılı olmak kaydıyla adi yazılı şekilde, noter vasıtasıyla, mektup, telgrafla, e-posta ya da icra dairesi ile gönderilen ödeme emriyle yapılabilir⁸²². TBK m.14/2 uyarınca ihtarın güvenli elektronik imza ile de yapılabileceği göz önüne alındığında, Aydoğdu/Kahveci'ye göre⁸²³ kiraya veren ihtarnamenin ve güvenli elektronik imzanın olduğu e-maili kiracı tarafından sürekli kullanılan ya da kira akdinde yer alan e-posta adresine yollamalıdır⁸²⁴.

TBK m.352/2'ye göre çekilen ihtarname TBK m.315 hükmüne göre çekilen ihtarnameden farklı olarak tanınan süre içerisinde kira parasının ifa edilmemesi durumunda kira sözleşmesinin sona erdirileceğinin ya da tahliyenin talep edileceğinin belirtilmesi gerekmez⁸²⁵. Ancak istenilen kiranın bedeli, miktarı, hangi aya ait olduğu ve bunun ödenmesi gerektiği açıkça belirtilmelidir⁸²⁶. Bununla birlikte ihtar da belirtilmiş olan tutarın yanlış olması ise ihtarın haklılığını engellemeyecektir⁸²⁷.

Öğretide yan giderlerin ödenmemesinin iki haklı ihtar nedeniyle tahliyeye neden olup olmayacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁸²⁸ TBK m.352/2'de yalnızca kira bedeli kavramına yer verildiğinden yan giderler ifa edilmediğinde bu durum, iki haklı ihtar oluşturmaz. Diğer görüşe göre⁸²⁹ TBK m.352/2 hükmünde açıkça belirtilmemişse

⁸²¹ İnceoğlu, C.2, s.454; Aydoğdu/Kahveci, s.682; Kılıçoğlu, s.307; Delipınar, s.83; Atabekoğlu, s.177; Sadırlı İncesu, s.137; Öztürk, s.1582; Akgün Akay, s.162

⁸²² İnceoğlu, C.2, s.454; Gümüş, Kira, s.339; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.312; Aydoğdu/Kahveci, s.682; Dilbaz, s.160; Özmen, s.915; Eren, s.447; Yavuz, s.930; Delipınar, s.853; Atabekoğlu, s.177; Subaşı, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Özel Sona Erme Sebepleri, s.300; Sadırlı İncesu, s.137; Öztürk, s.1582; Akgün Akay, s.162

⁸²³ Aydoğdu/Kahveci, s.682

⁸²⁴ Bu durumun isabetli olmadığı yönünde bkz. Delipınar, ss.83-84

⁸²⁵ Yargıtay 6.HD 2012/4890 E. 2012/8344 K. Sayılı ve 04/06/2012 T. Kararı E.T: 06/04/2023 (www.legalbank.net); Gümüş, Kira, s.337; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.311; Yavuz/Acar/Özen, s.371; Ural Çınar, s.314; Dilbaz, s.160; Aydoğdu/Kahveci, s.683; Aydemir, s.232; İnceoğlu, C.2, s.455; Delipınar, s.88; Sadırlı İncesu, s.137; Öztürk, ss.1581-1582; Akgün Akay, s.162; Buna karşılık kiracıyı ilk ihtar da bir daha ödememe halinde tahliye davası açılacağına bildirilmesi gerektiği yönünde bkz. Özmen, ss.915-916

⁸²⁶ İnceoğlu, C.2, s.455; Yavuz/Acar/Özen, s.371; Zevkliler/Gökyayla, s.389; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.311; Ural Çınar, s.314; Dilbaz, s.160; Yavuz, s.930; Aydoğdu/Kahveci, s.685; Delipınar, s.87; Atabekoğlu, s.177; Subaşı, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Özel Sona Erme Sebepleri, s.300; Sadırlı İncesu, s.137; Öztürk, s.1581; Akgün Akay, s.162

⁸²⁷ İnceoğlu, C.2, s.455; Delipınar, s.87; Akgün Akay, s.162; Yargıtay 6.HD 2004/5263 E. 2004/5373 K. Sayılı ve 29/06/2004 T. Kararı E.T: 10/07/2023 (www.legalbank.net)

⁸²⁸ İnceoğlu, C.2, s.454; Gümüş, Kira, s.338; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.312; Aydoğdu/Kahveci, s.683

⁸²⁹ Eren, s.447; Ural Çınar, s.310; Delipınar, s.72

de hükümdeki kira bedeli ibaresine yan giderler de dâhil olmalıydı. Zira kiracının yan giderleri vaktinde değil de verilmiş olan süre içerisinde ödeyip kira akdinin sona ermesini ve tahliyeyi engellemeyi alışkanlık boyutuna getirmesinin önlenmesi gereklidir. Böyle bir halde yan giderler ifa edilmediğinden bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtarı yapan kiraya verenin TBK m.352/2 hükmü uyarınca tahliye davasını açabilmesi gerekir. Bu görüşe göre GKHK yürürlükteyken gerek doktrin gerekse Yargıtay'ın kararlarıyla yan giderler kira bedeli içinde sayılmadığı ve yan giderin ifa edilmemesinden dolayı kira akdinin feshedilemeyeceği belirtildiyse de bu duruma TBK m.315 ile son verilerek ihtarda belirtilen süre içinde yan giderler de ödenmediğinde kira sözleşmesinin feshinin ve tahliyenin talep edilebileceği hüküm altına alınmıştır. Buna göre aynı durumun TBK m.352/2 çerçevesinde de değerlendirilmesi gerektiği savunulur.

Bununla birlikte, kira artımına ilişkin fark da iki haklı ihtarın kapsamındadır⁸³⁰. Yani her aya ilişkin kira farkı bedeli ifa edilmediğinde çekilen iki haklı ihtaraya dayalı olarak kira sözleşmesi feshedilip tahliye gündeme gelebilir. Örneğin, bir kira yılının içerisinde Mart ve Ekim aylarına ilişkin kira farkının ifası amacıyla iki haklı ihtar gönderilmişse bundan dolayı tahliye davası açılabilir; ancak kira farklarıyla ilgili ihtarnameler kira bedelinin tespiti davasına dair kararın kesinleşmesiyle geçerli olur⁸³¹.

İhtarnamelerin farklı aylara ait olması gerekir; bu bakımdan farklı aylara ilişkin biriken kira bedellerinin birden fazla aya bölünüp iki haklı ihtaraya konu edilmesi mümkün değildir⁸³². Yani, vadesi gelmiş kira bedellerinin tamamının tek bir ihtarda istenmesi gerekmekte olup birikmiş kira alacaklarının aynı ihtarla istenmesi gerekir⁸³³. Başka bir deyişle birikmiş kira alacaklarının aynı ihtarda gösterilmesi gerekir, bölme

⁸³⁰ Aydemir, s.230; Sadırlı İncesu, s.136

⁸³¹ Yargıtay 6.HD 2011/49 E. 2011/4776 K. Sayılı ve 14/04/2011 T. Kararı E.T: 30/09/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 1994/10845 E. 1994/11101 K. Sayılı ve 31/10/1994 T. Kararı E.T: 30/09/2023 (www.legalbank.net); Aydemir, s.230; Akgün Akay, s.159; Delipınar, s.74; Sadırlı İncesu, s.136; Bu konuda kira artış oranının belirlenmiş olup olmamasına göre bir ayırım yapılması gerektiği yönünde bkz. İnceoğlu, C.2, ss.450-451; İnceoğlu'nun görüşünün yerinde olmadığı yönünde bkz. Delipınar, s.75

⁸³² İnceoğlu, C.2, ss.441-442; Gümüş, Kira, s.341; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.313; Yavuz/Acar/Özen, s.371; Zevkliler/Gökyayla, s.390; Aydoğdu/Kahveci, s.684; Ural Çınar, s.318; Dilbaz, s.164; Özmen, s.912; Delipınar, ss.80-81; Subaşı, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Özel Sona Erme Sebepleri, s.300; Öztürk, s.1581; Akgün Akay, s.150

⁸³³ İnceoğlu, C.2, ss.441-442; Yavuz/Acar/Özen, s.371; Zevkliler/Gökyayla, s.390; Aydoğdu/Kahveci, s.684; Ural Çınar, s.319; Dilbaz, s.164; Özmen, s.912; Delipınar, s.81; Öztürk, s.1581; Akgün Akay, s.150

yapılamaz⁸³⁴. Belirtmek gerekir ki, EBK m.260/1 hükmünde birikmiş kiradan söz edilmekteydi; bu nedenle birikmiş kira bedellerinin bir miktarının bir ihtarla, kalan miktarının başka ihtarla istenmesi durumunda iki haklı ihtarın oluşmayacağı belirtilmişti⁸³⁵. Her ne kadar EBK m.260'ın karşılığını oluşturan TBK m.315 hükmünde birikmiş kiradan söz edilmese de Yargıtay'ın EBK döneminde verdiği kararların birikmiş kira alacaklarının ayrı ihtarla istenmesinin dürüstlük kuralına aykırılık oluşturacağı gerekçesiyle yeni dönemde de aynı uygulamanın geçerli olacağı kabul edilir⁸³⁶. Zira ihtarın gönderilmesinin ardından kiracıya ifasını vadesinde gerçekleştirmesi için ortam yaratılması gerekmektedir. Örnek vermek gerekirse, ödenmemiş Ocak 2023 ve Şubat 2023 tarihlerine ait kira bedelleri olsun. Kiraya veren tarafından Mart ayı içinde ilk ihtarnamede Ocak 2023, ikinci ihtarnamede ise Şubat 2023 tarihine ait kira bedeli talep edilmişse TBK m.352/2'ye göre iki haklı ihtar oluşmaz. Fakat burada, kiraya veren birer ay iyi niyetle bekleyip Mart ayında Ocak 2023, Nisan ayı içinde de Şubat 2023'ye ait kira paralarını ayrı ihtarnamelerle talep etmişse iki haklı ihtarın gerçekleştiğini söyleyebiliriz⁸³⁷.

Bununla birlikte, Yargıtay EBK döneminde bir kira parası ödenmediğinde diğerlerinin ifa edilmesine yönelik muacceliyet koşulunun öngörüldüğü hallerde kira bedelinin bölünemeyeceği gerekçesiyle iki haklı ihtarın şartlarının oluşmadığı yönünde kararlar veriyordu⁸³⁸. Ancak TBK m.346 c.2 uyarınca muacceliyet koşulu geçersiz olduğundan yeni dönemde muacceliyet kaydına rağmen iki haklı ihtarın oluşması olanaklı olacaktır⁸³⁹.

D) Bir Kira Yılı İçinde İki Haklı İhtar Yapılması

⁸³⁴ İncoğlu, C.2, s.441; Gümüş, Kira, s.342; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.313; Zevkililer/Gökyayla, s.390; Aydoğdu/Kahveci, s.684; Özmen, s.913

⁸³⁵ Yargıtay 6.HD 2012/6681 E. 2012/9636 K. Sayılı ve 27/06/2012 T. Kararı E.T: 07/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2006/4627 E. 2006/6393 K. Sayılı ve 06/06/2006 T. Kararı E.T: 07/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 1984/12021 E. 1985/1179 K. Sayılı ve 11/02/1985 T. Kararı E.T: 07/04/2023 (www.legalbank.net); Aydoğdu/Kahveci, s.684; Özmen, s.912; Ural Çınar, s.319; Dilbaz, s.164

⁸³⁶ İncoğlu, C.2, s.442; Aydoğdu/Kahveci, s.684; Ural Çınar, s.319; Dilbaz, s.164; Özmen, ss.912-913

⁸³⁷ Ural Çınar, s.319; Dilbaz, s.164

⁸³⁸ Yargıtay 6.HD 2012/1040 E. 2012/4443 K. Sayılı ve 20/03/2012 T. Kararı E.T: 07/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2006/4627 E. 2006/6393 K. Sayılı ve 06/06/2006 T. Kararı E.T: 07/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2011/15189 E. 2012/3508 K. Sayılı ve 06/03/2012 T. Kararı E.T: 07/04/2023 (www.legalbank.net); Aydoğdu/Kahveci, s.684; Ural Çınar, s.319; Dilbaz, s.164; Özmen, s.913; İncoğlu, C.2, s.442

⁸³⁹ Aydoğdu/Kahveci, s.684

1. Kira Yılı Kavramının Hukuki Niteliği

TBK m.352/2 hükmünde bir yılı aşmayan kira akitlerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreyle akdedilen kira akitlerinde ise bir kira yılı ya da bir kira yılını aşan süre içinde kiracı tarafından kira parasının ifa edilmemesi durumunda iki haklı ihtara dayalı olarak tahliyeyle yönelik dava açılabilirliği düzenlenmiştir.

GKHK m.7/e hükmünde de açıkça “*bir yıl*”dan söz edilmekteydi. Ancak buradaki bir yılın takvim yılı olarak değil, kiranın başlangıç tarihi ile hesaplanacak bir kira yılı olarak anlaşılması gerektiği öğreti ve Yargıtay kararlarıyla kabul edilmekteydi⁸⁴⁰. Görüldüğü üzere kira yılı kavramı, kiranın başlangıç tarihinden itibaren birer yıllık tarihi ifade eder⁸⁴¹. Örneğin kira sözleşmesinin dört yıl ve kira başlangıç tarihinin 04/06/2023 olduğunun kabulü halinde kira yılları 04/06/2023-04/06/2024, 04/06/2024-04/06/2025, 04/06/2025-04/06/2026, 04/06/2026-04/06/2027 şeklinde olacağından bu tarihlerin arasındaki süre kira yılı şeklinde değerlendirilir⁸⁴². Zira Yargıtay’ın buna ilişkin bir kararında⁸⁴³ da kira yılı kavramı kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınarak hesaplanmıştır. Bu kararda, 14/09/2002 tarihinde başlayan bir yıl süre için akdedilen kira akdinde kiraya veren 09/08/2004 tarihinde düzenlenen, 13/08/2004 tarihinde tebliğ edilen ihtar ile Ağustos 2004 kira bedelinin ifasını istemiştir. Kira bedelinin bu ihtardan sonra ödenmiş olması halinde ihtar haklı olacaktır. Yine kiraya veren 07/09/2004 tarihinde düzenlenen, 16/09/2004 tarihinde tebliğ olan ihtar ile 2004 yılı Eylül ayına dair kira bedelini istemiştir. Kiraya verenin Eylül 2004 ayına ait kira bedelini vadesinde ifa etmediğinden dolayı 07/09/2004 tarihinde düzenlediği ihtar, kiracıya kira döneminin bitiminde yani 14/09/2004 tarihinden önce tebliğ edilmediği için tahliyeyle karar verilemeyeceği kararda belirtilmiştir.

