



Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Özel Hukuk Anabilim Dalı

**KONUT KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRAYA VEREN TARAFINDAN
SONA ERDİRİLMESİ**

Yıldray ÇIVGIN

Yüksek Lisans Tezi

Ankara, 2025

KONUT KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRAYA VEREN TARAFINDAN SONA ERDİRİLMESİ

Yıldıray ÇIVGIN

Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
Özel Hukuk Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Ankara, 2025

KABUL VE ONAY

Yıldıray ÇIVGIN tarafından hazırlanan “Konut Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi” başlıklı bu çalışma, 24.03.2025 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jürimiz tarafından yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Dr. Öğr. Üyesi Dila OKYAR (Başkan – Tez Danışmanı)

Dr. Öğr. Üyesi Ayça ZORLUOĞLU YILMAZ (Jüri Üyesi)

Dr. Öğr. Üyesi Cemre POLAT (Jüri Üyesi)

Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Uğur ÖMÜRGÖNÜLŞEN

Enstitü Müdürü

YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI

Enstitü tarafından onaylanan lisansüstü tezimin/raporumun tamamını veya herhangi bir kısmını, basılı (kağıt) ve elektronik formatta arşivleme ve aşağıda verilen koşullarla kullanıma açma iznini Hacettepe Üniversitesine verdiğimi bildiririm. Bu izinle Üniversiteye verilen kullanım hakları dışındaki tüm fikri mülkiyet haklarım bende kalacak, tezimin tamamının ya da bir bölümünün gelecekteki çalışmalarda (makale, kitap, lisans ve patent vb.) kullanım hakları bana ait olacaktır.

Tezin kendi orijinal çalışmam olduğunu, başkalarının haklarını ihlal etmediğimi ve tezimin tek yetkili sahibi olduğumu beyan ve taahhüt ederim. Tezimde yer alan telif hakkı bulunan ve sahiplerinden yazılı izin alınarak kullanılması zorunlu metinlerin yazılı izin alınarak kullandığımı ve istenildiğinde suretlerini Üniversiteye teslim etmeyi taahhüt ederim.

Yükseköğretim Kurulu tarafından yayınlanan “**Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge**” kapsamında tezim aşağıda belirtilen koşullar haricince YÖK Ulusal Tez Merkezi / H.Ü. Kütüphaneleri Açık Erişim Sisteminde erişime açılır.

- Enstitü / Fakülte yönetim kurulu kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren 2 yıl ertelenmiştir. ⁽¹⁾
- Enstitü / Fakülte yönetim kurulunun gerekçeli kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren ... ay ertelenmiştir. ⁽²⁾
- Tezimle ilgili gizlilik kararı verilmiştir. ⁽³⁾

...../...../.....

[İmza]

[Yıldray ÇIVGIN]

¹“Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge”

- (1) Madde 6. 1. Lisansüstü teze ilgili patent başvurusu yapılması veya patent alma sürecinin devam etmesi durumunda, tez danışmanının önerisi ve enstitü anabilim dalının uygun görüşü üzerine enstitü veya fakülte yönetim kurulu iki yıl süre ile tezin erişime açılmasının ertelenmesine karar verebilir.
- (2) Madde 6. 2. Yeni teknik, materyal ve metotların kullanıldığı, henüz makaleye dönüşmemiş veya patent gibi yöntemlerle korunmamış ve internetten paylaşılması durumunda 3. şahıslara veya kurumlara haksız kazanç imkanı oluşturabilecek bilgi ve bulguları içeren tezler hakkında tez danışmanının önerisi ve enstitü anabilim dalının uygun görüşü üzerine enstitü veya fakülte yönetim kurulunun gerekçeli kararı ile altı ayı aşmamak üzere tezin erişime açılması engellenebilir.
- (3) Madde 7. 1. Ulusal çıkarları veya güvenliği ilgilendiren, emniyet, istihbarat, savunma ve güvenlik, sağlık vb. konulara ilişkin lisansüstü tezlerle ilgili gizlilik kararı, tezin yapıldığı kurum tarafından verilir *. Kurum ve kuruluşlarla yapılan işbirliği protokolü çerçevesinde hazırlanan lisansüstü tezlere ilişkin gizlilik kararı ise, ilgili kurum ve kuruluşun önerisi ile enstitü veya fakültenin uygun görüşü üzerine üniversite yönetim kurulu tarafından verilir. Gizlilik kararı verilen tezler Yükseköğretim Kuruluna bildirilir.
Madde 7.2. Gizlilik kararı verilen tezler gizlilik süresince enstitü veya fakülte tarafından gizlilik kuralları çerçevesinde muhafaza edilir; gizlilik kararının kaldırılması halinde Tez Otomasyon Sistemine yüklenir

* Tez danışmanının önerisi ve enstitü anabilim dalının uygun görüşü üzerine enstitü veya fakülte yönetim kurulu tarafından karar verilir.

ETİK BEYAN

Bu çalışmadaki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, kullandığım verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı, yararlandığım kaynaklara bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu, tezimin kaynak gösterilen durumlar dışında özgün olduğunu, **Dr. Öğr. Ü. Dila OKYAR**'ın danışmanlığında tarafımdan üretildiğini ve Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Yönergesine göre yazıldığımı beyan ederim.

[İmza]

Yıldırım ÇIVGIN

ÖZET

ÇIVGIN, Yıldray. *Konut Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2025.

Çalışmamız, Türk Hukukunda özel şekilde düzenlenen konut kira sözleşmesine ve bu sözleşmenin kiraya veren tarafından ne şekilde sonlandırılacağına ilişkindir. Özellikle ülkemizde yaşanan ekonomik sorunlar ve kanunkoyucunun konut kira sözleşmesine ilişkin yapmış olduğu geçici düzenlemeler sonucunda konut kira sözleşmelerinin tarafları arasında sorunlar ortaya çıkmıştır. Özellikle kiraya verenler, konut kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeler nedeniyle kira sözleşmelerini sona erdirmeye eğiliminde bulunmuşlardır. Bu da ülkemizde bir barınma sorununa neden olmuştur. Dolayısıyla özellikle kiraya verenlerin, konut kira sözleşmesine ilişkin özel hükümler ışığında sözleşmeyi nasıl sonlandırabileceğini incelemek gerekmektedir. Çalışmada bu doğrultuda ne gibi sonuçlar ortaya çıkacağına ilişkin de açıklamalarda bulunulmuştur.

Anahtar Sözcükler

Konut Kira Sözleşmesi, Kiraya Veren, Kira Sözleşmesini Sona Erdirme

ABSTRACT

ÇIVGIN, Yıldray. *Termination of a Residential Lease Agreement by the Lessor*, Master's Thesis, Ankara, 2025.

Our study is about the residential lease agreement, which is specially regulated in Turkish Law, and how this agreement can be terminated by the lessor. Due to the economic difficulties experienced in our country and the temporary regulations introduced by the legislator regarding residential lease agreements, various disputes have arisen between the parties to such agreements. In particular, lessors have tended to terminate residential lease agreements due to these regulatory changes. This situation has contributed to a housing crisis in the country. Therefore, it is necessary to examine how lessors can lawfully terminate a residential lease agreement in light of the specific legal provisions governing such contracts. This study also provides an analysis of the potential legal consequences that may arise in this regard.

Keywords

Residential lease agreement, lessor, termination of residential lease agreement.

İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY	i
YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI.....	ii
ETİK BEYAN.....	iii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER	vi
KISALTMALAR DİZİNİ	xi
GİRİŞ	1
1. BÖLÜM: GENEL OLARAK KONUT KİRA SÖZLEŞMESİ	2
1.1. KONUT KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE SÜRESİ.....	2
1.1.1. Konut Kira Sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu Sistematığı İçerisindeki Yeri	2
1.1.2. Tanımı	3
1.1.2.1. Konut Kavramı	3
1.1.2.2. Konut Kira Sözleşmesi	5
1.1.3. Hukuki Niteliği.....	6
1.1.4. Unsurları.....	7
1.1.4.1. Kiralanan.....	7
1.1.4.2. Kira Bedeli	7
1.1.4.3. Anlaşma	8
1.1.5. Kira Sözleşmesinin Süresi.....	8
1.1.5.1. Genel Hükümlere Tabi Adli Kira Sözleşmelerinde Süre	9
1.1.5.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Süre	9
1.2. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI VE TARAFLARIN HAK VE BÖRÇLARI	10
1.2.1. Taraflar	10
1.2.1.1. Kiraya Veren	10
1.2.1.2. Kiracı	11
1.2.2. Tarafların Borçları.....	12
1.2.2.1. Kiraya Veren Borçları	12

1.2.2.1.1. Kiralananı Sözleşmeye Uygun Olarak Teslim Borcu.....	12
1.2.2.1.2. Ayıpları Giderme Borcu	13
1.2.2.1.3. Vergi ve Benzeri Yükümlülükleri Ödeme Borcu	15
1.2.2.1.4. Yan Giderlere Katlanma Borcu	15
1.2.2.1.5. Üçüncü kişilerin İleri Sürdüğü Haklar Nedeniyle Kiraya Verenin Sorumluluğu	16
1.2.2.2. Kiracının Borçları	16
1.2.2.2.1. Kiralananı Sözleşmeye Uygun Olarak Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu.....	16
1.2.2.2.2. Kira Bedelini Ödeme Borcu.....	17
1.2.2.2.3. Temizlik ve Bakım Giderlerine Katlanma Borcu.....	20
1.2.2.2.4. Konut Kiralarında Kullanım Giderlerini Ödeme Borcu.....	21
1.2.2.2.5. Ayıpları Bildirme, Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu	21
1.2.2.2.6. Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu	21
2. BÖLÜM: KİRAYA VERENİN KONUT KİRA SÖZLEŞMESİNİ SONA ERDİRME NEDENLERİ.....	23
2.1. TÜRK BORÇLAR KANUNU GENEL HÜKÜMLERİNE GÖRE SONA ERDİRME.....	23
2.1.1. Kiraya Verenin, İrade Bozukluğu Nedeniyle Sözleşmeyi Sona Erdirmesi	23
2.1.1.1. Aldatma	23
2.1.1.2. Korkutma	23
2.1.1.3. Yanılma.....	24
2.1.2. Kiraya Verenin Aşırı Yararlanma Nedeniyle Sözleşmeyi Sona Erdirmesi	25
2.1.3. İkale ile Sona Erdirme	25
2.2. KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLERE GÖRE SONA ERDİRME.....	25
2.2.1. Kiraya Verenin Önemli Bir Sebepden Ötürü Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi	25
2.2.1.1. Önemli Sebep Kavramı.....	26
2.2.1.2. Kiraya Verenin Kiracıya Önemli Sebebi Bildirmesi	27
2.2.1.3. Kiraya Verenin Kiracının Zararını Gidermesi	28
2.2.2. Kiracının İflas Etmesi	28

2.2.2.1. Kiraya Verenin Güvence Verilmesini Talep Etmesi	28
2.2.2.2. Kiracının Güvence Vermemesi	30
2.2.2.3. Kiraya Verenin Sözleşmesi Sona Erdirme Hakkının Doğması.....	30
2.2.3. Kira Bedelinin Ödenmemesi	30
2.2.3.1. Kiracının Kira Bedelini Tamamen veya Kısmen Ödememiş Olması ...	31
2.2.3.2. Kiracıya Yazılı Bildirim ile Süre Verilmesi	31
2.2.3.3. Verilen Sürede Bedelin Ödenmemesi	31
2.2.4. Kiralananın Sözleşmeye Uygun Olarak Kullanılmaması	32
2.2.4.1. Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcunu Yerine Getirmemesi	32
2.2.4.2. Yazılı Bildirim ile Süre Verilmesi.....	34
2.2.4.3. Yazılı Bildirim ile Süre Verilmeden Sözleşmenin Sona Erdirilmesi.....	34
2.3. KONUT KİRA SÖZLEŞMESİNE ÖZGÜ NEDENLERLE SONA ERDİRME.....	35
2.3.1. Fesih Bildirimi ile Sona Erdirme.....	35
2.3.1.1. Belirli Süreli Sözleşmelerde	36
2.3.1.1.1. Bildirimin Şartları.....	37
2.3.1.1.2. 10 Yıllık Uzama Süresinin Niteliği	37
2.3.1.2. Belirsiz Süreli Sözleşmelerde	38
2.3.1.3. Konutun Aile Konutu Olması	38
2.3.2. Dava Yolu ile Sona Erdirme	38
2.3.2.1. İhtiyaç Nedeniyle Dava.....	39
2.3.2.1.1. İhtiyaç Sahibi Kişiler.....	39
2.3.2.1.2. İhtiyacın Gerçek ve Samimi Olması.....	40
2.3.2.1.3. Dava Açma Süresi	41
2.3.2.2. Yeniden İnşa veya İmar Nedeniyle Dava	42
2.3.2.2.1. Konutun Yeniden İnşa Edilmesi ya da İmar Aracılıyla Esas Bir Şekilde Onarılması, Genişletilmesi ya da Değiştirilmesi	42
2.3.2.2.2. Çalışmalar Sırasında Konutta İkamet Etmenin Mümkün Olmaması	43

2.3.2.2.3. Dava Açma Süresi	43
2.3.2.2.4. Kentsel Dönüşümün Yeniden İnşa veya İmar Nedeni Olarak Kabul Edilip Edilmeyeceği Meselesi	44
2.3.2.3. Yeni Malikin İhtiyacı.....	45
2.3.2.3.1. Gereksinimin Gerçek ve Samimi Olması.....	45
2.3.2.3.2. Konutun Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Edinilmesi	46
2.3.2.3.3. Yazılı Bildirim Şartı	47
2.3.2.3.4. Dava Açma Süresi	47
2.3.2.4. Yazılı Tahliye Taahhüdü.....	48
2.3.2.4.1. Taahhüdün Konut Teslim Edildikten Sonra Verilmesi.....	49
2.3.2.4.2. Tahliye Tarihinin Belirli Olması	50
2.3.2.4.3. Taahhüdün Yazılı Olması	50
2.3.2.4.4. Dava Açma ya da İcra Takibi Başlatma Süresi.....	50
2.3.2.5. İki Haklı İhtar	51
2.3.2.5.1. Kiracının Kira Bedelini Ödememesi	51
2.3.2.5.2. İhtarın Yazılı Olması	52
2.3.2.5.3. İhtarda Ödenmeyen Bedellerin Gösterilmesi	52
2.3.2.5.4. İhtar Sonucunda Bedelin Ödenmesi.....	52
2.3.2.5.5. Yasada Belirtilen Sürelerde İki Kez Haklı İhtar Yapılması.....	53
2.3.2.5.6. Dava Açma Süresi	53
2.3.2.6. Kiracının ya da Eşinin Aynı İlçe – Belde Sınırında Konutunun Olması	
54	
2.3.2.6.1. Kiracının ya da Eşinin Mülkiyetinde Konutunun Olması	54
2.3.2.6.2. Konutun Aynı İlçe ya da Beldede Olması.....	55
2.3.2.6.3. Konutun İkamet Etmeye Elverişli Olması	55
2.3.2.6.4. Kiraya Veren Konuttan Haberdar Olmaması	56
2.3.2.6.5. Dava Açma Süresi	56
3. BÖLÜM: SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİNİN SONUÇLARI.....	57
3.1. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ.....	57
3.1.1. Genel Olarak.....	57
3.1.2. Kapsamı	58

3.1.2.1. Teslim Alınan Halde Geri Verilmesi	58
3.1.2.2. Kullanımdan Kaynaklanan Olağan Eskime ve Bozulmalar.....	58
3.1.2.3.Sözleşmeye Uygun Kullanım Dışında Ortaya Çıkan Zarar	59
3.1.2.4. Kiracının Geri Verme Borcuna Aykırı Davranması	59
3.1.2.5. Kiraya Verenin Kiralananı Gözden Geçirmesi ve Kiracıya Bildirimde Bulunması	60
3.1.2.5.1. Gözden Geçirme Yükümlülüğü	60
3.1.2.5.2. Ayıp ve Eksikleri Bildirme Yükümlülüğü.....	61
3.2. YENİDEN KİRALAMA YASAĞI.....	61
3.3. TAHLİYE DAVASINA İLİŞKİN USULÎ DÜZENLEMELER.....	63
3.3.1. Dava Şartı Arabuluculuk	63
3.3.2. Görevli Mahkeme	65
3.3.3. Yetkili Mahkeme.....	66
SONUÇ.....	67
KAYNAKÇA	70
EK1 ORJİNALLİK FORMU	76
EK 2 ETİK KURUL MUAFİYET FORMU (Ya DA İZİNİ).....	78

KISALTMALAR DİZİNİ

Ay.	: Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
S.	: Sayı
BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İİK	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
Karş.	: karşılaştırmamız
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
GKHK	: Mülga 6570 sy. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HUAK Kanunu	: 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
dpn.	: dipnot
s.	: sayfa
YİBK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu
YHGK	: YHGK
Y..HD	: Yargıtay ... Hukuk Dairesi
e.t.	: Erişim Tarihi

GİRİŞ

Ülkemizde ve dünyada yaşanan pandemi sonrasında, özellikle Türkiye'nin içinde bulunduğu ekonomik zorluklarla birlikte konut kiralarda kiracılar ile kiraya verenler arasında çok ciddi uyuşmazlıklar yaşanmaya başlamıştır.

Konut kira bedellerindeki çok hızlı artış, konut kira sözleşmelerine özgü emredici düzenlemelere uyulması konusunda sorunlar çıkarmıştır. Aynı zamanda Türkiye'de ciddi bir barınma sorunu da yaşanmıştır. Bu sorun hala devam etmektedir. Ekonomik sıkıntıların sonucu olarak ülkemizde özellikle konut kira sözleşmesinin tarafı olan kiracı ve kiraya veren taraflar arasında çok fazla uyuşmazlıklar ortaya çıkmıştır. Hatta bu uyuşmazlıklar sonucunda ölümle bile sonuçlanan çatışmalar ya da kavgalar da yaşanmıştır.

Konut kira sözleşmelerinde kira artış oranının geçici olarak %25 ile sınırlı tutulduğu dönemde yaşanan sorunlar konut kira sözleşmesinin taraflarını birçok kez karşı karşıya getirmiştir.

Günümüzde de konut kirasının bedellerine ve konut kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanmasına yönelik tartışmalar ve taraflar arasında ihtilaflar artarak devam etmektedir. Bu nedenlerle bu çalışmamızda, konut kira sözleşmelerinde kiraya veren tarafın, sözleşmeyi nasıl sonlandırabileceğine ilişkin açıklamalar yapmak, buna ilişkin yargı kararlarını derlemek ve öğretilerdeki tartışmalara yer vermek amaçlanmıştır.

Çalışmada öncelikle kira sözleşmesi, bununla birlikte konut kira sözleşmesi ve konut kavramı ile konut kira sözleşmesinin taraflar ile bu tarafların borçlarına ilişkin açıklamalara yer verilmiştir. İkinci bölümde ise kiraya verenin, konut kira sözleşmesini hangi yasal yollarla sonlandırabileceğine değinilmiştir. Üçüncü bölümde ise kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin sonuçlarına, buna bağlı olarak açılacak davalara ya da yürütülmesi gereken arabuluculuk sürecine değinilmiştir.

1. BÖLÜM

GENEL OLARAK KONUT KİRA SÖZLEŞMESİ

1.1. KONUT KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE SÜRESİ

1.1.1. Konut Kira Sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu Sistematigi İçerisindeki Yeri

Kira sözleşmesi, genel itibarıyla 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK) "Kira Sözleşmesi" başlıklı dördüncü bölümde, 299. ve 378. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bu maddeler kira sözleşmesine ilişkin genel hükümleri içermektedir Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi ise bu maddeler arasında bulunan "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" başlıklı ikinci ayırmda, 339. ve 356. maddeler arasında düzenlenmiştir.

TBK'da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi ile ürün kira sözleşmesi ayrıca düzenlenmiştir. Burada özel hüküm bulunmayan hâllerde, "genel hükümler" başlığı altında düzenlenen adi kira sözleşmesine ilişkin hükümleri uygulanacaktır¹.

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmelerine ilişkin bazı hükümler emredici niteliktedir². Bunun nedeni sözleşmenin taraflarından olan kiracının korunmasıdır³.

Kira hukukunda bulunan emredici hükümler ikiye ayrılabilir. Bunlardan bazıları mutlak emredici nitelikte olup taraflarca aksi kararlaştırılmayacak hükümlerdir. Bazıları ise nispi emredici nitelikte olup sözleşmenin zayıf tarafı olarak görülen kiracının aleyhine değişiklik yapılamayacak hükümlerdir⁴.

Mutlak emredici hükümler, kira hukukuna ilişkin hükümlerde açıkça hükümlerin aksinin kararlaştırılmayacağı şeklinde düzenlemelerle belirtilmiştir.⁵ Nispi emredici hükümlere ise özellikle konut kirası sözleşmesinin düzenlendiği hükümlerde bulunan sürelerin kiracı aleyhine değiştirilemeyecek olması örnek gösterilebilir.

Buna karşılık, özellikle çalışmamız konusunda dava şartı haline getirilen, alternatif uyuşmazlık yöntemlerinden biri olan arabuluculukta nispi emredici hükümlere ve

¹ Doğan, Murat, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi (Değerlendirme)*, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Sayı, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2011, s. 505.

² Kanık, Hikmet, *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları*, 5. Baskı, 2024, s. 46.

³ Kanık, s. 46.

⁴ Kanık, s. 47.

⁵ Kılıçoğlu, Mustafa, *Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarılma Tazminat ve Alacak Davaları*, Güncelleştirilmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı, Platon Hukuk Yayınları, 2024, s. 3.

kiracının aleyhine aykırı olacak şekilde de anlaşma sağlanabilir⁶. Örnek vermek gerekirse yukarıda da değindiğimiz gibi yasal artışın üzerinde kira bedeli tespit edilmesinde ve tarafların (kiracı da dahil olmak üzere) irade sakatlığı hali bulunmadan bu konuda arabuluculuk sürecinde rıza göstermesi ve anlaşması halinde tarafların kabul ettiği artış oranı geçerli olacaktır. Buna karşılık taraflar kira bedeli artışında anlaşamadığında mahkemece belirlenecek yeni kira bedeli nispi emredici hükümlere göre belirlenmelidir⁷.

1982 Anayasası'nda düzenlenen sosyal devlet ilkesi (m. 2) gereğince konut kira sözleşmelerinin zayıf tarafı olarak görülen kiracının yasal düzenlemelerde korunması gerektiği görüşü ortaya çıkmıştır⁸. Buna sebep ise anayasal düzeyde korunan haklardan biri olan barınma hakkı gösterilmektedir. Kiracının korunması ilkesi sadece TBK döneminde değil, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu döneminde de uygulanmıştır.

TBK m. 343'te kiracının korunmasına ilişkin önemli bir hüküm bulunmaktadır. Bu hükme göre düzenlenecek olan kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz. Bu hükümden kira sözleşmelerinde kiracı lehine kural olarak değişiklik yapılabileceği anlaşılmaktadır.

1.1.2. Tanımı

1.1.2.1. Konut Kavramı

Konut ve çatılı işyerleri kiralari, kanunda büyük oranda ortak hükümler ile düzenlenmiştir. Çalışmamız konut kiralari ile sınırlandırıldığından öncelikle "konut" kavramının tanımlanması gerekmektedir.

Konut kavramı, Türk Dil Kurumu tarafından insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer; mesken, ikametgâh olarak tanımlanmıştır⁹. Bu tanıma göre konut, kişilerin barınma ihtiyaçlarını karşılamak için kullandıkları meskeni ifade eder.

Öğretide konut kavramı incelenirken birtakım unsurlara yer verilmiştir. Bunlardan birincisi konutun kişilerin uyku ihtiyacını giderdiği yer olmasıdır.¹⁰ Diğer bir unsur da konutun kişiye çevresel etkilerden asgari düzeyde koruma sağlamasıdır¹¹.

Konut kavramı ile ilgili sorunlardan birisi konutun, taşınmaz olmak zorunda olup olmamasıdır. TBK'da konutun taşınmaz olması gerektiğine ilişkin belirleme bulunmamaktadır. Bir görüşe göre kanunda açıkça belirtilmese de konutun üstü kapalı olması gerekir; çatısı olmayan yerin konut olamayacağı, TBK m. 339/I, c.2'de geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlardan bahsedildiği için konutun taşınmaz olması

⁶ Kanık, s. 47.

⁷ Kanık, s. 48.

⁸ Kanık, s. 45.

⁹ Sozluk.gov.tr, e.t. 07.11.2024

¹⁰ Gümüş, M. Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt-1*, 3. Bası, 2013, s. 229.

¹¹ Öztürk, Mehmet, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri*, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 1551.

gerektiği belirtilmektedir¹². Öte yandan, aksi görüş, konut kavramının şartlarının sağlanması için uyku ihtiyacının giderilmesi ve asgari düzeyde güvenliğin sağlanmasının yeterli olduğunu, bu şartlar sağlandığında yapılacak sözleşmenin konut kira sözleşmesi olması gerektiğini savunmaktadır¹³. Özellikle prefabrik yapılar, baraka, konteynır gibi yapıların konut amacıyla kullanılmasına ilişkin kira sözleşmelerinin konut kira sözleşmesi olarak nitelendirilmesi gerektiği belirtilmiştir¹⁴.

Yargıtay ise bir kararında kiralanan yerin konut olarak kabul edilebilmesi için musakkaf (üstü örtülü, çatılı) olması gerektiğini; üstü örtülü olmayan yapıların konut kiralarna ilişkin özel hükümlere değil, kira sözleşmesinin genel hükümlerine tabi olması gerektiği belirtmiştir¹⁵.

Bu noktada özellikle ülkemizde de son zamanlarda kullanımı yaygınlaşan *tiny house*'lara da değinmek gerekmektedir. *Tiny house*'ların kira sözleşmesine konu olması muhtemeldir. Böyle bir durumda sözleşmeye konu olan *tiny house*'un konut olup olmayacağı konusunun değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu çalışmamızda *tiny house*'lar incelenirken, kavramın Türkçeye çevirisi yapılmamıştır. Her ne kadar bu kavram, Türkçeye “küçük ev” olarak çevrilebileceği düşünülse de her küçük evin *tiny house*'a karşılık gelmediği kanaatindeyiz¹⁶.

Tiny House'lar, tüm Dünyada olduğu gibi ülkemizde de giderek yaygınlaşmaktadır. Bunun sonucunda da ülkemizde, *tiny house*'ların konut ihtiyacını gidermek için bireyler tarafından kullanımının yaygınlaştığını söylemek mümkündür. Ancak *tiny house*'lara ilişkin ülkemizde doğrudan yasal düzenleme bulunmamaktadır. Tam olarak uygun bir nitelendirme olmasa da yasal düzenleme bulunmaması nedeniyle *tiny house*'ların 2918 sy. Karayolları Trafik Kanununun (KTK) 3. maddesi uyarınca “römork” olarak kabul edilmesi gerektiği belirtilmektedir¹⁷. Bu madde hükmüne göre motorlu bir araç ile çekilen, insan veya yük taşımak için üretilmiş motorsuz taşıtlara römork denilmektedir. Ancak, bu tanım tam olarak *tiny house*'ları kapsamamaktadır. Nitekim *tiny house*'lar bireylerin süreklilik arz edecek şekilde günlük ihtiyaçlarını ve barınmalarını karşılayabilmektedir. Dolayısıyla mutlaka insan ya da yük çekmek zorunda değildir.

Tiny house'lar tekerlekli olabileceği gibi tekerleksiz de olabilmektedir. Dolayısıyla *tiny house*'lar için, özellikle süreklilik arz eden kullanımı yaygınlaşması sonucunda özel bir

¹² İpek, Eyüp, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler, TBB Dergisi, S. 102, 2012, s. 61.

¹³ İnceoğlu, Murat, Kira Hukuku, Cilt 2, On iki Levha Yayıncılık, 2014, s. 11.

¹⁴ İnceoğlu, s. 12.

¹⁵ Y3HD, 2017/6095 E. 2017/12952 K., corpus.com.tr, e.t. 07.11.2024

¹⁶ Baş, Seda / Kozanoğlu, Gonca / Baş, Sezgin, Hukuki Boyutlarıyla Tiny House, Adalet Dergisi, 2023/2, S. 71, s. 1000.

¹⁷ Baş / Kozanoğlu / Baş, s. 1007.

düzenleme gerektiği belirtilmektedir¹⁸. Bizce de özel düzenleme yapılması yerinde olacaktır.

Tiny house'ların günümüzde insanların hem barınma hem de diğer günlük ihtiyaçlarını karşılama kapasitelerinin olduğu görülmektedir. Bu durumda, her ne kadar Türk Hukukunda *tiny house*'lar hakkında yasal bir düzenleme bulunmasa da özellikle insanların barınma ve günlük ihtiyaçlarını sürekli olarak karşılayabildikleri göz önünde bulundurulduğunda tekerlekli – sabit, taşınır – taşınmaz gibi ayrımlar gözetilmeden kullanım amacına göre konut olarak kabul edilmesi gerekmektedir¹⁹.

Benzer şekilde karavanlar da bireylerin sürekli günlük ihtiyaçlarını ve barınma ihtiyacını giderdiği ölçüde konut olarak kabul edilebilir. Nitekim Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, *Winterstein ve Diğerleri/Fransa* davasında uzun süre boyunca barınma ihtiyacını gidermek için kullanılan karavanın konut niteliğinde olduğunu kabul etmiştir²⁰. Buna karşılık *Kanık*'a göre bir yapı ya da aracın konut kabul edilebilmesi için taşınmaz vasfını taşıması veya toprağa sabitlenmiş olması gerekmekte, bu nedenle özellikle tekerlekli olan ve toprağa sabitlenmeyen karavan, *tiny house* gibi yapıların konut olarak kabul edilmemesi gerekmektedir²¹.

1.1.2.2. Konut Kira Sözleşmesi

Kira sözleşmesi, TBK m. 299'da tanımlanmıştır. Kanunun "Kira Sözleşmesi" başlıklı dördüncü bölümünün "Genel Hükümler" başlıklı birinci ayrımında bulunan bu maddeye 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.

Bu tanım, tüm kira sözleşmeleri için yapılan genel bir tanımdır; hem adi hem de ürün kirası tanımı verilmiştir.

Konut kira sözleşmelerine ilişkin hükümler TBK'nın 339. ve 356. maddeler arasında düzenlenmiştir. Bu maddelerde doğrudan konut kira sözleşmesine ilişkin bir tanım bulunmamaktadır. Özellikle konut kirasına ilişkin özel düzenlemenin yapılması oldukça

¹⁸ Baş / Kozanoğlu / Baş, s. 1007.

¹⁹ Özyakışır, Özkan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 52; Ceza hukukunda konut kavramı daha geniş yorumlanabilmektedir. Yargıtay bir kararında, konut dokunulmazlığının ihlali suçunun düzenlendiği 116. maddesinde belirtilen "konut" kavramını açıklarken dar anlamda konut ve geniş anlamda konut diye ikili ayrıma gitmiştir. Buna göre dar anlamda konut, bireyin evidir. Geniş anlamda konut ise bireyin kendi faaliyetine tahsis ettiği her yerdir. Aynı kararda Yargıtay, 765 sy. Mülga Ceza Kanunu dönemindeki kararlarına atıf yaparak konutu, kişilerin devamlı veya geçici olarak yerleşmek ve barınmak amacıyla oturmalarına elverişli yerler olarak tanımlamıştır. Y18CD, 2017/441 e., 2019/4172 k., corpus.com.tr, e.t. 20.03.2025.

²⁰ <https://hudoc.echr.coe.int/app/conversion/docx/pdf?library=ECHR&id=001-169683&filename=CASE%20OF%20WINTERSTEIN%20AND%20OTHERS%20v.%20FRANCE%20-%20%5BTurkish%20Translation%5D%20legal%20summary%20by%20the%20Turkish%20Ministry%20of%20Justice.pdf&logEvent=False>, er.tar. 16.03.2025.

²¹ Kanık, s. 400.

dikkat çekicidir. Konut, insanların en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını gidermek için kullanılır. Bu nedenle kanunda özel olarak düzenlenmiştir.

Aynı şekilde kanunun 339. maddesinin gerekçesinde de bu ihtiyaçtan bahsedilmiştir. Hatta aynı maddenin gerekçesine göre sadece konutun kiralanması değil, konutun içinde bulunan eşyalar için de konut kira sözleşmesine ilişkin özel hükümler uygulanmalıdır²².

1.1.3. Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesi, 818 sy. mülga Borçlar Kanununda genel olarak düzenlenmişti ve ayrıca konut kirasına ilişkin düzenlemeler bulunmamaktaydı. Zaman geçtikçe, özellikle köyden kente göçün hızlanması sonucunda ayrıca bir konut kirası düzenlemesine ihtiyaç duyulmuş ve bunun üzerine 18.05.1955 tarihli, 6570 sy. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK) yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile ekonomik olarak zayıf tarafta bulunan ve barınma ihtiyacı nedeniyle pazarlık gücü sınırlı olan kiracı tarafın daha çok korunması hedeflenmiştir²³. 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren TBK m. 339-356 hükümleri arasında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel düzenlemelere yer verilmiş, GKHK ise ilga edilmiştir.

Öğretide bu tanımın “*dar anlamda kira sözleşmesi*” olarak belirtilmesi de mevcuttur²⁴. Aynı şekilde “*olağan kira sözleşmesi*” gibi kavramlar da kullanılmıştır²⁵.

Kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeler incelendiğinde bu sözleşmenin kiracı tarafa “kullanma” ve semerelerinden yararlanma hakkı (ürün kira sözleşmesinde) tanıdığı görülmektedir²⁶. Kira sözleşmesi karşılıklı rızaya dayalı bir sözleşmedir. Buna göre hem kiraya verenin hem de kiracının karşılıklı irade beyanları ile kira sözleşmesi kurulmuş olur²⁷.

Kira sözleşmesi taraflar arasında sürekli bir borç ilişki doğurur²⁸. Bu sözleşmede tarafların menfaatleri zamana yayılmaktadır. Kira sözleşmesi ayrıca tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir²⁹. Kiraya veren, kira sözleşmesinin konusu olan eşyanın kullanımını kiracıya bırakır. Kiracı da bu kullanıma karşılık olarak kiraya verene kira bedeli öder.

²² 6098 sy. *Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi*, corpus.com.tr, e.t. 10.11.2024.

²³ Türkmen, Ahmet, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi*, Ankara Barosu Dergisi, S.1, 2015, s. 342, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/398246>, e.t. 11.10.2024.

²⁴ Özelçi Genç, Güliz, *Kiralananın İhtiyaç Nedeniyle Tahliyesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 10.11.2024, s. 4.

²⁵ Zevkliler, Aydın / Gökyayla, Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Vedat Kitapçılık, 2021, s. 159.

²⁶ Gümüş, Mustafa Alper, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun'una Göre Kira Sözleşmesi*, Vedat Kitapçılık, 2012, s.

²⁷ Eren, Fikret / Yücer, İpek, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Yayıncılık, 2024, s. 340.

²⁸ Eren / Yücer, s. 340.

²⁹ Eren / Yücer, s. 338.

Kira sözleşmesi ile ilgili belirtilmesi gereken önemli hususlardan biri de sözleşmenin nispi nitelikte olduğudur. YHGK bir kararında bu hususa açıkça yer vermiştir³⁰.

1.1.4. Unsurları

Kira sözleşmesinin unsurları, yasal tanıma göre şu şekilde sıralanabilmektedir: kiralanan, kira bedeli ve anlaşmadır³¹.

1.1.4.1. Kiralanan

Kiralanan, kira sözleşmesinin konusunu oluşturmaktadır. Bu, taşınır veya taşınmaz olabilir. Ürün kira sözleşmesinin konusunu ürün getiren haklar da oluşturabilir³².

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için bir şeyin tamamının kiralınması zorunlu değildir; şeyin bir kısmının kiralınması da mümkündür³³. Ayrıca kira sözleşmesi rızai bir sözleşme olduğundan kiralananın kiracıya teslim edilmesi veya kiracının kiralananı faydalanması şart değildir; iradelerin uyuşmasıyla sözleşme kurulmuş olur. Kiralananın kullanımını kiracı açısından bir hak niteliğindedir³⁴. Ürün kirası sözleşmesinde ise, kiralananı kullanmak aynı zamanda kiracının bir yükümlülüğüdür³⁵. Buna karşılık kiraya verenin borcunu ifa edebilmesi için kiralananın kullanımını kiracıya bırakmış olması gerekmektedir³⁶.

1.1.4.2. Kira Bedeli

Kira sözleşmesinin bir diğer aslı unsuru da kira bedelidir. Buna göre kiracının, kiralananı kullanma hakkına sahip olmasına karşılık kiraya verene bir bedel ödemesi gerekmektedir.

Kira bedeli, kural olarak para ile belirlenir³⁷. Kiralananın kullanımına ilişkin olarak yapılan yan giderler kira bedeli olarak kabul edilmemektedir³⁸. Kira bedeli kural olarak döviz para birimleri üzerinden de belirlenebilir. Buna karşılık 12.09.2018 tarihli, 85 sy. Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 1. maddesinde bu konuda oldukça önemli bir düzenleme bulunmaktadır. Bu kararname ile Türkiye’de ikamet eden kişilerin (bakanlık tarafından belirlenenler dışında) menkul ve gayrimenkul kiralaları, taşıt kiralaları ve finansal kiralalarda kira bedelleri döviz olamayacak ya da dövize endekslenemeyecektir.

³⁰ YHGK, 1998/697 e., 1998/711 k., corpus.com.tr, e.t. 09.11.2024

³¹ Erzurumluoğlu, Erzan, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, Yetkin Yayıncılık, 2019, s. 94.

³² Kanık, s. 291.

³³ Özelçi Genç, s. 7.

³⁴ Burcuoğlu, Haluk, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, s. 8.

³⁵ Eren / Yücer, s. 450 vd.

³⁶ Yavuz, Cevdet / Acar, Faruk / Özen, Burak, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, Beta Yayınları, 2024, s. 225.

³⁷ Özelçi Genç, s. 7.

³⁸ Acar, Faruk, *Kira Hukuku Şerhi*, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Beta Yayınları, 2023, s. 72.

Kira bedelinde tarafların anlaşmış olması gerekir³⁹. Ancak bedelin net bir rakam olarak belirlenmesine gerek yoktur. Objektif ölçütlerle belirlenebilir bir bedel konusunda anlaşılırsa kira sözleşmesi kurulmuş sayılır. Bunun yanında ödeme şekli, yeri ve zamanı konusunda sözleşmede düzenleme olmasa da bu hususlar ikinci derece hususlar olduğundan sözleşme yine de kurulmuş sayılır⁴⁰.

1.1.4.3. Anlaşma

Kira sözleşmesinin üçüncü aslî unsuru da tarafların anlaşmasıdır. Buna göre kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların açık ya da örtülü bir şekilde anlaşmaya yönelik irade beyanlarının bulunması gerekmektedir⁴¹. Buradan anlaşılacağı üzere kira sözleşmesinin geçerli olması için kiralananın kiracıya teslim edilmesi gerekmektedir. Tarafların bu konuda anlaşması kira sözleşmesinin kurulması için yeterlidir. Sözleşmenin kurulması için gereken anlaşma iradesinin geçerliliği konusunda TBK ve 4721 sy. Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) genel hükümleri uygulanmaktadır⁴².

Taraflardan birinin, kiralanan eşya üzerinde tasarruf yetkisi bulunup bulunmadığı hususu, sözleşmenin geçerliliğini etkilememektedir. Tasarruf yetkisi bulunmayanlar da anlaşma iradesi göstererek kira sözleşmesi kurabilir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, tasarruf yetkisi bulunmayan tarafın kira sözleşmesi düzenlemesi durumunda kiracının meydana gelebilecek zararlarını gidermek zorunda kalacağıdır⁴³.

Kira sözleşmesi kural olarak kanuni bir şekil şartına tâbi değildir. TBK m. 12 uyarınca kira sözleşmesi şekil serbestisi ilkesine tabidir. Ancak taraflar kendi aralarında bir şekil şartı öngörebilirler⁴⁴. Bunun istisnaları mevcuttur. Örneğin, Devlet İhale Kanunu m. 57 uyarınca yapılan kira sözleşmelerinin geçerli olabilmesi için yazılı sözleşmenin noter tarafından onaylanması gerekmektedir.

1.1.5. Kira Sözleşmesinin Süresi

Kira sözleşmesinin konusunu oluşturan kiralananın kiracı tarafından ne kadar süre ile kullanılacağı, kural olarak taraflarca belirlenir. Ancak bu sürenin kesin bir şekilde belirlenmesine gerek yoktur⁴⁵. Kira sözleşmesi için belirlenen bir süre olup olmadığı hususu özellikle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi bakımından önemlidir. TBK m. 300/I uyarınca kira sözleşmesi taraflarca “belirli” ya da “belirsiz” süreli olarak kararlaştırılabilir.

³⁹ Keleş, Merve Kübra, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Adi Kira Sözleşmesinin Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Sona Erdirilmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 11.11.2024 s. 24.

⁴⁰ Keleş, s. 24

⁴¹ Acar, s. 74.

⁴² Eren / Yücer, s. 351.

⁴³ Arpacı, Abdulkadir, *Kira Hukuku ve Uygulaması: Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi*, Temel Yayınları, 2002, s. 19.

⁴⁴ Arpacı, s. 19.

⁴⁵ Sırataş, Burcu, *Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, 2024, s. 37.

Belirli süreli kira sözleşmesi, TBK m. 300/II/c.1'e göre, taraflarca belirlenen sürenin sona ermesinde herhangi bir bildirim gerek kalmaksızın sona eren kira sözleşmesidir. Diğer kira sözleşmeleri ise belirsiz süreli kira sözleşmesi sayılacaktır. TBK m. 300/II hükmü ile, belirli süreli olarak düzenlenmeyen kira sözleşmelerinin tamamı belirsiz süreli kira sözleşmeleri olarak tanımlanmıştır.

Kira sözleşmelerinde süre konusu, adi kira sözleşmeleri ile konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmeleri bakımından ayrı ayrı incelenmelidir.

1.1.5.1. Genel Hükümlere Tabi Adli Kira Sözleşmelerinde Süre

Genel hükümlere tabi kira ilişkilerinde sözleşmeler belirli ve belirsiz süreli sözleşmeler olarak ayrılmıştır. Belirli süreli kira sözleşmelerinde belirlenen sürenin sonunda kira sözleşmesi kendiliğinden sonra ermektedir.

Bir kira sözleşmesinde süre belirlendikten sonra da bu sürede kira sözleşmesinin sona ermeyeceği, tarafların örtülü iradeleri ile sözleşmenin yenilenebileceğine ilişkin hükümler düzenlenebilmektedir. Buna göre belirlenen sürenin sonunda örtülü olarak yenilenen kira sözleşmeleri, belirsiz süreli sözleşmeler haline gelmektedir⁴⁶.

Belirsiz süreli kira sözleşmesi, TBK m. 300/II hükmü uyarınca, belirli olmayan süre bir süre için yapılmış olan sözleşmelerdir. Eğer sözleşmede taraflarca süre konusunda herhangi bir düzenleme öngörülmemişse yahut taraflarca doğrudan sözleşmenin belirsiz süreli olduğu düzenlenmişse, belirsiz süreli kira sözleşmesi hükümleri uygulanacaktır⁴⁷. Taraflarca hayat boyu sürecek şekilde düzenlenen kira sözleşmeleri ise TMK m. 23 ve m. 2 uyarınca kesin hükümsüzlük yaptırımına tâbi olacaktır⁴⁸.

1.1.5.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Süre

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin de belirli süreli veya belirsiz süreli yapılması mümkündür. Ancak, adi kira sözleşmelerinden farklı olarak, taraflarca sözleşme belirli süreli olarak düzenlenmiş olsa da süre sonunda kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermemektedir. TBK m. 339/I, c.2 uyarınca, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesinin süresi 6 ay veya daha kısa olursa, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanmayacaktır.

Yasada kiracı bakımından önemli bir düzenleme bulunmaktadır. TBK m. 347'ye göre belirli süreli olarak belirlenmiş konut veya çatılı işyeri kira sözleşmelerinde belirlenen sürenin sona ermesinden 15 gün öncesine kadar kiracı sözleşmeyi sonlandırabilir. Bu süre içerisinde kiracı sözleşmeyi sonlandırmazsa kira sözleşmesi önceki şartlarıyla bir yıl daha uzamış sayılmaktadır.

⁴⁶ Sırataş, s. 40.

⁴⁷ Gümüş, s. 237.

⁴⁸ Gümüş, s. 237.

Bu hak, kiraya verene tanınmamıştır. Kiraya veren kira sözleşmesini eğer kiracı tarafından sonlandırılmazsa en erken 10 yıllık uzama süresi sonunda, bu sürenin sona ermesinden 3 ay önce sözleşmenin sonlandırabilir. Süre hesabında uygulamada bazı sıkıntılar doğmaktadır. Öncelikle burada düzenlenen 10 yıllık sürenin sadece uzama yıllarını kapsadığı, dolayısıyla düzenlenen ilk süreyi kapsamadığını bilmek gerekmektedir. Yargıtay da bir kararında, 01.12.1999 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinde 10 yıllık uzama süresinin 01.12.2010 tarihinde dolduğunu belirtmiştir⁴⁹.

1.2. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI VE TARAFLARIN HAK VE BORÇLARI

1.2.1. Taraflar

Kira sözleşmesinin iki tarafı bulunmaktadır. Bunlar kiraya veren ve kiracıdır.

1.2.1.1. Kiraya Veren

Kira sözleşmesinin taraflarından biri kiraya verendir. Fiil ehliyeti olan gerçek ve tüzel kişiler kira sözleşmesinde kiraya veren olabilmektedir. Küçük veya kısıtlılar yasal temsilcilerinin onaylaması durumunda kiraya veren olabilirler. Buna karşılık TMK m. 462/I, b.6 uyarınca taşınmazlara ilişkin 3 yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde yasal temsilcinin rızasının yanında ayrıca vesayet makamının da onayı gerekmektedir.

Kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesi için kiraya verenin, kiralanan eşyanın maliki olması gerekmektedir. Malik olmayan kiraya verenin taraf olabilmesi için malik tarafından yetkilendirilmiş olmasına da gerek yoktur. Eğer malik olmayan kiraya veren, kendi ad ve hesabına kira sözleşmesi yaparsa yetkisi olmasa da kira sözleşmesi kurulmuş ve geçerli olur. Ancak bu sözleşme, maliki bağlamaz. Başka bir deyişle, kiracı malike karşı kira sözleşmesinden kaynaklanan herhangi bir hakka sahip olamaz. Yetkisiz olarak kiraya veren de varsa kiracının zararlarını gidermekle yükümlü olur⁵⁰.

Kiraya verenin malik olduğu durumlarda paylı mülkiyet ile elbirliği mülkiyeti ayrımı yapmak gerekmektedir. Paylı mülkiyet konusunda TMK m. 691 uyarınca, eşyanın kiralınması önemli bir yönetim işi olarak görüldüğünden pay ve paydaş çoğunluğu gerekmektedir⁵¹. Eğer paylı mülkiyette kiraya verenler, pay ve paydaş çoğunluğunu sağlayarak kira sözleşmesi yapmışlarsa, bütün paydaşlar kiracıya karşı kira sözleşmesinden sorum olacaktır⁵². Bu durumda kiracı, kira bedelini paydaşlardan birine iyiniyetli olarak öderse, kira bedeli ödeme borcunu yerine getirmiş olacaktır.

⁴⁹ Y6HD, 2015/8958 e., 2016/680 k., corpus.com.tr, e.t. 09.11.2024

⁵⁰ Aral / Ayrancı, s. 235.

⁵¹ Sirmen, A. Lale, *Eşya Hukuku*, 11. Baskı, Legem Yayınevi, 2023, s. 396.

⁵² Kanık, s. 82.

Pay ve paydaş çoğunluğu şartı sağlanmadan yapılan kira sözleşmelerinde kiracının zararının giderilmesi gerekmektedir⁵³. Eğer paydaşlardan biri, pay ve paydaş çoğunluğunu sağlamadan kiracı ile sözleşme yaparsa, bu sözleşme sadece taraf olan paydaşı bağlayacaktır.⁵⁴ Bu durumda sözleşmeye taraf olmayan paydaş, sözleşmeden dolayı sorumlu olmayacaktır. Ancak, eğer sözleşmeye bir paydaş, kiracıdan ya da sözleşmeye taraf olan paydaştan kira payı talep ederse, TBK m. 47 hükmü gereğince kira sözleşmesine icazet vermiş sayılması gerekmektedir⁵⁵.

Eğer kiralanacak eşya elbirliği mülkiyetinin konusuysa kural olarak tüm ortakların oybirliği gerekmektedir. Eğer maliklerden biri diğerlerinin rızasını almadan bir sözleşme yaparsa, diğerleri icazet vermedikçe kira sözleşmesi geçersiz olacaktır⁵⁶.

TMK m. 194/I hükmü uyarınca aile konutunun kiraya verilebilmesi için eşlerin birlikte onayı gerekmektedir. 634 sy. Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) m. 45 uyarınca Kat Mülkiyeti Kanununa tabi ortak alanların kiraya verilebilmesi için tüm kat maliklerinin onayı gerekmektedir.

1.2.1.2. Kiracı

Fiil ehliyeti olan gerçek ve tüzel kişiler, kira sözleşmesinde kiracı olarak yer alabilmektedir⁵⁷. Ayırt etme gücüne sahip küçük ve kısıtlıların kira sözleşmesinde kiracı sıfatıyla yer alabilmeleri için, TMK m. 462/I hükmünün 6. bendi gereği 3 yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kiralalarında yasal temsilcinin rızasının yanında ayrıca vesayet makamının da onayı gerekmektedir.

Bir kira sözleşmesinde birden fazla kiracı olabilir. Bu durumda, sözleşmede aksi öngörülmemişse, her kiracı, kendi kira payından sorumlu olmaktadır⁵⁸. Ancak 6102 sy. Türk Ticaret Kanunu m. 7/I hükmünde düzenlenen “*teselsül karinesi*” gereği, ticari niteliği haiz bir iş dolayısıyla kira sözleşmesi düzenlenmişse aksi kararlaştırılmadıkça kiracılar kira borcundan müteselsilen sorumlu olmaktadırlar⁵⁹.

Burada TMK m. 188 hükmüne de değinmek gerekmektedir. Bu hüküm evlilik birliğinde eşlerin ailenin ihtiyaçlarının giderilmesine ilişkin hukuki işlemlerde temsil yetkisini düzenlemektedir. Bu maddeye göre eşler evlilik birliğinin olağan aile ihtiyaçlarına dair tek başına temsil yetkisine sahiptir. Olağanüstü aile ihtiyaçları için eşler birlikte temsil yetkisine sahiptir. TMK m. 189

uyarınca eşlerin birlikte yetkiye sahip oldukları durumlarda üçüncükişilere karşı müteselsil sorumlulukları bulunmaktadır. Eşlerin aile konutu kiralamasının olağan ya da

⁵³ Sırataş, s. 23.

⁵⁴ Kanık, s. 88.

⁵⁵ Kanık, s. 83.

⁵⁶ Sırataş, s. 24.

⁵⁷ İnceoğlu, s. 69; Sırataş, s. 25.

⁵⁸ Sırataş, s. 25.

⁵⁹ Sırataş, s. 26.

olağanüstü ihtiyaç olup olmadığı konusunda öğretide tartışma bulunmaktadır. Bir görüşe göre aile konutu kiralanmasına eşlerin birlikte temsil yetkisinin bulunduğu belirtilmiştir⁶⁰. Diğer bir görüşe göre ise kiralananın aile konutu niteliği olup olmadığına bakılmaksızın kira sözleşmesi akdetmenin birlikte temsil yetkisi gerektirmediği belirtilmiştir⁶¹.

Aile konutu eşlerden biri tarafından kiralandıktan sonra, TMK m. 194/IV hükmü uyarınca diğer eşin kiraya verene bildirim yapması ile diğer eş de kira sözleşmesinin tarafı haline gelmektedir. Buna göre kiralayan eşle birlikte kira sözleşmesinin haklarından yararlanır ve borçlarından müteselsil olarak sorumlu olur⁶².

1.2.2. Tarafların Borçları

1.2.2.1. Kiraya Veren Borçları

1.2.2.1.1. Kiralanana Sözleşmeye Uygun Olarak Teslim Borcu

TBK m. 301'e göre kiraya veren, yapılan kira sözleşmesindeki şartlara uygun olarak kiralanana kiracıya teslim etmek ve sözleşme devam ettikçe kullanıma elverişli şekilde bulundurmaya yükümlüdür. Bu maddenin ikinci cümlesinde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde bu hususta kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağına ilişkin özel bir düzenleme de bulunmaktadır.

Özellikle bir konutun, konut olarak kullanılmasını engelleyecek bir şekilde eksikliği ile teslimi halinde, bu hüküm uyarınca kiraya verenin teslim borcunu yerine getirdiği söylemek mümkün olmayacaktır⁶³. Örneğin, duvarı ya da çatısı olmayan bir kiralananın bu şekilde teslimi, teslim borcuna aykırılık oluşturacaktır.

Kiraya verenin teslim borcunu yerine getirebilmesi için konutun sözleşmeye uygun şekilde ve sözleşmede belirtilen tarihte teslim edilmiş olması gerekmektedir. Kiraya veren teslim borcunu yerine getirmediğinde borçlunun temerrüdü hükümleri uygulanır⁶⁴.

Sözleşmede teslim zamanı düzenlenmemişse, kiralananın tarafların iradelerine uygun olarak zamanında teslim edildiğinin ispatı kiraya verene düşmektedir⁶⁵. Kiraya veren bu borcunu yerine getirmeden kira bedelini isteyemez. Nitekim bu durumda kiracı, ödemezlik def'i ileri sürebilecektir⁶⁶.

Kiralananın kullanım amacı, sözleşmede belirtilmemiş olabilir. Bu durumda dürüstlük kuralı gereği, kiracının sözleşmeden beklediği menfaate göre kullanım amacı belirlenecektir⁶⁷. Eğer kiracı, teslim sırasında kiralananın kullanım amacına uygun

⁶⁰ Gümüş, s. 40.

⁶¹ Zevkliler / Gökyayla, s. 190 vd.

⁶² Aral, Fahrettin, Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları*, 2024, s. 236.

⁶³ Akyiğit, Ercan, 6098 Sy. *Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi*, 1. Baskı, Seçkin Yayınları, 2012, s. 145.

⁶⁴ Özkanoglu, s. 46.

⁶⁵ Sırataş, s. 34.

⁶⁶ Sırataş, s. 34.

⁶⁷ Sırataş, s. 35.

olmadığını açıkça görürse, teslim almaktan kaçınabilir. Aynı şekilde kiraya veren de kiralananın kullanım amacına uygun kullanılmayacağını teslim sırasında açıkça görürse teslimden kaçınabilir⁶⁸.

Kira bedelinin tamamının peşin ödeneceği sözleşmede kararlaştırılmışsa, yine de kiraya veren teslim borcunu yerine getirmeden peşin bedelin ödenmesine ilişkin borç muaccel olmayacaktır⁶⁹.

Konutun teslim edilmiş olması için konuta ait anahtarın ya da anahtarların kiracıya teslim edilmiş olması gerekmektedir⁷⁰. Eğer kiralananın kiraya veren tarafından kiracıya ne zaman teslim edileceği sözleşmede öngörülmemişse, borçların ifası sırasında öncelikle kiraya verenin teslim borcunu ifa etmesi, daha sonrasında kiracının kira bedeli ödeme borcu ifa etmesi gerekecektir⁷¹.

1.2.2.1.2. Ayıpları Giderme Borcu

1.2.2.1.2.1. Kiralananda Ayıp Türleri

Kiraya verenin kiralananı teslim ettikten sonra, TBK m. 301 uyarınca ayrıca sözleşme süresi boyunca kiralananın sözleşmeye uygun olarak kullanmaya elverişli bir şekilde bulundurma borcu da bulunmaktadır. Eğer kiraya veren, kiralananı kullanıma elverişli halde bulundurmazsa, TBK m. 305 hükmü uyarınca ayıp hükümleri devreye girecektir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin özel hükümler arasında ayıba dair özel bir hüküm bulunmadığından çalışmamız konusunda da TBK m. 304 – 308 arasındaki hükümler uygulanacaktır⁷².

Kiraya verenin, kiralananın kullanımının devam etmesi için gereken yan edimleri yerine getirme yükümlülüğü de bulunmaktadır. Bunun ihlal edilmesi halinde, kiraya verenin ayıba karşı tekeffül nedeniyle sorumluluğu doğacaktır⁷³.

Kiraya verenin ayıptan sorumlu olabilmesi için, kiralananın kullanım amacının azalması veya imkânsız hale gelmesi gerekmektedir. Bu sadece kiralanan için değil, kiralananın eklentileri için de geçerlidir⁷⁴.

Kira sözleşmelerinde belirtilen ayıplar genellikle üçe ayrılmıştır: Manevi ayıp, maddi ayıp, hukuki ayıp⁷⁵. Manevi ayıp, kiralananın kullanımını maddi olarak etkilemeyen

⁶⁸ Gümüş, s. 132.

⁶⁹ Karahasan, Mustafa Reşit, *Sorumluluk Hukuku-Sözleşmeden Doğan Sorumluluk*, Genişletilmiş 6. Bası, Beta Yayınları, 2003, s. 101.

⁷⁰ Tandoğan, s. 110.

⁷¹ Aral/Ayrancı, s. 245.

⁷² Atanian, Arif, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kira Sözleşmesinde Kiraya Veren Borçları Özellikle Ayıptan Sorumluluğu*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 11.11.2024, s. 84.

⁷³ Gümüş, 104.

⁷⁴ İnceoğlu, s. 116.

⁷⁵ İnceoğlu, s. 129; Aral/Ayrancı, s. 247; Gümüş, s. 108.

ancak manevi açıdan zorlaştıran ayıplar olarak belirtilebilir⁷⁶. Örnek vermek gerekirse konutun kullanımını sırasında gürültü, koku, duman gibi nedenler bu ayıp türüne dahil edilir. Önemle belirtelim ki kiraya veren, kiracının komşuları tarafından da rahatsız edilmemesini sağlamakla yükümlüdür⁷⁷. Maddi Ayıp, kiralananın vasfında ve fiziksel özelliklerinde bulunan eksiklikler olarak görülmektedir⁷⁸. Hukuki ayıp ise kiralananın hukuki bir nedenden dolayı kullanımının azalması ya da engellenmesi nedeniyle ortaya çıkan ayıptır. Bu ayıp, kamu hukukundan ya da özel hukuktan kaynaklanabilir. Konutun iskân belgesinin olmaması örnek olarak gösterilebilir⁷⁹.

Bu ayıp ayrımının yanında yasada bir başka ayırım daha vardır: önemli ayıp ve önemsiz ayıp. Bu düzenleme TBK m. 306/II'dedir. Bu madde hükmünde önemli ayıbın ne olduğu belirtilmiştir. Eğer ayıp, kiralananın kullanıma elverişliliğini önemli ölçüde engeller ya da tamamen ortadan kaldırırsa önemli ayıptır. Önemsiz ayıp ise kiralananın kullanımını engellemeyen ancak kiracının menfaatini kısmen de olsa azaltan ayıptır⁸⁰.

Evin ısıtma sisteminin çalışmaması önemli bir ayıp⁸¹ iken, evin duvarında bulunan leke, kapıların tamamen kapanmaması ise önemli olmayan ayıba örnek olarak gösterilebilir⁸².

1.2.2.1.2.2. Kiraya Veren Sorumlu Tutulma Şartları

Ayıplardan kiraya verenin sorumlu tutulabilmesi için öncelikle TBK m. 318 hükmü gereği kiracının ayıbı kiraya verene bildirmesi gerekmektedir. Eğer ayıba kiracı, yakını ya da çalıştırdığı kişiler sebep olduysa kiraya veren ayıptan sorumlu olmayacaktır⁸³.

Ayrıca yukarıda da değindiğimiz gibi kiracının ayıbı fark etmesi sonucunda bu ayıbı gecikmesizin kiraya verene bildirme yükümlülüğü bulunmaktadır. Eğer kiracı bu yükümlülüğünü yerine getirmezse TBK m. 318 gereği kiraya veren ayıptan sorumlu olmaz.