⁸⁴⁰ Yargıtay 6.HD 2006/4627 E. 2006/6393 K. Sayılı ve 06/06/2006 T. Kararı E.T: 07/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2005/7888 E. 2005/9634 K. Sayılı ve 20/10/2005 T. Kararı E.T: 07/04/2023 (www.legalbank.net); Aydoğdu/Kahveci, s.685; Ural Çınar, s.314; Özmen s.910; Delipınar, s.56

⁸⁴¹ Gümüş, Kira, s.339; Aydoğdu/Kahveci, s.684; Aydemir, s.277; Ural Çınar, s.308; Dilbaz, s.155; Delipınar, ss.56-57

⁸⁴² Aydemir, ss.272-278

⁸⁴³ Yargıtay 6.HD 2005/7888 E. 2005/9634 K. Sayılı ve 20/10/2005 T. Kararı E.T: 07/04/2023 (www.legalbank.net)

Görüldüğü üzere iki haklı ihtarın meydana gelmesi için, ihtarlar bir kira dönemi ve bir yıl içinde yer alan aylar ile ilgili olmalı ve o yılın içerisinde tebliğ edilmelidir. Burada ihtarın kira yılı içerisinde kiracıya tebliğ edilmesi gerekliliğine dikkat edilmelidir. Kiraya veren, kira yılı dolmadan ihtarnamayı düzenlemiş olsa dahi, bunun kiracıya tebliğ tarihi kira yılının bitiminden sonra olursa bu durumda bir kira yılının içerisinde iki haklı ihtarın gönderilmiş olması koşulu sağlanamamış olur.

Bununla birlikte, kanun koyucu bir yıldan uzun süreli kiralarda ise ihtarın, bir kira yılını geçen sürenin içinde yapılmasını da haklı ihtar olarak değerlendirmiştir. Yani, 15 ay için akdedilmiş bir kira akdinde iki haklı ihtarın ya ilk 12 ay içinde ya da geri kalan 3 ay içinde yapılmış olması gerekir.

Görüldüğü üzere, 6098 Sayılı TBK, 818 Sayılı EBK ve mülga 6570 Sayılı GKHK dönemindeki “*bir yıl*” kavramını, öğreti ve Yargıtay kararlarına paralel olarak “*bir kira yılı*” olarak düzenlemiştir. Buna göre, bir kira yılından anlaşılması gereken, kira süresinin başlangıcından itibaren hesaplanan birer yıllık dönemi ifade etmektedir. Bu çerçevede ihtarların da kira süresinin bir yıldan uzun olup olmamasına göre bir kira yılının içerisinde veya bir kira yılının aşıldığı süre içinde çekilip kiracıya tebliğ ettirilmesi gereklidir.

a) Bir Yıldan Kısa Süreli Kira Sözleşmelerinde Uygulanması Gereken Usul

TBK m.352/2 hükmüne göre iki haklı ihtar dayalı olarak tahliyeyle yönelik dava açılabilmesi için iki haklı ihtar bir yıldan az süre ile akdedilmiş kiralarda kira süresinin içerisinde yapılmış olmalıdır. EBK ve mülga GKHK döneminde verilen Yargıtay kararlarında⁸⁴⁴ bir yıldan az süreyle akdedilen kiralarda iki haklı ihtarın meydana gelmeyeceği belirtmekteydi. Zira GKHK m.7/e hükmünde de bir yıl içerisinde iki haklı ihtar yapılmasının tahliyeyle neden olabileceği belirtilmişti. Ancak öğretide kira süresi bir yıldan kısa olsa da maddenin uygulanması gerektiği ileri sürülürdü⁸⁴⁵.

⁸⁴⁴ Yargıtay 6.HD 2006/4627 E. 2006/6393 K. Sayılı ve 06/06/2006 T. Kararı E.T: 07/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 1980/2192 E. 1980/6553 K. Sayılı ve 23/06/1980 T. Kararı E.T: 07/04/2023 (www.legalbank.net)

⁸⁴⁵ Özmen, s.908

Buna paralel olarak 6098 Sayılı TBK, gerek kanun ve Yargıtay uygulamaları ile öğretideki çelişkilere son vermiş ve maddede bir yıldan kısa süreyle akdedilmiş kiralarda kira süresinin içerisinde iki haklı ihtar yapılmasını tahliye sebebi olarak düzenlemiştir. Buna göre, 01/06/2023 tarihinde başlayan ve 6 aylık akdedilmiş kira akdinde, iki haklı ihtar 01/06/2023-01/12/2023 arasında yapılmalıdır. Buna göre kiraya veren, kira dönemi sonunda yani 01/12/2023 tarihinden sonra bir aylık süre içinde tahliye yönelik dava açabilecektir.

Bununla birlikte, TBK m.339/1 c.2 hükmüne göre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine uygulanan maddeler niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süre ile kiralanmalarında uygulanmamaktadır. Bu nedenle bu tür taşınmazların (örneğin, tatil amaçlı yazlık, devremülk, devre tatile konu taşınmazlar vb.) altı ay ve daha az süre ile kiraya verilmelerinde TBK m.352/2 hükmü uygulanamayacaktır.

b) Bir Yıl veya Daha Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Uygulanması Gereken Usul

Bir yıl süre ile akdedilen kiralarda iki haklı ihtarın TBK m.352/2 hükmüne göre bir kira yılı içinde yapılması gerekir. Kira bedelinin süresinde ifa edilememesinden dolayı bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtarın oluşmasına neden olan kiracı aleyhine o yıla ilişkin kira dönemi sonundan itibaren dava açılabilir.

Bir yılı aşan süre ile akdedilen kiralarda ise iki haklı ihtarın bir kira yılının veya bir kira yılının aşıldığı sürenin içinde yapılmış olması gerekir. Örneğin 18 ay süre ile akdedilen bir kira akdinde iki haklı ihtar ya 12 ay içinde ya da kalan 6 ay içinde yapılmış olmalıdır⁸⁴⁶.

EBK döneminde verilen Yargıtay kararlarında bir yıldan az süre ile akdedilen kiralarda iki haklı ihtarın oluşmayacağından hareketle bir yıldan uzun süreli kiralarda bu bir yılı geçen kısmının bir yıldan daha az olması durumunda, bu aşan süre içerisinde meydana gelen iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davasının açılmayacağı belirtiliyordu⁸⁴⁷. Ancak TBK ile getirilen düzenleme ile bu durum ortadan kaldırılmış

⁸⁴⁶ İncoğlu, C.2, s.444; Aydoğdu/Kahveci, ss.684-685; Gümüş, Kısa Ders Kitabı, s.313; Delipınar, ss.59-60

⁸⁴⁷ Özmen, ss.908-909; Ural Çınar, s.315; Aydoğdu/Kahveci, s.685; Dilbaz, s.162; Delipınar, s.57

ve bir yılı aşkın kiralarda bir yılı geçen kısım bir yıldan daha az olsa da bu süre içinde ihtarın yapılabileceği belirtilmiştir.

Bunun yanı sıra mülga 6570 Sayılı GKHK m.7/e hükmünde, bir yılı aşkın süre ile akdedilmiş kiralarda bütün kira süresi dikkate alınmak suretiyle feshin ve tahliyeye ilişkin davanın sözleşme ile kararlaştırılan sürenin bitiminde açılmasının gerektiği belirtilmekteydi. Ancak TBK m.352/2 ile kira sözleşmesinde belirlenen sürenin sonu beklenmeden ihtarın yapıldığı yıla ait kira döneminin bitmesinden sonra dava açılabilmesi hükmüne bağlanmıştır. Buna göre, bir yılı aşkın süre ile akdedilen kiralarda iki haklı ihtar, kira sözleşmesinin süresi dikkate alınarak değil kira yılı dikkate alınarak değerlendirilmelidir⁸⁴⁸. Örneğin 20/09/2023 tarihinde başlayan, iki yıl süreyle akdedilmiş bir kira sözleşmesi olsun. Kiracıya 20/09/2023-20/09/2024 tarihleri arası olan bir kira yılı içinde iki haklı ihtar çekilmesi durumunda kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin bitimi yani 20/09/2025 tarihi beklenmeksizin ilk kira yılı sonunda yani 20/09/2024 tarihini izleyen bir aylık süre içerisinde tahliyeye yönelik dava açılabilir.

Aynı şekilde, bir yılı aşkın süreyle akdedilmiş kiralarda bir kira yılının bitiminde kalan sürenin bir yıldan kısa olduğu durumlarda da, kalan sürenin içinde iki haklı ihtarın yapılması halinde kira akdinin tahliye davasıyla feshedilebilmesinin mümkün olduğunu belirtmiştik. Örneğin 15/10/2023 tarihinde başlayan ve 20 ay süre ile akdedilen kira akdinde 15/10/2023-15/10/2024 arasındaki birinci kira yılı içerisinde iki haklı ihtar yapılmasa da, bir kira yılını geçen süre içinde yani 15/10/2024-15/06/2025 arasındaki zaman diliminde iki haklı ihtar yapılmışsa söz konusu 8 ayın bitiminde de tahliye davası açılabilir⁸⁴⁹.

TBK m.352/2 hükmü, anlaşılır şekilde düzenlenmemiştir. Zira “... bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa, kiraya veren kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde ...” ifadesi pek çok karışıklığa sebep olabilir. Çünkü doktrinde⁸⁵⁰ söz konusu maddeyle bir yılı aşkın süreyle akdedilmiş kiralarda örneğin, beş yıllığına akdedilmiş kirada ilk

⁸⁴⁸ İnceoğlu, C.2, s.441; Aydemir, s.229; Ural Çınar, s.316; Dilbaz, s.162; Delipınar, s.59

⁸⁴⁹ İnceoğlu, C.2, s.443; Ural Çınar, s.316; Dilbaz, s.162; Delipınar, ss.59-60

⁸⁵⁰ Gümüş, Kira, s.340

ihhtar, 1.kira yılına ait 2.aya ilişkin kira parası için; ikinci ihhtar ise 4.kira yılına ait 1.aya ilişkin kira parasına yönelik yapıldıysa, iki haklı ihhtara dayalı tahliye davasının açılabilmesinin mümkün olduğu fakat bunun hakkın kötüye kullanılması şeklinde değerlendirilmesi gerektiği savunulmuştur. Doktrinde bir görüşe göre⁸⁵¹ bir yılı aşkın süreyle akdedilmiş kiralarda farklı kira yılları için birer haklı ihhtarın çekilmesi ve son çekilen ihtarnamenin ardından biten kira yılını izleyen ayın içinde de dava açılabilmesi mümkün olmamalıdır. Yani farklı kira yıllarının içinde çekilmiş birer haklı ihhtarın kira yılı bitiminden sonda davanın açılmasına imkân vermemesi gerekmektedir. Söz konusu hüküm kiracının yararına değerlendirilerek bir yılı aşkın süreyle akdedilmiş kiralarda, her bir kira yılının içinde iki haklı ihhtar olgusunun oluşması gerekmektedir. Kira sözleşmesi bir yılın üzerindeyse (örneğin 15 aylık, 18 aylık gibi) bir yılı geçen sürenin içinde yine iki haklı ihhtar gönderilmesi gerekir.

Gerçekten de bir kira yılı kavramı, kira akdinin başlamasının ardından birer yıllık dönemi belirttiğine göre, bir yılı aşkın süreyle akdedilmiş kiralarda, her bir kira yılının içinde iki haklı ihhtar gönderilmelidir. Aksi halin örneğin üç yıllık bir kira sözleşmesinde birinci kira senesinde bir haklı ihhtar gönderilmesi, üçüncü kira yılında ise ikinci haklı ihhtar gönderilmesi TBK m.352/2 hükmüne göre tahliyeye sebep olmamalıdır. Ayrıca daha önce de belirttiğimiz gibi 18 aylık, 20 aylık gibi bir kira yılını aşan süre bir yıldan az olduğu takdirde bir yılı geçen sürenin içerisinde iki haklı ihhtar gönderilmesi gerekir. Ancak öğretilde eleştirildiği gibi TBK m.352/2 hükmünün bu konuda daha açık düzenlenmesi gerektiği kanaatindeyiz.

2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde İki Haklı İhtarın Yapılıp Yapılamayacağı

6098 Sayılı TBK’de belirsiz süreyle akdedilen kiralarda iki haklı ihhtarın sonucunda tahliyeye yönelik dava açılıp açılmayacağına dair hüküm bulunmamaktadır. EBK döneminde Yargıtay⁸⁵² süresiz (belirsiz süreli) kiralarda, kira

⁸⁵¹ Ural Çınar, s.317

⁸⁵² Yargıtay 6.HD 2006/4627 E. 2006/6393 K. Sayılı ve 06/06/2006 T. Kararı E.T: 08/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2005/7888 E. 2005/9634 K. Sayılı ve 20/10/2005 T. Kararı E.T: 08/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 1996/325 E. 1996/425 K. Sayılı ve 22/01/1996 T. Kararı E.T: 08/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 1993/11824 E.1993/12071 K. Sayılı ve 17/11/1993 T. Kararı E.T: 08/04/2023 (www.legalbank.net)

bedelinin her yıl ödenmesinin kararlaştırıldığı durumlarda ve bir yıldan az süreyle akdedilen kiralarda iki haklı ihtarın oluşmayacağına yönelik kararlar veriyordu. Ancak öğretide⁸⁵³ kira sözleşmesinin süresiz olduğu durumlarda bu süreç içinde kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren iki haklı ihtarın bir yıl içinde gerçekleşip gerçekleşmediğinin araştırılması gerektiği ileri sürülmüştü. Şayet, kira sözleşmesinin başlamasını izleyen bir yıllık sürede iki haklı ihtarın gönderilmesi söz konusu olmuşsa, tahliye davasının açılabilmesi benimsenmişti. Zira tarafların arasındaki çıkar gözetildiğinde, kira akdinin süresinin belirli olup olmaması kiracının vaktinde kira bedelini ifa etmemesi bakımından bir fark oluşturmamaktadır. Diğer bir gerekçe olarak ise mülga 6570 Sayılı GKHK m.7/e hükmünde kira sözleşmesinin süresine yönelik herhangi bir ibarenin bulunmaması, sadece bir yıl içerisinde ibaresinin bulunması gösterilmiştir.

TBK'nin yürürlük döneminde de doktrinde bir görüş⁸⁵⁴ belirsiz süreyle akdedilen kiralarda iki haklı ihtar dayalı tahliyenin mümkün olmayacağını savunur. Bunun aksine bir diğer görüş⁸⁵⁵ ise kira sözleşmesinin başlamasından itibaren birer yıl olacak şekilde ayrılmasını ve iki haklı ihtarın bu zaman dilimi içinde meydana gelmesi halinde belirsiz süreyle akdedilen kiralarda tahliyeye yönelik dava açılabilmesini savunmaktadır.

3. Kira Bedelinin Peşin Olarak Belirlendiği Hallerde İki Haklı İhtar

Kira akdinde kira parasının senelik olarak bir defada ödenmesi kararlaştırılmışsa bir kira yılının içinde iki haklı ihtarın gönderilmesi mümkün değildir⁸⁵⁶. EBK döneminde de Yargıtay⁸⁵⁷, süresiz (belirsiz süreli) kiralarda, kira

⁸⁵³ Özmen, s.909

⁸⁵⁴ Yavuz/Acar/Özen, s.372; Zevkliler/Gökyayla, s.390; Aydoğdu/Kahveci, s.685; Atabekoğlu, s.179

⁸⁵⁵ İnceoğlu, C.2, s.445; Ural Çınar, s.317; Akgün Akay, ss.152-153; TBK'de belirsiz süreli kira akitlerinde iki haklı ihtar nedeniyle tahliyeye imkân tanınmamasının eksiklik olduğu yönünde bkz. Doğan, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, s.507

⁸⁵⁶ İnceoğlu, C.2, s.442; Gümüş, Kira, s.342; Yavuz/Acar/Özen, ss.371-372; Zevkliler/Gökyayla, s.390; Aydoğdu/Kahveci, s.685; Ural Çınar, s.318; Ruhi, s.456; Dilbaz, ss.163-164; Yavuz, ss.930-931; Aydemir, s.229; Özmen, s.908; Delipınar, s.62; Atabekoğlu, s.179; Subaşı, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Özel Sona Erme Sebepleri, s.301

⁸⁵⁷ Yargıtay 6.HD 2006/4627 E. 2006/6393 K. Sayılı ve 06/06/2006 T. Kararı E.T: 08/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2005/7888 E. 2005/9634 K. Sayılı ve 20/10/2005 T. Kararı E.T: 08/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 1996/325 E. 1996/425 K. Sayılı ve 22/01/1996 T. Kararı E.T: 08/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 1993/11824 E.1993/12071 K. Sayılı ve 17/11/1993 T. Kararı E.T: 08/04/2023 (www.legalbank.net)

parasının senelik ifasının kararlaştırıldığı durumlarda ve bir yıldan az süreyle akdedilen kiralarda iki haklı ihtarın oluşmayacağına yönünde kararlar veriyordu. Bu yöndeki kararlar, 6098 sayılı TBK döneminde de devam etmektedir⁸⁵⁸. Zira bir kira yılı içinde bu halde yalnızca bir ihtar çekilebilmekte olup TBK m.352/2 hükmünün uygulanmasına imkân yoktur.

Buna karşılık Yargıtay, kira parasının her altı aylık zaman diliminin bitiminde ifasının belirlendiği hallerde, ikinci ihtarın da bir yıl bittikten, yeni kira yılının girmesinin ardından çekilmesi durumunda, iki haklı ihtarın oluşacağını kabul etmiştir⁸⁵⁹.

4. Kira Bedelinin İhtardan Önce Ödenmesi Durumu

TBK m.352/2 hükmüyle kira parasını ifa etmediğinden temerrüde düşmüş kiracı aleyhine, ödememiş olduğu kira bedelinin hangi aya ilişkin olduğu ve miktarı bildirilerek ödenmesi gerektiği ihtar edilir. TBK m.352/2 çerçevesinde çekilen ihtarnamede, TBK m.315'ten ayrı olarak kiracıya ifada bulunması için ayrıca mehil verilmesi ve ödememe halinde tahliye davasının açılacağına bildirilmesi gerekmez.

TBK m.352/2 hükmüne göre ihtarın haklı olması için ihtar, kira parasının muacceliyet anından itibaren gönderilmelidir. Buna karşılık ödeme bakımından ihtarın gönderildiği değil, vardığı tarih esas alınır; yani ihtarın varmasından sonra kira parasının ödenmesi ya da banka hesabına yatırılmış olması ihtarın haklılığını ortadan kaldırmaz⁸⁶⁰. Görüldüğü üzere ihtarın haklılığı için kiracı, ihtarın tebliğinden sonra ödeme yapmalıdır.

Bununla birlikte EBK dönemindeki Yargıtay kararlarında da⁸⁶¹ ihtarların kiracıya tebliğ edilmesiyle hukuki sonuç doğuracağının kabul edildiği, bu nedenle

⁸⁵⁸ Yargıtay 6.HD 2015/12531 E. 2016/5742 K. Sayılı ve 06/10/2016 T. Kararı E.T: 09/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2015/8560 E. 2015/10534 K. Sayılı ve 30/11/2015 T. Kararı E.T: 09/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2013/7639 E. 2013/10358 K. Sayılı ve 12/06/2013 T. Kararı E.T: 09/04/2023 (www.legalbank.net); Aydoğdu/Kahveci, s.685; İnceoğlu, C.2, s.442

⁸⁵⁹ Ural Çınar, s.318; Dilbaz, s.164; Delipınar, s.62

⁸⁶⁰ Yargıtay 6.HD 2005/9549 E. 2005/10896 K. Sayılı ve 28/11/2005 T. Kararı E.T: 05/04/2023 (www.legalbank.net); Aydoğdu/Kahveci, ss.682-683; Ural Çınar, s.312; Dilbaz, s.159; Ruhi, s.456; Atabekoğlu, s.179

⁸⁶¹ Yargıtay 6.HD 1986/14357 E. 1987/428 K. Sayılı ve 22/01/1987 T. Kararı E.T: 09/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2001/7678 E. 2001/7960 K. Sayılı ve 15/10/2001 T. Kararı E.T: 09/04/2023 (www.legalbank.net)

ifalarda tebliğ anının dikkate alınması gerektiği, düzenleme tarihinin yalnızca borcun muaccel olması yönünden önemli olduğu vurgulanmıştır. Yani, kiraya veren tarafından gönderilen ihtarların tahliye davasına konu edilebilmesi için ödemelerin tebliğ anından sonra yapılmış olması gerekmektedir.

Yargıtay⁸⁶², kiracının yasa gereği kendisine yüklenen görevi yerine getirmesi amacıyla kira parasının ifa edilmesinin ihtarların amacı olduğunu belirtmiştir. İhtarın öğrenilmesinin ardından kiracının kira borcunu ifa etmesiyle ihtardan beklenen amaç sağlanmış olur. Şayet, ihtar gönderilmiş olduğu halde kiracı, ihtar eline geçmeden kira bedelini öderse ihtar haklı olmaz⁸⁶³.

EBK ve mülga 6570 Sayılı GKHK döneminde de gerek Yargıtay kararları gerekse öğretideki baskın görüş, ihtarların hukuki sonuç doğurabilmesinin tebliğ edilmeleri şartına bağlı tutulmasıdır. Ancak öğretide bazı yazarlar⁸⁶⁴ kiracının kira bedelini zamanında ödemeyip ihtar gönderilmesine yol açması durumunda, ihtarın öğrenilmesinden evvel ifanın yapılmasının ihtarın haklılığını engellemeyeceğini savunur. Bu görüşe göre, zamanında ödememe olgusunu geçmişe yönelik olarak kimse ortadan kaldıramaz. Bu bakımdan, TBK m.352/2 hükmü uyarınca çekilen ihtar ile amaçlanan kiracının yasadan kaynaklanan görevlerini yerine getirmesini sağlamaktır.

Görüldüğü üzere, EBK ve mülga 6570 Sayılı GKHK döneminde de kabul edilen ihtarın tebliğ edilmesi ile hukuki sonuç doğurması şeklindeki baskın görüş, kanun hükmünün amaçsal yorumunun göz ardı edildiği gerekçesiyle eleştirilmiştir. Bu görüşe göre, ihtar kiracının kira bedelini ödememesi nedeniyle gönderilmiştir; yani kiracı kira bedelini zamanında ödemeyerek ihtarın çekilmesine sebebiyet vermiştir. Bu bakımdan ihtarın kiraya veren tarafından gönderilmesi, ancak kiracıya tebliğ edilmeden kiracının kira bedelini ödemiş olması halinde vadeye riayet yükümüne aykırı durum bir kez meydana gelmiş olup bundan sonra olmadığının sayılması durumu değiştirmez. Bu nedenle kiracı kira bedelini zamanında ödemeyerek ihtarın gönderilmesine sebebiyet verdiğinden ihtar kendisine tebliğ edilmeden ödemeyi yapmış olmasının ihtarın hukuki sonuç doğurmasını engellemesi gerektiği savunulur.

⁸⁶² Yargıtay 6.HD 2006/4627 E. 2006/6393 K. Sayılı ve 06/06/2006 T. Kararı E.T: 05/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2005/9549 E. 2005/10896 K. Sayılı ve 28/11/2005 T. Kararı E.T: 05/04/2023 (www.legalbank.net)

⁸⁶³ Yargıtay HGK 1963/6-21 E. 1963/24 K. Sayılı ve 06/03/1963 T. Kararı E.T: 06/04/2023 (www.legalbank.net); Aydemir, s.231; Ural Çınar, s.312; Dilbaz, s.159

⁸⁶⁴ Özmen, ss.917-918; İnceoğlu, C.2, s.448

Ancak, gerek EBK ve GKHK yürürlükte olduğu zaman gerekse 6098 Sayılı TBK yürürlüğünde baskın olan ve Yargıtay kararlarıyla da kabul edilen ihtarın tebliğ ile hukuki sonuç doğurmasıdır. Buna göre, ihtarın çekilmesinin ardından kiracı kendisine ulaşmadan kira bedelini öderse ihtar haklı olmayacaktır.

Buna karşılık, ihtar kiracıya tebliğ edilmeden önce kiracı söz konusu ihtarı öğrenip ifade bulunursa ve bu durum ispat edilirse TMK m.2'ye göre dürüstlük kuralı uyarınca ihtar haklı olarak yapılmış sayılır⁸⁶⁵.

İhtarın tebliğden sonra ödenmesi halinde ihtar haklı olduğundan ve ihtarın haklılığını ispat yükü kiraya verene ait olduğundan kira bedelinin ihtarın tebliğden sonra ödendiğini ispat yükü de kiraya verene aittir⁸⁶⁶. Bununla birlikte ihtarın tebliğ tarihi ile ödeme tarihinin aynı olduğu durumlarda, saat olarak ödemenin mi yoksa ihtarnamenin tebliğinin mi önce olduğu konusu belirlenip sonuca göre karar verilmelidir⁸⁶⁷.

5. Kira Bedelinin Eksik Ödenmesi

Kira bedeli, kira akdinin esaslı unsurlarından olup kira bedelinin kira akdi ile belirlenmesi veyahut belirlenebilir nitelik taşıması mümkündür⁸⁶⁸. Zira kiracı ve kiraya veren kira parasının ifa edileceği hususunda anlaşmışlarsa bu durumda kira sözleşmesi geçerli bir şekilde kurulmuş olur; yoksa bu konudaki anlaşma içeriğinde kira parasının tutarının belirlenmesi gerekli değildir⁸⁶⁹. Fakat kira parasından hiç söz edilmemişse ya da söz edilmekle birlikte objektif şekilde belirlenmesi mümkün değilse, kira sözleşmesinin temel unsurlarında irade beyanı olmadığından ve bunu hâkimin tamamlanması da imkânsız olduğundan kira sözleşmesi meydana gelmemiş sayılır⁸⁷⁰.

Bu bakımdan kira bedelinin belirli ya da belirlenebilir olduğu durumlarda kiracı tarafından kira parası ya da yan giderin bir kısmı ödenmediğinde yani eksik

⁸⁶⁵ Ural Çınar, ss.312-313; Dilbaz, s.159; Delipınar, s.68

⁸⁶⁶ Yargıtay 6.HD 2013/7214 E. 2013/10981 K. Sayılı ve 24/06/2013 T. Kararı E.T: 11/04/2023 (www.legalbank.net); Yavuz, s.931

⁸⁶⁷ Yavuz, s.931

⁸⁶⁸ Ruhi, s.214; Akartepe, ss.87-89; Aydoğdu/Kahveci, s.470; Aral/Ayrancı, s.297; Ural Çınar, s.46

⁸⁶⁹ Ruhi, s.214

⁸⁷⁰ Eren, s.344

ödendiğinde de TBK m.315 uygulama alanı bulur⁸⁷¹. Yargıtay da kararında⁸⁷² eksik ödenen kira bedeli, toplam kira bedelinden az miktarda eksik olsa dahi TBK m.315'in uygulanabileceğini belirtmiştir.

Uygulamada özellikle de konut ve çatılı işyeri kira akitlerinde, kira parası başlangıçta belirlenir. Yani, konut ve çatılı işyeri kiralarda, kira parasının belirlenebilir olduğu yönündeki sözleşmelere uygulamada sık rastlanılmaz.

TBK m.352/2 ile kira parasının kararlaştırılan zamanda ödenmemesi halinde kiracıya iki haklı ihtar gönderilmesi, konut ve çatılı işyeri kiralarda tahliye sebebi olarak düzenlenmiştir. Kiraya verenin menfaati kira bedelinin tam olarak ödenmesi olup buradan anlaşılması gereken de kira bedelinin eksiksiz yani tam olarak ödenmesidir.

Ayrıca, kira bedelinin eksik yatırılması halinde kiracının temerrüdünün oluştuğu Yargıtay kararlarıyla da kuşkusuzdur. TBK m.352/2 hükmü çerçevesinde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde iki haklı ihtara dayalı tahliye yönelik dava için kiracının temerrüde düşmesine gerek yoktur. Kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde iki haklı ihtarın gönderilmesine sebebiyet veren kiracı hakkında konut ve çatılı iş yer kiralarda tahliye davası açılabilmektedir. Yargıtay da⁸⁷³, ihtardaki amacın kiracının yasadan kaynaklanan ödevlerini yerine getirmek suretiyle ona kira parasını ödettirmek olduğunu belirttiğine göre burada kanunun ayrıca amacının kira bedelini tam ödettirmek olduğunu söyleyebiliriz. Yani kira bedelini eksik ödeyen kiracıya gönderilen ihtar da haklı ihtardır ve şartları oluştuğunda tahliye davası açılmasına engel bir durum yoktur.

Başka bir deyişle kiracı, kira bedelini zamanında ve eksiksiz ödemekle yükümlüdür. Örneğin ayın 15'inde kira bedeli ödeyeceği kararlaştırılan kiracı, kira bedelini ayın 15'inde ödemiş olmasına karşılık eksik ödemişse, kira bedelini zamanında ödemiş olmaz. Bu nedenle eksik ödenen kira bedeli nedeniyle kendisine

⁸⁷¹ Dilbaz, s.97; Ural Çınar, s.230; Kira bedelinin kiracı tarafından eksik ödenmesi ve bu durumun birkaç ayı kapsayan kira parası olacak şekilde devamlılık taşımasının kiracının kira bedelinin değiştirilmesine dair aktif örtülü icap olduğu; bu durum karşısında kiraya verenin yazılı ya da sözlü ihtarla bulunmayarak sessiz kalması halinde de kiraya verenin pasif davranışla örtülü kabul olacağı yönünde bkz. Topuz/Canbolat, ss.10-12

⁸⁷² Yargıtay 6.HD 2014/6886 E. 2014/8148 K. 19.06.2014 T. Kararı E.T: 29/01/2023 (www.legalbank.net)

⁸⁷³ Yargıtay 6.HD 2006/4627 E. 2006/6393 K. Sayılı ve 06/06/2006 T. Kararı E.T: 05/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 2005/9549 E. 2005/10896 K. Sayılı ve 28/11/2005 T. Kararı E.T: 05/04/2023 (www.legalbank.net); İnceoğlu, C.2, s.449

gönderilen ihtar haklı olur ve TBK m.352/2 hükmü çerçevesinde tahliye konu edilebilir.