1.2.2.1.2.3. Kiracının Ayıptan Kaynaklanan Hakları

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun kapsamı hakkında özel düzenlemeler bulunmaktadır. Buna ilişkin düzenlemeler TBK m. 304 ile 308 arasındadır. TBK m. 304'te kiracıya sözleşmeden önceki ayıplar nedeniyle verilen haklar düzenlenmiştir. 305 – 308 arasında ise sözleşmeden sonraki ayıplara ilişkin haklar düzenlenmiştir.

Sözleşmeden önceki ayıplar için kiracıya bazı haklar verilmiştir. Buna göre eğer kiralanda önemli ayıplar var ise kiracı borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabilir. Ayrıca kiracı kiraya verene karşı kiralananı sonradan ayıplı duruma gelmesinden

⁷⁶ Sırataş, s. 38.

⁷⁷ Sırataş, s. 38.

⁷⁸ Gümüş, s. 109.

⁷⁹ İnceoğlu, s. 128; Sırataş, s. 39.

⁸⁰ Eren / Yücer, s. s. 355.

⁸¹ Özkanolu, s. 48.

⁸² Gümüş, s. 113.

⁸³ Gümüş, s. 116.

kaynaklanan nedenlerle de başvurma olanağına sahiptir. Eğer sözleşmeden önceki ayıp, önemli olmayan ayıp ise TBK m. 304/II hükmü gereği kiracı kiralananın sonradan meydana gelen ayıplara karşı sorumluluk yoluna başvurabilecektir. TBK m. 305 incelendiğinde kiraya verenin gidermesi gereken bir ayıp söz konusunda olduğunda kiracıya seçimlik haklar verildiği görülmektedir. Bu seçimlik haklar 3 tanedir: Ayıbın giderilmesi, kira bedelinden ayıp oranında indirim, ayıptan kaynaklanan zararın giderilmesi.

Bu 3 temel seçimlik hakkın yanında eğer ayıp önemli nitelikteyse TBK m. 305/II hükmü gereği kiracı sözleşmeyi feshetme hakkına da sahiptir⁸⁴. Zararın giderilmesi hakkının yanında diğer seçimlik haklar da ek olarak kiracı tarafından kullanılabilir⁸⁵.

1.2.2.1.3. Vergi ve Benzeri Yükümlülükleri Ödeme Borcu

Kiralananın, özellikle taşınmazların vergi veya benzeri yükümlülükleri vardır. Bu yükümlülüklerden kural olarak kimin sorumlu olacağına ilişkin TBK m. 302'de bir düzenlemeye yer verilmiştir.

Bu maddeye göre kiralananın sigorta, vergi gibi yükümlülüklerinden kiraya veren sorumludur. Bu maddede, özel bir emredici düzenleme öngörülmediğinden bu hükmün aksi sözleşme ile kararlaştırılabilmektedir⁸⁶. Örnek olarak konutlar için emlak vergisi gösterilebilir. Bu verginin kiraya veren tarafından karşılanması gerekmektedir. Aynı şekilde, kira bedelinden doğan gelir vergisinin de kiraya veren tarafından karşılanması gerekmektedir⁸⁷.

Eğer sözleşmede aksi kararlaştırılmışsa, bir başka deyişle bu giderlerden kiracının sorumlu olduğu belirtilmişse ve kiracı bu giderleri buna rağmen karşılamamışsa, bu giderler kira bedelinden sayılamayacağı için kiracının kira bedelini ödememesi nedeniyle temerrüdü söz konusu olmayacaktır⁸⁸. Eğer bir yasa hükmü ile bir gider kalemi kiracıya yüklenmişse, bu giderden kiraya veren sorumlu olmayacaktır. Örnek vermek gerekirse temizlik vergisi 2464 sy. Belediye Gelirleri Kanununun mükerrer 44. maddesinin II. fıkrası uyarınca kiracıya (binayı kullanana) yüklenmiş bir giderdir. Bundan kiraya veren aksi kararlaştırılmamışsa sorumlu olmayacaktır⁸⁹.

1.2.2.1.4. Yan Giderlere Katlanma Borcu

TBK m. 303'te kiraya verene yan giderlere katlanma borcu getirilmiştir. Bu hükme göre kiraya verenin, kiralanan eşyanın kullanımına ilişkin olan, kendisi veya üçüncü kişilerin yaptığı yan giderlere katlanma yükümlülüğü bulunmaktadır. Yasada yan gider kavramını ilişkin bir tanım bulunmamaktadır. Her ne kadar bizim yasamızda olmasa da İsviçre

⁸⁴ Kılıçoğlu, Ahmet M., *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Turhan Kitabevi, 2024, s. 238.

⁸⁵ Özkanoglu, s. 50.

⁸⁶ Kılıçoğlu, 235.

⁸⁷ Kılıçoğlu, 235.

⁸⁸ Şenyüz, Doğan, *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler*, Ekin Yayınları, 2021, s. 328.

⁸⁹ Özkanoglu, s. 54.

Borçlar Kanunu'nda yan gider kavramına ilişkin bir tanım bulunmaktadır. Mevzuat kanun olması nedeniyle bu tanıma değer verilebilir⁹⁰.

İsviçre Borçlar Kanunu'na göre yan gider, kira sözleşmesine konu olan kiralananın kullanımıyla bağlantılı olan edimine karşılık gelen gider olarak tanımlanmıştır⁹¹. Bu borcun, yukarıda da değinildiği gibi TBK m. 341'de düzenlenen ve kiracının yükümlülüğü altında olan kullanım giderlerini karşılama borcu ile karıştırılmaması gerekmektedir⁹². Bu özel düzenleme ile TBK m. 303'te belirtilen düzenleme birlikte değerlendirildiğinde, ısıtma, aydınlatma gibi kullanım giderleri dışında kalan yan giderlerin kiraya veren tarafından karşılanması gerektiği sonucu ortaya çıkmaktadır⁹³.

1.2.2.1.5. Üçüncü kişilerin İleri Sürdüğü Haklar Nedeniyle Kiraya Veren Sorumluluğu

Kiracı kiralananı kiraladığı zaman, üçüncü bir kişinin o kiralanan üzerinde hak iddia etmesi durumunda kiralananın elde etmek istediği menfaat tehlikeye düşebilmektedir. Böyle bir hak iddiası gündeme geldiğinde kiraya verenin, kiracıya karşı zapta karşı tekeffül hükümleri uyarınca sorumluluğu meydana gelecektir⁹⁴. Üçüncü kişinin iddia ettiği olduğu hak, sözleşmeden öncesi veya sonra doğmuş olabilir.

Yasada buna ilişkin bir ayırım bulunmaktadır. TBK m. 309 uyarınca, üçüncü kişinin iddia etmiş olduğu hak, kira sözleşmesi kurulmadan önceki döneme dayanıyorsa kiracının bu hak iddiasını kiraya verene bildirilmesi sonucunda kiraya verenin bu hak iddiasına ilişkin davayı üstlenme ve kiracının meydana gelen zararlarını karşılama yükümlülüğü bulunmaktadır. Eğer hak iddiası kira sözleşmesinden sonraya dayanıyorsa ve bu iddia sonucunda kiralananın maliki ya da aynı hak sahibi değişiyorsa, TBK m. 310- 311 hükümleri uyarınca yeni hak sahibi kira sözleşmesinin tarafı olacaktır. Bir başka deyişle, yeni hak sahibinin kira sözleşmesini feshetme hakkı bulunmamaktadır⁹⁵.

1.2.2.2. Kiracının Borçları

1.2.2.2.1. Kiralananı Sözleşmeye Uygun Olarak Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu

TBK m. 316/I hükmü uyarınca kiracının kiraladığı eşyayı özenle kullanma ve sözleşmeye uygun olarak kullanma borcu bulunmaktadır. Bu hükme göre kiracı, kiralananı kiralama amacına uygun olarak kullanılmalıdır. Bu hüküm nedeniyle kiracı kiralananın özünü değiştirecek ya da ona zarar verecek şekilde kiralanan üzerinde değişiklik yapamaz⁹⁶.

⁹⁰Yayla, Mert, *Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerden Sorumluluk*, Oniki Levha Yayıncılık, 2020. s. 8.

⁹¹Demircioğlu, Huriye Reyhan, *Kira Sözleşmesinde Yan Giderler*, Yetkin Yayınları, Ankara 2018, s. 78.

⁹²Yüce, Gülce, *Kira Sözleşmesinde Yan Gider*, Seçkin Yayıncılık, 2020, s. 11.

⁹³Gümüş M. Alper, *6098 Sy. Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler*, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2013, S. 103, s. 7.

⁹⁴Şenyüz, s. 327.

⁹⁵Özkanolu, s. 53.

⁹⁶Sırataş, s. 50.

Yargıtay bir kararında kiralanan konutta ruhsata aykırı olarak odanın bölünmesini özenle kullanım borcuna aykırılık saymıştır⁹⁷. Aynı şekilde kiralanan sigara izmariti atılması da özenle kullanma borcuna aykırılık sayılmıştır⁹⁸. Apartmanın ortak kullanım alanının kiracı tarafından odun yığılmasını ise özenle kullanım borcuna aykırı görülmemiştir⁹⁹.

Yargıtay'a göre kiralanan eşyanın özenle ve sözleşmeye uygun olarak kullandığına ilişkin ispat yükü kiracının üzerindedir. Buna göre kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun olarak ve özenle kullandığı ispatlamak zorundadır¹⁰⁰.

Bu borca aykırılık durumunda kiraya veren, 316. maddenin devamı hükümleri uyarınca sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Buna aşağıda ayrıntılı bir şekilde yer verilmiştir. TBK m. 316/I hükmünün devamında yasa ile kiracıyla komşularına saygı gösterme borcu da getirilmiştir. Aynı şekilde borca ilişkin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda da (m. 26) düzenlemeler bulunmaktadır. Kiracının komşuları rahatsız edecek seviyede gürültü yapması bu borcun ihlaline örnek gösterilebilir. Aynı şekilde sürekli olarak komşuları ile tartışması, komşularına sorun yaratması da bu borcun ihlaline örnektir¹⁰¹.

Birden çok dairenin bulunduğu yapılarda özellikle ortak kullanım alanlarının düzenli bir şekilde kullanılabilmesi için birtakım kurallar belirlenebilmektedir. Eğer buna ilişkin bir kural listesi / yönetmelik varsa kiracının buna da uyması gerekmektedir¹⁰². Buna karşılık kira sözleşmesinin düzenlendiği esnada, kiracıya bildirilmeyen kurallara kiracının uyma yükümlülüğü bulunmamaktadır¹⁰³.

1.2.2.2.2. Kira Bedelini Ödeme Borcu

Kiracının asli borçlarından biri kira bedelinin ödenmesidir. TBK m. 313 uyarınca kiracı, kira bedeli ödemekle yükümlüdür. Kiracı, kiraladığı eşyaya karşılık kira bedeli ödemek zorundadır. Kural olarak bu bedele, yan giderler dahil edilmez¹⁰⁴. Ancak sözleşmede aksi kararlaştırılabilir Kira bedelinin ödendiğini ispat yükü kiracıdadır.

Kira bedelinde özel bir zamanaşımı düzenlemesi mevcuttur. TBK m. 147/b.1 uyarınca kira bedelinde uygulanacak zamanaşımı 5 yıldır. Buna karşılık, kira bedelinin taksitler halinde değil de tek seferde, peşinen ödenmesi konusunda taraflar anlaşmışsa, bu durumda uygulanacak zamanaşımı 10 yıldır¹⁰⁵.

⁹⁷ YHGK, 2013/6-1850 e, 2015/1180 k. corpus.com.tr e.t. 11.11.2024.

⁹⁸ Y19HD, 1997/6415 e., 1997/10192 k, akt: Sırataş, s. 50.

⁹⁹ Y6HD, 2015/3105 e., 2016/396 k., corpus.com.tr, e.t. 20.12.2024.

¹⁰⁰ Y6HD, 2015/3198 e, 2016/489 k., corpus.com.tr, e.t. 11.11.2024.

¹⁰¹ Erzurumluoğlu, s. 99.

¹⁰² Tandoğan, Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri*, C.1, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 149.

¹⁰³ Tandoğan, s. 149.

¹⁰⁴ Gümüş, s. 182.

¹⁰⁵ Gümüş, s. 183.

Kira bedeli para olarak kararlaştırılabilir. Bu durumda kira bedelini ödeme borcu götürülecek borç olmaktadır¹⁰⁶. Ancak uygulamada genellikle banka havalesi yolu ile kira bedelinin ödeneceği kararlaştırılmaktadır.

Kiraya verenin banka hesabını kapatması durumunda ne olacağı hususu gündeme gelebilir. Uygulamada, kiraya verenlerin, gerçeğe aykırı olarak kiracının kira bedeli ödemediği iddiasıyla sözleşmeyi feshedebilmek için banka hesabını kapatma yoluna gittiği görülmektedir. Bu durumda kiraya veren bakımından alacaklı temerrüdü hükümleri uygulanmalıdır¹⁰⁷.

Yakın geçmişte kira bedelinin artışına ilişkin önemli bir düzenleme yapılmıştır. Kural olarak konut kira sözleşmelerinde kira bedeli, TBK m. 344'e göre bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemeyecektir. Buna karşılık 2022 yılında bu kurala geçici bir istisna getirilerek 8 Haziran 2022 ile 1 Temmuz 2023 arasında konut kiralarda artış oranı TBK'ya eklenen geçici bir madde ile (Geçici Madde 1) en fazla %25 olacak şekilde düzenlenmiştir¹⁰⁸. Geçici maddenin devamında da bu oranın üzerinde yapılan kira artışına ilişkin düzenlemelerin geçersiz olacağı belirtilmiştir. Daha sonra bu düzenleme bir yıl daha uzatılmıştır ve 1 Temmuz 2024 tarihine kadar uygulamada kalmıştır. Bu süreçte kiraya verenler bu yasal sınıra karşı çıkmış ve kiracıları yasal sınırın üzerinde zam yapmaya zorlamışlardır.

Uygulamada, kiraya verenin baskısı nedeniyle bazı kiracılar yasal sınırın üzerinde zam oranını kabul edip bu zam oranlarına göre kira bedellerini ödediği görülmektedir. Ancak kanuni artış oranı üzerinde yapılan bu ödemelerin hukuken geçerli olup olmadığı konusunda tartışmalar çıkmıştır. Burada öncelikle fazla ödenen kira bedelleri için, artış oranının üzerinde kalan ödemelerde sebepsiz zenginleşme tartışması yapılabilir. Nitekim geçici maddeye göre %25'in üzerinde yapılan artışlar geçersiz olacaktır. Ancak tarafların arabuluculuk sürecinde anlaşması durumunda yasal sınırın üzerinde artış da olsa bu anlaşmanın geçerli olacağı da ileri sürülmektedir¹⁰⁹.

Ayrıca kiraya verenin baskısı sonucunda yasal sınırın üzerinde artış yapıp fazla kira bedeli ödeyen kiracıların bu ödemelere ilişkin daha sonra talepte bulunup bulunamayacağı da önemlidir. Yargıtay bir kararında kiracı tarafından TBK m. 344'e göre hesaplanan artış oranından fazla artış yapılarak ödenen kira bedelleri farkının iadesinin istenebileceğine hükmetmiştir¹¹⁰. Yargıtay'ın özellikle bu kararı, %25 sınırını aşan ve arabulucu huzurunda yapılan artış oranının geçerliliği yönünden değerlendirmekte fayda vardır. Başka bir deyişle, TBK m. 344'te düzenlenen artış oranı ile TBK geçici m. 1'de düzenlenen %25'lik sınırın farkı nedir? Nitekim arabuluculuk sözleşmesi, usul hukukuna alanında sonuçlar doğurmasına rağmen, bir usul sözleşmesi değil, maddi hukuka ilişkin

¹⁰⁶ Sırataş, s. 55.

¹⁰⁷ Gümüş, s. 186.

¹⁰⁸ Mevzuat.gov.tr.

¹⁰⁹ Kanık, s. 225.

¹¹⁰ Y3HD, 2021/2915 e., 2021/5408 k., corpus.com.tr, e.t. 21.03.2025.

sözleşmedir¹¹¹. Bu durumda, arabulucu huzurunda yapılmayan bir anlaşma belgesi ile arabulucu huzurunda yapılan bir anlaşma belgesi arasında maddi hukuk açısından fark bulunmamaktadır.

Bunların yanında %25 şeklinde düzenlenen kira artış sınırının kiraya verenin mülkiyet hakkını ihlal edip etmediği de tartışılmıştır¹¹². 2001 yılında %10 şeklinde getirilen ilk kira artış oranı Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir¹¹³. Bu kararda her ne kadar konut kirasına artış sınırlaması getirilmesinin yanlış olmadığı belirtilmişse de bu sınırlamanın dönemin ekonomik koşullarına göre yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Günümüzde de konut kirasının bedellerine ve konut kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanmasına yönelik tartışmalar ve taraflar arasında ihtilaflar artarak devam etmektedir. Belirttiğimiz gibi %25’lik artış sınırı dönemi 1 Temmuz 2024’ten itibaren sona ermiştir. Bu durumda, kira artışı sınırının belirlenmesinde TBK m. 344 hükmü yeniden uygulama alanı bulmaktadır.

Arabulucu huzurunda yapılan ve TBK geçici madde 1’in uygulandığı dönemde %25’in üzerinde yapılan artışların bağlayıcı olduğuna değinmiştik. TBK geçici madde 1 yürürlükten kalktıktan sonra, yeniden uygulanan TBK m. 344 hükmü için de aynı sonuca varılıp varılamayacağı meselesi bizce önemlidir. Bir başka deyişle, TBK m. 344 hükmüne göre her ay belirlenen en yüksek kira artış oranını aşacak şekilde arabulucu huzurunda yapılan anlaşmalar geçerli olur mu? TBK m. 344 hükmü incelendiğinde kira artış oranının “bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli” olduğu görülmektedir. Buna göre bu oranı aşan anlaşmaların geçersiz olduğunu söyleyebiliriz.

Öğretide TBK m. 344 hükmünün nispi emredici olduğu, bu nedenle bu hükme göre belirlenen oranı aşan artış oranlarının kira sözleşmesinin akdedilmesi sırasında veya sözleşme akdedildikten sonraki dönemde yapılıp yapılmadığında bakılmaksızın dikey kısmî butlan yaptırımına tâbi olması gerektiği belirtilmiştir¹¹⁴. Hatta bu görüşe göre yasal artış oranının üzerinde yapılan artış oranıyla ödenen kira bedeli farkının, sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde talep edilebileceği belirtilmiştir¹¹⁵. Diğer görüşe göre ise kiracının kira sözleşmesi akdetmesi sırasında güçsüz olması nedeniyle

¹¹¹ Badur, Emel, *Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi*, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, S. 18, 2021, s. 66.

¹¹² Türkmen, Ahmet / Huysal, Süleyman Anıl, *6098 sayılı Kanun Geçici Madde 1 ile Getirilen Kira Bedelinde %25’lik Artış Sınırlamasına Aykırılığın Hukuki Sonuçları Üzerine Değerlendirmeler*, <https://blog.lexpera.com.tr/6098-sayili-kanun-gecici-madde-1-ile-getirilen-kira-bedelinde-25lik-artis-sinirlamasina-aykirligin-hukuki-sonuclari-uzerine-degerlendirmeler/>, e.t. 13.12.2024.

¹¹³ AYM, 2001/303 e., 2001/333 k., lexpera.com.tr, e.t. 13.12.2024.

¹¹⁴ Çevik, Seda Öktem, *Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi*, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 24, S. 1, 2022, s. 52.

¹¹⁵ Çevik, s. 52.

kanunkoyucu tarafından artış oranı sınırı getirildiği, kira sözleşmesi akdedilirken kiracının korunması gerektiği belirtilmiştir¹¹⁶.

Bu açıklamalara göre meselenin, kira sözleşmesinin akdedildiği an ile sonrası diye ikiye ayırarak incelenmesinde fayda bulunmaktadır. Bizce de kiracının, konut kira sözleşmesinin akdedildiği an itibariyle daha fazla korunması gerekmektedir. Ancak kira sözleşmesi akdedildikten sonra kiracı zaten daha önceden koruma altına alınmış olacaktır. Buna göre kira sözleşmesi akdedilirken sözleşmede bulunan ve m. 344'e göre belirlenen artış oranının üzerinde olan artış oranı kayıtları bizce de geçersiz olacaktır. Ancak sözleşme kurulduktan sonra, kiracı zaten koruma altındayken özgür iradesi ile bu sınırı aşan bir artış oranını kabul ettiyse, tarafların kabul ettiği artış oranı geçerli olmalıdır¹¹⁷.

Kira bedeli yönünden kira sözleşmesinin uyarlanmasına da değinmekte fayda vardır. Türk Borçlar Kanunu'nun "Aşırı İfa Güçlüğü" başlıklı 138. maddesi uyarınca kira sözleşmesinin uyarlanabileceği belirtilmiştir¹¹⁸. Buna göre TBK m. 138'de belirtilen şartlar sağlandığında kira sözleşmesinin unsuru olan kira bedelinin uyarlama davasına konu edilmesi mümkündür. Nitekim Yargıtay da işlem temelinin çökmüş olması durumunda kira bedelinin uyarlanabileceğini belirtmiştir¹¹⁹.

Uyarlamanın bir diğer şartı da öngörülemezlik şartıdır. Yargıtay, kısa süreli kira sözleşmelerinde öngörülemezlik şartının gerçekleşmediğini belirtmektedir. Bir kararda 3 yıllık bir sözleşmenin uzun olmaması nedeniyle öngörülemezlik şartını yerine getirmediğine hükmetmiştir¹²⁰. Taraflarca akdedilen kira sözleşmesinde kira bedelinin artışına dair kaydolması durumunda uyarlama yapıp yapılamayacağı hususu önemlidir. Yargıtay bir kararında özellikle böyle bir sözleşme kaydı olması durumunda bu kaydın uygulanması gerektiğine, buna karşılık bu kayda rağmen öngörülemeyen ve işlem temelinin çökerten bir durum karşısında kira bedelinin uyarlanabileceğine hükmetmiştir¹²¹

1.2.2.2.3. Temizlik ve Bakım Giderlerine Katlanma Borcu

TBK m. 317 hükmüne göre kiracı, kiralanan eşyanın olağan temizlik ve bakım giderlerini karşılamakla yükümlüdür. Bu yükümlülüğün kapsamının belirlenmesi için yerel adete bakılması gerekir.

Bu hükme göre kiracı, olağan sayılabilecek aidat, anahtarlık gibi değişimleri yapmak zorundadır. Burada önemli bir ayırım yapmak gerekmektedir. Kiracının yapması gereken

¹¹⁶ Akdi, Murat, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Sözleşme İlişkisi Devam Ederken Tarafların TBK m.344 Hükmündeki Sınırlamayı Aşarak Belirledikleri Yeni Kira Bedeline Uygulanacak Hükümler, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 11, S. 1, 2023, s. 381.

¹¹⁷ Akdi, s. 382.

¹¹⁸ Özten, Esin, *Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Sözleşmenin Uyarlanması*, Adalet Yayınevi, 2024, s. 90.

¹¹⁹ Y6HD, 2013/6452 e., 2014/536 k., corpus.com.tr, e.t. 20.03.2025.

¹²⁰ Y6HD, 2013/13871 e., 2014/5361 k., corpus.com.tr, e.t. 20.03.2025.

¹²¹ Y6HD, 2013/10762 e., 2014/4399 k., corpus.com.tr, e.t. 20.03.2025.

bakım, olağan bakımdır. Kiracının, kiraya verene ait olan önemli bakım giderlerine katlanma yükümlülüğü bulunmamaktadır¹²².

Temizlik ve bakım masraflarına katlanma borcu, sözleşmenin kurulmuş olduğu anda var olan borçlar için değil, kurulduktan sonra doğacak olan borçlar için geçerlidir¹²³.

1.2.2.2.4. Konut Kiralarında Kullanım Giderlerini Ödeme Borcu

TBK m. 341'e göre konut kiralarında kiracı kural olarak kiralanın ısıtma, elektrik, su gibi kullanım giderlerini ödemelidir. Ancak bu konuda sözleşmede aksi düzenlenebilir. Aynı şekilde hükme göre aksine yerel adet varsa yerel adete bakılması gerekecektir.

Maddenin II. fıkrasına göre eğer diğer taraf, giderlere katlanan taraftan giderin ödendiğine ilişkin belgelerin birer örneğini isterse, giderlere katlanan taraf bu belgeleri diğer tarafa vermek zorundadır.

1.2.2.2.5. Ayıpları Bildirme, Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu

Kiraya verenin kiralanın kiracıya ayıpsız olarak teslim etme yükümlülüğü bulunmaktadır. Eğer kiralananda kiracının gidermek zorunda olmadığı bir ayıp meydana gelirse, TBK m. 318 hükmü gereği bu ayıbı kiracı kiraya verene bildirmekle yükümlüdür. Eğer kiracı bu ayıbı gecikmeden bildirmezse ayıp nedeniyle meydana gelen zararı karşılamak zorunda kalacaktır.

TBK m. 319'a göre ise söz konusu ayıbın giderilmesi için yapılacak çalışmalara kiracının katlanma borcu da bulunmaktadır. Yasada hangi ayıpların bu konuya girdiği düzenlenmemiştir. Buna göre ne zaman gerçekleştiği önemli olmaksızın var olan bütün ayıplar için bu borcun geçerli olduğu kabul edilmelidir¹²⁴.

Kiraya veren, TBK m. 319/III hükmü gereği bu ayıpların giderilmesi için yapılacak çalışmaları uygun bir süre önceden kiracıya bildirmekle yükümlüdür.

Kiracı satış, sonraki kiralama gibi işlemler için kiralanın gösterilmesine katlanma yükümlülüğü bulunmaktadır. Aynı şekilde yine kiraya verenin bu hususu kiracıya uygun bir süre önce bildirmesi gerekmektedir.

1.2.2.2.6. Kiracının Kiralanın Geri Verme Borcu

Kiracının asli borçlarından biri, kural olarak sözleşmenin sona ermesi durumunda kiralanın geri verilmesidir. Geri verme borcu, TBK m. 334 hükmünde düzenlenmiştir. Bu hükme göre kiracı, kiralanın hangi şartlarda teslim aldıysa, kural olarak aynı şartlarda

¹²² Eren / Yücer, s. 378.

¹²³ Gümüş, s. 181.

¹²⁴ Özkanoğlu, Neşe, 6098 Sy. TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, Seçkin Yayınları, 2023, s. 67.

teslim etmelidir. Buna karşılık kiralananın sözleşmeye uygun olarak kullanılması sonucunda meydana gelen eskime ve bozulmalardan kiracı sorumlu değildir. Kiracının kiralananı geri verme borcu, çalışmamızın üçüncü bölümünde ayrıntılı olarak ele alınmıştır¹²⁵.



¹²⁵ Üçüncü bölüm, II, A.

2. BÖLÜM

KİRAYA VERENİN KONUT KİRA SÖZLEŞMESİNİ SONA ERDİRME NEDENLERİ

Bu bölümde çalışmamızın ana konusunu oluşturan, konut kira sözleşmesinde kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmeye nedenlerine değineceğiz. Öncelikle kiraya verenin kira sözleşmesini genel hükümlere göre sona erdirmesine değineceğiz. Sonrasında ise bildirim yoluyla sona erme ve dava yoluyla sona ermeye ilişkin açıklamalarda bulunacağız.

2.1. TÜRK BORÇLAR KANUNU GENEL HÜKÜMLERİNE GÖRE SONA ERDİRME

2.1.1. Kiraya Veren, İrade Bozukluğu Nedeniyle Sözleşmeyi Sona Erdirmesi

TBK’da düzenlenen irade sakatlığı hallerinden birinin varlığı durumunda kiraya veren kira sözleşmesini iptal hakkını kullanarak sona erdirebilecektir.

2.1.1.1. Aldatma

Aldatmaya, TBK m. 36’da düzenlenmiştir. Bu maddeye göre kiraya veren kira sözleşmesini bir aldatma sonucu düzenlemişse, kira sözleşmesini iptal edebilecektir. Aldatma fiilinin, mutlaka kiracı tarafından gerçekleştirilmiş olması gerekmez. Üçüncü bir kişi tarafından da gerçekleştirilebilir. Ancak aldatmanın üçüncü bir kişi tarafından gerçekleştirildiği durumda kiraya verenin kira sözleşmesini iptal edebilmesi için maddenin II. fıkrasına göre aldatmayı kiracının biliyor olması ya da bilebilecek durumda olması gerekmektedir.

TBK m. 39’a göre kiraya verenin bu hakkını, aldatmayı öğrendiği tarihten itibaren 1 yıl içinde kullanması gerekmektedir. Bu süre hak düşürücü süre olarak düzenlenmiştir. Eğer aldanan, bu süreler içinde sözleşmeyi iptal ettiğini karşı tarafa bildirmese, sözleşmeye icazet vermiş sayılır¹²⁶.

2.1.1.2. Korkutma

Korkutmaya ilişkin irade bozukluğu hali TBK m. 37 ve 38’de düzenlenmiştir. Buna göre aldatmada da benzer şekilde kira sözleşmesi yapmak için korkutulan taraf sözleşmeyi iptal edebilecektir. Bu korkutmanın kendisi ya da bir yakınına karşı yapılmış olması yahut mal varlığına karşı tehlike arz etmiş olması yeterlidir.

¹²⁶ Özkanoglu, s. 87.

Örnek vermek gerekirse kiraya verenin, kira sözleşmesini imzalamazsa telefon kablolarının kesileceğine ilişkin korkutulması sonucunda imzalamış olduğu kira sözleşmesini iptal edebileceği belirtilmiştir¹²⁷.

Aldatmada olduğu gibi korkutmada da korkutan üçüncü bir kişi olabilir. Bir başka deyişle korkutanın mutlaka karşı taraf olmasına gerek yoktur. Ancak burada aldatmadan bir fark bulunmaktadır. Eğer korkutulan üçüncü bir kişi tarafından korkutulmuşsa ve sözleşmenin karşı tarafınca bu olay bilinmiyorsa ya da karşı taraf bu olayı bilebilecek durumda değilse, korkutulan sözleşmeyi iptal ederse karşı tarafın zararını hakkaniyet ölçüsünde gidermek durumunda kalacaktır¹²⁸.