II) TAHLİYE DAVASININ AÇILMASI

A) Genel Olarak

Kiraya veren bir yıldan az süreyle akdedilmiş kiralarda kira süresi içerisinde; bir yıl ve bir yılı aşkın süreyle akdedilmiş kiralarda ise bir kira yılının ya da bir kira yılını geçen sürenin içerisinde kira parasını ifa etmediği için kiracısına yazılı biçimde iki haklı ihtar göndermişse, kira süresinin ve bir yılı aşkın kiralarda ihtarların gönderildiği kira yılının sonundan başlayarak bir aylık süre içerisinde dava açarak kira akdini sonlandırabilir.

Kiraya verenin iki haklı ihtara dayalı tahliye istemini dava yoluyla kullanması gerekir. Tahliye davasının sonucunda tahliyeyle ilişkin karar verilince kira akdi sonlanır. Yani tahliye hükmü verilene kadar kira sözleşmesi sürer. Görüldüğü üzere fesih veya fesih ihtarının hukuki etkisinin tahliye davası sonucuna bağlandığı söylenebilir⁸⁷⁴. Öğretide de daha önce belirttiğimiz gibi tahliye davasının sonucunda verilen hükmün tespit niteliği taşımayan inşai bir karar olduğu savunulur⁸⁷⁵.

Ayrıca bu hususta daha önce de belirttiğimiz üzere son yıllarda kira uyuşmazlıklarının artması ve mahkemelerin iş yükünün artması nedeniyle kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk zorunlu hale getirilmiştir. 7445 Sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun⁸⁷⁶ 37.maddesi ile 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununa madde⁸⁷⁷ eklenmiştir. Buna göre kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin

⁸⁷⁴ Ural Çınar, s.319

⁸⁷⁵ Yavuz/Acar/Özen, s.357; Kılıçoğlu, s.308; Ural Çınar, s.319; Dilbaz, s.165; Özmen, s.904; Gümüş, Kira, ss.321-322; Tahliye davası sonucunda verilen kararın bozucu yenilik doğuran karar olduğu, uygulamada ise mahkemelerin sadece sözleşmeyi fesih yönünde karar vermediğini, aynı zamanda kiralananın kiraya verene teslimi yönünde karar verdiği için kararın “eda” niteliğinin de olduğu yönünde bkz. Yavuz/Acar/Özen, s.357

⁸⁷⁶ 32154 Sayılı ve 05/04/2023 Tarihli Resmi Gazete

(<https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/04/20230405-3.htm>) E.T: 26/10/2023

⁸⁷⁷ Madde 18/B “(I) Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır:

a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar”.

uyuşmazlıklar hariç olmak üzere kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar için dava şartı olarak zorunlu arabuluculuk getirilmiştir. İşbu madde 01/09/2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir⁸⁷⁸. Görüldüğü üzere tahliye davasının açılmasından önce arabuluculuğa başvurulması zorunlu hale getirilmiştir. Arabuluculuk sürecinin olumsuz sonuçlanmasının ardından dava açma yoluna gidilebilir.

B) Dava Açma Süresi

TBK m.352/2 çerçevesinde iki haklı ihtaraya dayalı tahliye davası açılabilmesinin süresi bakımından iki ihtimal vardır. Birinci olasılıkta, bir yıldan az süreyle ve bir yıllığına akdedilmiş kiralarda kira süresinin bitimini takip eden bir aylık sürede tahliye davasının açılması gerekir. Yani bir aylık dava açma süresi, kira süresi sonundan itibaren başlar. Örneğin, 10/04/2023 tarihinde başlayan ve 8 aylığına akdedilmiş kiralarda iki haklı ihtaraya dayalı tahliye davasının kira süresinin bitimine denk gelen 10/12/2023 tarihini izleyen bir aylık süre içinde açılması gerekir.

Diğer olasılıkta, yani bir yılı aşkın süreli kiralarda ise, her iki haklı ihtarın çekildiği kira yılı sonunu izleyen bir ay içinde davanın açılması gerekir. Örneğin 10/04/2023 tarihinde başlayan ve 4 yıllığına akdedilmiş kira akdinde kiraya veren, Kasım 2025 ve Şubat 2026 tarihlerine ilişkin kiraların ifa edilmemesine dayalı olarak iki haklı ihtar göndermişse tahliye davası 3.kira yılının sonu olan 10/04/2026 tarihini izleyen bir aylık sürede açılmalıdır. Ayrıca bir yılı aşkın süreyle akdedilen kiralarda örneğin 18 aylık kira sözleşmelerinde bir aylık süre, arta kalan sürenin içinde çekilen iki haklı ihtar bakımından bu sürenin sonundan başlar⁸⁷⁹.

Kanunda belirtilen bir aylık sürenin hak düşürücü olup süre dolduğunda açılan dava reddedilir⁸⁸⁰. Söz konusu bir aylık süre içerisinde dava açılmadığı takdirde aynı sebep gerekçe gösterilerek kiracının tahliyesi istenemez⁸⁸¹.

TBK m.353 “*Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için*

⁸⁷⁸ Bkz. 7445 Sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 43.maddesi

⁸⁷⁹ İnceoğlu, C.2, s.460; Gümüş, Kira, s.342; Aydoğdu/Kahveci, s.686; Yavuz, s.933

⁸⁸⁰ İnceoğlu, C.2, s.460; Kılıçoğlu, s.309; Ural Çınar, s.320; Dilbaz, s.165; Aydoğdu/Kahveci, s.686; Yavuz, s.932

⁸⁸¹ İnceoğlu, C.2, s.460; Kılıçoğlu, s.309; Ural Çınar, s.320; Dilbaz, s.165; Aydoğdu/Kahveci, s.686; Yavuz, s.932

uzamış sayılır.” şeklindedir. Buna göre en geç bir aylık süre içerisinde yazılı bildirim yapılmışsa dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır⁸⁸². GKHK’de buna ilişkin hükme yer verilmemiş olup bu madde Yargıtay⁸⁸³ uygulaması ile oluşmuştur.

Yerleşik Yargıtay⁸⁸⁴ uygulaması ile benimsenmiş olan duruma göre kiraya veren tarafından kiracısına kira süresinin içinde ihtar yapılması hali de dava açma süresini uzatan bir diğer haldir. Ancak doktrinde bir görüşe göre⁸⁸⁵, kira süresinin içinde iki haklı ihtara dayalı tahliye yönelik dava açma koşullarının oluşmasının ardından bu ihtarın gönderilmesinin dava açma süresini uzatmayacağı belirtilir; zira böyle bir durumun kiracının aleyhine olacak şekilde kiraya verenin oldukça menfaatine olduğu savunulur. Bununla birlikte gönderilen ihtarların açılacak dava için ön şart olması nedeniyle ihtarın süre kesmediğini, ihtarın çekildiği iddiası ile davanın bir aydan sonra, yeni başlayacak kira dönemi sonuna kadar açılmayacağı, davanın her hal ve koşulda kira yılı bitiminden itibaren bir ay içinde açılması gerektiği belirtilmiştir⁸⁸⁶. Ancak bazı yazarlara göre⁸⁸⁷ TBK m.353 hükmü, ihtarın bir ay içinde yapılmasını değil, en geç dava için belirtilen zamana kadar yapılmasını aradığından bu hüküm de buna imkân tanımaktadır. Buna göre, kiraya veren kiracısına iki haklı ihtara dayalı olarak tahliye davası açacağını ikinci bildirimde kiracıya tebliğ edildiği gün ile o kira yılının sonunu izleyen bir ayın bittiği gün arasında yaparsa izleyen kira yılı bitimine tahliye davasını açabilir.

C) Davanın Tarafları

İki haklı ihtar nedeniyle tahliye davasının tarafları kiracı ve kiraya verendir⁸⁸⁸. Ayrıca önceki bölümlerde de belirttiğimiz gibi malik ile kiraya veren, hak ve

⁸⁸² İncoğlu, C.2, s.460; Yavuz/Acar/Özen, ss.359-360; Aydoğdu/Kahveci, s.686; Ural Çınar, s.321; Dilbaz, s.166; Delipınar, ss.88-89; Subaşı, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Özel Sona Erme Sebepleri, ss.302-303; Akgün Akay, s.166

⁸⁸³ Yargıtay 6.HD 2002/2802 E. 2002/2985 K. Sayılı ve 02/05/2002 T. Kararı E.T: 12/04/2023 (www.legalbank.net)

⁸⁸⁴ Yargıtay 6.HD 2002/2802 E. 2002/2985 K. Sayılı ve 02/05/2002 T. Kararı E.T: 12/04/2023 (www.legalbank.net)

⁸⁸⁵ Aydemir, s.232

⁸⁸⁶ Yargıtay 6.HD 1999/8586 E. 1999/8549 K. Sayılı ve 25/10/1999 T. Kararı E.T: 12/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 1999/8141 E. 1999/8141 K. Sayılı ve 18/10/1999 T. Kararı E.T: 12/04/2023 (www.legalbank.net); Aydemir, s.232;

⁸⁸⁷ Ural Çınar, s.321; Aydoğdu/Kahveci, s.686; Dilbaz, ss.166-167; Ruhi, s.456

⁸⁸⁸ Gümüş, Kira, s.322; Ural Çınar, s.322; Dilbaz, s.167; Aydemir, s.232; Delipınar, s.89; Subaşı, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Özel Sona Erme Sebepleri, s.307; Akgün Akay, s.164

yetkilerini kullanma bakımından aynı olmadıkları için tahliye davasını kiraya veren açmalıdır.

Kiraya veren, iki haklı ihtar gönderdikten sonra kiralanan taşınmazı üçüncü kişiye satarsa artık iki haklı ihtar dayalı tahliye davası açma yetkisini kaybeder⁸⁸⁹. Böyle bir halde TBK m.310 uyarınca taşınmazın yeni maliki sözleşmede kiraya veren olur ve iki haklı ihtarın şartlarının gerçekleşmesi ile tahliye davası açabilir⁸⁹⁰. Zira kira sözleşmesi, kiralananın devri ile birlikte tüm hak ve borçlarıyla birlikte devralana geçmektedir⁸⁹¹. Bu çerçevede İnceoğlu'nun kanaatine göre⁸⁹² eski malik olan kiraya verenin aynı kira senesinin içinde bir kez haklı ihtar yapması, yeni malikin de aynı kira senesinde olmak şartıyla haklı ihtar göndermesi durumunda kira yılı sonunda tahliye davasını açabilmesi mümkün olmalıdır. Benzer olarak kiraya verenin bir kira yılının içinde iki haklı ihtar göndermesinin ardından söz konusu kira senesinin sonuna gelmeden kiralanan taşınmazı devretmesi halinde yeni malikin kira yılı sonunda tahliye davasını açması mümkün olmalıdır. Çünkü yeni malik eski malike ait haklara ve yükümlülükler hâlef olup yeni malik eski malikin gönderdiği iki haklı ihtardan yararlanabilmelidir.

Buna karşılık EBK döneminde verilen Yargıtay kararlarında⁸⁹³ kiralananın devredilmesi halinde yeni malikin iki haklı ihtar dayalı dava açması için ilk olarak kiracıya bundan böyle kira bedelinin kendisine ödenmesine dair bildirimde bulunması ve ondan sonra da iki haklı ihtar olgusunun gerçekleşmiş olması gerekirdi. Bazı yazarlara göre⁸⁹⁴ bu durum yeni malik açısından iki haklı ihtar dayalı tahliye davasını açabilmek için birtakım yükümlülükler yüklemekte olup bu durum nedeniyle kiracı açısından da haklı olmayacak şekilde iyileştirmeler barındığından bu uygulamanın

⁸⁸⁹ Yargıtay HGK 1984/6-147 E. 1985/794 K. Sayılı ve 09/10/1985 T. Kararı E.T: 13/04/2023 (www.legalbank.net); Ural Çınar, s.322; Dilbaz, s.167; Aydemir, ss.232-233

⁸⁹⁰ İnceoğlu, C.2, s.458; Ural Çınar, s.322; Dilbaz, s.167; Delipınar, s.90; Atabekoğlu, ss.177-178; Sadırlı İncesu, s.139; Akgün Akay, s.165

⁸⁹¹ Ural Çınar, s.322; Dilbaz, s.167

⁸⁹² İnceoğlu, C.2, s.458; Aynı yönde görüşler için bkz Ural Çınar, s.322; Dilbaz, s.167; Atabekoğlu, s.178; Sadırlı İncesu, s.139; Akgün Akay, s.165

⁸⁹³ Yargıtay 6.HD 1998/10281 E. 1998/10450 K. Sayılı ve 07/12/1998 T. Kararı E.T: 13/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 1996/11998 E. 1997/114 K. Sayılı ve 20/01/1997 T. Kararı E.T: 13/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 6.HD 1992/2394 E. 1994/2783 K. Sayılı ve 25/02/1992 T. Kararı E.T: 13/04/2023 (www.legalbank.net); Aydemir, s.232; Delipınar, ss.90-91; Atabekoğlu, ss.177-178

⁸⁹⁴ Ural Çınar, s.323; Aynı görüş için bkz. Dilbaz, s.168; Buna karşılık İnceoğlu'na göre yeni malikin yaptığı ihtarın haklı olabilmesi için mülkiyetin değiştiğini kiracıya ihtar etmesi gerekmektedir. Bkz. İnceoğlu, C.2, s.458

yerinde olmadığı, 6098 Sayılı TBK ile ortadan kaldırılmasının isabetli olduğu savunulmaktadır.

Kiraya verenin birden fazla olması durumunda bunlar kiralanan üzerinde elbirliği mülkiyetine sahipseler oybirliğiyle, kiralanan taşınmazda paylı mülkiyete sahipseler payların ve paydaşların çoğunluğuyla tahliye davası açmayı kararlaştırmaları gerekir⁸⁹⁵. Bu koşul sağlanmadan dava açıldıysa da dava reddedilmez, diğer paydaşların muvafakati alınmak şartıyla süre verilir⁸⁹⁶.

Kiracının birden fazla olduğu durumda ise, ihtarların tüm kiracılara gönderilmesi, tahliye davasının da tüm kiracılara karşı açılması gerekmektedir⁸⁹⁷. Buna karşılık Yargıtay⁸⁹⁸ da eski kararlarında gerek ihtarların gerekse tahliye davasının tüm kiracılara yöneltilmesi gerektiğini, zira kiralananın boşaltılmasının bölünemeyen bir borç olduğunu belirtmişti. Ancak Yargıtay⁸⁹⁹ daha sonra verdiği kararlarında bu görüşünü yumuşatmıştır. Buna göre kiracının birden fazla olduğu hallerde bunlar arasında zorunlu dava arkadaşlığının bulunduğunu, bu nedenle tahliye davasının bütün kiracılara yöneltilmesinin gerektiğini; ancak kira sözleşmesinde kiracılar açısından müteselsil sorumluluk öngörülmüşse bu durumda içlerinden bir kiracıya ihtar gönderilmesini ve sadece birine yönelik tahliye davasının açılmasını mümkün görmüştür⁹⁰⁰.