TBK m. 39'a göre kiraya verenin bu hakkını, korkutmanın etkisinin geçtiği andan itibaren 1 yıl içinde kullanması gerekmektedir. Bu süre hak düşürücü süre olarak düzenlenmiştir. Eğer korkutulan, bu süreler içinde sözleşmeyi iptal ettiğini karşı tarafa bildirmezse, sözleşmeye icazet vermiş sayılır¹²⁹.

2.1.1.3. Yanılma

Yanılmaya ilişkin hükümler TBK m. 30 ile 35 arasında düzenlenmiştir. Yanılmada karşı tarafın ya da üçüncü kişinin bir davranışı bulunmamaktadır. Yanılma, kişinin gerçek iradesi ile bu iradeye ilişkin açıklaması arasında çelişki ortaya çıkmasıdır¹³⁰.

TBK'da her yanılma sözleşmenin iptali sebebi sayılmamıştır. Yasaya göre yanılmanın sözleşmenin iptali sebebi sayılabilmesi için esaslı bir yanılma olması gerekmektedir. TBK m. 31.'de yanılmanın özellikle hangi hallerde esaslı olacağına ilişkin düzenlemeye yer verilmiştir. Burada belirtilen esaslı yanılma halleri dışında başka esaslı halin bulunması da mümkündür. Nitekim yasa metninde belirtilen "özellikle" ibaresinde bu sonuç çıkarılabilecektir.

TBK m. 32'de saikte yanılma hükümlerine yer verilmiştir. Buna bir örnek verilebilir. Eğer kiracı işyeri olarak kiraladığı kiralananın aslında konut olduğunu gördüğünde saikte yanılmaya düştüğünden bahsedilebilir¹³¹. Nitekim Yargıtay bir kararında bu sonuca ulaşmıştır¹³².

TBK m. 39'a göre kiraya verenin bu hakkını, yanılmayı öğrendiği tarihten itibaren 1 yıl içinde kullanması gerekmektedir. Bu süre hak düşürücü süre olarak düzenlenmiştir. Eğer yanılan, bu süreler içinde sözleşmeyi iptal ettiğini karşı tarafa bildirmezse, sözleşmeye icazet vermiş sayılır¹³³.

¹²⁷ Kılıçoğlu, s. 238.

¹²⁸ Oğuzman, Kemal / Öz, Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. 1, Vedat Kitapçılık, 2024, s. 119.

¹²⁹ Özkanoglu, s. 87.

¹³⁰ Özkanoglu, s. 85.

¹³¹ Özkanoglu, s. 85.

¹³² Y6HD, 2016/7956 E. 2016/6068 K., corpus.com.tr E.T. 20.11.2024

¹³³ Özkanoglu, s. 87.

2.1.2. Kiraya Verenin Aşırı Yararlanma Nedeniyle Sözleşmeyi Sona Erdirmesi

Aşırı yararlanma kurumu TBK m. 29'da düzenlenmiştir. Bu maddeye göre bir kişinin, karşısındaki kişinin içinde olduğu zor durumdan ya da tecrübesizliğinden oransızlık yaratacak ölçüde faydalanması durumunda aşırı yararlanma hükümleri devreye girecektir. Bu durumda faydalanılan taraf, kira sözleşmesinin iptalini isteyebileceği gibi edimler arasındaki orantısızlığın giderilmesini de talep edebilecektir¹³⁴.

Aşırı yararlanma hükümlerine başvurmak için yasada hak düşürücü süre öngörülmüştür. II. fıkraya göre zarar gören, düşüncesizlik ya da deneyimsizliğini öğrendiği tarihten itibaren veya zor durumunun ortadan kalktığı tarihten itibaren 1 yıl içinde sözleşmeye bağlı olmadığını karşı tarafa bildirmelidir. Ayrıca, sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren her hâlükârda 5 yıl sonra taraflar bu haklarını kullanamazlar.

2.1.3. İkale ile Sona Erdirme

İkale ile ilgili TBK'da düzenleme bulunmamaktadır. Ancak sözleşme özgürlüğü kapsamında ikale yapılabileceği belirtilmektedir¹³⁵. Aynı şekilde ikalenin herhangi bir şekil zorunluluğu da bulunmamaktadır¹³⁶. Yargıtay da tarafların karşılıklı ve uyumlu irade beyanları ile kira sözleşmesinin ikale ile sona erdirilebileceğine ilişkin hüküm kurmuştur¹³⁷.

2.2. KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLERE GÖRE SONA ERDİRME

TBK'nın dördüncü bölümünde kira sözleşmesini sona erdiren genel hükümler bulunmaktadır. Konut kira sözleşmelerinde aşağıda ayrıntılı bir şekilde belirtilen sona erme nedenleri dışında kalan nedenlerle kira sözleşmesi genel hükümlere göre kiraya veren tarafından sona erdirilebilecektir.

Kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerle sona erme nedenleri TBK m. 327 ile 333 arasında düzenlenmiştir. Bu hükümlere göre kiraya veren, kiracının ölümü, kiracının iflası ve kira sözleşmesi süresinin dolması, süresiz kira sözleşmelerinde fesih, önemli bir sebebin varlığı nedenleriyle kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.

2.2.1. Kiraya Verenin Önemli Bir Sebepden Ötürü Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi

TBK m. 331'de kira sözleşmesinin taraflardan biri için çekilmez hale gelmesi durumunda taraflara kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanınmıştır. Bu hükme göre kiraya veren,

¹³⁴ Çakırca, Seda İrem, 6098 sy. *Türk Borçlar Kanununa Göre Aşırı Yararlanma Kavramı*, Oniki Levha Yayınları, 2015, s. 182.

¹³⁵ Eren / Yücer, s. 376.

¹³⁶ Eren / Yücer, s. 376.

¹³⁷ YHGK, 2012/6-399 e., 2012/553 k., corpus.com.tr. e.t. 20.11.2024

kendisi için sözleşmenin devamının çekilmez hale gelmesi durumunda yasal sürelerle uyararak sözleşmeyi sona erdirebilecektir.

2.2.1.1. Önemli Sebep Kavramı

TBK m. 331 incelendiğinde önemli sebep kavramından bahsedildiği ancak bu sebeplerin neler olduğu hususunda bir düzenleme yapılmadığı görülmektedir.

Önemli sebep kavramı açıklanırken özellikle önemli sebebin varlığı halinde kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından sürdürülmesinin çekilmez hale geleceği hususuna vurgu yapılmaktadır¹³⁸. Bu kavramı açıklarken kullanacağımız kurum, dürüstlük kuralı olacaktır. Kiraya veren için, sözleşme kurulurken öngörülemeyen ve sözleşmenin devamını dürüstlük kuralı gereği çekilmez hale getiren ağır sebepler önemli sebep olarak değerlendirilebilecektir¹³⁹.

Bazı yazarlara göre sözleşmenin kurulduğu sırada var olan ancak taraflarca bilinmeyen ya da bilinmesi beklenmeyen nedenler de önemli neden oluşturabilir¹⁴⁰. Nitekim Yargıtay da¹⁴¹. “...*Bu nedenler sözleşmenin kurulması anında tarafların sözleşmeye temel olarak kabul ettikleri kişisel veya maddi şartlarla ilgili nedenlerdir ve sözleşmenin devamı esnasında ortaya çıkabileceği gibi daha başlangıcında da kendisini gösterebilir....*” şeklinde belirlemede bulunmuştur.

Önemli sebep, objektif ya da subjektif olabilir¹⁴². Objektif nedenlere örnek olarak savaş, ağır ekonomik kriz gibi nedenler gösterilebilir¹⁴³. Subjektif nedenler kiraya verenden de kaynaklanabilir. Ancak kiraya verenin bu nedenin doğumunda kusurlu olmaması gerekmektedir¹⁴⁴.

Yargıtay bir kararında kiralanan konutun ikamet edilemeyecek ölçüde deprem riski altında bulunmasını “önemli sebep” olarak değerlendirmiş ve kiraya verenin bu nedenle sözleşmeyi sonlandırabileceğine hükmetmiştir¹⁴⁵. Bir başka kararda ise, kira bedelinin ve aidatların düzenli olarak ödenmemesi hususunun TBK m. 331’de düzenlenen önemli sebep fesih hali değil; TBK m. 315’te düzenlenen kira bedelinin ve yan giderin ödemede temerrüt hali veya TBK m. 352’de düzenlenen kira bedelinin veya yan giderin gününde ödenmemesi halinde iki haklı ihtar nedeniyle fesih hali olduğunu, bu nedenle kira

¹³⁸ Şahin, Halil İbrahim, *Kira Sözleşmesinin Önemli Sebep Feshi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 06.11.2024, S. 54.

¹³⁹ Erzurumluoğlu, s. 109; İnceoğlu, s. 231.

¹⁴⁰ Gümüş, s. 268.

¹⁴¹ Y3HD, 2001/6667 e, 2007/7872 k., corpus.com.tr, e.t. 21.11.2024

¹⁴² Kırmızı Mustafa, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*, Bilge Yayınevi, Ankara 2014, s. 263.

¹⁴³ Özkanoglu, s. 91.

¹⁴⁴ Kırmızı, s. 263.

¹⁴⁵ Y6HD, 2015/7564 e., 2015/11172 k., corpus.com.tr, e.t. 15.03.2025.

bedelinin ya da yan giderlerin ödenmemesi halinde TBK m. 331’de düzenlenen önemli sebep nedeniyle fesih yoluna başvurulamayacağını belirtmiştir¹⁴⁶.

YHGK bir kararında “*Taraf beyanları ve dosya kapsamına göre davacı, davalı hakkında hakaret ve basit yaralama suçlarından şikâyetle bulunmuş, İzmir 10. Sulh Ceza Mahkemesince yapılan yargılama sonucunda, mahkumiyete yeterli ve inandırıcı delil bulunmadığı gerekçesiyle davalının müsnet suçlardan beraatine karar verilmiştir. Davalı da davacı hakkında hakaret ve iftira suçlarından şikâyetle bulunmuş, İzmir 18. Asliye Ceza Mahkemesince yapılan yargılama sonucunda, davacının hakaret ve iftira suçlarından mahkûmiyetine ve hükmün açıklanmasının geri bırakılmasına karar verilmiştir. Bu durumda, davacı ve davalının birbirleri hakkında şikâyetle buldukları, haklarında ceza mahkemelerinde yargılamalar yapıldığı, böylelikle kira ilişkisinin kiraya veren bakımından çekilmez hâle geldiği anlaşılmakla BK’nın 256/2. (TBK’nın 316/3.) maddesindeki şartların oluştuğu kabul edilerek davanın kabulüne karar verilmesi gerekir.*” şeklinde belirlemede bulunarak kiracı ile kiraya verenin birbirleri hakkında suç duyurusunda bulunması ve bunun sonucunda taraflar arasında ceza yargılamasının söz konusu olması durumunda da kira sözleşmesinin kiraya veren için çekilmez hale geldiğine hükmetmiştir¹⁴⁷. Burada, özellikle kira artış oranının %25 ile sınırlandırıldığı dönemde, bu artışın üzerinde zam yapmak için sürekli olarak kiracıyı telefon ile veya yüz yüze olacak şekilde rahatsız eden kiraya verene karşı, kiracının suç duyurusunda bulunması durumunda da kiraya veren için çekilmezlik hali olup olmayacağı hususu merak konusudur. Çünkü burada, yasanın belirlediği sınırın üzerinde zam yapma amacıyla hareket eden kiraya verenin, bu davranışından faydalanarak kiracıyı konuttan tahliye etmesi söz konusu olacaktır.

Yargıtay bir başka kararında kira bedelinin az olmasının, önemli sebep olarak değerlendirilmeyeceğine de hükmetmiştir. Bu durumda kiraya verenin bedel konusunda tespit ya da uyarılama davası açabileceği belirtilmiştir¹⁴⁸.

2.2.1.2. Kiraya Veren Kiracıya Önemli Sebebi Bildirmesi

TBK m. 331’de önemli bir kavram bulunmaktadır. Önemli bir sebep var olduğunda yasal fesih sürelerinde kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdireceğini “her zaman” bildirebileceğidir. Buradaki yasal süre TBK m. 329’da düzenlenen 3 aylık fesih süresidir. Buna kiraya veren, bu sürenin sonunda kira sözleşmesini sonlandırabilecektir. Burada şuna dikkat etmek gerekir. Önemli sebebin varlığı halinde kiraya verenin fesih dönemine uyma zorunluluğu bulunmamaktadır¹⁴⁹. Yalnızca belirtilen 3 aylık fesih süresine uyması yeterlidir.

¹⁴⁶ Y6HD, 2015/7331 e., 2015/9163 k., corpus.com.tr, e.t. 15.03.2025.

¹⁴⁷ YHGK, 2017/(6)3-1770 e., 2021/1738 k., yargitayictihatmerkezi.gov.tr, e.t. 19.03.2025.

¹⁴⁸ Y3HD, 1986/5195 e., 1986/5293 k., corpus.com.tr, e.t. 19.03.2025.

¹⁴⁹ İncooğlu, s. 248.

TBK m. 329 incelendiğinde fesih bildirimine ilişkin özel bir şekil şartının bulunmadığı görülmektedir. Ancak bizim çalışmamızın konusunu konut kira sözleşmeleri oluşturduğundan buna ilişkin özel bir hüküm bulunmaktadır. TBK m. 348 gereğince kiraya verenin konut kira sözleşmesini bu şekilde sona erdirmesi için fesih bildirimini yazılı yapması gerekmektedir¹⁵⁰. Ayrıca bu fesih bildiriminde kiraya veren için hangi önemli nedenin sözleşmeyi çekilmez hale getirdiği konusunda sadece soyut değil, somut bilgilendirme de yapılması gerekmektedir¹⁵¹.

2.2.1.3. Kiraya Verenin Kiracının Zararını Gidermesi

Yukarıda da değindiğimiz gibi kiraya veren için sözleşmenin devamını çekilmez hale getiren önemli sebebin ortaya çıkmasında kiracının kusuru bulunmayabilir. Bu durumda 818 sy. BK döneminde m. 264/II hükmünde kiracıya ödenecek tazminata ilişkin özel bir düzenleme bulunmaktaydı. Ancak 6098 sy. TBK’da buna ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır.

TBK m. 331/II’de böyle bir durumda hâkimin somut olayın şartlarına uygun bir biçimde kiracının zararının karşılanmasına karar vereceği öngörülmüştür ve başkaca bir düzenleme yapılmamıştır. Bu düzenlemeye göre tazminatın miktarı hâkim tarafından somut olaya göre belirlenecektir. Ayrıca hâkimin hiç tazminat belirlememe yetkisi de bulunmaktadır¹⁵². Hâkim tarafından bu tazminat belirlenirken dikkate alınacak ölçütlerde özellikle ilan masrafı, taşınma masrafı, yeni kiralanacak konutun daha yüksek kira bedeli olması gibi hususlar dikkate alınacaktır¹⁵³.

2.2.2. Kiracının İflas Etmesi

Kiracının herhangi bir nedenle iflas etmesine ilişkin TBK’da özel bir düzenleme bulunmaktadır. TBK m. 332’ye göre kiraya verene kiracının iflas etmesi durumunda aşamalı bir fesih hakkı tanınmıştır.

2.2.2.1. Kiraya Verenin Güvence Verilmesini Talep Etmesi

TBK m. 332’ye göre öncelikle iflasın kiralananın tesliminden sonra gerçekleşmesi gerekmektedir. Bu durumda kiraya verene, kiracıdan kira bedeli için güvence isteme hakkı tanınmıştır.

Eğer kiracı, kiraya verene bu hüküm uyarınca bir güvence vermezse kiraya veren, TBK m. 332/II hükmü uyarınca kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Bu fıkra da oldukça önemli bir hüküm bulunmaktadır. Buna göre kiraya veren bu sona erdirme hakkını kullanırken herhangi bir fesih süresini beklemek zorunda değildir. Bir başka deyişle

¹⁵⁰ Gümüş, M. Alper, *Borçlar Hukuku – Kısa Ders Kitabı*, Filiz Kitabevi, 2023, s. 250.

¹⁵¹ Akyiğit, s. 135.

¹⁵² Gümüş, s. 275.

¹⁵³ Gümü, s. 276.

kiracının iflası halinde ve kiracı tarafından kira bedeli için güvence verilmemesi halinde kiraya veren hemen sözleşmesi sona erdirme hakkında sahip olacaktır.

Kiraya verenin bu güvenceyi istemesi ve bunun için kiracıya yapacağı bildirimle ilişkin bir şekil şartı da getirilmiştir. Aynı fıkraya göre kiraya veren bu isteği ve bildirim yazılı yapmakla yükümlüdür. Bu emredici bir kuraldır¹⁵⁴. Bu nedenle eğer kiraya veren bu bildirim yazılı yapmazsa bu maddeden kaynaklanan sona erdirme hakkını kullanamayacaktır.

TBK m. 332/II hükmünde kiracıya güvence vermesi için uygun bir sürenin tanınması gerektiği de belirtilmiştir. Ancak bu sürenin ne kadar olduğuna ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır. Bu durumda bu sürenin somut olayın şartlarına göre dürüstlük kuralı hükümleri esas alınarak belirlenmesi gerekmektedir¹⁵⁵.

Her ne kadar bu uygun sürenin nasıl belirleneceği hususunda yasada bir hüküm bulunmasa da kiraya veren her zaman bu uygun sürenin belirlenmesi için mahkemeye başvurabilir¹⁵⁶. Özellikle bu yol, sonradan çıkabilecek uyuşmazlıkları önlemek için oldukça etkili bir yoldur.

Ancak kiraya veren mahkemeye başvurmadan kendisi bir süre belirlese ve kiracı da bu süreye uymadan mahkemeden yeni bir süre belirlenmesini isterse ne olacağına açıklık getirmek gerekmektedir. Bu durumda eğer mahkeme, kiracının talebin haklı görür ve yeni bir süre belirlese bu belirlenen yeni süre içinde güvence bedelinin yatırılması gerekir¹⁵⁷.

Mahkemece kiraya verenin önceden vermiş olduğu güvence bedelinin uygun bulunmaması ve yine mahkemece yeni bir süre belirlenmesi karşısında, kiraya verenin yazılı bildirim ile yeniden süre verip vermemesi konusunda tartışma bulunmaktadır. Bir görüşe göre kiraya verenin mahkemenin kararına uygun bir şekilde yeniden bildirimle süre vermesi gerekir¹⁵⁸. Buna karşılık bunun hakkaniyetli olmayacağına ilişkin görüş de bulunmaktadır. Böyle bir durumda kiraya vereni yeniden bildirimle süre vermek zorunda bırakmak, iflas etmiş kiracıya karşı güvence bedelini zora sokmak anlamına gelebilecektir¹⁵⁹.

Ayrıca TBK m. 332/II hükmü uyarınca kiracı tarafından verilecek güvence bedelinin kapsamını, sadece işleyecek kira bedelleri oluşturmaz. Bir başka deyişle, iflastan önce birikmiş ve işlemiş kira bedelleri bu kapsamın dışındadır.

¹⁵⁴ Akyiğit, s. 138; Gümüş, s. 293.

¹⁵⁵ Akyiğit, s. 138.

¹⁵⁶ Uluçay, Asude, *Kiracının İflası Halinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 11.12.2024, s. 61.

¹⁵⁷ Gümüş, s. 292.

¹⁵⁸ Doğan, s. 244.

¹⁵⁹ İnceoğlu, s. 268.

2.2.2.2. Kiracının Güvence Vermemesi

Burada öncelikle güvencenin ne olacağı konusuna açıklık getirmek gerekmektedir. Güvence mutlaka para olmak zorunda değildir. Güvence, aynı ya da şahsi de olabilir¹⁶⁰. Yukarıda güvencenin kapsamını işleyecek kira bedelleri olduğundan bahsetmiştik. Bu, belirli süreli sözleşmelerde süre sonuna kadar doğacak olan kira bedelleridir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise bunu belirlerken TBK m. 328'den yararlanılmaktadır. Bu maddeye göre güvence bedelini oluşturacak kira bedelleri, ilk fesih süresinin sonuna kadar doğacak olan kira bedelleridir¹⁶¹.

2.2.2.3. Kiraya Veren Sözlüşmesi Sona Erdirme Hakkının Doğması

Yukarıda belirtildiği şekilde kiracı tarafından kiraya verene güvence verilmediği takdirde kiraya verenin; kiracının iflas etmesi nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı doğacaktır. Eğer kiraya veren, güvence için verdiği süreyi kiracıya bildirirken eğer sürenin sonunda güvence verilmezse sözleşmeyi sonlandırmış olacağını açıkça belirtmişse, güvence bedeli isteme süresinin sonunda kira sözleşmesi sona ermiş olacaktır¹⁶². Ancak süre istenirken kiraya veren tarafından fesih iradesi açıkça belirtilmişse, sözleşmenin sona ermesi için kiraya verenin sürenin sonunda yeniden fesih bildirimini yapması gerekmektedir. Bu bildirim kiracıya ulaştığı anda kira sözleşmesi sona ermiş olacaktır¹⁶³.

2.2.3. Kira Bedelinin Ödenmemesi

Kiracı tarafından kira bedelinin ödenmemesi durumunda ne olacağı hususunda TBK m. 315'te bir düzenleme yapılmıştır. Burada kiracının kira bedelini ya da kullanım giderlerini ödememesi durumunda temerrüde düşeceği ve kiraya verenin bu durumda nasıl sözleşmeyi sonlandıracağına ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır.

Önemle belirtmek gerekir ki bu kısımda yapılacak açıklamalar kira sözleşmesinin genel hükümlerine ilişkindir. Özellikle çalışmamızın konusunu oluşturan konut kira sözleşmelerinde kiracının kira bedelini ödemediğinde temerrüde düşmesi durumunda TBK m. 352/II hükmünde özel düzenleme bulunmaktadır. Ancak önemle belirtmek gerekir ki bu özel düzenleme, burada açıkladığımız TBK m. 315 hükmünde belirtilen kira bedelinin kısmen veya tamamen ödenmemesi nedeniyle fesih yoluna başvurulamayacağı anlamına gelmemektedir¹⁶⁴.

Kiraya verenin TBK m. 315'e göre sözleşmeyi sona erdirebilmesi için gereken şartlar şöyledir:

¹⁶⁰ Özkanoglu, s. 95.

¹⁶¹ Gümüş, s. 293.

¹⁶² Gümüş, s. 246.

¹⁶³ Gümüş, s. 246.

¹⁶⁴ Özkanoglu, s. 96.

2.2.3.1. Kiracının Kira Bedelini Tamamen veya Kısmen Ödememiş Olması

Öncelikle şu hususu belirtmek gerekir. Kiraya verenin bu hakkını kullanabilmesi için kiralananı kiracıya teslim etmiş olması gerekmektedir¹⁶⁵. Teslim yapıldıktan sonra kiracının kira bedelini ya da kullanım giderlerini kısmen veya tamamen ödememiş olması gerekmektedir.

Ödenmeyen kira bedelinin yahut kullanım giderlerinin muaccel olması gerekmektedir. Kira bedelinin ya da kullanım giderlerinin muaccel olduğu tarih, öncelikle sözleşmede düzenlenen tarihtir. Sözleşmede bu şekilde bir düzenleme yoksa TBK m. 314 gereği ay sonundaki tarihtir¹⁶⁶.

TBK m. 315'in kenar başlığı "*kiracının temerrüdü*" şeklindedir. Bu başlık, öğretide bazı tartışmalar yaratmıştır. Her ne kadar başlık metni bu şekilde olsa da bir görüşe göre kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için kiracının ayrıca temerrüde düşürülmesine gerek bulunmamaktadır¹⁶⁷. Diğer görüşe göre ise kiracının ayrıca temerrüde düşürülmesi gerekmektedir¹⁶⁸. Bu görüş kabul edilse dahi, sözleşmede belirtilen ödeme süresinde kiracı tarafından ödeme yapılmadığında TBK m. 117'de düzenlenen belirli vade hükümleri gereği temerrüde düşüleceğinin kabulü gerekmektedir¹⁶⁹.

2.2.3.2. Kiracıya Yazılı Bildirim ile Süre Verilmesi

Kiraya verenin, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle sözleşmeyi sonlandırma hakkını kullanabilmesi için yalnızca ödemenin yapılmaması yetmemektedir. Kiraya veren, bu durumda kiracıya yasa gereği süre vermelidir. TBK m. 315'e göre kiraya veren, kiracıyla ödenmeyen borç için en az 10 gün süre vermelidir. Ancak bu süre çalışmamızın konusunu oluşturan konut kiralalarında ise en az 30 gündür. Ayrıca bu bildirim yazılı olarak yapılmalıdır.

30 günlük süre, aynı hüküm gereğince yazılı bildirim yapıldığı tarihten itibaren başlayacaktır. 30 günlük süreye ilişkin hüküm nispi emredici hükümdür. Buna göre kiracı lehine bu hükümde değişiklik yapılabilecektir¹⁷⁰. Bir başka deyişle taraflar bu süreden daha uzun bir süreyi kendi aralarında belirleyebileceklerdir.

2.2.3.3. Verilen Sürede Bedelin Ödenmemesi

Kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirebilmesi için gereken son şart, yazılı bildirim ile verilen süre içinde kiracı tarafından kira bedelinin ya da kullanım giderlerinin kısmen ya da tamamen ödenmemesidir.

¹⁶⁵ Gümüş, s. 277.

¹⁶⁶ İnceoğlu, s. 258.

¹⁶⁷ Gümüş, s. 278.; Kırmızı, s. 121.

¹⁶⁸ Yavuz / Acar / Özen, s. 280.

¹⁶⁹ Yavuz / Acar / Özen, s. 283.

¹⁷⁰ Gümüş, s. 284.

Kiracıya kiraya veren tarafından verilen sürenin sonunda kira sözleşmesi kendiliğinden sonra ermemektedir. Sözleşmenin sona ermesi için sürenin sonunda kiraya verenin ayrıca fesih bildirimini yapması da gerekmektedir ve bu bildirim de yazılı olması gerekmektedir¹⁷¹.

Buna karşılık eğer kiraya veren, ödeme için gereken süreyi yazılı bildirim ile verdiğinde, aynı zamanda borç ödenmezse sürenin sonunda sözleşmenin sona ermiş olacağını da açıkça belirtmişse, kiraya verenin ayrıca fesih bildirimine gerek kalmadan sürenin sonunda kira sözleşmesinin sona erdiğinin kabul edilmesi gerekmektedir¹⁷².

Kiraya veren tarafından sözleşme sona erdirildiğinde kiracının kiralananı geri verme borcu söz konusu olacaktır. Konut kiralalarında kiracı kendisi konutu teslim etmezse, kiraya verenin tahliye davası açması gerekmektedir. Eğer kiracı, kiraya verenin kendisine vermiş olduğu süre içinde borcunu öderse kira ilişkisi kaldığı yerden devam edecektir. Buna karşılık yapılan bu bildirim, aşağıda ayrıntılı olarak anlatılacağı üzere iki haklı ihtardan biri olarak kabul edilebilecektir¹⁷³.

2.2.4. Kiralananın Sözleşmeye Uygun Olarak Kullanılmaması

Yukarıda kiracının borçları arasında kiralananı özenle kullanma borcundan bahsetmiştik. Burada da kiracının bu borcunu ifa etmemesi sonucunda kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirme hakkından bahsedeceğiz.

Bu konu, TBK m. 316'da düzenlenmiştir. Bu maddeye göre kiracının özenle kullanmanın yanında komşularına saygı göstermesi de gerekmektedir. Burada belirtmeliyiz ki bütün sözleşmeye aykırılık halleri TBK m. 316 kapsamında değerlendirilmemektedir. Sözleşmeye aykırılık halinin bu madde kapsamında değerlendirilebilmesi için aykırılık halinin kiralananın kullanımıyla ilgisi olması gerektiğine ilişkin görüş bulunmaktadır¹⁷⁴.

TBK m. 316/II uyarınca eğer kiracı bu borcunu yerine getirmezse kiraya verenin aşamalı bir şekilde sözleşmeyi sonlandırma hakkı bulunmaktadır. Şartları ise aşağıda açıklanmıştır.

2.2.4.1. Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcunu Yerine Getirmemesi

Kira sözleşmesinde kiralananın sözleşmeye uygun şekilde kullanılması gerekmektedir. Burada sözleşmeye uygun şekilde kullanılmasından anlaşılması gereken kiralananın kiracı tarafından sadece sözleşmede belirtilen şekilde kullanılması değil, aynı zamanda kiralananın niteliğine uygun bir şekilde de kullanılmasıdır¹⁷⁵. Nitekim bazı sözleşmelerde

¹⁷¹ Yavuz / Acar / Özen, s. 282.

¹⁷² İnceoğlu, s. 296.

¹⁷³ Yavuz / Acar / Özen, s. 282.

¹⁷⁴ Şafak, Esmâ Elif, *Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 05.11.2024, s. 100 vd.

¹⁷⁵ Özkanoglu, s. 101.

kiralananın kullanım amacına hiç yer verilmeyebilmektedir. Bu durumda kiralananın niteliği önem taşımaktadır. Mesken olarak kiralananın, sözleşmede belirtilmese bile bu amacı dışında kullanılmaması gerekmektedir¹⁷⁶.

Ancak sözleşmeye uygun olmayan her durum fesih sebebi sayılmamaktadır. Burada özellikle kiralananın kullanımı ile ilgili olup olmadığı araştırılmalıdır¹⁷⁷. Kiralananda kumar oynatılması, kiralanan yerin genel ev olarak kullanılması gibi nedenler fesih sebebi olabilecek aykırılıklardır¹⁷⁸. Buna karşılık, kiralananın kullanımı ile ilgili olmamak kaydıyla kiraya verenin yasakladığı yerlere girilmesi gibi nedenler ise fesih sebebi olamayacaktır¹⁷⁹. Yargıtay bir kararında kiracının sözleşme konusu olmayan alanları izin almadan kullanmasının sözleşmeye aykırılık olmadığını, bu hususun el atmanın önlenmesi davasına konu olabileceğini belirtmiştir¹⁸⁰.

Sözleşmeye uygun kullanım yükümlüğünün yanında özen yükümlülüğüne de değinmek gerekmektedir. Özenle kullanım yükümlülüğü, kiracının kiralanan eşyaya zarar vermektan kaçınarak kullanması, buna ilişkin tedbirlere başvurması ve kiralanan eşyanın niteliğini koruyan davranışlarda bulunması olarak belirtilebilir¹⁸¹. Yargıtay kiracının, kiraya verenden izin almadan konutun duvarını yıkması ya da balkonunu kapatması gibi eylemlerinin özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil ettiğine hükmetmiştir¹⁸².