D) İspat Yükü

⁸⁹⁵ İnceoğlu, C.2, s.457; Ural Çınar, s.323; Dilbaz, s.168; Subaşı, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Özel Sona Erme Sebepleri, s.307; Sadırlı İncesu, s.139; Akgün Akay, s.164; Ayrıca İnceoğlu, kiraya verenin kira akdini kendi adına yaptığı, paylı mülkiyet ya da elbirliği mülkiyetinin mevcut olması durumunda dahi çoğunluk kararı olmadan tek başına tahliye davasının açılmasının mümkün olduğunu savunur. Bkz. İnceoğlu, C.2, s.457, dn.1116

⁸⁹⁶ Atabekoğlu, s.172; Subaşı, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Özel Sona Erme Sebepleri, s.308; Sadırlı İncesu, s.139; Akgün Akay, ss.164-165; Davanın açılmasının ardından davacılar birinin davadan feragat etmesi durumunda başlangıçta aranan dava şartı gerçekleştiği için davanın görülmeye devam edeceği hakkında bkz. Atabekoğlu, s.172; Subaşı, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Özel Sona Erme Sebepleri, s.308

⁸⁹⁷ Atabekoğlu, s.178; Ural Çınar, s.323; Dilbaz, s.168; Sadırlı İncesu, s.140

⁸⁹⁸ Yargıtay 12.HD 1982/9039 E. 1982/9255 K. Sayılı ve 09/12/1982 T. Kararı E.T: 13/04/2023 (www.legalbank.net)

⁸⁹⁹ Yargıtay 6.HD 1991/7013 E. 1991/7688 K. Sayılı ve 31/05/1991 T. Kararı E.T: 13/04/2023 (www.legalbank.net)

⁹⁰⁰ Ural Çınar'ın kanaatine göre ise kiracılar birlikte ve müteselsil sorumlu olsalar dahi iki haklı ihtar tüm kiracılara yöneltilmeli ve tahliye davası tüm kiracılar aleyhine açılmalıdır. Zira müteselsil sorumlu olan kiracılar birine ihtar gönderilmiş, diğerine gönderilmemişse diğer kiracı/kiracıların aklına kira parasının ödendiği gelebilir. Bu durum karmaşık ve sıkıntılı bir duruma neden olduğundan dolayı için ihtarın ve tahliye davasının tüm kiracılara yöneltilmesi gerekmektedir. Bkz. Ural Çınar, ss.323-324

İki haklı ihtar nedeniyle tahliye davasında öncelikle kira sözleşmesinin varlığı ispat edilmelidir⁹⁰¹. Kira akdinin geçerliliği için şekil zorunluluğu öngörülmemiş olup tarafların istedikleri şekilde kira akdi yapabilmeleri mümkündür. Ancak yıllık kira miktarının HMK m.201 gereği tanıkla ispat sınırının üstünde olması halinde kira sözleşmesinin tanıkla ispatı mümkün değildir⁹⁰². Ancak davalının açık rızası ile tanık dinlenebilir (HMK m.200/2).

Yazılı şekilde düzenlenmeyen kira sözleşmesinde sözleşmenin başlangıç tarihi, kira süresinin ne kadar olduğu ve kira bedelinin miktarı konusunda bazı anlaşmazlıklar meydana gelebilir. Bu durumda Yargıtay, her türlü delille bunların ispat edilebileceğini, ancak kira bedelinin ispatı bakımından miktara bağlı olarak HMK m.201 gereği yazılı delille ispatın gerektiğini belirtmektedir⁹⁰³.

Yazılı bir kira sözleşmesinde ise sözleşmede yer alan hükümlerin aksinin yazılı olarak ispat edilmesi gerekir. Ancak, taraflar sözleşmedeki hususların aksine bir uygulama kabul etmişlerse Yargıtay’a göre sözleşmedeki bu hususların geçerliliğini kaybedeceği ve süregelen uygulamanın da her türlü delil ile kanıtlanabileceği kabul edilmiştir⁹⁰⁴.

E) Görevli ve Yetkili Mahkeme

1. Görevli Mahkeme

HMK m.4/a hükmü gereğince “*Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun değer ve tutarına bakılmaksızın;*

a) Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları”na bakmakla görevlidir.

⁹⁰¹ Ural Çınar, s.326; Dilbaz, s.171

⁹⁰² 24/11/2022 Tarihli, 32023 Sayılı RG’de 2022 yılı için Hazine ve Maliye Bakanlığı yeniden değerlendirme oranını % 122,93 olarak hesap etmiş olup 2023 yılı için tanıkla ispat sınırı 14.800,00 TL olmuştur. E.T: 13/04/2023 (<https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/11/20221124-4.htm>); Ayrıca bkz. (<https://legalbank.net/belge/hmk-ve-iikda-yer-alan-parasal-sinirlar-2019-yili/3009245/>)

⁹⁰³ Dilbaz, s.171; Ural Çınar, s.327

⁹⁰⁴ Dilbaz, ss.171-172; Ural Çınar, s.327

Buna göre kira akdinin feshi, kiralananın tahliyesi, kira bedelinin tespiti ile kira akdinden doğan alacak ve tazminat davalarına Sulh Hukuk Mahkemeleri bakar. Yani kira sözleşmesinin türüne ve miktarına bakılmadan Sulh Hukuk Mahkemeleri görevli olacaktır⁹⁰⁵. 6100 Sayılı HMK yürürlüğe girdikten sonra, Sulh Hukuk Mahkemeleri kiradan doğan davalarla ilgili adeta ihtisas mahkemesi görevi görmüştür. Bundan dolayı uyuşmazlık konusu kira akdinden doğmuşsa bunun haricindeki argümanlar önemsiz olup uyuşmazlık Sulh Hukuk Mahkemeleri'nde görülür⁹⁰⁶.

HMK m.4/a hükmünde ilamsız icra takibiyle taşınmazların tahliyesi ayrık tutulmuştur. Daha önce ayrıntıyla açıklandığımız gibi, kiracının kira bedelini ifa etmeyip kiralanan taşınmazdan çıkmaması halinde kiracı aleyhine icra takibi başlatılır. İcra takibine karşı kiracı itiraz ederse, kiraya veren tarafından itirazın hükümden düşürülmesi ve kiralanan taşınmazın tahliyesi amacıyla davanın icra mahkemesinde açılması gerekmekte olup bunun haricindeki kira akdine dair bütün anlaşmazlıklar Sulh Hukuk Mahkemesi'nde görülür⁹⁰⁷.

HMK m.1 gereği göreve dair hükümler kamu düzenine ilişkin olup tarafların yargılamamanın her aşamasında mahkemenin görevsiz olduğunu öne sürmeleri mümkün olup Mahkemenin de yargılamanın her aşamasında görev konusu resen incelemesi mümkündür.

2. Yetkili Mahkeme

HMK m.6/1 “*Genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir.*” şeklindedir. HMK’de yetkiye yönelik birtakım kurallar bulunmakta olup tahliye davası bakımından da yetkili mahkemenin neresi olacağıyla ilgili birden fazla kuralın dikkate alınması gereklidir.

Öncelikle HMK m.6 hükmü çerçevesinde genel yetki kuralının tahliye davaları için de geçerli olduğunu söyleyebiliriz. Buna göre dava açıldığında davalı nerede ikamet ediyorsa yetkili mahkeme orasıdır.

⁹⁰⁵ Yargıtay 6.HD 2006/12437 E. 2007/1184 K. Sayılı ve 13/02/2007 T. Kararı E.T: 13/04/2023 (www.legalbank.net); Yargıtay 3.HD 2008/12844 E. 2008/15010 K. Sayılı ve 18/09/2008 T. Kararı E.T: 13/04/2023 (www.legalbank.net); Gümüş, Kira, s.322; Ural Çınar, s.325; İnceoğlu, C.2, s.489

⁹⁰⁶ İnceoğlu, C.2, s.489; Ural Çınar, s.325; Dilbaz, s.170

⁹⁰⁷ Ural Çınar, s.325; Dilbaz, s.170

İkinci olarak, HMK m.10 ile sözleşme kaynaklı davalar için akdin ifa edileceği yerde davanın görüleceği düzenlenmiştir. Bu durumda konut ve çatılı işyeri kira akitleri açısından kiralanan taşınmazın olduğu yerde ifa gerçekleşeceğinden kiralanan taşınmazın olduğu yerde de dava açılabilir.

Son olarak kiracı ve kiraya veren, kira sözleşmesinden doğan uyuşmazlıklar için yetki sözleşmesi ile yetkili mahkemeyi tespit edebilirler. Yargıtay da⁹⁰⁸ kira sözleşmesinde kiralanan taşınmazın bulunduğu yer dışında başka bir mahkemenin yetkili kılınabileceğini, bu durumun istisnasının kamu düzeni olduğunu belirtmiştir. Ayrıca yetki sözleşmesi, asıl yetkiyi ortadan kaldırmamakta, davacı kiraya verene sözleşmeyle belirlenen yer mahkemesinde de dava açma imkânı vermektedir⁹⁰⁹.

⁹⁰⁸ Yargıtay 6.HD 1980/2004 E. 1980/6058 K. Sayılı ve 19/06/1980 T. Kararı E.T: 13/04/2023 (www.legalbank.net)

⁹⁰⁹ Ural Çınar, s.326; Dilbaz, ss.170-171

SONUÇ

6098 Sayılı TBK'nin yürürlüğe girmesi ile 818 Sayılı EBK ve geniş bir uygulama alanına sahip olan 6570 Sayılı GKHK yürürlükten kaldırılmıştır. Esas itibariyle TBK, hem EBK'nin kira akdine dair kurallarını dikkate almış, hem de geniş bir alanda uygulanmış olan GKHK hükümlerini sistemine almıştır. Bununla birlikte GKHK'ye tabi anlaşmazlıklarla ilgili olarak, Türk hukukundaki çözümleri dikkate alınarak GKHK'de olduğu gibi, TBK'de de kiracıların korunması gözetilerek düzenleme yapılmıştır.

Kira sözleşmeleri 6098 Sayılı TBK m.299 uyarınca kiraya veren tarafından bir şeyin kullanımını ya da kullanımın yanında faydalanmayı kiracıya bırakan, buna karşılık kiracının da belirlenen kira parasını ifa etmeyi taahhüt ettiği sözleşmedir. Kira sözleşmelerinde kiracının asli ve en önemli yükümlülüğü sözleşme ile belirlenen kira bedelini zamanında ve usulüne uygun olarak ödemektir. Bu kapsamda konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelini ve yan giderin kapsamının belirlenmesi önem arz etmektedir. Zira kira bedeli ve yan giderlerin kira sözleşmesinde kararlaştırıldığı şekilde, usulüne ve zamanına uygun olarak tam ödenmesi gerekmektedir. Bu yükümlülüğüne uymayan kiracı temerrüde düşer ve kiraya verenin bu kapsamda TBK m.315 ve TBK m.352/2 hükümlerine başvurarak kira sözleşmesini feshetmesi ve tahliye yoluna gitmesi mümkün olmaktadır.

Kira akitlerinde taraflarca kira parasının kural olarak para ile ödenmesinin kararlaştırılması yaygındır. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı yaygın olarak kira borcunu para ile ödemektedir. Kira parasının sözleşme ile başlangıçta belirlenmesi ya da belirlenebilir nitelikte olması gerekmekte olup sözleşmenin yenilenmesi halinde artış oranının belirlenmesi de öngörülebilmektedir. Bu çerçevede konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira parasının tespiti TBK m.344 kapsamında yapılmakta olup taraflarca yenilenmiş kira dönemindeki kira parasına yönelik anlaşmalar, bir önceki kira senesindeki TÜFE'deki 12 aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek şartıyla geçerli olmaktadır. Yani taraflar sözleşmelerinde kira bedelini belirledikten sonra kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde uygulanacak artış oranını kararlaştırmakta serbesttirler. Ancak bu serbestinin sınırını bir önceki kira yılındaki TÜFE oranı oluşturmaktadır. Ancak ülkemizde özellikle son yıllarda

enflasyonun hızla artması, Türk parasının değerini hızla yitirmesi ve bunun sonucu olarak tüketici fiyat endeksinin %40-50'lere çıkması zayıf konumda olan kiracıyı oldukça zorlamıştır. Zira enflasyon bu denli hızlı artış gösterse de vatandaşın gelirindeki artış aynı oranda olmamış, aksine tüketim ve giderlerde genel bir artış meydana gelmiş, bunun yanı sıra kira bedelinin de artması nedeniyle kiracı, kiraya veren karşısında oldukça güçsüz konuma düşmüştür. Ülkemizde enflasyonun artışı nedeniyle kira bedelinin arttırılmasına ilişkin sınırlama önceki yıllarda gerek kanuni düzenlemelerle gerekse de Yargıtay içtihatlarıyla da uygulanmış olup en son TBK'ye geçici madde eklenmek suretiyle buna benzer bir sınırlama getirilmiştir. 7409 Sayılı Avukatlık Kanunu ve Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 4.maddesi ile TBK'ye geçici madde eklenmiş ve işbu kanun 08/06/2022 tarihinde kabul edilmiştir. Bu madde *“Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.”* şeklindedir. Söz konusu düzenleme ülkemizde yaşanan ekonomik sıkıntıların ve TÜFE oranının artmaya devam etmesi nedeniyle bir yıl daha uzatılmıştır. Bu çerçevede 7456 Sayılı 6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 23.maddesi ile TBK'ye Geçici Madde 2 eklenmiştir. Bu çerçevede %25'lik artış sınırı 02/07/2023 tarihi ile 01/07/2024 tarihlerini kapsayacak şekilde uzatılmıştır.

Görüldüğü üzere, yalnızca konut kiralari bakımından kiracının artan enflasyon karşısında zayıf duruma düşmesini engellemek amacıyla bu şekilde bir sınırlama getirilmiştir. Ancak söz konusu hükmün mülkiyet hakkının ihlali olabileceği yönünde eleştiriler de mevcuttur. Zira GKHK yürürlüğünde kira parasındaki artış oranına

getirilen buna benzer sınırlama, AYM tarafından mülkiyet hakkının ihlalinin oluşturduğu için iptal edilmiştir. Söz konusu hükmün iptali amacıyla AYM'ye başvurulması halinde benzer kararın çıkması muhtemeldir. Ancak unutulmamalıdır ki, dünya genelinde pandeminin neden olduğu ekonomik sıkıntılar ülkemizde de hissedilmiş, bunun haricinde ülkemize mahsus ekonomik politikaların neden olduğu enflasyon artışı da eklenince enflasyonun hızla artışı kaçınılmaz olmuştur. Bu durum karşısında zaten kiraya veren karşısında zayıf ve güçsüz konumda olan kiracıyı korumak amacıyla kanuni düzenleme yapılması kamu yararı amacını taşımaktadır. Mülkiyet hakkının özünü ihlal etmediği de birlikte değerlendirildiğinde, sınırlı bir zaman diliminde uygulanması belirtilen sınırlamanın kiracı açısından gerekli olduğu kanaatindeyiz. Aksi takdirde kiracı tarafından kira parası ödenmediği için temerrüt halinin oluşması ve buna bağlı olarak sözleşmenin feshedilmesi ile tahliye davalarıyla karşı karşıya kalması kaçınılmaz olur.

Bununla birlikte söz konusu %25'lik sınırlama nedeniyle kiracılar ile kiraya verenler arasında uyuşmazlıklar da artmış ve kira davaları oldukça artmıştır. Kanun koyucu da mahkemelerin artan iş yükünü hafifletmek amacıyla kira uyuşmazlıklarında zorunlu arabuluculuk getirmiştir. 7445 Sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 37.maddesi ile 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununa madde eklenmiştir. Buna göre kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin uyuşmazlıklar hariç olmak üzere kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar için dava şartı olarak zorunlu arabuluculuk getirilmiştir. İşbu madde 01/09/2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir

Taraflarca belirlenen kira bedelinin ve yan giderlerin sözleşme ile kararlaştırılan şekilde ve zamanda ifa edilmesi gereklidir. Zira kiracının temerrüdünün düzenlendiği TBK m.315 uyarınca kiracının kiralanan malın kendisine teslim edilmesinin ardından muaccel olmuş kira parasını ya da yan giderleri ifa etmediği takdirde, kiraya verence kiracıya yazılı olarak süre verilerek, bu sürede borcu ödemesini, ödemediği takdirde akdin feshedileceğini ihtar etmesi mümkündür. Görüldüğü üzere, TBK m.315'e göre kira akdinin feshedilmesine neden olan temerrüt haline hem kira bedeli hem de yan giderlerin neden olabileceği belirtilmiştir. Bu bakımdan yan giderlerin kapsamının ve kime ait olduğunun tespiti önem arz etmektedir. Her ne kadar 6098 Sayılı TBK ile yan giderlerin tanımı yapılmamışsa da

TBK m.303 ve TBK m.341 hükmü ile yan giderlere katlanma yükümlülüğü düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarda, TBK m.341 hükmü uyarınca kiracının kira sözleşmesinde başka türlü kararlaştırılmadıkça ya da aksi yönde yerel âdetin olmadığı hallerde ısıtma, elektrik ve su gibi kullanma giderlerini ifa ile yükümlü olduğu belirtilmiştir. Ancak özellikle TBK m.341, tüketmeye dair masraflarla kullanma gideri arasındaki bağlantının ve bu kapsamda kullanma giderleri ile yan gider kavramının belirlenmesi ve kime ait olduğunun tespit edilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır. TBK m.341 konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde uygulanacak olup hükmünde yer alan “*kullanma gideri*” kavramının tanımı yapılmamıştır. TBK m.346 c.1 uyarınca kiracıya, kira parası ve yan gider haricinde bir ifa yükümlülüğü getirilemeyeceğine ilişkin düzenleme ile kullanma gideri niteliğini haiz olmayan harcamaların kiracıya yükletilmesini yasaklamıştır.

Bu doğrultuda kullanma giderinin yan gider olup olmadığı yönünde öğretide farklı görüşler vardır. Öğretide birtakım yazar kullanma giderlerini yan gider olarak kabul etmekte ve bu giderlerin kiracıya ait olduğunu belirtmektedir. Aksi görüşte olan yazarlar ise TBK m.341 hükmünün tüketmeye ilişkin olduğu, kiralanan şeyin kullanıma hazır şekilde bulundurulmasıyla ilgili olmayan harcamaların TBK m.303 uyarınca yan giderlerden olamayacağını savunur. Görüldüğü üzere TBK m.341 hükmü konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından ısıtma, elektrik, su gibi kullanım giderlerinin aksine hüküm veya örf adet bulunmaması halinde kiracıya ait olacağını belirtmiş, tanımlama yapmamış, kullanma giderlerini örnekleme saymıştır. Bu kapsamda kullanma giderinin yan gider olup olmadığı konusunda öğretide görüş birliği olmamakla birlikte doktrinde genel kabul göre görüşler ise, yan giderin direkt olarak kiralananın faydasına yapılan masraflar olmadığı, kira akdi ayakta kaldıkça kiralanan şeyi kullanmaya ilişkin harcamalar olduğu yönündeki görüştür. Ancak bu konuda kanuni düzenlemelerin ve tanımlamaların yapılması gerekmektedir. Zira kullanma giderlerinin temerrüdü nedeniyle konut ve çatılı işyeri kira akitlerinde TBK m.315 hükmüne başvurulmak istenildiğinde bu hükümlerin yan giderlere dâhil olup olmadığı sorunu ile karşı karşıya gelinebilir.

TBK m.315 hükmüne göre kiracının muaccel hale gelmiş kira parasını ya da yan gideri ifa etmediği takdirde, kiraya veren tarafından kiracının ödeme yapması için konut ve çatılı işyeri kira akitlerinde yazılı olarak en az otuz gün yazılı süre tanınır; bu

süre içinde de ödememe durumunda sözleşme feshedilebilir. Görüldüğü üzere TBK m.315 hükmünün uygulanma şartlarından biri olan kiracının muaccel olan kira bedelini zamanında ödememesinden bahsedebilmek için sözleşmeyle kararlaştırılan veya yasayla belirlenmiş ödeme gününün ifa gerçekleşmeden geçirilmesi anlaşılmalıdır. Bu noktada doktrinde, kanun koyucunun TBK m.315 hükmü için kiracı tarafından ödemede gecikilmiş olmasının mı yoksa kira parasını ödemeyen kiracının ayrıyeten temerrüde düşürülmesinin mi gerektiği hususunda farklı görüşler vardır. Bir görüşe göre, TBK m.315'in kenar başlığı her ne kadar "*kiracının temerrüdü*" olsa da kiraya verence fesih ihtarının yapılabilmesi için kiracıyı temerrüde düşürmek gerekmemektedir, ödemenin geç yapılması yeterlidir. Buna karşılık doktrinde genel kabul gören görüş ise TBK m.315'in uygulanabilmesinin ön şartının kiracının temerrüdü olduğu, salt ifada gecikmenin gerekli şartı sağlamayacağı yönündedir.

Bu kapsamda kiracının kira bedelini ifada temerrüde düşmesi bakımından kira bedelinin ödenmesi zamanının sözleşme ile kararlaştırıldığı belirli vadenin söz konusu olduğu durumlara dikkat çekmek gerekir. Bu çerçevede öğretide bir görüş belirli vadenin geçmesiyle birlikte kiracının temerrüt ihtarı olmaksızın temerrüde düştüğünü savunur. Ayrıca bazı yazarlar, TBK m.315'e göre ifa amacıyla ek mehil verilmesi için ihtar yapılmasını kiracıyı temerrüde düşürmek amacıyla değil, kira akdinin temerrüde dayalı olarak sonlandırılması ve buna bağlı olarak tahliyesi için gerekli olduğunu savunur. Bir başka görüş, taraflar arasında kira parasının ifa edileceği tarih kararlaştırılmışsa bu, kira borcunun doğacağı tarih olup kiracıyı temerrüde düşürmek için ayrı olarak bir temerrüt ihtarının yapılmasının gerektiğini savunur. Dolayısıyla kiracıya tebliğ edilen temerrüde ilişkin ihtarla kiracı temerrüde düşecek; ancak kiraya verenin kiracısına adi temerrüt ihtarı göndermeyip yalnızca TBK m.315'e göre "*fesih ihtarında*" bulunması halinde kiracının temerrüde düştüğünden bahsedilemeyecektir. Bizim de katıldığımız görüşe göre ise TBK m.315 uyarınca ek süre verilmesi sözleşmenin feshi ve kiracının tahliyesi için gerekli olup ayrıca kiracıyı temerrüde düşürmek için de şarttır. Zira bu görüşü savunan yazarlar, söz konusu ihtarnameye bu yüzden "*temerrüt ihtarı*" dendiğini, TBK m.315 başlığında "*kiracının temerrüdü*" ifadesinin kullanıldığını ve burada genel hükümlerden iki yönde ayrılmanın olduğunu belirtir. Buna göre, TBK m.117/2 hükmü çerçevesinde belirli bir ödeme günü varsa, o gün gelmesine rağmen borçlu borcunu ödemiyeceği, ihtar gönderilmeden temerrüde

düşme söz konusuyken; kira sözleşmelerinde belirlenen sürenin geçmesiyle kiracının hemen temerrüde düşmediğini, TBK m.315'e göre süre verilmesiyle ve bu ek sürenin sonunda temerrüde düştüğünü belirtmek gerekir. Yargıtay da yerleşik kararlarında kiracıyı temerrüde düşürmek için ek süre verildiğini, kiracının süre bitimine kadar kira bedelini ödemesi halinde temerrüt ve tahliye edilmekten kurtulduğu şeklinde kararlar vermiştir. Yargıtay'ın uygulamaları da dikkate alındığında, kira akdinde kararlaştırılan süre geçince kiracı hemen temerrüde düşmez, TBK m.315 çerçevesinde ek süre verilince ve bu ek sürede ödeme yapmazsa temerrüde düşer. Kiracının bu şekilde temerrüde düşmesi halinde, yani yazılı olarak verilen sürede borcunu ifa etmemesi halinde sözleşmenin feshi ve tahliye gündeme gelmektedir.

Belirtmek gerekir ki, kiracı TBK m.315 uyarınca kendisine bir yıldan az süreyle akdedilmiş kiralarda kira süresinin içerisinde; bir yıllık ve bir yılı aşkın süreli kiralarda ise bir kira yılını ya da bir kira yılını geçen süre içerisinde iki haklı ihtar yapılmasına neden olduysa kiraya veren TBK m.352/2 hükmüne dayalı olarak kiracı aleyhine tahliye davası açabilmektedir. Görüldüğü üzere, kiracı konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kendisine TBK m.315 hükmü uyarınca ihtar gönderilmesine neden olmuş, ancak verilen yasal sürede kira borcunu ödemişse kanun koyucu bu durumun kiraya veren aleyhine süreklilik arz etmesini önlemek amacıyla TBK m.352/2 hükmünü düzenlemiştir.

Kiraya verenin TBK m.315 hükmü uyarınca yaptığı ihtarın sonrasında, kiracı belirtilen sürelerin geçmesine rağmen ödeme yapmazsa, EBK m.260'tan farklı olarak kiraya verenin ayrıca fesih bildirimi yaparak kira sözleşmesini feshetmesi gerekmektedir. Söz konusu fesih ihbarının TBK m.348 gereği konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için yazılı biçimde yapılması gerekir. Bu ihbarın gönderilmesi için kanunda ayrıca bir süre belirtilmese de sürenin uygun bir sürede, dürüstlük kurallarına uygun şekilde kullanılması gerekmektedir. Bu çerçevede TBK m.315 hükmüne uygun fesih beyanı, ileriye etkili sonuç doğurur ve tahliye davası sözleşme süresinin sonunu beklemeye gerek olmaksızın hemen açılabilir. Ayrıca açılacak tahliye davası da herhangi bir süreye tabi değildir. Tahliye davası sonucunda verilen kararın infazı için 23/02/1938 tarihli YİBGK uyarınca, kararın kesinleşmesine gerek yoktur. TBK m.315 gereği sözleşmenin kiraya verence kira parasının ödenmemesi sebebiyle kira sözleşmesinin feshedilmiş olmasına ve kiralananı geri verme borcu ortaya çıkmasına

karşılık kiralananndan çıkmayan kiracıya karşı, kiraya verenin temerrüt nedeniyle tahliye davası açması mümkündür. Bununla birlikte önemle belirtmek gerekir ki, kiracının kira bedelini ödemede temerrüdü nedeniyle tahliyesini sağlamak için kiraya verenin başvurabileceği temerrüt nedeniyle tahliye davası ile iki haklı ihtar dayalı tahliye davası, her ne kadar aynı amaca hizmet etse de her iki davanın hukuki sebebi farklıdır. Bu nedenle her iki davanın tarafları, dava konusu kiralananı aynı olsa bile derdestlik itirazında bulunulamaz.

Kanun koyucu kiracının kira borcunu ifa etmede temerrüdü halinde kiraya verene sözleşmeyi feshetme ve tahliye imkânını 2004 Sayılı İİK ile de tanımıştır. İİK m.269 vd. hükümleri uyarınca kiracının kira bedelini ödememesi üzerine “13 örnek” icra takibi başlatılabilir. Belirtmek gerekir ki, icra memuru aracılığıyla gönderilecek olan “13 örnek” ihtarlı ödeme emrinde TBK m.315 uyarınca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için otuz gün, diğer kiralılar için on gün içinde ifanın gerçekleştirilmesini, aksi halde tahliyenin gerçekleştirileceğinin belirtilmesi gereklidir. Aksi halde söz konusu ödeme emrinin sözleşmenin feshine ve kiralananın tahliyesine neden olmayacağını söylemek gerekir. Ayrıca kiraya veren, icra yolu ile ödeme emri göndermişse (Örnek 13), burada verilen yasal sürelerin geçmesinden sonra ödeme gerçekleşmediği takdirde kiraya verenin TBK m.315 hükmünden farklı olarak ayrıca fesih bildirimini yapmasına gerek olmaksızın icra mahkemesinden tahliye talep etmesi de mümkündür.

TBK, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine mahsus olmak kaydıyla kiracının asli edim yükümlülüğü olan kira bedelini, kira sözleşmesi çerçevesinde kararlaştırılan zamanda ödememesi nedeniyle birden fazla kez uyarılması halini kira sözleşmesini sona erdiren bir sebep olarak düzenlenmiştir. Görüldüğü üzere kanun koyucu, bütün kira akitlerinde uygulama alanı bulan TBK m.315’in yanı sıra, kiracının kira bedelini ödememesi nedeniyle kiraya verene konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından ayrıca bir tahliye imkânı tanımıştır. 818 Sayılı EBK m.260 hükmü de, kiracı tarafından kira parası ifa edilmediğinde kiraya verence kiracıya süre verilmesini, süre bitiminde ifa gerçekleşmediğinde akdin feshedileceğinin ihtar edilmesini, süre bitiminde ödemenin yapılmaması durumunda ise akdin feshedileceğini düzenlemiştir. Mülga 6570 sayılı GKHK m.7/e hükmü, kira parasını devamlı geç ifa etmeyi alışkanlık durumuna getirmiş kötü niyetli kiracılar aleyhine tahliyeye yönelik dava açma olanağı

sunmuş olup TBK m.352/2 hükmü GKHK m.7/e bendinde düzenlenen iki haklı ihtar nedeniyle tahliye hükmünü karşılayan bir düzenleme getirmiştir.

Mülga 6570 sayılı GKHK, yer alan bu düzenleme EBK'den farklı olarak kira parasının ifa edilmemesine değil, vaktinde ifa edilmemesine dayalı tahliyeyi mümkün kılmıştır. Bu şekilde kanun koyucu, kira parasının ifa edilmesinin yanı sıra vaktinde ifaya ilişkin yükümlülük de getirmiştir. Bu nedenle kiracı tarafından sonradan ödeme yapılsa dahi, bu durum zamanında ödememe olgusunu değiştiremeyecektir. Bu çerçevede 6098 Sayılı TBK m.352/2 hükmüyle getirilen yeni düzenleme de ufak tefek değişikliklerle kiraya verene, kiracının kira bedelini zamanında ödememesi nedeniyle tahliye imkânını vermiştir. Bu düzenlemeyle kanun koyucu, kira bedelinin zamanında ödenmesi yükümlülüğüne vurgu yaparak bu yükümlülüğün belli şartlarla ihlalinin tahliyeye neden olabileceğini düzenlemiştir.