Özenle kullanma sadece fiziki anlamda kullanıma ilişkin olmak zorunda değildir. Özellikle kiracının ahlaka aykırı davranışlarda bulunarak kiralananın kötü bir üne sahip olmasına neden olduğu durumlarda da özen borcuna aykırılık oluştuğu söylenebilir¹⁸³. Sözleşmede kiralık konutta hayvan beslenmemesine ilişkin açık hüküm varsa ve kiracı yine de hayvan beslerse özen borcuna aykırılık oluşacaktır¹⁸⁴. Ayrıca Kat Mülkiyeti Kanununa tabi bir yapı söz konusuysa Yargıtay bu konuda verdiği kararlarda, rahatsızlık olmasa bile eğer yönetim planında yasaklanmışsa evcil hayvan beslenmesinin de özen borcuna aykırılık olduğuna hükmetmiştir¹⁸⁵.

TBK m. 316'da bu açıklamaların yanında kiracının komşularına saygı gösterme borcundan da bahsedilmektedir. Bundan kasıt genel olarak kiracının komşuluk hukukuna uygun davranmasıdır¹⁸⁶. Buna örnek olarak taşkınlık, gürültü gibi davranışlardan uzak

¹⁷⁶ Yavuz – Acar _özen, s. 262; İnceoğlu, s. 363.

¹⁷⁷ Burcuoğlu, Haluk, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi*, 2013, <https://dergipark.org.tr/tr/pub/jyasar/issue/19146/203173>, e.t. 21.11.2024, s. 662.

¹⁷⁸ Doğan, Murat, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınları, Ankara 2011, s. 251.

¹⁷⁹ Doğan, s. 252.

¹⁸⁰ Y6HD, 2010/7891 e., 2010/11974 k., corpus.com.tr, e.t. 17.03.2025.

¹⁸¹ Eren / Yücer, s. 356.

¹⁸² Y6HD, 2019/5000 e., 2019/7543 k., corpus.com.tr, e.t. 17.03.2025.

¹⁸³ Tekelioğlu Tuğba, *TBK Madde 316 Kapsamında Kiracının Sözleşme İhlali*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 11.11.2024, s. 45.

¹⁸⁴ Tekelioğlu, s. 45.

¹⁸⁵ Y18HD, 1995/7532 e., 1995/8102 k., corpus.com.tr, e.t. 12.12.2024.

¹⁸⁶ Özkanoglu, 102.

durmak, duman, koku yaymamak ve ahlaka uygun davranmak gösterilmektedir¹⁸⁷. Ayrıca, kiracı kiralananı kullanırken komşularının alanlarını ihlal edecek şekilde davranırsa da bu yükümlülüğü ihlal etmiş olacaktır¹⁸⁸. Yargıtay bir kararında kiracının komşulara cinsel tacizde bulunmasının komşulara saygı gösterme borcunu ihlal ettiğine hükmetmiştir¹⁸⁹.

Eğer kiracı, kiraya verenin rızası olmadan kiralananı alt kira ile başkasına kiralarsa, TBK m. 316 kapsamındaki yükümlülüklerini ihlal etmiş olacaktır.

2.2.4.2. Yazılı Bildirim ile Süre Verilmesi

Kiraya verenin TBK m. 316 uyarınca sözleşmeyi sona erdirebilmesi için eğer kira sözleşmesi konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi ise yazılı süre vermesi gerekmektedir. Diğer kiralarda yazılı bildirim ile süre verilme zorunluluğu bulunmamaktadır.

Tüm bunların yanında TBK m. 316/III hükmü uyarınca kiralananı kiracı tarafından açıktan ağır bir zarar verildiğinde de konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin bildirim yükümlülüğü bulunmamaktadır. Verilmesi gereken süre en az 30 gündür. Kiraya veren bu bildirimde ihlalin giderilmesini talep eder. Giderilmediği takdirde kiraya verenin sözleşmeyi feshedeceğini açıkça bildirmesi gerekmektedir.

Kiraya verenin bu bildirimini ne kadar sürede yapması gerektiğine dair yasada bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak burada kiraya verenin, kendisinde örtülü kabul edilmeyecek bir sürede bu bildirimini yapması gerekmektedir¹⁹⁰. Burada da yapılması gereken bildirim yazılı olması gerekmektedir. Aksi durumda kiraya veren bu hakkını kullanamayacaktır. Kiraya verenin yapacağı bildirimde sözleşmeye aykırılığın ve giderilmesini istediği hususların tam olarak ne olduğunu somut bir şekilde açıklaması gerekmektedir¹⁹¹.

Eğer kiracı, kiraya verenin yapmış olduğu bildirim süresinde sözleşmeye aykırılığı giderirse kira sözleşmesi devam edecektir. Buna karşılık verilen sürenin sonunda kiracı sözleşmeye aykırılığı giderse dahi kiraya veren sözleşmeyi sonlandırabilecektir¹⁹².

2.2.4.3. Yazılı Bildirim ile Süre Verilmeden Sözleşmenin Sona Erdirilmesi

Yukarıda kiraya verenin, kiracının özenle kullanma borcunu aykırılık nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için kural olarak yazılı bildirim ile süre vermesi gerektiğinden bahsetmiştik. Buna karşılık TBK m. 316/III'te yazılı bildirim ile süre verilmesine gerek olmadan feshe ilişkin bir düzenleme bulunmaktadır. Bu hükme göre kiracının şu davranışlar, kiraya verene sözleşmeyi hemen feshetme imkânı

¹⁸⁷ Eren / Yücer, s. 357.

¹⁸⁸ İnceoğlu, s. 390.

¹⁸⁹ Y6HD, 2018/7890 e., 2019/4561 k., corpus.com.tr, e.t. 16.03.2025.

¹⁹⁰ Akyiğit, s. 293.

¹⁹¹ Eren / Yücer, s. 358.

¹⁹² Eren / Yücer, s. 358.

sunabilmektedir¹⁹³: Kiracının kiralananına kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olması, kiracının davranışlarının çekilmez olması.

TBK m. 316/III hükmüne göre kiracı, kiralananına ağır ve kasten bir zarar verirse kiraya veren herhangi yazılı süre bildirimini yapmadan kira sözleşmesini hemen feshedebilecektir. Burada öncelikle şart, kiralananına kiracının kasten, bir başka deyişle isteyerek zarar vermesidir.

Diğer bir şart ise bu zararın ağır olmasıdır. Zararın ağırlığı konusunda yasal bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle zararın ağır olup olmadığı, her olayın kendi özelliklerine göre değerlendirilmelidir¹⁹⁴. Yargıtay bazı kararlarında buna ilişkin hükümler kurmuştur. Bir kararında konutta çok fazla köpek beslenmesini kasten ve ağır bir zarar olarak kabul etmiştir¹⁹⁵.

Diğer bir unsur da kiracıya verilecek sürenin yararsız olmasıdır. Buradaki yararsızlık, yine her olayın kendi özelliklerine belirlenecektir. Örnek vermek gerekirse, kiracının borcu kesinlikle ödemeyeceğini açıkça beyan etmesi karşısında kiraya verenin süre vermesine gerek olmayacaktır¹⁹⁶.

Kiracının davranışlarının çekilmez olması da kiraya veren açısından herhangi bir süreye gerek olmadan fesih hakkı tanımaktadır. Buna örnek vermek gerekirse kiracının kiraya vereni, apartmanın ortak alanında bilerek düşürmesi gösterilebilir¹⁹⁷. Ayrıca kiracının kiraladığı evde ailesi ile sürekli sorun yaşamaması sonucunda kiralananına sürekli polis gelmesi de çekilmezlik olarak gösterilebilir¹⁹⁸.

2.3. KONUT KİRA SÖZLEŞMESİNE ÖZGÜ NEDENLERLE SONA ERDİRME

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin TBK'da m. 339 ile 356 arasında özel düzenlemeler bulunmaktadır.

Bu maddeler arasında düzenlenen ve çalışmamızın konusunu oluşturan konut kira sözleşmelerine ilişkin iki tür sona erdirme hali düzenlenmiştir: bildirim yolu ile sona erdirme ve dava yolu ile sona erdirme.

2.3.1. Fesih Bildirimi ile Sona Erdirme

TBK m. 347'de, konut kira sözleşmesine özgü sona erdirme hallerinden biri olan kiraya verenin kira sözleşmesini fesih bildirimini ile sona erdirme hali düzenlenmiştir. Bu

¹⁹³ Eren / Yücer, s. 358.

¹⁹⁴ Akyğit, s. 295.

¹⁹⁵ Y6HD, 2009/9297 e., 2010/73 k., corpus.com.tr, e.t. 23.11.2024

¹⁹⁶ İnceoğlu, s. 404.

¹⁹⁷ Y3HD, 2017/7721 e., 2017/17699 k., corpus.com.tr e.t. 23.11.2024

¹⁹⁸ Y3HD, 2017/5239 e., 2017/3563 k., corpus.com.tr e.t. 23.11.2024

maddeye göre genel olarak kiraya veren, belirlenen sürelerin sona ermesi durumunda herhangi bir neden göstermeden kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.

Burada “herhangi bir neden göstermeme” konusu önemlidir. Bundan kastedilen, kiracının herhangi bir borcunu yerine getirmemesi şartı olmadan da kiraya veren sözleşmeyi sona erdirebilecektir¹⁹⁹.

Fesih niteliği itibarıyla karşı tarafa ulaştığı anda hukuki sonuç doğuracağı için ve yenilik doğurucu bir işlem olduğu için geri alınması mümkün değildir²⁰⁰. TBK m. 347’yi incelerken belirli süreli kira sözleşmesi ve belirsiz süreli kira sözleşmesi arasında ayırım yaparak incelemek gerekecektir.

2.3.1.1. Belirli Süreli Sözleşmelerde

Kiraya verenin belirli süreli konut kira sözleşmesini bildirim yoluyla nasıl sona erdireceğine ilişkin TBK m. 347/I’de hüküm bulunmaktadır. Bu hükme göre, eğer kiracı kira sözleşmesinin süresinin sonunda feshe ilişkin bildirimde bulunmazsa kira sözleşmesi 1 yıl daha aynı koşullar ile uzamış sayılacaktır.

Kiracının bu bildirimini, en geç kira sözleşmesinin süresinin sonundan 15 gün öncesine kadar yapması gerekmektedir. Bu hak, kiraya verene tanınmamıştır. Yasada açıkça kiraya verenin, kira sözleşmesinin sonunda sözleşmeyi sona erdiremeyeceğine ilişkin düzenleme bulunmaktadır. Buna karşılık kiraya verene, 10 uzama yılı sonrasında bu hakkın tanındığı görülmektedir²⁰¹. Buna aşağıda ayrıntılı olarak yer verilmiştir.

Bu maddede öngörülen bir yıllık uzama süresinin niteliği de önem arz etmektedir. Buna göre eğer kiracı fesih bildiriminde bulunmazsa, kira sözleşmesinin 1 yıl daha uzamış sayılması, yeni bir kira sözleşmesi yapıldığı anlamına gelmemektedir²⁰². Bu hüküm, daha önce düzenlenmiş olan sözleşmenin süresinin sonunda sona ermediğini, sözleşmenin bir yıl daha devam ettiğini göstermektedir.

Yasa koyucunun burada kiracı lehine bir düzenleme yaptığı açıktır. Buna karşılık 10 yıllık uzama süresi ile birlikte de kiraya verene, özellikle çok uzayan konut kira sözleşmelerini sona erdirme hakkı verildiği de görülmektedir. Madde gerekçesinde, açıkça kiraya verenin konuta çok uzun süre doğrudan erişememesinin toplumda yaratmış olduğu rahatsızlık nedeniyle bu şekilde bir madde düzenlendiği belirtilmiştir²⁰³.

¹⁹⁹ Kurşat, Pelin, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi*, Filiz Kitabevi, 2017, s. 33.

²⁰⁰ Daşlı, Engin, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 08.11.2024, s. 192.

²⁰¹ Yıldız, Mustafa Umut, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 11.11.2024, s. 39.

²⁰² Akyiğit, s. 163.

²⁰³ TBK m. 347 Gerekçesi, corpus.com.tr, e.t. 01.12.2024

2.3.1.1.1. Bildirim Şartları

Belirli süreli konut kira sözleşmelerinde kiraya verenin 10 yıllık uzama süresi sonunda sözleşmeyi sona erdirebilmesi için yapması gereken bildirim bazı şartları bulunmaktadır. Bu şartlardan birincisi bu bildirim yazılı yapılması gerektiğidir. Bu husus, TBK m. 348’de açıkça belirtilmiştir ve bu maddede yazılı bildirim şartının açıkça geçerlilik şartı olduğu da belirtilmiştir.

Bunun yanında bildirim, 10 yıldan sonraki uzama yılının sonundan en az 3 ay önceden yapılması gerekmektedir. Buradaki 3 aylık süre en geç olarak düzenlenmiş olduğundan kiraya veren, bu süreden önce de bildirim yapabilecektir. Ancak uzama yılının bitmesine 3 aydan az bir süre kaldıysa ve kiraya veren bu süre içinde bildirim yaparsa, kira sözleşmesi o uzama yılı sonunda sona ermeyecektir. Böyle bir durumda süresinden sonra yapılan bu bildirim bir sonraki uzama yılı için geçerli olduğu ve bir sonraki uzama yılının sonunda kira sözleşmesinin sona ereceğine ilişkin görüş bulunmaktadır²⁰⁴.

Yargıtay da bir kararında geç yapılmış bildirim, bir sonraki uzama yılı için geçerli olacağını kabul etmiş ve burada TBK m. 328/II hükmünde düzenlenen fesih dönemi sonrası yapılan bildirimlerin bir sonraki fesih dönemi için geçerli olacağına dair hükmü uygulamıştır²⁰⁵.

2.3.1.1.2. 10 Yıllık Uzama Süresinin Niteliği

Yasada düzenlenen 10 yıllık uzama süresinin nasıl değerlendireceği öğretide ve özellikle uygulamada büyük tartışma yaratmıştır. İlk görüşe göre bu 10 yıllık uzama süresinin başlangıç noktası, sözleşmenin kurulduğu tarih olmalıdır²⁰⁶. Diğer görüşe göre ise 10 yıllık uzama süresi, kira sözleşmesinin normal süresinin sonundan itibaren başlamalıdır²⁰⁷.

Yargıtay, verdiği kararlar bu konuda ikinci görüşü desteklemekte, özellikle yasada bulunan “uzama yılı” kavramı ile 10 yıllık sürenin kira sözleşmesinin normal süresinden sonra başlaması gerektiğine hükmetmektedir²⁰⁸.

Birinci görüşe şu şekilde bir eleştiri getirilmektedir. Özellikle normal süresi 10 yıldan fazla olan konut kira sözleşmelerinde, eğer 10 yıllık süre kira sözleşmesinin başından itibaren geçerli olacaksa, kiraya verene normal süreden önce sözleşmeyi sona erdirme hakkı verilmiş olacağı, bunun da sözleşme özgürlüğüne aykırı olacağı dile getirilmiştir²⁰⁹. Ayrıca bu uzama süresinin çok uzun olduğuna yönelik görüşler de bulunmaktadır. Bu sürenin 5 yıl olması gerektiği de görüşler arasındadır²¹⁰. Bizce de özellikle kiraya verenin

²⁰⁴ İnceoğlu, s. 337.

²⁰⁵ Y3HD, 2017/7129 e., 2017/17713 k., corpus.com.tr, e.t. 01.12.2024

²⁰⁶ Akyiğit, s. 169.

²⁰⁷ İnceoğlu, s. 333.

²⁰⁸ Y3HD, 2017/9404 e., 201/17034 k., corpus.com.tr, e.t. 01.12.2024

²⁰⁹ İnceoğlu, s. 335.

²¹⁰ Eren / Yücer, s. 411.

konutun maliki olması durumunda 10 yıllık uzama süresi malikin mülkü üzerindeki tasarruf yetkisini ciddi oranda kısıtlamaktadır.

2.3.1.2. Belirsiz Süreli Sözleşmelerde

TBK m. 347’de belirsiz süreli konut kira sözleşmelerinde de kiraya verene belirli şartlar altında herhangi bir neden göstermeden sözleşmeyi sona erdirme hakkı tanınmıştır. Bu hakka ilişkin düzenleme m. 347/II’dedir. Buna göre kiraya veren, herhangi bir neden göstermeden TBK m. 328 ve devamında düzenlenen fesih bildirim sürelerine uyararak, sözleşmenin başlangıcından itibaren 10 yıl geçtikten sonra kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Bu fıkrada, belirli süreli sözleşmelerden farklı olarak 10 yıllık sürenin sözleşmenin başlangıcından itibaren olduğuna ilişkin hüküm bulunmaktadır.

Belirsiz süreli konut kira sözleşmelerinde de bildirim TBK m. 348 uyarınca yazılı yapılması gerekmektedir. Bu yazılılık şartı, yasa hükmü uyarınca geçerlilik şartıdır²¹¹. Bu geçerlilik şartının, emredici nitelikte olduğu, dolayısıyla sözleşme ile aksi kararlaştırılmayacağı belirtilmiştir²¹².

2.3.1.3. Konutun Aile Konutu Olması

Kira sözleşmesine konu konutun aile konutu olması durumunda TBK m. 349’da özel bir düzenleme bulunmaktadır. Bu düzenleme, kiraya verene fesih bildirim yapacaksa bir yükümlülük yüklemektedir.

Kira sözleşmesine konu edilen konut eğer aile konutuyorsa ve kira sözleşmesinde kiracı olmayan eş kiraya verene bildirim ile sözleşmenin tarafı haline gelmişse, kiraya veren sözleşmeyi sonlandırmak için yapması gereken fesih bildirimini her iki eşe de yapmalıdır²¹³.

2.3.2. Dava Yolu ile Sona Erdirme

TBK’da m. 350 ve 356 arasında konut kira sözleşmesinin dava yolu ile sona erdirilmesine ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır. Konut kira sözleşmesi eğer dava yolu ile sona erdirilecekse sadece madde 350, 351 ve 352’de bulunan nedenlerle sona erdirilebilecektir. Bu maddeler dışında belirtilen herhangi bir nedenle, konut kira sözleşmesi dava yoluyla sona erdirilemeyecektir²¹⁴. Buna dava nedenlerinin sınırlılığı denilmektedir²¹⁵.

Bu husus TBK m. 354’te düzenlenmiştir. Bu hükme göre dava yoluyla fesih nedeni yapılabilecek olan hususlar, kiracının aleyhine olacak şekilde değiştirilemez. Bu madde

²¹¹ Bubani, Kahraman, Emine, *Konut ve çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yolu ile Sona Erdirilmesi*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 11.12.2024, s. 49.

²¹² Eren / Yücer, s. 412; Kılıçoğlu, s. 332.

²¹³ Eren / Yücer, s. 413.

²¹⁴ Demir, Fatma Nur, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Dava Yoluyla Sona Ermesi*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 26.09.2024, s. 43.

²¹⁵ Burcuoğlu, Haluk, *Borçlar Kanununa Getirilen Yenilikler Semineri*, İzmir Barosu Dergisi, 2012, <https://www.izmirbarosu.org.tr/IzmirBaro/pdf/yayinlar/dergi2012.pdf>, e.t. 05.12.2024, s. 72.

niteliği itibarıyla emredici olduğundan, taraflarca bu maddeye aykırı düzenleme yapılamamaktadır²¹⁶. Aynı şekilde bu madde sayesinde, yukarıda da değindiğimiz kira sözleşmesinin genel hükümlere göre feshi nedenleri dışında kiracı aleyhine herhangi bir fesih nedeni de eklenememektedir²¹⁷.

TBK m. 350 ve 351 arasında kiraya verenden kaynaklanan nedenler düzenlenmiştir. TBK m. 352’de kiracıdan kaynaklanan nedenler düzenlenmiştir. Burada önemle belirtmeliyiz ki sözleşmenin hangi tarafından kaynaklı nedenler olursa olsun dava yoluyla feshetme yoluna gidecek taraf kiraya veren olacaktır. Aşağıda kiraya verene dava yoluyla fesih hakkı veren nedenler, yasada belirtilen sırada açıklanmıştır.

2.3.2.1. İhtiyaç Nedeniyle Dava

TBK m. 350’de 1. bentte kiraya verenin ya da eşi, alt soyu, üst soyu ve bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konut ihtiyacı bulunması sonucunda dava yoluyla kiraya verene kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanındığı görülmektedir. Bir başka deyişle, kiraya veren bu hakkını dava açarak kullanmalıdır. Bu hakkın şartları aşağıda sıralanmıştır.

2.3.2.1.1. İhtiyaç Sahibi Kişiler

Kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle dava hakkını kullanabilmesi için yasa gereği ihtiyaç sahibi olabilecek kişiler şunlardır: Kiraya verenin kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu, yasa gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler

Bu kişiler konut ihtiyacı olması halinde kiraya veren dava açabilecektir. Yukarıda belirttiğimiz sınırlı sayı ilkesi gereği bu kişiler dışında kiraya verenin tanıdığı ya da yakını olan kişilerin ihtiyaç sahibi olması durumunda kiraya veren bu hakkını kullanamayacaktır²¹⁸.

Burada mülga GKHK’daki düzenlemeye değinmekte fayda var. Mülga yasada bu hak sadece kiraya verenin kendisine, eşi ve çocuklarına verilmişti. Buna karşılık TBK’da bu hüküm genişletilmiş ve çocuk ibaresi yerine alt soy kullanılmış, bu kişilerin yanına da hem üst soy hem de yasa gereği bakmakla yükümlüğü kişiler eklenmiştir. Bu düzenlemenin TBK ile genişletilmesi kiracının korunması ilkesine aykırı bulunmuştur²¹⁹.

Burada belirtilen “eş” kavramına değinmek gerekmektedir. Ülkemizde resmi nikah olmadan, imam nikahı gibi uygulamalarla insanlar evlilik hayatı yaşayabilmekte, birbirlerine eş diye hitap edebilmektedir. Yasada belirtilen “eş” kavramından sadece resmi nikah bulunan eşin anlaşılması gerekmektedir²²⁰. Dolayısıyla imam nikahlı eş ya da resmi

²¹⁶ Özkanoglu, s. 116.

²¹⁷ Gümüş, s. 269.

²¹⁸ Sonkurt, Mustafa, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin İhtiyaç Sebebiyle Sona Ermesi*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 12.12.2024, S. 31.

²¹⁹ Gümüş, s. 275; Erzurumluoğlu, s. 121.

²²⁰ Eren / Yücer, s. 415; Akyiğit, s. 175.

nikah olmadan birlikte yaşanan kişi için kiraya verenin bu hakkı kullanması mümkün değildir.

Aynı şekilde altsoy kavramında da kan hısımlarının ya da yasanın belirtilen şekilde evlat edinilen çocuğun anlaşılması gerekmektedir²²¹. Bir başka deyişle “üvey” olan çocuk altsoy sınıfına girmemektedir.

Yasa gereği bakmakla yükümlü olunan kişinin belirlenmesinde kılavuz olarak TMK m. 364’e değerlendirilebilecektir. Bu maddede kişinin yardım nafakası ile bakmakla yükümlü olabileceği kişiler belirtilmiştir. Bunlar; altsoy, üstsoy ve kardeşlerdir. Dolayısıyla bu maddenin kılavuzluğunda yardım nafakası altında bulunan kardeşler için de kiraya verenin bu dava hakkını kullanabileceği belirtilmektedir²²².

Çalışmamızın konusunu konutlar oluşturduğundan tüzel kişilerin bu hakkı kullanıp kullanmayacağına da değinmek gerekmektedir. Konut kira sözleşmelerinden tüzel kişilerin konuta ihtiyacı olmasının mümkün olmaması nedeniyle kiraya verenin, bir tüzel kişinin ihtiyacına dayanarak bu hakkını kullanması mümkün değildir. Nitekim Yargıtay da bir kararında bu yönde hüküm kurmuştur²²³.

2.3.2.1.2. İhtiyacın Gerçek ve Samimi Olması

Kiraya veren bu davayı açtığı anda, dava nedeninin, bir başka deyişle ihtiyacın gerçek ve samimi olması gerekmektedir²²⁴. Aksi durumda, gerçek ve samimi ihtiyaç olmadığı anda kiraya veren bu dava hakkını kullanamaz.

Eğer kiraya veren tarafından bu nedenle bir dava açıldığında hâkimin ihtiyacın samimi ve gerçek olup olmadığına ilişkin araştırma yükümlülüğünün olduğu belirtilmiştir²²⁵. Nitekim Yargıtay’ın bir kararı da bu yöndedir²²⁶.

Bu davayı açan kiraya verenin gerçek ve samimi ihtiyacının olmadığına ilişkin göstergeler şunlar olabilmektedir²²⁷: Kiraya verenin asıl amacının kira bedelinde artış yapmak olması, konutu bir başka kiracıya daha yüksek bedelden kiralamak, kiracıyı konutu tahliye etmeye zorlamak.

TBK m. 350’de bulunan “kullanma zorunluluğu” ifadesi oldukça önemlidir. Nitekim bu ifadeden, ihtiyacın gerçek ve samimi olması hususunun belirlenmesinde konutun kullanımının zorunlu olması gerektiği sonucuna ulaşılabilecektir. Buna örnek olarak kendisi

²²¹ Eren / Yücer, s. 415.

²²² Gümüş, s. 277; Eren / Yücer, s. 141.

²²³ Y6HD, 2015/7742 e., 2015/9922 k., corpus.com.tr, e.t. 05.12.2024.

²²⁴ İnceoğlu, s. 355.

²²⁵ İnceoğlu, s. 355.

²²⁶ Y6HD, 2014/11172 e., 2014/11803 k., corpus.com.tr, e.t. 06.12.2024

²²⁷ Eren / Yücer, s. 416.

başka bir konutta kiracı olarak bulunan kiraya verenin konut ihtiyacının zorunlu olduğu kabul edilebilecektir²²⁸.

Söz konusu gereksinimin, kiraya verenin talepte bulunduğu anda ve açılacak dava devam ederken de var olması gerekmektedir²²⁹. Nitekim Yargıtay da dava devam ederken de ihtiyacın devam etmesi gerektiğini belirtmektedir²³⁰. Yüksek mahkeme, bir kararında küçük çocuklar için tek çocuk odalı evin yetersiz olduğu iddiasıyla açılan tahliye davasında ihtiyacı samimi bulmamıştır²³¹. Buna karşılık çocuklar büyüdükten sonra cinsiyetlerinin de farklı olması nedeniyle aynı odada kalmasının rahatsızlık yaratacağı gerekçesiyle davanın yeniden açılması durumunda ihtiyacı samimi saymıştır²³².

İhtiyacın devamlılık arz etmesi gerekmektedir. Bir başka deyişle ihtiyacın geçici olmaması gerekir. Geçici ihtiyaçlar için kiraya veren bu davayı açamaz²³³. Burada önemli bir hususa daha değinmek gerekmektedir. Eğer kiraya verenin ya da yasada belirtilen kişilerin ihtiyacı, kiracının konutu kısmen tahliye etmesi giderecekse ve kiracının rızası varsa kiralanan kısmen de tahliye edilebilecektir²³⁴. Ancak kiracının rızası yoksa kiraya veren konutun tamamının tahliyesini isteyebilecektir.

2.3.2.1.3. Dava Açma Süresi

TBK m. 350’de kiraya verenini bu dava hakkını kullanması için dava açma süresi öngörülmüştür. Kiraya veren bu davayı, eğer konut kira sözleşmesi belirli süreli ise belirlenen kira süresinin sonundan itibaren 1 ay içinde açmalıdır.

Eğer kira sözleşmesi belirsiz süreli ise kiraya veren bu davayı, genel hükümlere göre belirlenecek fesih dönemine ve fesih bildirimine göre belirlenecek sürenin sonundan itibaren 1 ay içinde açması gerekmektedir. Bu 1 aylık süre hak düşürücü süredir²³⁵. Bu süre içinde dava açılmazsa kiraya veren bu hakkını kullanamayacaktır.

Buna karşılık kiraya verene yasada bu davayı açma süresini uzatma imkânı getirilmiştir. Bu imkân, TBK m. 353’te düzenlenmiştir. Bu maddeye göre eğer kiraya veren, dava açma süresi içinde dava açmayıp kiracıya bu davayı açacağına dair yazılı bir bildirimde bulunursa, dava açma süresi bir kira yılı daha uzamış olacaktır²³⁶.

Yasada sürenin uzaması için yapılacak başvurunun “en geç” 1 aylık dava açma süresinde yapılması gerektiği öngörülmüştür. Buradan hareketle, bu bir aylık dava açma süresinden

²²⁸ Y6HD, 2012/7348 e., 2012/10361 k. corpus.com.tr, e.t. 06.12.2024

²²⁹ Akyiğit, s. 178.

²³⁰ Y3HD, 2019/2702 e., 2019/4829 k., corpus.com.tr, e.t. 06.12.2024

²³¹ Özelçi Genç, S. 45.

²³² Özelçi Genç, S. 45.

²³³ Y6HD, 2013/10473 e., 2013/13888 k., corpus.com.tr er. ,tar: 06.12.2024

²³⁴ Özkanoglu, s. 121.

²³⁵ Yavuz / Acar / Özen, s. 350.

²³⁶ Kırmızı, s. 391.

önce de yapılacak yazılı bildirimlerin de dava açma süresini bir kira yılı uzatacağı belirtilmektedir²³⁷.

Bu davayı açmaya yetkili taraf, kiraya verendir. Bir başka deyişle bu davayı açmak için kiraya verenin mutlaka malik olmasına gerek bulunmamaktadır. Sadece kira sözleşmesinde kiraya veren olması yeterlidir. Nitekim YHGK da bu yönde karar kurmuştur²³⁸.

Paylı veya elbirliği ile mülkiyet konusu da açıklığa kavuşturulmalıdır. Öncelikle belirtmek gerekir ki paydaşlardan sadece birinin ihtiyacı, bu davayı açmak için yeterlidir²³⁹. Buna karşılık ihtiyacın sahibi tek kişi olabiliyorken, dava açmak için ise paylı mülkiyet söz konusu olduğunda paydaşların veya payın çoğunluğunun sağlanması gerekmektedir. Elbirliği mülkiyeti söz konusu olduğunda ise tüm maliklerin dava açması veya açılacak davaya rıza göstermesi gerekmektedir²⁴⁰.