TBK m.352/2 hükmü çerçevesinde iki haklı ihtar dayalı davası açılabilmesi için kiracının kira bedelini zamanında ödememiş olması gerekir. Belirtmek gerekir ki, bu düzenleme de tıpkı mülga 6570 Sayılı GKHK m.7/e hükmünde olduğu gibi, kira parasını sürekli geç ifa etmeye alışmış kiracıya karşı kiraya verene tahliye imkânı tanımıştır. Çünkü kiracının asli edim yükümlülüğü kira bedelini ödemenin yanı sıra, kira bedelini sözleşmede kararlaştırılan zamanda ödemektir.

Bununla birlikte TBK m.315 çerçevesinde kira bedelini zamanında ödemeyen kiracı, kendisine tanınan süre içerisinde kira bedelini ödediği takdirde kiraya verence sözleşmenin feshedilmesi mümkün değildir. Ancak, TBK m.315 çerçevesinde yapılan bildirim, TBK m.352/2 uyarınca ihtar sayıldığı için, TBK m.315 çerçevesinde kendisine iki bildirim yapılsa ve bu süre içinde ödeme gerçekleşse dahi kiraya veren bu kez TBK m.352/2 çerçevesinde şartları oluştuğu takdirde tahliye davası açabilmektedir. Esasen kiraya tanınan bu hakkın temelinde, kiracının sürekli kira parasını ödemede temerrüde düşerek kiraya verenin kendisine süre vermekle zorunlu tutması, verilen süre zarfında da kira bedelini ödeyerek tahliyeyi önlemesine engel olmak vardır.

TBK m.315 ve TBK m.352/2 hükmünün farklılıklarından bir diğeri ise, TBK m.315 hükmünde sözleşmenin feshinden bahsedilirken, TBK m.352/2'de fesihten söz etmeyip yalnızca tahliye davası açılarak kira sözleşmesinin sona erdirilebileceğinden bahsedilmesidir. TBK m.315 hükmüne uygun fesih beyanı, ileriye etkili sonuç doğurur

ve tahliye davası sözleşme süresinin sonunu beklemeye gerek olmaksızın hemen açılabilir. Ayrıca açılacak tahliye davası da herhangi bir süreye tabi değildir. TBK m.352/2 hükmüne dayalı olarak açılan iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davasında ise, kira sözleşmesi tahliye davası ile sona erdirilmektedir. Ayrıca bu davanın açılması da bir aylık süreye tabi tutulmuştur.

TBK m.352/2 çerçevesinde gönderilen ihtar, daha önce açıkladığımız TBK m.315 çerçevesinde yapılacak ihtardan da farklılık taşımaktadır. TBK m.352/2 çerçevesinde gönderilen ihtarın içeriğinde kiracı için süre tanınmasına, bu sürenin içerisinde kira parasının ödenmemesi halinde akdin feshedileceğine ve tahliyeye yönelik dava açılacağına yönelik ibarelerin yer almasına gerek yoktur. Bununla birlikte süre verilerek bu sürenin içerisinde kira bedeli ödenmiş olsa dahi kiraya verenin TBK m.352/2'ye göre dava açması mümkündür. Ancak kira bedelinin kararlaştırılan zamanda ödenmemesi halinde TBK m.315 hükmüne uygun ihtarda, konut ve çatılı işyeri kira akitlerinde kira bedelinin en az otuz günlük süre içinde ödenmesini, aksi halde sözleşmenin feshedileceğinin ve tahliye davasının açılacağı belirtilmesi gereklidir. Bu hususları içermeyen ihtar sonuç doğurmayacaktır. Ayrıca TBK m.315 çerçevesinde kiracıya gönderilen ihtar sonrası kiracı, kendisine tanınan sürede kira parasını ifa ederse TBK m.315 gereği sözleşme feshedilemeyecektir. Bu bakımdan kira bedelini geç fakat kiraya verenin gönderdiği ihtar sonrası ödemeyi alışkanlık haline getiren kiracının sözleşmesinin bu şekilde devam etmesi kiraya vereni mağdur edebilecek niteliktedir. Bu bakımdan esasen TBK m.352/2 hükmünün TBK m.315 hükmünü tamamlayıcı nitelik taşıdığını söyleyebiliriz. Zira kiracı, her ne kadar TBK m.315 gereği gönderilen ihtardan sonra kira bedelini ödese de, bu durum haklı ihtar oluşturduğu için diğer şartlar oluştuğu takdirde kiraya verenin TBK m.352/2'ye göre tahliye davası açma imkânı bulunmaktadır.

Bununla birlikte, EBK döneminde yalnızca kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle fesih imkânı mevcutken TBK m.315 hükmünde kira parasının yanı sıra yan giderler için de temerrüt hükümlerinin uygulanarak kira sözleşmesinin feshi mümkün hale gelmiştir. Ancak öğretide yan giderlerin ödenmemesinin TBK m.352/2 çerçevesinde iki haklı ihtara dayalı tahliyeye neden olup olmayacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre TBK m.352/2'de yalnızca kira bedeli ibaresi geçtiğinden yan giderin ifa edilmemesi, iki haklı ihtara dayalı tahliyeye esas teşkil etmez. Diğer görüşe göre TBK

m.352/2 hükmünde açıkça belirtilmese de hükümdeki kira bedelinin içine yan giderler de dâhil edilmelidir. Bu görüşe göre mülga 6570 Sayılı GKHK yürürlüğünde doktrin ve Yargıtay kararlarında yan gider kira bedelinden sayılmadığından yan giderin ifa edilmemesi halinde kira akdinin feshedilemeyeceği belirtilmişse de bu durum TBK m.315 ile kira bedeli veya yan giderin fesih ve tahliyeye neden olabileceği düzenlenerek ortadan kaldırılmıştır. Buna göre aynı durumun TBK m.352/2 çerçevesinde de değerlendirilmesi gerektiği savunulur. Ancak bu konuda kanuni düzenlemenin yapılması gerekliliği ortadadır; zira kanunun bütün olarak yorumlanması halinde yan giderler de TBK m.352/2 çerçevesinde iki haklı ihtar konu edilebilecekken, lafzi yorumla yalnızca kira bedelinin iki haklı ihtar konusu olacağı düşünülebilir.

TBK m.352/2 hükmünde belirtilen *‘bir yıllık ve bir yılı aşkın akdedilen kiralarda bir kira yılının ya da bir kira yılını geçen sürede kira parasının ifa edilmemesi nedeniyle kiracıya yazılı olarak iki haklı ihtar gönderilmişse’* ibaresinin düzgün kaleme alınmadığını söyleyebiliriz. Öğretide de farklı görüşler mevcut olup bir kira yılı kavramı, kira akdinin başlangıcından itibaren birer yılı ifade ettiğine göre, kiracı lehine olan yorumun bir yılı aşkın süreyle akdedilen kiralarda, her bir kira yılının içinde iki haklı ihtar gönderilmesinin gerekmekte olduğu söylenebilir. Aksi halin örneğin üç yıllık bir kira sözleşmesinde birinci kira yılı içinde bir haklı ihtar gönderilmesi, üçüncü kira yılı içinde ise ikinci haklı ihtarın gönderilmesi TBK m.352/2 hükmüne göre tahliyeye sebep olmamalıdır. Ayrıca daha önce de belirttiğimiz gibi 18 aylık, 20 aylık gibi bir kira yılını aşan süre bir yıldan az olduğu takdirde bir yılın aşıldığı sürede iki haklı ihtar gönderilmelidir. Ancak öğretide eleştirildiği gibi TBK m.352/2 hükmünün bu konuda daha açık düzenlenmesi gerektiği kanaatindeyiz. Ayrıca belirsiz süreyle akdedilen kiralarda da iki haklı ihtar dayalı davanın açılıp açılmayacağına dair hüküm bulunmamaktadır. EBK döneminde Yargıtay süresiz (belirsiz süreli) kiralarda, kira bedelinin her yıl ifasının kararlaştırıldığı durumlarda ve bir yıldan az süreyle akdedilen kiralarda iki haklı ihtarın oluşmayacağına yönelik kararlar veriyordu. Ancak öğretide kira sözleşmesinin süresiz olduğu durumlarda bu süreç içinde kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren iki haklı ihtarın bir yıl içinde gerçekleşip gerçekleşmediğinin araştırılması gerektiği ileri sürülmüştü. Şayet, kira sözleşmesinin başlangıç tarihini izleyen bir yıllık süre içerisinde iki haklı ihtarın

gönderilmesi söz konusuysa, tahliyeye yönelik davanın açılabilceğı kabul edilmişti. Diğer bir gerekçe olarak ise mülga 6570 Sayılı GKHK m.7/e hükmünde kira sözleşmesinin süresine dair ibare bulunmaması, sadece bir yıllık süre içerisinde ibaresinin olması gösterilmiştir. Kanaatimizce belirsiz süreli kiralarda iki haklı ihtarın oluşacağı yönünde TBK m.352/2 hükmünde açık bir düzenleme olmadığı için eski kararlar uygulanmaya devam etmelidir.

Sonuç olarak belirtmek gerekirse, gerek TBK m.315 gerekse de TBK m.352/2 kiracı tarafından kira bedelinin zamanında ve sözleşmede kararlaştırılan şekilde ödenmemesine bağlanan sonuçları düzenlemektedir. Ancak 818 Sayılı EBK ve mülga 6570 Sayılı GKHK yürürlükten kaldırıldıktan sonra TBK ile düzenleme getirilen bu hükümlerin yeterince açıklık taşımadığı, uygulamada farklılıklara neden olabilecek şekilde yoruma açık olduğu görülmektedir. Konut ve çatılı işyeri kira akitleri için TBK m.315 ve TBK m.352/2, her ne kadar birbirini tamamlayıcı hükümler olsa da yukarıda bahsetmiş olduğumuz noktalarda yeniden düzenleme yapılması her iki hükmün de amacına daha çok hizmet edecektir.

KAYNAKÇA

Acar, Faruk. **Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde TBK m.344/3'ün Uygulanması Sorunuyla İlgili Bir Yargıtay Kararı İncelemesi**, YÜHFD, C.18, S.2, 2018, ss.445-466, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/yuhfd/issue/66299/1011792> E.T: 26/06/2023)

Acemoğlu, Kevork. **Kiraya Verenin Sözleşmede Yazılı Şarta Rağmen Yılbaşında Değil de Ay Başlarında Ödenen Kirayı Hiç Ses Çıkarmadan Kabul Etmesi Durumunda Sonradan Temerrüt Yüzünden Dava Açması Mümkün Olabilir mi?** İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C.32, S.1, 1966, ss.360-365, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/iuhfm/issue/9096/113670>) (E.T: 03/07/2023)

Akartepe Alpaslan, İsmail Atamulu, Burak Babacan, Yıldırım Bayrak, Murat Doğan, Yıldırım Keser, Yasin Köse, Ümit İlker Özcan ve Genç Özdemir. **Kira Hukuku Davaları**, Ed. Hayrunnisa Özdemir, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara, 2023

Akartepe, Alpaslan. **Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 22, Sayı 3, 2106, 79-106 (<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/333472>) (30/11/2022)

Akçaal, Mehmet. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun'la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi**, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.12, S.1, 2022, ss.361-384, (<https://doi.org/10.52273/sduhfd.1074100>) (E.T: 26/06/2023)

Akçaal, Mehmet ve Alper Uyumaz, **Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi**, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.21, S.1 (30. Yıl Armağanı), ss.297-325, (<https://doi.org/10.15337/SUH.2017.62>) (ET: 29/06/2023)

Akgün Akay, Merve. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri**, Yüksek Lisans Tezi, Mayıs 2016, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](https://tez.yok.gov.tr)) (E.T: 29/06/2023)

Akıncı, Şahin. **İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.57, S.3, 2008, ss.33-50, (https://doi.org/10.1501/Hukfak_0000001520) (E.T: 09/10/2023)

Altaş, Hüseyin. **Kira Parası Artışlarının Sınırlandırılması**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 49 (2000) (https://doi.org/10.1501/Hukfak_0000000613) (E.T: 28/11/2022)

Altaş, Hüseyin. (Ed.) **Kira Sözleşmesindeki Sorunlar**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019

Altınok Ormanlı, Pınar. **Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları**, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl: 12, S.24, Güz 2013/2, ss.125-141, ([content \(bilkent.edu.tr\)](https://content.bilkent.edu.tr)) (E.T: 30/06/2023)

Antalya, Osman Gökhan. **Marmara Hukuk Yorumu Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/1,3**, Genişletilmiş 2.Baskı, Ankara, 2019

Aral, Fahrettin ve Hasan Ayrancı. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11.Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018

Arslan, Zeynep. **Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi**, Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2015, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](https://tez.yok.gov.tr)) (E.T: 28/06/2023)

Aşık, İbrahim, Yakup Oruç, Ozan Tok, Ömer Faruk Saçar. **İcra ve İflas Hukuku**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022

Atabekoğlu, Fatma. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.9, S.103-104, 2013

Atalı Murat ve İbrahim Ermenek. **İcra ve İflas Hukuku (Takip Hukuku I – Takip Hukuku II) Temel Hukuk Dizisi**, Güncellenmiş 5.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022

Ateş, Derya. **Borçlu Temerrüdünde İhtar ve Ek Süre Kavramları**, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Yıl: 13, S.52, 2022, ss.383-406, (<https://doi.org/10.54049/taad.1183667>) (E.T: 30/06/2023)

Ayanoğlu Moralı, Ahu. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m.347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.9, S.103-104, 2013

Ayar, Ahmet. **Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Paylaşılması Sorunu**, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.18, S.2, 2021, ss.861-873, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/yuhfd/issue/66299/1022007>) (E.T: 14/10/2023)

Aydemir, Efrail. **Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016

Aydın, Gülşah Sinem. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümleri Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://ulusal.tez.merkezi.gov.tr)) E.T: 29/06/2023)

Aydın Özdemir, Elif. **Türk Borçlar Kanunu'na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması**, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Dr. Şeref Ertuş'a Armağan, C.19, Özel Sayı-2017, ss.1523-1547, ([Microsoft Word - 40- ELİF AYDIN ÖZDEMİR-1523-1547-1548.doc](https://deu.edu.tr/deu/bitstream/handle/20.500.12397/2049/1/1523-1547-1548.doc) (deu.edu.tr), (E.T: 29/06/2023)

Aydoğdu, Murat. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Faiz ile İlgili Düzenlemeler**, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.12, S.1, 2010, ss.85-136, (<http://hdl.handle.net/20.500.12397/2049>) (E.T: 02/07/2023)

Aydoğdu, Murat ve Nalan Kahveci. **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku**, 5.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021

Aydos, Oğuz Sadık. **Borçlar Hukuku (Genel Hükümler) Temel Hukuk Dizisi**, Güncellenmiş 2.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022

Badur, Emel. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya**, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S.27, 2016, ss.155-180, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/taad/issue/52666/694140>) E.T: 26/06/2023)

Bayram, Aziz Erman. **Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu**, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.21, S.4, 2017, ss.131-182 (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/ahbvuhfd/issue/48087/608065>) (ET: 26/06/2023)