Yasada ihtiyaç sahibinin kiraya verenden başka kişiler olabileceği de öngörülmüş olmasına karşın bu davayı, kiraya verenden başka diğer ihtiyaç sahipleri açamayacaktır. Bir başka deyişle bu davayı ihtiyaç sahibi başka olsa da kiraya veren sıfatına sahip olanlar açabilecektir²⁴¹.

2.3.2.2. Yeniden İnşa veya İmar Nedeniyle Dava

TBK m. 350'nin 2. bendinde kiralanan konutun yeniden inşa veya imarı halinde kiraya verene dava yoluyla kira sözleşmesini fesih hakkı tanınmıştır. Bu hakkın kullanılabilmesi için yasada bazı şartlar öngörülmüştür. Bu şartlara ilişkin ayrıntılar aşağıda belirtilmiştir.

2.3.2.2.1. Konutun Yeniden İnşa Edilmesi ya da İmar Aracılığıyla Esas Bir Şekilde Onarılması, Genişletilmesi ya da Değiştirilmesi

Kiraya verenin bu dava hakkını kullanabilmesi için gereken birinci şart yeniden inşa ya da esaslı onarım, genişletme veya değiştirme çalışmasıdır. Öncelikle burada inşa ve imar kavramına değinmek gerekmektedir. İnşa kavramı, sözlükte yapı kurma olarak tanımlanmaktadır²⁴². İmar kavramı ise bayındırlaştırmak, geliştirmek olarak tanımlanmaktadır²⁴³.

Buna göre inşa kavramında önce yıkmak, daha sonra yeniden yapmak anlamını çıkarabiliriz²⁴⁴. Yasa metnine baktığımızda inşa kısmında geliştirmeye ilişkin açıklama

²³⁷ Kırmızı, s. 391.

²³⁸ YHGK, 2010/659 e., 2010/682 k., corpus.com.tr, e.t. 06.12.2024

²³⁹ Özkanoğlu, 123.

²⁴⁰ Eren / Yücer, s. 415; İnceoğlu, s. 388.

²⁴¹ Akyiğit, s. 177.

²⁴² <https://sozluk.gov.tr/>, e.t. 08.12.2024

²⁴³ *Türkçe Sözlük*, Türk Dil Kurumu Yayınları, 2019, s. 1182.

²⁴⁴ Akyiğit, s. 187.

yapılmadığını görmekteyiz. Bir başka deyişle, konutun yıkılıp yeniden yapılması için mutlaka aynı şartlarda ya da daha iyi şartlarda yapılmasına gerek bulunmamaktadır²⁴⁵.

Buna karşılık yapının daha iyi hale getirilmesi için yapılacak esaslı işlem ise imar amacıyla yapılıyorsa kiraya veren bu dava hakkını kullanabilecektir²⁴⁶. Örnek vermek gerekirse konuta asansör yapılması, bu davayı açmak için geçerli bir nedendir²⁴⁷. Aynı şekilde çatı katı inşası da geçerli nedenlerden biridir. Konutun genişletilerek iki cepheli hale getirilmesi de aynı şekilde esaslı onarımlardandır.

Konutun işyerine çevrilmesi için yapılacak çalışmanın niteliği ise tartışma konusudur. İlk görüşe göre konutun işyerine çevrilmesi, imar bakımından gereklilik olarak görülmemektedir. Buna göre bu nedenin dava konusu yapılmaması gerekmektedir²⁴⁸.

İkinci görüşe göre bu nedenin bir dava nedeni sayılmaması durumunda kiraya verenin mülkü üzerinde tasarrufu çok kısıtlanacağından ve buna göre mülkiyet hakkı da gereğinden fazla kısıtlanacağından işyerine çevirme nedeninin de dava nedeni sayılması gerektiği yönündedir²⁴⁹.

2.3.2.2.2. Çalışmalar Sırasında Konutta İkamet Etmenin Mümkün Olmaması

TBK m.350'nin 2. bendine göre kiraya veren tarafından dava yoluyla kira sözleşmesinin feshedilmesinin ikinci şartı da konutun çalışmalar sırasında kullanılmayacak şekilde olmasıdır. Buna göre çalışmaların başlangıcı ya da devamı sırasında kiracının konutta kalmasının mümkün olmaması gerekmektedir. Bu şart yerine getirilmediğinde, bir başka deyişle çalışmalar sonrasında kiracı tarafından kiralananın kullanılması mümkün ise kiraya veren bu nedene dayanarak dava açamayacaktır.

2.3.2.2.3. Dava Açma Süresi

Yasada bu bent nedeniyle açılacak davalar için de dava açma süresi öngörülmüştür. Yine bu süre de 1 aydır. Bu 1 aylık süre yukarıda açıklamalarda belirtildiği gibi başlayacaktır. Aynı şekilde bu süre, burada da hak düşürücü süredir.

Kiraya veren, 1 aylık sürede dava açabileceği gibi, yukarıda da belirtildiği üzere en geç 1 aylık sürenin sonuna kadar davacıya yazılı bildirimde bulunarak dava açma süresini bir kira yılı daha uzatabilecektir. Ancak burada davayı açan kişi konusunda tartışma bulunmaktadır. Özellikle kiraya veren sıfatı olmayan malikin bu davayı açma hakkı olmadığına yönelik görüşler bulunmaktadır²⁵⁰. Buna karşılık sözleşmede kiraya veren

²⁴⁵ Özkanoglu, s. 124.

²⁴⁶ Aral – Ayrancı, s. 332.

²⁴⁷ Özkanoglu, s. 124.

²⁴⁸ Erzurumluoglu, s. 65; Yavuz / Acar / Özen, s. 354.

²⁴⁹ Eren / Yücer, s. 421; İnceoglu, s. 409.

²⁵⁰ Burcuoglu, s. 467.

sıfatı olmasa da malikin de mülkiyet hakkı kapsamında bu davayı açabileceğini savunanlar da olmuştur²⁵¹.

2.3.2.2.4. Kentsel Dönüşümün Yeniden İnşa veya İmar Nedeni Olarak Kabul Edilip Edilmeyeceği Meselesi

Kentsel dönüşüm ülkemizde son yıllarda çok tartışılan bir konu olmuştur. Özellikle ülkemizin deprem bölgesi olması, depremde binlerce kişinin hayatını kaybetmiş olması birlikte değerlendirildiğinde kentsel dönüşüm durumu söz konusu olduğunda kira ilişkisine ne olacağı önem arz etmektedir.

TBK’da kentsel dönüşümün doğrudan konut kira sözleşmesinin sona erdirilmesine etkisine ilişkin özel bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak hukukumuzda kentsel dönüşüm hakkında başka düzenlemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerden sonuncusu 16.05.2012 tarihli, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanundur. Bu kanunun 1. maddesinde kanunun amacı “*afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek*” olarak tanımlanmıştır.

Eğer kiralanan hakkında yıkım kararı varsa ve yıkım gerçekleşmişse kira sözleşmesinin sona erdiğini kabul etmek gerekecektir²⁵². Buna karşılık yıkım kararı verildiğinde ancak yıkım için kiraya verene ya da malike süre verildiği durumlarda kira sözleşmesinin durumunun ne olacağını açıklık getirmek gerekmektedir.

Burada temelde iki görüş söz konusudur. Bunlardan birincisi kira sözleşmesinin imkânsızlık nedeniyle sona ereceğine ilişkindir. Yargıtay bir kararında kiraya verenin sözleşmeden sonra ortaya çıkan riskli yapı tespiti nedeniyle kusurlu olmadığına ve dolayısıyla kira sözleşmesinin imkânsızlık nedeniyle sona erdiğine hükmetmiştir²⁵³. Bu görüşe göre kiracının kusuru olmadan bir imkânsızlık ortaya çıktığından, TBK m. 136 uyarınca borcun ifasının imkansızlaştığından bahsedilebilecektir.²⁵⁴

Diğer bir görüş ise 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda kira sözleşmesine ilişkin özel bir düzenleme içermediğinden genel hükümler uyarınca kiraya verenin, kiralananın yeniden inşası veya imarı nedeniyle tahliye davası düzenleyen TBK m. 350/II hükmüne dayanarak tahliye davası açabileceği yönündedir²⁵⁵. Bizce de özellikle 6306 sy. Kanunun kentsel dönüşümün kira ilişkisine dair bir düzenleme

²⁵¹ Akyiğit, s. 194.

²⁵² Celep, Ayça Ebru, *Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, Oniki Levha Yayıncılık, 2018, s. 135.

²⁵³ Y6HD, 2014/12535 e., 2015/8879 k., corpus.com.tr, e.t. 12.12.2024.

²⁵⁴ Özçelik, Barış, *Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık ve Sonuçları*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 63, S. 3, 2014, s. 577.

²⁵⁵ Yasin, Melikşah / Şahin, Cenk, *Kentsel Dönüşüm Hukuku*, Oniki Levha Yayıncılık, 2. Baskı, 2015, s. 35.

içermemesi karşısında kiraya verenin TBK’da tanınmış olan sona erdirmeye hakkını kullanabilmesi gerekmektedir. Nitekim kentsel dönüşümüne konu olan yapılar riskli yapılardır. 6306 sy. Kanundan da anlaşılacağı üzere kentsel dönüşüm özellikle afet bölgesinde önem arz etmektedir ve bu bölgelerdeki riskli yapılar dönüştürülmediği sürece tehlikeli olacaklardır. TBK’nın 69. maddesinde bir kusursuz sorumluluk hali olarak yapı malikinin sorumluluğu düzenlenmiştir. Ayrıca intifa ve oturma hakkı sahiplerinin de müteselsilen sorumlu oldukları belirtilmiştir. Bu durumda riskli yapıların özellikle kusursuz sorumluluk doğurmaması adına malik, intifa ve oturma hakkı sahibi olan kiraya verenler için dönüştürülmesi büyük önem arz etmektedir. Bu durumda bize göre bu kiraya verenlerin TBK m. 350/II’de düzenlenen kiralananın yeniden inşası veya imarı nedeniyle tahliye davası hakkında yararlanması gerekmektedir.

2.3.2.3. Yeni Malikin İhtiyacı

Kiraya veren, kiracı ikamet etmekteyken kiralananı mülkiyet hakkı kapsamında başka bir kişiye devredebilir. Devrettiği kişinin ya da yakınlarının da devrolunan kiralananı ihtiyacı olabilir. TBK m. 351’de yeni malike buna ilişkin bir hak tanınmıştır. Bu madde uyarınca kiralananı devralan yeni malik, eğer kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ya da yasa gereği bakmakla yükümlü olduğu kişinin konuta ihtiyacı varsa kiralananı devraldıktan sonra tarafı olduğu kira sözleşmesi ihtiyaç nedeniyle ve dava yoluyla feshedebilmektedir.

2.3.2.3.1. Gereksinimin Gerçek ve Samimi Olması

Tıpkı TBK m. 350/I hükmü uyarınca kiraya verenin gereksiniminin gerçek ve samimi olması zorunlu olduğu gibi, yeni malikin ve yasada belirtilen kişilerin gereksiniminin gerçek ve samimi olması gerekmektedir²⁵⁶.

Aynı şekilde yeni malik bu dava hakkını kullandığında, yeni malikin ya da yasada belirtilen diğer kişilerin ihtiyacının gerçek ve samimi olup olmadığı hususunun hâkim tarafından araştırılması gerekmektedir. Aksi durumda, salt yeni malik olması nedeniyle davanın kabul edilmesi mümkün değildir²⁵⁷.

Uygulamada en çok karşılaşılan sorunlardan birisi özellikle kira artış dönemi ile gereksinimin ortaya çıktığı dönemin çakışması durumunda ne olacaktır. Kaldı ki bazı kiraya verenler fahiş sayılabilecek kira artış taleplerini kabul ettirebilmek için bu yola da başvurabilmektedir. Belirtmek gerekir ki kira artış dönemiyle gereksinimin aynı anda ortaya çıkması durumunda özellikle kira artış talebi yapıldıktan sonra gereksinim nedeniyle bu dava yoluna başvurulması durumunda bu durumun tek başına gereksinimin samimi olmadığı anlamına gelmeyeceği belirtilmektedir²⁵⁸. Eğer burada bir gereksinimin

²⁵⁶ Altun, Ertan, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 05.11.2024, s. 110.

²⁵⁷ Akyiğit, s. 223.

²⁵⁸ Caba Safiye, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiralayanın İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 11.11.2024, s. 19.

samimi olmadığı söz konusu olacaksa gereksinimle aynı anda yapılan kira artış talebinin fahiş olması gerektiği belirtilmektedir²⁵⁹. Aynı şekilde çok yüksek kira bedeli artışı talep edildikten sonra açılacak olan gereksinim davasının hakkın kötüye kullanımına olacağına ilişkin görüşler de bulunmaktadır²⁶⁰.

2.3.2.3.2. Konutun Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Edinilmesi

TBK m. 351 hükmü açıkça yeni malikten ve kiralanan konutu sonradan edinen kişiden bahsetmektedir. Buradan çıkarılması gereken sonuç, yeni malikin edindiği konutun edinme tarihinden önce kurulan ve edinme tarihinde de devam eden bir kira sözleşmesinin konusunu oluşturmasıdır.

Burada edinme şeklinin bir önemi bulunmamaktadır. Kiralanan satın alınmış olabilir, bağışlanmış olabilir. Burada da yeni malik, bu hakkını kullanabilecektir²⁶¹. Yukarıda kiraya veren kişinin mutlaka malik olması gerekmediğine değinmiştik. Bu şekilde, malik olmadan sözleşmede kiraya veren sıfatını taşıyan kişinin sonradan malik olması durumunda bu davadan “*ahde vefa*” ilkesi gereği yararlanmaması gerekmektedir²⁶².

Buna karşılık konutun miras kaldığı kişilerin bu dava hakkını kullanıp kullanamayacağına ilişkin tartışma bulunmaktadır. Bazı yazarlar, mirasçılardan külli intikal nedeniyle bu hakka sahip olamayacağını belirtmiştir²⁶³. Buna karşılık bazı yazarlarca mirasçılardan da bu hakkı olduğu savunulmuştur²⁶⁴.

Bu konuda önce yasal düzenlemelere bakmak faydalı olacaktır. Öncelikle TBK m. 310’a göre kiralananı herhangi bir nedenle kira sözleşmesinden sonra edinen kişi, kira sözleşmesini tarafı haline gelecektir. TMK m. 599 uyarınca da mirasçılar, mirasbırakanın ölümü halinde kural olarak tüm mirası bütün olarak elde etmektedir. Bu hem yasal mirasçılar hem de atanmış mirasçılar için geçerlidir²⁶⁵.

TBK’da kiracının ölümü halinde sözleşmenin akıbetine ilişkin özel düzenlemeler yer alırken, kiraya verenin ölümü halinde ise ne konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ne de adi kira sözleşmelerinde “bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle burada miras hukukuna ait genel düzenlemelerin değerlendirilmesi gerekmektedir²⁶⁶. Yargıtay da bir kararında her ne kadar külli intikal ile edinmiş olsa da mirasçının da bu davayı açma hakkı

²⁵⁹ Tunaboşlu, Müslim, *Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları*, Yetkin Yayınları, 2013, s. 771.

²⁶⁰ Doğan, s. 127.

²⁶¹ Gümüş, s. 357; Yavuz-Acar-Özen, s. 352.

²⁶² İnceoğlu, 376.

²⁶³ Gümüş, s. 357; Yavuz / Acar / Özen, s. 352.

²⁶⁴ Eren / Yücer, s. 438.

²⁶⁵ Özcan, Aysu, *Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Tahliye Davası*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yök.gov.tr, e.t. 08.10.2024, s. 54.

²⁶⁶ Özcan, s. 54.

olduğuna hükmetmiştir²⁶⁷. Bizce de yeni malikin bu davayı açma hakkı olduğunun kabul edilmesi gerekmektedir.

Konut üzerinde kira sözleşmesinden sonra hak elde eden intifa, oturma, üst hakkı sahipleri gibi hak sahiplerinin bu dava yolundan yararlanıp yararlanmayacağına da değinmek gerekmektedir. Burada TBK m. 311 hükmü değerlendirilmektedir. Bu maddeye göre kiralanan üzerinde sınırlı da olsa konut olarak kullanma yetkisi veren aynı hak elde edenler hakkında da TBK m. 310'nun kıyas yoluyla uygulanacağı belirtilmiştir. Buna göre bu hak sahiplerinin de bu dava yolundan yararlanması gerekmektedir.

2.3.2.3.3. Yazılı Bildirim Şartı

Yukarıda yaptığımız açıklamalar ışığında konutu yeni edinen malik, bu dava yolunu kullanabilmek için TBK m. 351 gereğince kiracıya yazılı bir bildirim yapmak zorundadır. Yeni malik, aynı hüküm gereğince bu bildirim devir tarihinden itibaren en geç 1 ay içinde yapmalıdır. Aksi durumda yeni malikin kira sözleşmesini devam ettirme iradesinde olduğu kabul edilecektir. Yeni malik, bu ihtarda kiralananı kendisinin edindiğini ve gereksiniminin ne olduğunu ve kim için olduğunu somut bir şekilde belirtmek zorundadır²⁶⁸.

2.3.2.3.4. Dava Açma Süresi

Yasada yeni malike dava hakkını kullanabilmesi için süre öngörölmüştür. Öncelikle yukarıda değindiğimiz gibi yeni malikin edinim tarihinden itibaren 1 ay içinde yazılı bildirim yapması gerekmektedir. Bu yazılı bildirim yapıldıktan sonra, kural olarak edinim tarihinden itibaren 6 ay geçmesi ile yeni malik tahliye davası açabilecektir.

Buna göre yeni malik, kiracıyla dava hakkını kullanmadan önce edinim tarihinden itibaren en az 6 ay süre tanımak zorundadır. Bu süre içinde kiracı tarafından konut tahliye edilmezse yeni malikin dava açma hakkı doğacaktır. Ancak burada kira sözleşmesinin süresinin bitmesine 6 aydan kısa bir süre kalması durumunda ne olacağına değinmek gerekmektedir. Bu durumda yeni malikin ihtiyaç nedeniyle, 6 aylık süreyi beklemeden ya da yazılı bildirim şartına uymadan, sözleşme süresinin sonundan itibaren 1 ay içinde açacağı dava ile de kira sözleşmesini sona erdirme hakkı bulunmaktadır²⁶⁹.

Burada TBK m. 312'ye değinmek gerekmektedir. Bu madde hükmüne göre taşınmaz kira sözleşmeleri, taraflarca tapu siciline şerh düşülebilmektedir. Böyle bir durum bulunması karşısında yeni malikin TBK m. 351 hükmünde bulunan dava açma hakkını kullanması söz konusu değildir²⁷⁰. Bu durumda yeni malik, şerh edilen sürenin sona ermesini beklemek durumundadır.

²⁶⁷ Y6HD, 1998/3324 e., 1998/3555 k., corpus.com.tr, e.t. 09.12.2024.

²⁶⁸ Kırmızı, s. 47.

²⁶⁹ Erzurumluoğlu, s. 122.

²⁷⁰ Kırmızı, s. 491.

2.3.2.4. Yazılı Tahliye Taahhüdü

Kiracının yazılı bir şekilde konutu tahliye edeceğine ilişkin taahhüt vermesi, uygulama çok sık karşılaşılan bir durumdur. Buna ilişkin düzenleme TBK md: 352’de yapılmıştır. TBK m. 352 genel olarak kiracıdan kaynaklanan nedenlerle kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını düzenlemektedir. Bu maddenin birinci fıkrası da yazılı tahliye taahhüdüdür.

Tahliye taahhüdü kiracı tarafından verilir. Ancak kiracının, tahliye taahhüdü verme yönünden özel olarak yetkilendirdiği bir temsilci tarafından da taahhüdün verilebileceği kabul edilmektedir²⁷¹. Eğer birden fazla kiracı varsa tüm kiracıların tahliye taahhüdü vermesi gerekmektedir²⁷². Eğer konut bir aile konutuysa, kiracının vermiş olduğu tahliye taahhüdünün geçerli olması için kiracının eşinin de açık rızası gerekmektedir. Ayrıca diğer eş, ev sahibine kira sözleşmesinin tarafı olmak için yukarıda da değinilen ve TBK m. 349’da düzenlenen şekilde bildirim yaparsa, tahliye taahhüdünün her iki eş tarafından verilmesi gerekmektedir²⁷³.

Tahliye taahhüdünün hukuki niteliğine ilişkin öğretilerde farklı görüşler bulunmaktadır²⁷⁴. Bunlardan ilki tahliye taahhüdünün ikale niteliğinde olduğudur²⁷⁵. Başka bir görüşe göre ise tahliye taahhüdü kiraya verene kiracıdan konutu boşaltmasını isteme hakkı tanyan ve kiracıya da belirlenen sürede kiralananı boşaltma yükümlülüğü getiren borçlandırıcı bir işlemdir²⁷⁶. Yasaya göre tahliye taahhütnamesi tek başına hüküm ve sonuç doğurmakta, belirli şartlar sağlandığında kiraya verene dava açma ya da icra takibi başlatma yetkisi vermektedir.

Üçüncü bir görüşe göre ise tahliye taahhüdü kiraya verene kira sözleşmesinin sona erdirmeye hakkı veren bir işlemdir²⁷⁷. Bunların yanında yazılı tahliye taahhüdünün bir yan sözleşme olduğunu savunan yazarlar da bulunmaktadır²⁷⁸. Ancak bunu, bir ikale sözleşmesi olarak değil, kiracıya kira sözleşmesinin eki niteliği olacak şekilde tahliye taahhütnamesi verme borcu oluşturan bir borç sözleşmesi olarak görmek gerekmektedir²⁷⁹. Bu görüş kabul edildiği takdirde kira sözleşmesi kiraya veren tarafından üçüncü bir kişiye devredildiğinde tahliye taahhüdünün de yeni kiraya verene geçeceği kabul edilmelidir²⁸⁰.

²⁷¹ Eren / Yücer, s. 451.

²⁷² Delipınar, Yusuf Can, *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*, Oniki Levha Yayıncılık, 2016, s. 37.

²⁷³ Özkanoğlu, s. 132.

²⁷⁴ Kaya, Merve, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Ermesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 12.12.2024 s. 25.

²⁷⁵ İnceoğlu, s. 424.

²⁷⁶ Doğan, s. 185.

²⁷⁷ Delipınar, s. 31.

²⁷⁸ Gümüş, s. 326; Akçaal Mehmet, *Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri*, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 12, no. 2, 2022, s. 954

²⁷⁹ Gümüş, s. 326.

²⁸⁰ Akçaal, s. 954.

Başka bir görüşe göre ise yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliği belirlenirken doğası gereği ikili bir ayrıma gidilmesi gerekmektedir²⁸¹. Bu ikili ayrım, tahliye taahhüdünde belirtilen boşaltma tarihinin kira sözleşmesinin süresinin sonuna gelip gelmemesi yönündedir. Bir başka deyişle, tahliye tarihi kira sözleşmesinin süresinin sonuna geldiğinde niteliği başka, kira sözleşmesinin sonuna denk gelmediğinde ise başka olacaktır.

Tahliye taahhünamesini de belirtilen tahliye tarihi kira sözleşmesinde sözleşmenin sona ereceği süreye denk geliyorsa, burada zaten kiracı tarafından tek taraflı bir işlem ile kira sözleşmesi süreden en geç 15 gün öncesine kadar feshedebileceğinden, burada bir sözleşmeden bahsedilemez. Buna karşılık tahliye tarihi kira sözleşmesinin bitme süresine denk gelmiyorsa, burada kiracının kural olarak fesih hakkı bulunmadığından ve kiraya veren de tahliye tarihi geldiğinde sadece dava açarak ya da icra takibi başlatarak sözleşmeyi sona erdirebileceğinden burada bir söz tahliye sözleşmesinden bahsetmek mümkün olur²⁸².

Tahliye taahhüdünün geçerli olmasının birtakım şartları bulunmaktadır. Bu şartlara ilişkin aşağıda ayrıntılı açıklamalara yer verilmiştir.

2.3.2.4.1. Taahhüdün Konut Teslim Edildikten Sonra Verilmesi

Kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdünün geçerli olması için ilk koşul, taahhüdün kiralanan kiracıya teslim edildikten sonra verilmesidir. Kira sözleşmesinin kurulduğu anda ya da öncesinde verilen tahliye taahhünamesinin geçerliliği bulunmamaktadır.

Uygulamada sıklıkla karşılaşılan sorun, tahliye taahhünamesinde taahhüt tarihinin ve tahliye edilecek tarihin boş bırakılarak, kira sözleşmesinin kurulduğu anda kiracıdan tahliye taahhüdü alma çabasıdır. Böyle bir durumda genel ispat kuralları gereğince taahhüdün sözleşme ile aynı anda alındığı iddiasının kiracı tarafından ispatlanması gerekmektedir.

Kaldı ki hem öğretide hem de Yargıtay kararlarında tahliye ve düzenleme tarihinin boş bırakıldığı tahliye taahhünamesinin geçerli olduğu da kabul edilmektedir²⁸³. Buna karşılık beyaza imza şeklinde yapılan tahliye taahhünamesinin geçerli olmayacağına ilişkin bir görüş de bulunmaktadır²⁸⁴. Bu görüşe göre her ne kadar boşa atılan imza hukukumuzda geçerli olsa da tahliye taahhünamesini ilişkin TBK'da özel bir düzenleme olduğundan ve bu düzenlemeye göre kira sözleşmesi sırasında ya da öncesinde alınan

²⁸¹ Özdemir, Furkan / Çelik, Yiğit, *Uygulamada Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar ve Bunlara İlişkin Çözüm Önerileri*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 73, 2024, s. 214.

²⁸² Özdemir / Çelik, s. 207.

²⁸³ Burcuoğlu, s. 300.

²⁸⁴ İnceoğlu Ok, s. 428.

tahliye taahhütlerinin geçersiz olacağı açıkça belirtilmiş olduğundan, düzenleme tarihi boş bırakılan tahliye taahhütnamelerinin geçersiz olduğu kabul edilmelidir²⁸⁵.

Bizce de özellikle uygulamada tahliye taahhüdünün çoğunlukla kira sözleşmesi kurulurken düzenleme tarihi boş bir şekilde kiracıya imzalatılması nedeniyle, kira sözleşmesinin kurulduğu anda kiracının korunması uygun olduğundan, düzenleme tarihi boş olan tahliye taahhütnamelerinin geçersiz kabul edilmesi gerekmektedir.

2.3.2.4.2. Tahliye Tarihinin Belirli Olması

Yasada öngörülen bir diğer koşul ise tahliye tarihinin taahhütnamede belirli olmasıdır. Tahliye tarihinin belirli olmaması durumunda verilen taahhüt geçersiz olacaktır. Bu belirlemenin açık olması gerekmektedir. Örnek vermek gerekirse kiraya verenin ne zaman isterse kiracının o zaman tahliye etmek zorunda olduğuna ilişkin taahhütname belirli ya da belirlenebilir bir tarih öngörmediğinden geçersiz sayılmıştır²⁸⁶.

Tarih, doğrudan gün, ay, yıl şeklinde yazılabilir. Ayrıca bir tarihe atıf yapan açıklamalarda da eğer tarih açıkça belirlenebiliyorsa geçerli olacaktır²⁸⁷. Ay ve yıl belirlenmiş, bu karşılık gün belirlenmemişse de Yargıtay tarafından bu şekilde verilen taahhüt geçerli sayılmış ve tahliye tarihinin belirlenen ayın son günü olduğuna hükmedilmiştir²⁸⁸.

2.3.2.4.3. Taahhüdün Yazılı Olması

Kiracı tarafından verilen taahhüdün geçerli olabilmesi için gereken bir diğer şart da taahhüdün kiracı tarafından yazılı olarak verilmesidir. Yasada sadece “yazılılık” şartı arandığından adi yazılı şekilde verilen taahhüdün geçerli olacağı kabul edilmektedir²⁸⁹.

2.3.2.4.4. Dava Açma ya da İcra Takibi Başlatma Süresi

Eğer kiracı, tahliye taahhüdünde belirtilen tarihte kiralananı tahliye ederse kira sözleşmesi sona ermiş olacağı için kiraya verenin dava açmasına gerek bulunmamaktadır. Buna karşılık usulüne uygun bir şekilde verilen taahhüde rağmen tahliye tarihinde konut kiracı tarafından tahliye edilmezse, bu tarihten sonra kiraya veren dava yoluyla ya da bu hakka özgü icra takibi yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.

Ancak kiraya verenin bu hakkını kullanabilmesi için yasada bir süre öngörülmüştür. Hükme göre kiracının tahliye etmeyi taahhüt ettiği süreden itibaren 1 ay içinde kiraya verenin tahliye davası açması ya da tahliye için icra takibi başlatması gerekmektedir. Aksi durumda kiraya veren bu tahliye taahhütnamesine dayanarak dava ya da takip yoluyla kira sözleşmesini sona erdirme hakkına sahip olamayacaktır.

²⁸⁵ İnceoğlu, s. 428.

²⁸⁶ İnceoğlu, s. 444.

²⁸⁷ Gümüş, s. 328.

²⁸⁸ Y12HD, 1988/4122 e., 1988/5668 k., corpus.com.tr, e.t. 10.11.2024.

²⁸⁹ Eren / Yücer, s. 442.

Akla gelen sorulardan biri, bu dava açma süresinde, diğer fesih nedenlerinde olduğu gibi yapılacak bir ihtarın etkisinin ne olacağıdır. Buradan diğerlerinden farklı olarak yapılacak ihtarın, dava açma ya da takip başlatma süresine bir etkisinin olmadığı, bir başka deyişle kiraya verenin ihtar yapsa bile yasada belirtilen süre içinde dava ya da takip hakkını kullanması gerektiği belirtilmiştir²⁹⁰.

2.3.2.5. İki Haklı İhtar

Kiraya verenin konut kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirme nedenlerinden biri de kiracının kira bedelini ödememesi ve bu nedenle kendisine iki haklı ihtarın yapılması sonucunda kira süresinin bitiminde açılacak tahliye davasıdır. Bu fesih hakkı, TBK m. 352/II hükmünde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre kiraya verenin bu dava hakkının şartlarına ilişkin ayrıntılar aşağıda sıralanmıştır.

2.3.2.5.1. Kiracının Kira Bedelini Ödememesi

Kiraya verenin iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açabilmesi için kiracının kira bedelini herhangi bir geçerli neden olmaksızın ödememesi gerekmektedir. Bir başka deyişle, kira bedelinin herhangi bir geçerli neden olmadan kiracı tarafından ödenmemesi durumunda yapılacak ihtarın haklı olması gerekmektedir. Buradaki haklı kavramından, yasa hükümleri ya da adetlere göre ödenme zamanı gelmiş olmasına rağmen ödenmeyen kira bedeli için gönderilen ihtarın haklı olduğu anlaşılmaktadır²⁹¹.

Burada özellikle kira bedelinin ödenmesi ancak sözleşme ya da yasa gereği kiracının yükümlülüğünde bulunan yan giderlerin ödenmemesi durumunda da kiraya verenin bu hakkını kullanıp kullanamayacağına ilişkin açıklama yapmak gerekmektedir.

M. 352/II hükmünde yalnızca “kira bedeli” kavramı kullanılmıştır. Madde gerekçesinde de buna ilişkin bir açıklama bulunmamaktadır²⁹². Yan giderlerin ödenmemesi durumunda da kiraya verenin bu hakkı olduğuna ilişkin görüşler bulunmaktadır²⁹³. Buna karşılık yasada kira bedeli dendiği için yan giderlerin ödenmemesi durumunda her ne kadar TBK m. 315 uyarınca kiraya verenin genel hükümlere göre fesih hakkı olduğu belirtilmişse de kiraya verenin TBK m. 352/II hükmüne göre iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açma hakkı bulunmadığına ilişkin görüş de bulunmaktadır²⁹⁴.

Burada belirtmek gerekir ki iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açma hakkı, yalnızca belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında geçerlidir. Belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya verenin böyle bir dava açma hakkı bulunmamaktadır²⁹⁵.

²⁹⁰ Zevkliler / Gökyayla, s. 388.

²⁹¹ Yavuz / Acar / Özen, s. 357.

²⁹² Corpus.com.tr, e.t. 10.12.2024.

²⁹³ Eren / Yücer, s. 425.

²⁹⁴ İnceoğlu, s. 454.

²⁹⁵ İnceoğlu, s. 455.

2.3.2.5.2. İhtarın Yazılı Olması

Kiraya verenin bu hakkını kullanabilmesi için yapması gereken iki haklı ihtarın yazılı olması gerekmektedir. Yazılı olarak yapılmayan ihtarlaraya dayanarak kiraya veren bu hakkını kullanamaz. Bir başka deyişle bu hükme dayanarak tahliye davası açamaz²⁹⁶. Bu ihtar birçok şekilde gerçekleşebilir. Telgraf, posta ya da noter kanalıyla gönderilebilir. Ayrıca kira bedeli alacağının tahsili için başlatılan icra takibinde gönderilecek ödeme emri de haklı ihtar olarak kabul edilmektedir²⁹⁷.

Bir görüşe göre kiraya verenin bu ihtarında kira bedelinin ödenmesi için süre verilmesine gerek olmadığı belirtilmektedir²⁹⁸. Buna karşılık TBK m. 315 hükmü gereğince kiracının bu bedeli ödemesi için öngörülen sürenin 30 günün altında olmayacağı da belirtilmiştir²⁹⁹.

2.3.2.5.3. İhtarda Ödenmeyen Bedellerin Gösterilmesi

Kiraya veren tarafından yapılacak ihtarın geçerli olabilmesi için kiracının ödenmeyen bedelin ne kadar olduğu gösterilmelidir. Burada bir tartışma mevcuttur. Özellikle ödenmeyen bedellerin hangi dönemlere ait olduğuna ilişkin bilgilendirme yapılıp yapılmayacağı konusu tartışmalıdır.

Yargıtay, hangi döneme ait olduğu belirtilmemiş olsa bile eğer bedeller net olarak gösterilmişse ihtar haklı saymıştır³⁰⁰. Buna karşılık ihtarda kira bedellerinin yanında bedellerin hangi döneme ait olduğunun da belirtilmesi gerektiğine yönelik görüş de bulunmaktadır³⁰¹.

2.3.2.5.4. İhtar Sonucunda Bedelin Ödenmesi

Kiraya verenin iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası yoluna gidebilmesi ve bu hakkı kullanabilmesi için ihtar sonucunda kiracının ödemesi gerekmektedir³⁰². Çünkü kira bedeli, ihtara rağmen ödenmediğinde kiraya veren zaten sözleşmeye aykırılık nedeniyle her zaman genel hükümler çerçevesinde kira sözleşmesini sona erdirebilecektir³⁰³.

Ancak burada önemli bir hususa değinmek gerekmektedir. Eğer kiraya veren, kiracının ödemede temerrüde düşmesi nedeniyle tahliye davası açtıktan sonra, şartları oluştuğunda 2 haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açarsa, bu durumda derdestlik olup olmayacağını değerlendirilmesi gerekir. Her ne kadar burada derdestlik varmış gibi gözükse de ya da ikisi de tahliye amacı taşıyor olsa da bu 2 davanın hukuki nedenleri birbirinden farklı

²⁹⁶ Karasu, Yakup Şenol, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 11.11.2024, s. 41.

²⁹⁷ Akyiğit, s. 266; Eren / Yücer, s. 425.

²⁹⁸ Özkanoğlu, s. 138.

²⁹⁹ Kılıçoğlu, s. 312.

³⁰⁰ Y6HD, 2014/8844 e., 2014/11098 k., corpus.com.tr, e.t. 10.12.2024.

³⁰¹ Eren / Yücer, s. 425.

³⁰² Kılıçoğlu, s. 315.

³⁰³ Kılıçoğlu, s. 315.

olduğundan burada derdestlik itirazında söz etmemiz mümkün değildir³⁰⁴. Nitekim Yargıtay da bir kararında bu yönde hüküm kurmuştur³⁰⁵.

2.3.2.5.5. Yasada Belirtilen Sürelerde İki Kez Haklı İhtar Yapılması

Yasa metni incelendiğinde, yapılması gereken iki haklı ihtarın belirli süreler içinde yapılması gerektiği belirtildiği görülmektedir. Bu hükme göre eğer kira sözleşmesi 1 yıldan kısa süreli ise kira süresi içinde iki kez haklı ihtar yapılmış olmalıdır. Eğer kira sözleşmesi 1 yıllık ise bu iki haklı ihtarın bir kira yılı içinde yapmış olması gerekmektedir.

Eğer kira sözleşmesi 1 yıldan uzun akdedilmişse 1 yılı aşan süre içinde bu iki haklı ihtarın yapılmış olması gerekmektedir. 1 yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde sürenin sonunda kiracı tarafından sözleşme sona erdirilmemişse yukarıda da değindiğimiz gibi kira sözleşmesi 1 kira yılı daha uzamış olur. Bu durumda da uzama yılında yapılacak iki haklı ihtarın, bu 1 kira yılı içinde yapılmış olması gerekmektedir³⁰⁶.

Belirli dönem içinde yapılan iki haklı ihtarın, aynı döneme ait kira bedellerine ilişkin olmaması gerekmektedir. Bir başka deyişle, ihtarların farklı ayların bedellerine ilişkin olması gerekir. Bunun yanında, farklı dönemlere ait olsa da ihtar tarihine kadar birikmiş kira bedellerinin bölünerek iki ihtar yapılması da Yargıtay tarafından iki haklı ihtar olarak görülmemiştir³⁰⁷.

2.3.2.5.6. Dava Açma Süresi

Dava yoluyla fesih nedenlerinde genel olarak düzenlendiği gibi, iki haklı ihtar nedeniyle dava yolunda da kiraya verenin bu davayı açması için bir süre bulunmaktadır. Kiraya veren yukarıda belirtilen dönemlerde iki haklı ihtar yaptıktan sonra ve bu ihtarlar sonucunda kiracı tarafından bedeller ödenmiş olsa da kira süresinin sonundan itibaren 1 ay içinde kiraya veren bu dava açma hakkını kullanmalıdır. Aksi durumda o kira dönemi için kiraya verenin iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açma hakkı bulunmamaktadır.

Dikkat edilmelidir ki kiraya veren bu davayı açtığı anda kira sözleşmesi henüz sonlanmış değildir. Kira sözleşmesi mahkemenin vereceği karar ile sonlanmış olacaktır. Bu nedenle mahkemenin vereceği karar bir tespit hükmünden ziyade yenilik doğurucu niteliktedir³⁰⁸.

TBK m. 352/II'de 1 yıldan uzun süreli düzenlenmiş konut kira sözleşmelerine ilişkin önemli bir düzenleme bulunmaktadır. Bu hükme göre kira sözleşmesinin süresi bir yılı aşıyorsa, kiraya verenin dava açma süresi, kira süresinin sonundan itibaren değil, ihtarların yapıldığı kira yılının sonundan itibaren başlayacaktır. Dava açmaya yetkili kişi

³⁰⁴ Aksoy, Gürcü, *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/II)*, Seçkin Yayıncılık, 1. Baskı, 2024, s. 119.

³⁰⁵ Y6HD, 2014/6120 e., 2014/8084 k., corpus.com.tr, e.t. 13.12.2024.

³⁰⁶ Özkanoğlu, s. 139.

³⁰⁷ Y6HD, 2014/8591 e., 2014/10734 k., corpus.com.tr, e.t. 10.12.2024.

³⁰⁸ Eren / Yücer, s. 425.

kiraya verendir. Malik kiraya veren sıfatını taşıyorsa malikin bu davayı açması mümkün değildir.

İki haklı ihtarın yapıldığı dönemde eğer kira sözleşmesine konu kiralanan devredilmişse, devralan kişinin, önceki kiraya verenin dava açma hakkını devralma imkânı da bulunmaktadır³⁰⁹. Yargıtay da bir kararında bu yönde hüküm kurmuştur³¹⁰.

2.3.2.6. Kiracının ya da Eşinin Aynı İlçe – Belde Sınırında Konutunun Olması

TBK m. 352'nin son fıkrasında kiraya verene dava yoluyla bir fesih hakkı daha tanınmıştır. Bu hükmü göre kiraya veren, eğer kiracının ya da birlikte yaşamış olduğu eşinin, kira sözleşmesine konu konutun bulunduğu aynı ilçe ya da belde sınırlarında ikamet etmeye elverişli bir konutu bulunması halinde dava yoluyla kira sözleşmesini feshedebilecektir.

Bu şartlara ilişkin aşağıda ayrıntılı açıklamalara yer verilmiştir.

2.3.2.6.1. Kiracının ya da Eşinin Mülkiyetinde Konutunun Olması

TBK m. 352/III hükmünde düzenlenen dava yoluyla fesih hakkının kiraya vere tarafından kullanılabilmesi için gereken ilk şart, kiracının ya da kiralanan konutta birlikte yaşadığı eşinin maliki olduğu bir konut bulunması gerekmektedir³¹¹.

Burada açıkça konut denilmektedir. Bu nedenle bu çalışmamızın birinci bölümünde konut kavramına ilişkin ayrıntılı olarak yapılan açıklamalar burada da geçerli olacaktır. Konut kavramını karşılamayan yapıların bu hüküm kapsamında olduğu söylenemez³¹². Bu nedenle işyeri de bu kapsama girmemektedir. Üstelik *home office* tarzında olan hem konut hem de işyeri olarak kullanılabilen yapıların da bu madde hükmüne dahil edilmemesi gerektiğine ilişkin görüş bulunmaktadır³¹³. Buna karşılık bu tarz yapılarda öncelikli kullanım amacının ne olduğunun tespit edilip daha sonra bu madde hükmüne girip girmediğinin değerlendirilmesi gerektiğine ilişkin başka bir görüş daha bulunmaktadır³¹⁴.

Bu maddede açıklanması gereken bir diğer husus da “birlikte yaşayan eş” kavramıdır. Eşler kural olarak birlikte yaşar. Buna karşılık bazı durumlarda eşlerin (TMK m. 197 gibi) hukuken ayrı yaşamaları gerekebilmektedir. Böyle durumlarda, bir başka deyişle hukuken ya da fiilen ayrı yaşayan eşlerin var olması durumunda kiraya veren kira sözleşmesini bu dava yoluyla feshedemez³¹⁵.

Kiracıya ya da birlikte yaşadığı eşine ait olan konutta başka bir kiracının olması kiraya verenin bu davayı açmasına engel değildir. Yahut kira sözleşmesi olmasa da diğer konutta

³⁰⁹ İnceoğlu, s. 458.

³¹⁰ Y6HD, 2014/4142 e., 2014/5419 k., corpus.com.tr, e.t. 10.12.2024.

³¹¹ Aral-Ayrancı, s. 337.

³¹² Zevkliler / Gökyayla, s. 393.

³¹³ Gümüş, s. 337.

³¹⁴ İnceoğlu, 464.

³¹⁵ Kırmızı, s. 546; Eren / Yücer, s. 426.

başkalarının yaşıyor olması da kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirme hakkını ortadan kaldırmamaktadır³¹⁶.

Buna karşılık sınırlı aynı hak sahiplerinde farklı bir durum söz konusu olmaktadır. Eğer kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin sahibi olduğu konut üzerinden başka kişilerin oturma, intifa gibi sınırlı aynı hakkının bulunması durumunda kiraya veren bu madde hükümlerine göre dava açma hakkında sahip değildir³¹⁷. Kiracının ya da eşinin konutu nasıl edindiğinin bir önemi bulunmamaktadır. Konut miras kalmış olabilir, satın alınmış olabilir ya da başka bir şekilde kiracı eş ya da diğer eşin mülkiyetine geçmiş olabilir.

Konutun paylı ya da elbirliği mülkiyetine konu olması durumunda, bir başka deyişle kiracının ya da eşinin sahibi olduğu konutta başka paydaşların olması durumunda kiraya verenin bu hakkı kullanıp kullanamayacağına ilişkin tartışma bulunmaktadır. İlk görüşe göre kiraya verenin böyle bir durumda dava açma yoluyla kira sözleşmesini feshetme hakkı bulunmamaktadır³¹⁸. İkinci görüşe göre ise kiracı ya da eşinden başka konutta paydaş bulunması halinde tüm paydaşların konutu kiracıya tahsis etmeleri yönünde anlaşma yapmaları ve bu anlaşmanın da şerh düşülmesi durumunda kiraya veren bu hakkı kullanabilecektir³¹⁹.

Önemle belirtmek gerekir ki kiraya verenin TBK m. 352/III hükmünde düzenlenen bu hakkını kullanabilmesi için kendisinin ya da yakınının kiralanana ihtiyacının olup olmamasının bir önemi bulunmamaktadır. Kiraya veren, ihtiyacı olmasa da bu madde hükmüne göre ve şartları var ise tahliye davası açabilecektir³²⁰.

2.3.2.6.2. Konutun Aynı İlçe ya da Beldede Olması

Kiraya verenin bu hakkını kullanabilmesi için kiracıya ya da birlikte yaşadığı eşine ait konutun, kira sözleşmesine konu olan konut ile aynı ilçe ya da belde sınırları içinde olması gerekmektedir.

Mülga GKHK'da ilçe kavramı yerine şehir kavramı kullanılmıştı. Bu kavram nedeniyle özellikle büyük şehirlerde kiracıların sorun yaşadıkları belirtilmişti³²¹. Ancak TBK'da ilçe kavramı kullanılmıştır. Aynı şekilde TBK'da belediye kavramı yerine de belde belediyesi kavramı kullanılmıştır.

2.3.2.6.3. Konutun İkamet Etmeye Elverişli Olması

Kiraya verenin bu dava hakkını kullanabilmesi için kiracının ya da eşinin sahip olduğu konutun ikamet etmeye elverişli olması gerekmektedir. Bu elverişliliğin somut olaya göre değerlendirilmesi gerekmektedir. Yargıtay'a göre elverişlilik belirlenirken kiracının ya da

³¹⁶ Eren / Yücer, s. 426.

³¹⁷ İnceoğlu, s. 466.

³¹⁸ Gümüş, s. 339.

³¹⁹ İnceoğlu, s. 467.

³²⁰ Eren / Yücer, s. 426.

³²¹ Özkanoglu, s. 143.

birlikte yaşadığı kişilerin sayısı, sağlık durumları, sosyal konum gibi hususların birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir³²².

2.3.2.6.4. Kiraya Veren Konuttan Haberdar Olmaması

Yasanın açık hükmü gereğince kiraya verenin, kiracının ya da eşinin sahip olduğu konut hakkında kira sözleşmesi kurulduğu sırada haberinin olmaması gerekmektedir. Buna göre kiraya verenin bu konuttan haberdar olması ve yine de kira sözleşmesini kurması durumunda kiraya veren bu madde hükmü gereğince dava açma hakkına sahip olamayacaktır.

2.3.2.6.5. Dava Açma Süresi

Yasada bu dava yolu içinde bir süre öngörülmüştür. Bu süre de sözleşmede belirtilen kira süresinin bitiminden itibaren 1 aydır. Yasada açıkça belirtilmese de kira sözleşmesinin süresi bittiğinde, eğer kiracı sözleşmeyi feshetmemişse kira sözleşmesi bir kira yılı uzayacağı için, bu kez kiraya verenin dava açma süresinin bu uzayan kira yılının sonundan itibaren 1 ay olacağı kabul edilmektedir³²³.

Ayrıca bu maddenin belirsiz süreli konut kira sözleşmelerine uygulanıp uygulanamayacağına ilişkin tartışma bulunmaktadır. Madde hükmünde “sözleşme bitimi” kavramı kullanıldığından bu maddenin belirsiz süreli kira sözleşmelerine uygulanamayacağına ilişkin görüş bulunmaktadır³²⁴. Buna karşılık bu maddenin belirsiz süreli kira sözleşmelerine de uygulanabileceğine ilişkin görüş bildirilenler de mevcuttur³²⁵.

Bu davayı açma yetkisine sahip olan kişi, kiraya veren sıfatını taşıyanlardır. Malik olsa da eğer kişinin kiraya veren sıfatı yoksa bu davayı açma hakkı bulunmamaktadır.

³²² Y6HD, 2008/6431 e., 2008/8537 k., corpus.com.tr, e.t. 10.12.2024

³²³ Akyiğit, s. 287.

³²⁴ Akyiğit, s. 287.

³²⁵ İnceoğlu, s. 482.

3. BÖLÜM

SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİNİN SONUÇLARI

Yukarıda konut kira sözleşmesine ve bu sözleşmenin kiraya veren tarafından ne şekilde sona erdirilebileceğine ilişkin ayrıntılı açıklamalara yer verilmiştir. Bu bölümde ise kiraya verenin konut kira sözleşmesini sona erdirmesinin hüküm ve sonuçlarına ilişkin açıklama yapmaya çalışacağız.

Bu bölümde öncelikle, kira sözleşmesi sona erdiği için kiralananı geri verme yükümlülüğü kapsamında konutun kiraya veren teslimine değineceğiz. Bunun yanında kiraya verenin bazı durumlarda konutu yeniden kiralama hakkında getirilen kısıtlamalara da yer vereceğiz. Son olarak tahliye davasına yönelik ayrıntılı bilgilere yer vereceğiz.

3.1. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ

Kiracının asli borçlarından biri kiralananın geri verilmesidir. Bu borcun kiracı için ne zaman doğacağı hususunda kira sözleşmesinin sona erme şekline göre belirlenir. Eğer kira sözleşmesi fesih bildirimini nedeniyle sona ererse fesih bildirimini karşı tarafa ulaştığında kira sözleşmesi ulaşma anında sona erecektir³²⁶. Çünkü bu yolla yapılan fesih bildirimini yenilik doğuran bir işlemdir.

Buna karşılık kira sözleşmesi dava yoluyla sona ererse kiracının kiralananı geri verme borcu, mahkeme kararıyla doğacaktır. Çünkü bu yolda kira sözleşmesi, mahkemenin vereceği kararla sona erecektir³²⁷.

3.1.1. Genel Olarak

Kiracı, kiralanan eşyayı sözleşme sonunda kiraya verene geri vermelidir. Bu konuda TBK m. 334'te bir düzenleme bulunmaktadır. Bu düzenlemeye göre kira sözleşmesinin sonunda kiracı, kiralananı hangi hal ve şartlarda teslim almışsa aynı şartlarda kiraya verene iade etmekle yükümlüdür.

Burada hangi hal ve şartlarda teslim alma konusunu açmak gerekmektedir. Burada kiracı, kiralananın sözleşmeye aykırı olarak kullanılması sonucunda meydana gelen zararlardan sorumlu tutulabilecektir. TMK m. 334/I hükmünün ikinci cümlesi uyarınca kiralananın sözleşmeye uygun bir şekilde kullanılması sonucunda otaya çıkan olağan eskime ve bozulmalara kiracının katlanma yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Özellikle kiralananın ne şekilde teslim edildiği hususunun ispatı konusunda uygulamada sorunlar yaşanmaktadır. Belirtmek gerekir ki kiralananın nasıl teslim edildiğine dair bir iddiası olan tarafın bu iddiasını ispatlaması gerekecektir³²⁸. Genellikle uygulamada kira

³²⁶ Doğan, s. 339.

³²⁷ Doğan, s. 340.

³²⁸ Özkanoglu, s. 68.

sözleşmesine kiralananın nasıl teslim edildiğine ilişkin kayıtlar eklenmektedir. Bu durumda her iki tarafın da onaylamış olduğu bu kayıt kural olarak geçerli kabul edilmelidir.

3.1.2. Kapsamı

3.1.2.1. Teslim Alınan Halde Geri Verilmesi

TBK m. 334 gereğince kiraya veren, kiralananı nasıl teslim aldıysa o halde kiraya verene teslim etmek zorundadır. Dolayısıyla kiralananın ne şekilde teslim edildiğinin ispatı burada önem arz etmektedir.

Uygulamada genellikle kira sözleşmelerinde kiralananın ne şekilde teslim edildiğinin açıklığa kavuşturulması için özel kayıt konulmakta, kiralananın teslim anındaki şartları bu sözleşme maddesine yazılmaktadır. Aynı şekilde konut eşya ile birlikte kiralanıyorsa, uygulamada genellikle sözleşmeye eşyalara ilişkin ayrıntılı kayıtlar da eklenmektedir. Bu kayıtların mutlaka kira sözleşmesinde bulunmasına gerek yoktur. Ayrıca düzenlenen bir tutanak da geçerli olacaktır.

Eğer taraflar, kiralananın ne şekilde teslim edildiğine ilişkin ihtilafa düşerse, her bir taraf iddia ettiği kendi teslim şeklini genel ispat kuralları çerçevesinde ispat etmekle yükümlüdür³²⁹. Bu yükümlülüğün bazı istisnaları bulunmaktadır. Bunlara örnek olarak mücbir sebep sonucunda kiralananda ortaya çıkan kalıcı değişiklikler gösterilebilmektedir³³⁰. Ayrıca kiraya verenin yazılı rıza vermiş olduğu değişiklikler de bu hüküm kapsamı dışındadır³³¹.

3.1.2.2. Kullanımdan Kaynaklanan Olağan Eskime ve Bozulmalar

Yasa hükmünde kiracının kiralananı kullanması nedeniyle meydana gelen eskime ve bozulmalar konusunda kiracının bir yükümlülüğü bulunmamaktadır. Burada olağan eskime ya da bozulma kavramları hakkında her somut olaya göre değerlendirme yapmak gerekecektir. Bu eskime ya da bozulma, kiracının sözleşme uygun kullanımı nedeniyle meydana gelebileceği gibi kullanım olmasa da sadece zamana bağlı da meydana gelebilir.

Örneğin, boya – badana eskimesi olağan bir eskimedir. Buna karşılık uygulamada özellikle kiraya veren tarafından ev kiracıya “boyalı” olarak teslim edildiğinden ve bu nedenle kiracının da boya – badana işlemi yaptırarak kiralananı teslim etmesi gerektiğine ilişkin sözleşme kayıtları görülmektedir.

³²⁹ İnceoğlu, s. 507.

³³⁰ Gümüş, s. 239.

³³¹ İnceoğlu s. 507.

Kira sözleşmesinde yer alan bu tür kayıtlar geçersizdir³³². TBK m. 334 hükmü emredici nitelikte olup, kiracı aleyhine düzenleme yapılamaz³³³. Aksi görüş, bu düzenlemenin emredici olmadığını, dolayısıyla kiracı aleyhine de düzenlenebileceğini belirtmektedir³³⁴.

Yargıtay da bir kararında eğer boya konusunda iç ve dış cephelerdeki boya yıpranmasının kiracının bizzat kötü kullanımından kaynaklandığı ispatlanamamışsa, boya eskimesinden kiracının sorumlu olamayacağına ilişkin hüküm kurmuştur³³⁵. Bu karara göre Yargıtay her boya eskimesinden kiracıyı sorumlu tutmamakta, ancak kiracının kötü kullanımına ilişkin olursa boya eskimesinin kiracıya yüklenmesi gerektiğini belirtmektedir³³⁶.

3.1.2.3. Sözleşmeye Uygun Kullanım Dışında Ortaya Çıkan Zarar

Eğer kiracı, kiralananı sözleşmede belirtilen amaç dışında kullanmışsa ve bu nedenle meydana gelen zararı gidermekle yükümlüdür.

TBK m. 334/II hükmünde önemli bir düzenleme bulunmaktadır. Bu düzenlemeye göre kiracının kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda, sözleşmeye aykırı kullanımdan doğacak zararlar dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.

3.1.2.4. Kiracının Geri Verme Borcuna Aykırı Davranması

Kiracının kiralananı geri verme borcuna aykırı davrandığı durumlarda öncelikle kira sözleşmesinin ne zaman sona erdiğinin tespit edilmesi gerekmektedir. Yukarıda da değindiğimiz gibi kira sözleşmesinin sona erme anı farklılık arz edebilmektedir. Kira sözleşmesi sona erdikten sonra kiralananın sözleşmenin sona erdiği gün mü yoksa ertesi gün mü teslim edilmesi gerektiği konusunda öğretide tartışma bulunmaktadır. Bu konuda TBK m. 90 hükmü değerlendirilebilir. Bu madde borçların ifa zamanını düzenlemektedir. Bu maddeye göre borç doğum anında muaccel olur. İlk görüşe göre, borcun yerine getirilme anı sözleşmenin sona erdiği günün iş saatleridir³³⁷. Diğer bir görüşe göre ise kiracının geri verme borcu kira sözleşmesinin sona erdiği tarihten sonraki ilk iş gününde ifa edilmelidir³³⁸.

Konut kira sözleşmelerinde uygulamada kiracılar evi fiilen boşaltmakta ve bunun yeterli olduğunu düşünmektedir. Ancak bu yeterli değildir. Evi fiilen boşaltmanın yanında kiralananın anahtarlarının da kiraya verene teslim edilmesi gerekmektedir. Nitekim Yargıtay'ın kararları da bu yöndedir³³⁹. Ayrıca anahtarların teslim edildiğinin ispatı da

³³² Eren / Yücer, s. 391.

³³³ İnceoğlu, s. 507.

³³⁴ Eren / Yücer, s. 391.

³³⁵ Y6HD, 2013/10083 e., 2013/12910 k., corpus.com.tr, e.t. 09.12.2024.

³³⁶ Doğu, Hicret, *Kira Sözleşmesinde Kiralananın Geri Verilmesi*, Seçkin Yayıncılık, 2024, s. 80.

³³⁷ Eren / Yücer, s. 390; İnceoğlu, s. 492.

³³⁸ Gümüş, s. 240.

³³⁹ Y8HD, 2017/3937 e., 2017/13759 k., corpus.com.tr, e.t. 12.12.2024

kiracı üzerindedir³⁴⁰. Uygulamada bu konuda taraflar arasında yazılı anahtar teslim tutanağı düzenlenmektedir.

Kira sözleşmesinin bitiminden sonra kiracı kiralananı kiraya verene teslim etmiyorsa , bir başka deyişle kiralananın anahtarını kiraya verene teslim etmiyorsa ya da geç teslim ediyorsa kiraya verenin bundan doğacak zararlarını sözleşmeye aykırılık nedeniyle karşılamakla yükümlüdür³⁴¹.

Bu zararlara örnek olarak, kiracının geç teslim etmesi nedeniyle teslim edilmesi gereken tarih ile teslim edilen tarih arasında mahrum kalınmış olan kira bedeli gösterilebilir. Aynı şekilde kiraya veren; kiracının kiralananı teslim edeceğine güvenerek daha yüksek bir kira bedeliyle başka bir kişiye kiralaması karşısında, kiralananın da kiracı tarafından teslim edilmemesi durumunda eğer yeni yapmış olduğu kira sözleşmesi diğer kiracı tarafından feshedilirse buna ilişkin zararlarını da teslim etmeyen ya da geç teslim eden kiracıdan isteyebilir³⁴².

3.1.2.5. Kiraya Verenin Kiralananı Gözden Geçirmesi ve Kiracıya Bildirimde Bulunması

TBK m. 335'te kiraya verene, kiralananın kendisine teslim anında kiralananı gözden geçirme yükümlülüğü getirilmiştir. Bu maddede kiraya verene sadece bu yükümlülük değil, aynı zamanda bu gözden geçirme sırasında bir eksiklik ya da sözleşmeye aykırılık bulunması halinde bunu kiracıya bildirme yükümlülüğü getirilmiştir. Eğer kiraya veren bu bildirim yapmazsa bir gül yasanın açık hükmü gereğince kiracı her türlü sorumluluktan kurtulmuş olacaktır.

Ancak burada kiraya verenden olağanüstü bir gözden geçirme beklenmemektedir. Madde hükmüne göre teslim alma sırasında kiraya verenin olağan incelemesiyle ortaya çıkması mümkün olmayan zararlar ve ayıplar karşısında kiracının sorumluluğu devam edecektir. Ancak olağan incelemeyle ortaya çıkmayan zararlar kiraya veren tarafından daha sonra tespit edildiğinde kiracıya derhal yazılı olarak kiraya verenin bildirim yapması gerekmektedir.

Bu maddede düzenlenen yükümlülöklere ilişkin aşağıda ayrıntılı açıklamalara yer verilmiştir.

3.1.2.5.1. Gözden Geçirme Yükümlülüğü

Kiraya verenin gözden geçirme yükümlülüğünün, maddenin açık hükmü gereği kiralananın geri verilmesi sırasında yerine getirilmesi gerekmektedir. Özellikle taşınmaz kiralalarında taşınmazların anahtarlarının teslim edildiğine yukarıda değinmiştik.

³⁴⁰ Y8HD, 2017/4059 e., 2017/14033 k., corpus.com.tr, e.t. 12.12.2024

³⁴¹ Eren / Yücer, s. 391.

³⁴² Özkanoglu, s. 162.

Bu durumda kiraya vereni yapması gereken, anahtarı teslim alması akabinde hemen kiralananadaki eksiklikleri gözden geçirmedir. Bu durumda da kiraya veren teslim sırasında gözden geçirme yükümlülüğünü yerine getirmiş olur³⁴³.

3.1.2.5.2. Ayıp ve Eksikleri Bildirme Yükümlülüğü

Kiraya veren, TBK m. 335 hükmü gereği kiralananın teslimi sırasında yapmış olduğu gözden geçirme sonucunda bir ayıp veya eksiklik tespit edildiği takdirde, bu ayıp ve eksikleri kiracıya hemen ve yazılı olarak bildirmekle yükümlüdür. Anılan yasa hükmünden de anlaşılacağı üzere bu bildirim hemen yapılmış olması ve yazılı olması gerekmektedir. Burada bildirim hemen yapıp yapılmadığı hususu, her somut olayın özelliklerine göre değerlendirilmelidir³⁴⁴.

Bu maddede belirtilen yazılılık şartının niteliği hususunda tartışma bulunmaktadır. İlk görüşe göre bildirim yazılı yapılması şartı bir ispat şartıdır³⁴⁵. Diğer bir görüşe göre ise bu bir ispat şartı değil, bir geçerlilik şartıdır³⁴⁶.

Kiraya verenin bu bildirimde kiracıya sadece kiralanda ayıp ve eksiklik olduğunu bildirmesi yeterli değildir. Bu ayıp ve eksikliklerin tam olarak neler olduğu somut bir şekilde açıklanmalıdır³⁴⁷. Bu yazılı bildirim mutlaka noter kanalıyla yapılması gerekmez. Her türlü iletişim aracıyla, örneğin faks, mektup ve benzeri iletişim araçlarıyla bu yazılı bildirim yapılabilir. Ancak bu durumda bildirim yapıldığının ispatı hususunda zorluklar çıkabilir.

3.2. YENİDEN KİRALAMA YASAĞI

Kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından sonlandırılması sonucunda, yasada kiraya verene getirilen en önemli yükümlülüklerden biri yeniden kiralama yasağıdır. Yeniden kiralama yasağı TBK m. 355 düzenlenmiştir. Bu hükme göre kira sözleşmesinin bazı nedenlerle kiraya veren tarafından sona erdirilmesi durumunda kiraya veren kiralananı başka bir kişiye belirli süre içinde kiralayamaz.

Önemle belirtmek gerekir ki kiraya verenin her sona erme nedeni bu yasağın kapsamına girmemektedir. Sadece ihtiyaç nedeniyle tahliye ve yeniden inşa veya imar nedeniyle tahliye hallerinde yeniden kiralama yasağı söz konusu olmaktadır. Bu düzenleme ile kiracının, kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını kötüniyetli kullanması karşısında korunduğu açıktır.

Madde hükmüne göre kiraya verenin yeniden kiralama yasağının unsurlarını şu şekilde sıralayabiliriz:

³⁴³ Gümüş, s. 242.

³⁴⁴ Remzi, Mehmet / Aydın, Sezer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Adalet Yayınları, 2020, s. 170.

³⁴⁵ Gümüş, s. 243.

³⁴⁶ İnceoğlu, s. 521.

³⁴⁷ İnceoğlu, s. 521.

- i. Kiralanan kiraya verene teslim edilmiş olmalıdır.
- ii. Kiraya verenin kira sözleşmesini gereksinim nedeniyle ya da yeniden inşa ve imar amacıyla sona erdirmiş olması gerekir.
- iii. Gereksinim amacıyla sona erdirilen kira sözleşmelerinde kiraya verenin yeniden kiralamak için haklı bir sebebinin olmaması gerekir.
- iv. Yeniden inşa ve imar amacıyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi halinde eski haliyle yeniden kiralanamaması gerekir. Yeniden inşa ve imar çalışması tamamlandığında eski kiracının kiralananı yeni haliyle ve yeni kira bedeliyle kiralama konusunda öncelik hakkı bulunmaktadır.
- v. Bu şartlar gerçekleştiğinde kiraya veren kiralananı 3 yıl boyunca eski kiracısından başka kimseye kiralayamaz.

Özellikle gereksinim halinde kira sözleşmesinin sona erdirilmesi durumunda yeniden kiralama yasağına ilişkin haklı neden kavramını açıklık getirmek gerekmektedir. Buna göre kiraya verenin haklı sebebinin ne olduğu konusunda hâkim somut olaya göre karar vermelidir³⁴⁸.

Yeniden inşa ve imar için kira sözleşmesinin sona erdirilmesi halinde ise özellikle bu inşa ve imar çalışması tamamlandıktan sonra kiraya veren çalışmaların tamamlandığını eski kiracısına bildirmelidir. Eski kiracı bu bildirimden itibaren bir ay içinde kiralamadaki öncelik hakkını kullanmalıdır. Aksi durumda kiraya veren kiralananı yeniden kiralayabilecektir. Eğer kiraya veren çalışmalar sona erdikten sonra eski kiracısına bildirim yapmazsa, kiralananı başka bir kişiye 3 yıl boyunca kiralayamaz.

Eğer kiraya veren bu yasağa uymazsa, yasada kiraya verene bir yaptırım öngörülmüştür. Buna göre bu yasağa aykırı davranan kiraya veren, eski kiracısına en az son kira yılındaki bir yıllık kira bedeli tutarında bir tazminat ödemekle yükümlüdür. Uygulamada bu tazminatın hangi şartlarda ödeneceğine ilişkin bazı unsurlar bulunmaktadır. Yargıtay uygulamasında bu tazminata hükmedilmesi için kiralananın yargı kararıyla ve icra marifetiyle tahliye ettirilmiş olması gerekmektedir³⁴⁹. Önemle belirtmek gerekir ki kiracı herhangi bir şekilde dava açılmadan ya da icra takibi başlatılmadan önce kiralananı boşaltmışsa kiraya verenin bu tazminatı ödeme yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Hatta kiracının bu haktan yararlanabilmesi için, kiralananın boşaltılmasına ilişkin mahkeme kararının alınması yetmez ayrıca kiralananın icra marifetiyle de boşaltılmış olması gerekmektedir³⁵⁰. Ancak öğretilerde Yargıtay'ın bu uygulaması eleştirilmiş ve mahkeme kararı olmadan ya da icra marifeti olmadan da kiracının kiralananı boşaltması durumunda ve kiraya verenin yeniden kiralama yasağına uymaması durumunda kiracının bu tazminata hak kazanması gerektiği belirtilmiştir³⁵¹.

³⁴⁸ Kılıçoğlu, s. 377.

³⁴⁹ Y3HD 2018/5894 e., 2019/6781 k., corpus.com.tr, er. tar. 12.12.2024

³⁵⁰ Y3HD, 2017/4122 e., K. 2019/282 k., corpus.com.tr, e.t. 12.12.2024.

³⁵¹ İnceoğlu, s. 403; Doğan, s. 521.

Bizce de yeniden kiralama yasağı hükmünün uygulanması için mutlaka yargı kararı ya da icra marifetiyle tahliye şartı aranmaması gerekmektedir. Nitekim kiracı, tahliye davasının getireceği külfetlere katlanmak zorunda kalmadan kiraya veren ile yargı kararına ihtiyaç olmaksızın anlaşarak kiralananı tahliye edebilir. Böyle bir durumda da kiracının bu tazminattan yararlandırılması gerekmektedir.

3.3. TAHLİYE DAVASINA İLİŞKİN USULÎ DÜZENLEMELER

Tahliye davası yoluyla kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirmeye halleri TBK m. 350-352 arasında düzenlenmiştir. Buna karşılık bu maddeler arasında olmasa da özellikle kiralananın geri verilmesi borcuna ilişkin açılan davalara da tahliye davası denildiği görülmektedir.

Ancak bu davalar arasında hukuki anlamda nitelik farklılıkları bulunmaktadır. Öncelikle TBK m. 350-352 arasında düzenlenen ve kiraya verenin tahliye davası yoluyla kira sözleşmesini sona erdirilmesine ilişkin hükümler içeren maddelere dayanarak açılacak davalar yenilik doğurucu niteliktedir³⁵². Buna karşılık fesih bildirim yoluyla ya da genel hükümlerle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi durumunda açılacak davaya uygulamada her ne kadar tahliye davası denilse de bu dava yenilik doğurucu nitelikte değildir³⁵³. TBK m. 350 – 352 hükümleri arasında düzenlenen tahliye davası yoluyla sona erdirmeye hallerinde kira sözleşmesi davanın sonunda mahkemenin vereceği kararla sona ererken, diğer yollarda bildirim karşı tarafa ulaştığı anda kira sözleşmesi sona erecektir.

Kiraya veren tarafından açılacak olan davalara ilişkin dava şartı arbuluculuk, görev ve yetki hususunda aşağıda bilgi verilmiştir.

3.3.1. Dava Şartı Arbuluculuk

Ülkemizde 2013 yılından bu yana alternatif uyuşmazlık yöntemlerinden biri olan arbuluculuk uyuşmazlık çözüm yöntemi faaliyetleri yürütülmektedir. Son yıllarda hukukumuzun birçok alanında arbuluculuk faaliyetleri dava şartı olarak düzenlenmiştir. Bu sürecin daha iyi anlaşılabilmesi için arbuluculuk süreci hakkında genel bilgi vermek faydalı olacaktır.

Öncelikle arbuluculuk bir yargılama faaliyeti değildir. Dolayısıyla arbuluculuk sürecinde bütün süreç tarafların hakimiyetindedir. Eğer taraflar arbuluculuk sürecinde anlaşılırlarsa bu anlaşma ilan niteliğinde belge niteliğini haiz olacaktır.

28 Mart 2023 tarihinde yürürlüğe giren ve 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arbuluculuk Kanununun (HUAK) m. 18/B/I/a hükmünü değiştiren 7445 sy. Yasanın 37. maddesiyle kira uyuşmazlıkları da dava şartı arbuluculuk kapsamına alınmıştır. Bu hükme göre 1 Eylül 2023 tarihi ve sonrasında başvurulacak olan kira uyuşmazlıkları dava şartı arbuluculuk sürecine tabidir. Ancak kira uyuşmazlıklarında ilamsız icra yoluyla

³⁵² Yavuz / Acar / Özen, s. 343.

³⁵³ Yavuz / Acar / Özen, s. 343.

tahliyeyle ilişkin hükümler bu kapsamdan istisna tutulmuştur. Bu istisna hükme göre kira bedelini ödeme borcunun yerine getirilmemesi veya yazılı tahliye taahhüdü nedenleriyle icra takibi yollarına başvurmadan önce arabuluculuğa başvuru zorunluluğu bulunmamaktadır.

Eğer dava şartı arabuluculuk kapsamında bir anlaşma ortaya çıkmazsa, kiraya veren açacağı davada dava dilekçesi ekine anlaşmamaya yönelik arabuluculuk son tutanağını ekleyip, son tutanağın aslını mahkemeye sunmak zorundadır. Son tutanağın aslı sunulmadığı takdirde mahkemece davacıya son tutanağın aslını sunmak için bir haftalık kesin süre verilir. Bu süre içinde son tutanak davacı tarafından davaya konulmazsa dava, davalı tarafa dava dilekçesi tebliğ edilmeden usulden reddedilir (HUAK, m. 18/A/II).

Buna göre uyuşmazlığın taraflarından biri uyuşmazlık konusunu mahkemeye taşımadan önce arabuluculuk süreci yürütmesi, aksi durumda yasanın açık hükmü gereği davanın usulden reddedilmesi gerekmektedir. Arabuluculuk süreci dava şartı olduğundan mahkemece resen gözetilir ve taraflarca her zaman ileri sürülebilir.

Yukarıda da değindiğimiz gibi kiraya verenin konut kira sözleşmesini sona erdirmesi sıkı şekil şartlarına tabi tutulmuştur. Özellikle yasada belirtilenler dışında herhangi bir sebeple kiraya veren kiracının kiralananı tahliye etmesini isteyemez. Buna karşılık eğer arabuluculuk sürecinde yasada olmayan tahliye sebeplerinden biriyle tarafların anlaşması halinde ve bu anlaşma sonucunda kiracı tahliyeyi gerçekleştireceğini taahhüt etmesi halinde bu arabuluculuk anlaşmasının geçerli olması gerekmektedir³⁵⁴. Anlaşma olmaması halindeyse sadece yasada belirtilen nedenlerle ve varsa bu şartlarla tahliye istenebilir.

Eğer taraflar arabuluculuk sürecinde tahliye veya fesih konusunda anlaşmışlarsa bu tahliyenin ya da feshin icraya konulabilir şekilde düzenlenmesi ve somutlaştırılması gerekmektedir. Nitekim eda hükmü içeren arabuluculuk anlaşmaları da icra iflas kanununun 38 inci maddesi gereğince ilamların icrası yoluyla takibe konulabilmektedir.

Bu nedenle tahliye konusunda anlaşılması halinde tahliyenin taahhüt edildiği tarihin somut ve açık şekilde belirtilmesinde fayda bulunmaktadır. Nitekim bu belirtilen tarihte tahliye gerçekleşmemesi halinde ilamların icrası yoluyla kiraya veren anlaşma metnini icra dairesinde takibe koyabilir³⁵⁵.

Arabuluculuk kurumu hukukumuzda nispeten yeni bir kurum olduğundan uygulamada bazı sorunlarla karşılaşılabilir. Özellikle tarafların arabuluculuk sürecinde tahliye ve sona erdirme konusunda anlaşması durumunda kira sözleşmesinin hangi tarihte sona ereceğine ilişkin sorunlar ortaya çıkabilir. Örnek vermek gerekirse arabuluculuk anlaşma metninde kiralananın belirli bir tarihte tahliye edileceğine ilişkin bir anlaşma yapıldığında

³⁵⁴ Kanık, s. 259.

³⁵⁵ Kanık, 261.

kira sözleşmesinin anlaşma tarihinde mi yoksa tahliye tarihinde mi feshedilmiş sayılacağına ilişkin tartışma yürütülebilir.

Elbette taraflar kira sözleşmesinin hangi tarihte sona ereceği hususunda doğrudan anlaşabilirler. Ancak uygulamada bu şekilde bir hükmünden (nitelik hükmünden) ziyade genellikle tahliye tarihi ve tahliye kadar geçecek sürede tarafların sözleşmeye göre borçlarının ne olacağı konusunda anlaşılmaktadır.

Burada bizce kira sözleşmesinin sona ereceği tarih anlaşma tarihinden ziyade tahliye tarihi olmalıdır. Nitekim konutu kiracı boşaltmadığı sürece kiraya verenin konutu kullanma ya da yeniden kiraya vermesi söz konusu olmadığından sözleşmenin devam etmesi gerektiği kabul edilmelidir.

Bize göre bir diğer sorun da arabuluculuk sürecinde düzenlenen anlaşma metninin mahkemece iptal edilmesi durumunda kira sözleşmesine ne olacağıdır. Nitekim arabuluculuk anlaşma tutanağı da irade fesadı hallerinde taraflarca mahkemeye taşınıp tutanağın iptali istenebilir.³⁵⁶ Taraflardan birinin tahliyeyle ilişkin anlaşma tutanağını iptal nedeniyle mahkemeye taşıması halinde ve mahkemece tutanağını iptal edilmesi halinde kira sözleşmesinin devam etmiş olup olmayacağı da tartışma konusudur. Burada, imkânsızlık hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağı hususu gündeme gelebilir.

Sonuç olarak çalışmamıza konu sona erdirmeye sebeplerine ilişkin -İcra İflas Kanunundaki istisnalar hariç olmak üzere- açılacak olan davalarda dava şartı arabuluculuk sürecinin yürütülmüş olması gerekmektedir.

3.3.2. Görevli Mahkeme

Çalışmamıza konu davaların açılmasını da hangi mahkemenin görevli olduğunun belirlenmesinde HMK hükümlerine başvuruyoruz. Nitekim açılacak davayı görecek mahkemenin görevli olması HMK m. 114'te dava şartı olarak düzenlenmiştir. Görev konusu kamu düzenindedir³⁵⁷. Bu nedenle mahkemece resen gözetilmelidir. Ayrıca taraflar aralarında anlaşmayla görevli mahkemeyi değiştiremez³⁵⁸.

HMK m. 4'te kira ilişkisinden kaynaklanan davalarda kural olarak sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğuna ilişkin düzenleme bulunmaktadır. Bu durumda da çalışmamıza konu tahliye davalarının açılması sırasında görevli mahkemenin Sulh Hukuk Mahkemesi olduğunu söyleyebiliriz. Eğer dava Sulh Hukuk Mahkemesi dışında başka bir mahkemede açılırsa mahkemece görevsizlik kararı verilmelidir.

Eğer taraflar arasında kira sözleşmesinin geçerliliği konusunda bir anlaşmazlık bulunması halinde açılacak davada hangi mahkemenin görevli olduğuna ilişkin tartışma

³⁵⁶ Kanık, s. 262.

³⁵⁷ Umar, Bilge, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi*, Yetkin Yayınları, 2014, s. 3.

³⁵⁸ Pekcanitez, Hakan / Atalay, Oğuz / Özekes, Muhammet, *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, Oniki Levha Yayınları, 2024, s. 59 vd.

bulunmaktadır. Bir görüşe göre kira sözleşmesinin geçersiz olması halinde davanın HMK m. 4'te belirtilen kapsam dışında kaldığından asliye hukuk mahkemesinde açılması gerektiği belirtilmiştir³⁵⁹. Başka bir görüşe göre ise HMK m. 4 metninden tüm kira ilişkilerinde sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğu, yapılan kira sözleşmesinin geçerli olup olmadığının bu hüküm yönünden öneminin bulunmadığı belirtilmiştir³⁶⁰.

3.3.3. Yetkili Mahkeme

Kiraya veren tarafından dava açılmadan önce dikkat edilmesi gereken bir diğer husus da davanın hangi yetkili mahkemede açılacağıdır. Yetkin davanın açılacağı mahkemenin yerini ifade etmektedir³⁶¹.

Yetki konusunda HMK'da genel bir düzenleme bulunmaktadır. M. 6'ya göre davalının davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi genel yetkili mahkemedir. Bunun yanında madde onda sözleşmeden doğan davalar içinde özel bir yetki kuralı getirilmiştir. Bu maddeye göre sözleşmeden kaynaklanan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yerde bulunan mahkemede de açılabilir. Bu maddeden şunu çıkarabiliriz ki kiraya veren bu davayı kiralananın bulunduğu yerin mahkemesinde de açabilir³⁶².

Eğer kiracı sayısı birden fazlaysa kiraya veren davayı kiracılardan birinin yerleşim yerindeki mahkemede açabilir (HMK m. 7).

³⁵⁹ Pekcanitez / Atalay / Özekes, s. 111.

³⁶⁰ Ercan, İsmail, *Avukatlar ve Hakimler için Medeni Usul Hukuku Özel Yargısı*, Oniki Levha Yayıncılık, 2015, s. 94.

³⁶¹ Kuru, Baki / Aydın, Burak, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, Yetkin Yayınları, 2023, s. 52.

³⁶² İncooğlu, s. 489.

SONUÇ

Çalışmamızın birinci bölümünde konut kira sözleşmesinin tanımı, hukukî niteliği, yapısal unsurları ve süresi ele alınmış, tarafların hak ve borçları incelenmiştir. İkinci bölümde ise çalışmamızın temel konusunu oluşturan kiraya verenin konut kira sözleşmesini sona erdirmeye nedenlerini ayrıntılı olarak ele alınmaya çalışılmıştır. Üçüncü bölümde de kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin hüküm ve sonuçları değerlendirilmiştir.

Konut kavramı gözetilirken, özellikle barınma ihtiyacının giderilip giderilmediği ve çatısının olup olmadığı önem arz etmektedir. Dolayısıyla konut kira sözleşmesinin konusunu oluşturacak kiralananın konut sıfatında olup olmadığı önemlidir. Hangi yapıların ya da araçların konut olacağı, konut ölçütleri tartışmalıdır. Yargıtay ve bazı yazarlar kiralananın konut kira sözleşmesine tabi olabilmesi için taşınmaz olması ya da toprağa sabitlenmiş olması gerektiğini belirtmektedir. Buna göre tekerlekli *tiny house*, karavan gibi kiralananlar konut olarak değerlendirilmemektedir. Bazı yazarlarsa kiralananın konut olarak değerlendirmesi için sürekli günlük ihtiyaçları gidermesi, barınma ihtiyacını karşılaması ve çevresi ile üstünün kapalı olmasını yeterli görmektedir. Buna göre kiralananın tekerlekli olup olmaması, taşınmaz olup olmaması gibi hususların kiralananın konut olarak değerlendirilmesi bir önemi yoktur. Kiralananın ayrıca kullanım amacı da sürekli barınma ihtiyacına yönelikse kiralanan konut olarak kabul edilmelidir.

Özellikle son yıllarda hem konut fiyatlarının aşırı pahalılığı hem de sürekli barınma ihtiyacının *tiny house* gibi daha ekonomik ve yine insanların tüm ihtiyaçlarını giderecek şekilde tasarlanan yapıların geliştirilmesiyle giderilmesi karşısında konut kira sözleşmesinin kiralananının taşınmaz eşya niteliğinde olmasının bir zorunluluk olmadığı kanaatindeyiz.

Konut kira sözleşmesinin unsurlarını kiralanan, kira bedeli ve tarafların anlaşması olarak belirtebiliriz. Kural olarak konut kira sözleşmesinin geçerlilik şartı bulunmamaktadır. Buna göre konut kira sözleşmesi şekil serbestisi ilkesine tâbidir. Ancak ispat kolaylığı açısından yazılı şekilde yapılması faydalıdır.

Özellikle kira bedeli yönünden son yıllarda ciddi sorunlar ortaya çıkmıştır. Öncelikle 1 Temmuz 2024'ten itibaren uygulaması son bulan TBK geçici m. 1 hükmü ile getirilen %25 konut kirası artış oranı tavanı hükmü tartışmalara yol açmıştır. Uygulamada kiraya verenler, bu hükmün üzerinde artış yapmaya çalışmıştır. Arabulucu huzurunda kiraya veren ve kiracının bu hükmün üzerinde artış yapmasının geçerli olacağı belirtilmiştir. Bu geçici madde 1 Temmuz 2024 tarihinden itibaren uygulamadan kalkmıştır. Ancak TBK m. 344'te düzenlenen kira artış oranı sınırı uygulanmaya devam etmektedir. Burada bu

hükümün belirttiği oran üzerinde yapılan anlaşmaların, tıpkı geçici maddede olduğu geçerli olup olmadığı tartışılmaktadır. Burada ikili bir ayırım yapılmıştır. Eğer kira sözleşmesi akdedilirken bu hükme göre belirlenen artış oranının üzerinde bir artış oranı kaydı sözleşmede bulunuyorsa, kiracının sözleşme yapılırken korunması gerektiğinden bu kayıt geçersiz olacaktır. Buna karşılık sözleşme akdedildikten sonraki dönemlerde taraflar bu oranın üzerinde bir orana anlaşmışlar ise burada tarafların iradesinde öncelik vermek gerekmektedir.

Konut kira sözleşmeleri yasada belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinin süresi belirlenirken yasada genel hükümlerle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sürelerle ilişkin ayrı düzenlemelerin olduğu görülmektedir.

Kiraya verenin konut kira sözleşmesini sona erdirmeye nedenleri üç ana başlık altında incelenmektedir. Bunlar TBK genel hükümlere göre sona erdirmeye, kira sözleşmesi genel hükümlerine göre sona erdirmeye ve konut kira sözleşmesine özgü nedenlerle sona erdirmeye. Borçlar hukuku genel hükümlerine göre sona erdirmeye, irade bozukluğu nedenleriyle sona erdirmeye, aşırı yararlanma (gabin) nedeniyle sona erdirmeye ve ikale ile sona erdirmeye olarak incelenmiştir. Kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere göre sona erdirmeye ise önemli bir sebeple sözleşmeyi sona erdirmeye, kiracının iflas etmesi, kira bedelinin ödenmemesi ve kiralananın sözleşmeye uygun olarak kullanılmaması olarak incelenmiştir. Konut kira sözleşmesine özgü nedenlerle sona erdirmeye ise fesih bildiri ve dava yoluyla sona erdirmeye olmak üzere iki başlık altında incelenmiştir.

Özellikle kentsel dönüşümün, yeniden inşa veya imar nedeniyle tahliye davasına konu edilip edilmeyeceği önemlidir. Kiralanan hakkında kentsel dönüşüm kararı varsa kira sözleşmesine akıbeti konusunda tartışmalar mevcuttur. Bazı yazarlar yıkımdan önce alınan kentsel dönüşüm kararının imkânsızlık haline neden olacağı değerlendirilmesi gerektiğini belirtmişlerdir. Buna karşılık böyle bir durumda kiraya verenin yeniden inşa veya imar nedeniyle tahliye davası hakkı bulunduğunu belirten yazarlar da olmuştur. Bizce de kiraya verenin böyle bir hakkı bulunmalıdır. Nitekim kentsel dönüşüm kararı alınan yapılar riskli yapılardır. Bu durumda kiraya verenin şartları varsa yapı malikinin sorumluluğu hükümlerine maruz kalma tehlikesi bulunmaktadır. Bu nedenle kiraya verenin bu tahliye başvurusunda fayda bulunmaktadır.

Çalışmamızda kiraya verenin konut kira sözleşmesini süresinin sona ermesi nedeniyle feshedebilmesi için kira sözleşmesinin süresi bitiminden itibaren 10 uzama yılının dolması gerektiğine değinilmiştir. Özellikle 10 uzama yılı, malik olan kiraya verenler açısından tasarruf yetkisini ciddi anlamda kısıtladığından bu sürenin kısaltılması gerekmektedir.

Tahliye taahhüdüne dayalı tahliye sebebine de ayrıntılı olarak yer verilmiştir. Özellikle yazılı tahliye taahhüdünün şartları anlatılırken, yasal şart olan düzenleme tarihinin

sözleşme tarihinden sonra olması şartını bertaraf etmek için uygulamada düzenleme tarihinin boş bırakılması ve buna rağmen taahhüdün geçerli olması eleştirilmiştir.

Kiraya veren tarafından kira sözleşmesi sona erdirildikten sonra sona ermenin sonuçları da kiracının kiralananı geri verme yükümlülüğü ve kiraya verenin yeniden kiralama yasağı şeklinde incelenmiştir. Yeniden kiralama yasağının Yargıtay tarafından uygulanışı eleştirilmiştir. Yargıtay, yeniden kiralama yasağına uymayan kiraya verenin tazminata mahkûm edilebilmesi için kiracının yargı marifeti ve icra kanalı ile konutu tahliye etmesi şartını aramaktadır. Bu durum, özellikle dava veya icra masraflarını gözeterek kiralananı tahliye eden kiracıların bu tazminattan yararlanamamasına neden olmaktadır.

Bu açıklamalardan sonra kiraya verenin bu sona erdirme nedenlere ilişkin tahliye davasının ve hukukumuzda son yıllarda vücut bulmuş olan arabuluculuk sürecine ilişkin bilgiler verilmiştir.

Yukarıda yapmış olduğumuz açıklamalar incelendiğinde konut kira sözleşmesinin zayıf tarafı olarak görülen kiracının yasa hükümleri ile biraz daha korunmaya çalışıldığı söylenebilir. Aynı şekilde konut kira sözleşmesinin kiraya verenin sona erdirilmesinin daha sıkı şartlara tabi tutulduğu da belirtilebilir.

Kiracı korunurken kiraya verenin mülkiyet hakkının da özüne de dokunulmaması gerekmektedir. Bir başka deyişle kiracının barınma ihtiyacı nedeniyle korunması sağlanırken, kiraya verenin maliki olduğu kiralanda tasarruf yetkisinin önemli ölçüde kısıtlanmaması, mülkiyet hakkını kullanmasının önüne geçilmemesi gerekmektedir. Bu nedenlerle hem kiraya verenin mülkiyet hakkının korunmasında hem de kiracıların barınma ihtiyaçlarının giderilmesi noktasında yasal dengenin sağlanması büyük önem arz etmektedir.

KAYNAKÇA

- Acar, Faruk, *Kira Hukuku Şerhi*, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Beta Yayınları, 2023.
- Akçaal, Mehmet, *Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri*, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, S. 12/2, 2022, s. 949 - 979.
- Akdi, Murat, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Sözleşme İlişkisi Devam Ederken Tarafların TBK m.344 Hükmündeki Sınırlamayı Aşarak Belirledikleri Yeni Kira Bedeline Uygulanacak Hükümler*, *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 11, S. 1, 2023, s. 377 - 402.
- Aksoy, Gürcü, *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/II)*, Seçkin Yayınları, 1. Baskı, 2024.
- Akyiğit, Ercan, *6098 Sy. Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi*, 1. Baskı, Seçkin Yayınları, 2012.
- Altun, Ertan, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 05.11.2024
- Aral, Fahrettin, Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Yetkin Yayınları, 2024.
- Arpacı, Abdulkadir, *Kira Hukuku ve Uygulaması: Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi*, Temel Yayınları, 2002.
- Atanılan Arif, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kira Sözleşmesinde Kiraya Veren Borçları Özellikle Ayıptan Sorumluluğu*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 11.11.2024.
- Aydın, Gülşah Sinem, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümleri Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 03.11.2024.
- Badur, Emel, *Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi*, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, S. 18, 2021, s. 49 – 87.
- Baş, Seda / Kozanoğlu, Gonca / Baş, Sezgin, *Hukuki Boyutlarıyla Tiny House*, *Adalet Dergisi*, 2023/2, s. 999 - 1038.

- Başaran, Ece, *Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu Mu?, Terazi Hukuk Dergisi*, S. 38, 2009, s. 55 - 69.
- Bubani, Kahraman, Emine, *Konut ve çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yolu ile Sona Erdirilmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 11.12.2024.
- Burcuoğlu, Haluk, *Borçlar Kanununa Getirilen Yenilikler Semineri, İzmir