Bayram, Aziz Erman. **Alacaklının Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları**, Yüksek Lisans Tezi, Aralık, 2021, (Alacaklının Temerrüdü), ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa](https://ulusaltezmerkezi.anasayfa.yok.gov.tr) ([yok.gov.tr](https://ulusaltezmerkezi.anasayfa.yok.gov.tr))) (E.T: 02/07/2023)

Belen, Herdem. **Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler**,

İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 87, Sayı 3, 2013, ss.106-137
(<https://www.istanbulbarosu.org.tr/files/yayinlar/dergi/doc/15.pdf>) (E.T: 18/12/2022)

Birinci Uzun, Tuba. **Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK md.347 f.1)**, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.8, S.2, 2017, ss.137-158, (<https://doi.org/10.21492/inuhfd.331566>) (E.T: 08/10/2023)

Burcuoğlu, Haluk. **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi**, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C.8, Sayı Özel, 2013, ss.657-673, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/jyasar/issue/19146/203173>) (E.T: 30/06/2023)

Cansel, Erol ve Çağlar Özel. **Borçlar Hukuk Genel Hükümler Cilt 1**, Güncellenmiş 2.Baskı, Ankara, 2017

Cihan, A.Hulki. **Ürün Kirası Sözleşmelerinde Tarafların Asli Edimleri ve Bunların İfasının Kusursuz Olarak İmkansızlaşmasına İlişkin Sonuçlar**, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.21, S.4, 2017, ss.33-47, (https://dergipark.org.tr/tr/pub/ahbvuhfd/issue/48087/608062#article_cite) (E.T: 21/06/2023)

Darcan, Şeymus. **Ürün Kirası Sözleşmesi**, Yüksek Lisans Tezi, İzmir, 2020, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](https://tezmerkezi.yok.gov.tr/Anasayfa)) (E.T: 28/06/2023)

Daşlı, Engin. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi**, Yüksek Lisans Tezi, Erzincan, 2016, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](https://tezmerkezi.yok.gov.tr/Anasayfa)) (E.T: 20/09/2022)

Delipınar, Yusuf Can. **Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2016, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](https://tezmerkezi.yok.gov.tr/Anasayfa)) (E.T: 26/06/2023)

Dilbaz, Mikayil. **Kiracının Kira Bedelini Ödememesi ve Tahliyesi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022

Demircioğlu, Huriye Reyhan. **Kira Sözleşmesinde Yan Giderler**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018

Demircioğlu, Huriye Reyhan. **Türk Hukukunda Alışveriş Merkezi Kiracılarının Ortak Giderlerden Sorumluluğu**, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.20, S.1, 2016, ss.65-100, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/ahbvuhfd/issue/48095/608135>) (E.T: 15/10/2023)

Doğan, Gülmelahat. **Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü**, Ankara Barosu Dergisi, S.4, 2014, ss.385-414, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/33819/374527>) (E.T: 03/07/2023)

Doğan, Murat. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Sempozyum No:3, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2012, ([Lütfi İNCİROĞLU](mailto:Lutfi.INCIROGLU@cevdetyavuz.av.tr) (cevdetyavuz.av.tr)) (E.T: 29/06/2023)

Doğan, Murat. **Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu**, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.8, S.1-2, 2004, 443-476, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/ebyuhfd/issue/63551/970479>) (E.T: 30/06/2023)

Doğan, Murat, Gökhan Şahan ve İsmail Atamulu. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 2.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021

Dönmez, Zeynep. **Kira Sözleşmesinin Önemli Sebep Feshi**, İBD, C.93, S.2, Mart-Nisan 2019, ss.159-173, ([İstanbul Barosu - Yayınlar \(istanbulbarosu.org.tr\)](http://istanbulbarosu.org.tr)) (E.T: 29/06/2023)

Duran Osman. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamındaki Taşınmazların Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Kira Sözleşmesine İtiraz ve İtirazın Kaldırılması (İİK m.269/b)**, ERÜHFD, C.13, S.1, ss.217-280, 2018, (<https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/475423>) (E.T: 19/03/2023)

Eren, Fikret. **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Yetkin Basımevi, Ankara 2014

Erzan Erzurumluoğlu, **Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve Giderimler**, Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S.2, Ekim 2016, ss.445-450, ([Erzurumluoğlu, Erzan.pdf \(cankaya.edu.tr\)](http://Erzurumluoglu.Erzan.pdf(cankaya.edu.tr))) (E.T: 21/06/2023)

Göçüm, Olcay. **Kira Hukuku**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021

Gökyayla, Emre. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m.399)**, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C.8, S. Özel, ss.1203-1251, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/jyasar/issue/19146/203190>) (E.T: 21/06/2023)

Gökyayla, Emre. **Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.9, S.103-104, 2013

Görmez, Mustafa. **Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2018, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://UlusalTezMerkezi|Anasayfa(yok.gov.tr))) (E.T: 20/11/2022)

Güllüoğlu Altun, Yasemin. **Kira Sözleşmesinin Önemli Sebep Feshi**, Doktora Tezi, İstanbul, 2017, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://UlusalTezMerkezi|Anasayfa(yok.gov.tr))) (E.T: 30/06/2023)

Gümüş, Mustafa Alper. **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2019

Gümüş, Mustafa Alper. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.9, S.103-104, 2013

Gümüş, Mustafa Alper. **“Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011

Günel, Mustafa Cahit. **Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m.339/f. II)**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C.72, S.1, 2014, ss.831-850, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/iuhfm/issue/9191/115313>) (E.T: 06/10/2023)

İnce Akman, Nurten ve Özkan Özyakışır, **Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi**, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.11, S.2, 2021, ss.725-770, (<https://doi.org/10.52273/sduhfd..1006602>) (E.T: 02/07/2023)

İnce, Nurten, İmam Bakır Kanlı ve Burak Hamza Eryiğit, **İnsan Hakkı Olarak Konut Hakkı**, C.3, S.2, 2017, ss.21-36, (<https://doi.org/10.25272/j.2149-8539.2017.3.2.02>) (E.T: 02/07/2023)

İnceoğlu, M. Murat. **Kira Hukuku C.1**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Mart 2014

İnceoğlu, M. Murat. **Kira Hukuku C.2**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Mart 2014

İpek, Eyüp. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler**, TBB Dergisi S.102, 2012, ss.59-92, ([m2012-102-1213 \(barobirlik.org.tr\)](https://barobirlik.org.tr)) (E.T: 29/06/2023)

Kara, Hacı. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunun Getirdiği Yeni Düzenlemeler**, TBB Dergisi, S.105, 2013, ss.353-388, ([m2013-107-1299](https://www.barobirlik.org.tr/m2013-107-1299) ([barobirlik.org.tr](https://www.barobirlik.org.tr)) (E.T: 30/06/2023)

Kayar, İsmail. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler/ Özel Borç İlişkileri**, Güncellenmiş 11.Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019

Kayıhan, Şaban ve Mustafa Ünlütepe, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 6.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Ekim 2018

Kaynar, Muhammet. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa](https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/Anasayfa) ([yok.gov.tr](https://tez.yok.gov.tr)) (E.T: 02/07/2023)

Keleş, Merve Kübra. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Adi Kira Sözleşmesinin Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Sona Erdirilmesi**, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2020, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa](https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/Anasayfa) ([yok.gov.tr](https://tez.yok.gov.tr)) (E.T: 20/09/2022)

Keleş, Şanver. **Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi**, Doktora Tezi, Ankara, 2008, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa](https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/Anasayfa) ([yok.gov.tr](https://tez.yok.gov.tr)) (E.T: 03/07/2023)

Keser, Yıldırım. **Aşkın Zararın İspatı**, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.11, S.2, 2020, ss.484-495, (<https://doi.org/10.21492/inuhfd.732612>) (E.T: 02/07/2023)

Kılıç Öztürk, Gizem. **Kira Tespit Davası ve Esasları**, TBB Dergisi 2017(129), [m2017-129-1645](https://www.barobirlik.org.tr/m2017-129-1645) ([barobirlik.org.tr](https://www.barobirlik.org.tr)) (E.T: 20/11/2022)

Kılıçoğlu, Ahmet. **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019

Koca, Mustafa. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerine Göre Ürün Kirasının Sona Ermesi**, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.19, S.4, 2015, ss.129-144, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/ahbvuhfd/issue/48096/608173>) (E.T: 26/06/2023)

Koç, Nevzat. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirilmesi**, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S.1, 2017, ss.7-36, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/imuhfd/issue/54303/736936>) (E.T: 29/06/2023)

Köroğlu, Emre. **Kira Sözleşmesinin Kiracının İflası Sebebiyle Sona Ermesi (TBK m.332)**, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.31, S.2, ss.493-530, (<https://doi.org/10.15337/suhfd.1251472>) (E.T: 30/06/2023)

Kurak, Necat. **Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyeti Hukuku**, 2.Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023

Kurşat, Pelin. **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2017, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://ulusal.tez.merkezi.tr/Anasayfa(yok.gov.tr))) (E.T: 29/06/2023)

Oğuzman, M.Kemal ve M.Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.1**, Gözden Geçirilmiş 13.Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015

Öktem Çevik, Seda. **Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi**, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 24, Sayı: 1, 2022, s. 39-77, (<https://doi.org/10.33717/deuhfd.1089397>) (E.T: 29/11/2022)

Öncü, Özge. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi**, İzmir Barosu Dergisi, Yıl: 77, Sayı: 2, Mayıs 2012, ss.300- 348.

(<https://www.izmirbarosu.org.tr/IzmirBaro/pdf/yayinlar/dergi2012.pdf>)
(E.T:30/11/2022)

Özay, Osman Levent. **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Tarafların Tahliye Yönelik Kararlaştırdıkları Bildirimlerin Hükmü**, Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.6, S.1, 2023, ss.202-216, ([Necmettin Erbakan University School of Law Review » Submission » Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Tarafların Tahliye Yönelik Kararlaştırdıkları Bildirimlerin Hükmü \(dergipark.org.tr\)](#)) (E.T: 29/06/2023)

Özen, Burak. **Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.22, S.3, 2016, ss.2033-2062, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/maruhad/issue/36500/359375>) (E.T: 26/06/2023)

Özkanoğlu, Neşe. **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi**, Güncellenmiş 3.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023

Özmen, Ethem Saba. **Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Sebebi ile Çekilen İki Haklı İhtarın Niteliği ile Buna Bağlı Yargıtay Kararlarının Eleştirisi**, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 1989, S.6, ss.900-918 (<http://acikerisim.maltepe.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/20.500.12415/6282/Kira%20bedelinin...pdf?sequence=1&isAllowed=y>) (E.T: 29/01/2023)

Öztürk, Mehmet. **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri**, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, C.19, Özel Sayı-2017, ss.1549-1595, ([Microsoft Word - 41- MEHMET ÖZTÜRK-1549-1595-1596.doc \(clouds.com.tr\)](#)) (E.T: 29/06/2023)

Özyakışır, Özkan. **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019

Pekcanitez, Hakan, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan ve Muhammet Özekes. **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, Gözden Geçirilmiş 4.Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017

Ruhi Canan ve Ahmet Cemal Ruhi. **Türk Borçlar Kanunu ve İcra ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku**, Güncellenmiş 3.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022

Sadırlı İncesu, Hazal. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2021, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/Anasayfa)) (E.T: 03/07/2023)

Sağlam, İpek. **Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.23, S.2, ss.249-266, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/maruhad/issue/36535/414777>) (E.T: 30/06/2023)

Sağlam, İpek ve H. Sena Akkışla, **Ürün Kira Sözleşmesinde Kiracının Kullanma ve İşletme Yükümlülüğü**, Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.28, S.2, Aralık 2022, ss.1029-1064, (<https://doi.org/10.33433/maruhad.1167645>) (E.T: 21/06/2023)

Saltoğlu Arap, Hatice Esra. **Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Borçlunun Temerrüdü**, Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2018, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/Anasayfa)) (E.T: 29/06/2023)

Sarı Fidan, Özlem. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi**, Yıldırım Beyazıt Hukuk

Dergisi, S.1, 2023, ss.345-380, (<https://doi.org/10.33432/ybuhukuk.1196714>) (E.T: 26/06/2023)

Sarihan, Banu Bilge. **Konkordatonun Kira Sözleşmesine Etkisi**, Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.3, S.1, 2020, ss.83-98, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/neuhfd/issue/55654/706763>) (E.T: 30/06/2023)

Sırataş, Burcu. **Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021

Sonat, Kazım Ali. **Nakit Dışı Ödeme Usulleri Çerçevesinde Para Borcunun Banka Havalesi Yoluyla Ödenmesi**, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Şubat, 2010 ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](#)) (E.T: 22/10/2023)

Suiçmez, Nevran. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının ve Kiraya Veren Yükümlülükleri**, DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, C.19, Özel Sayı, ss.1597-1622, 2017 (<https://hukuk.deu.edu.tr/cilt-19-ozel-sayi-2017/>) (E.T: 20/09/2022)

Süel Esen, Hülya. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yan Giderler**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2020, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](#)) (E.T: 28/06/2023)

Şahin, Turan. **Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m.331)**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.68, S.1, 2019, ss.337-359, (<https://doi.org/10.33629/auhfd.554032>) (E.T: 26/06/2023)

Topuz, Seçkin ve Ferhat Canbolat, **Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi**, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S.1, 2011, ss.1-31, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/hacettepehdf/issue/44813/557353>) (E.T: 30/06/2023)

Türe, Tayfun. **Alışveriş Merkezleri Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Uygulanacak Hükümler**, Çukurova Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, S.2, 2022, ss.1-20, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/cuhad/issue/72154/1126659>) (E.T: 15/10/2023)

Ural Çınar, Nihal. **Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, Doktora Tezi, Eylül, 2013, ([Ulusal Tez Merkezi | Anasayfa \(yok.gov.tr\)](http://ulusaltezmerkezi.yok.gov.tr)) (E.T: 09/12/2022)

Uyar, Talih. **Kiralanan Taşınmazın ‘Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)’ Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi**, Ankara Barosu Dergisi, S.1, 2009, ss.75-106, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/33768/373961>) E.T: (26/06/2023)

Varol, İlbars Dorukhan. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Feshi İhbar**, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl:18, S.36, Güz 2019/2, ss.81-93, ([81-93.pdf \(ticaret.edu.tr\)](http://81-93.pdf(ticaret.edu.tr))) (E.T: 29/06/2023)

Yağcı, Kürşad. **“Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Verenin Fesih Bildiriminde Bulunabileceği En Erken Zaman Dilimi”**, İstanbul Hukuk Mecmuası, 76/2, 2018, 623–665. (<https://doi.org/10.26650/mecmua.2018.76.2.0022>) (E.T: 14/10/2022)

Yavuz, Nihat. **Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku**, 9.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021

Yavuz Cevdet, Faruk Acar ve Burak Özen, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 16.Baskı, Beta, İstanbul, 2019

Yeniocak, Umut. **Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit Davaları ve Uyarılama**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022

Yılmaz, Saadet. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021

Yüce, Gülce. **Kira Sözleşmesinde Yan Gider**, 1.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020

Zevkliler, Aydın ve K. Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 20.Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2020

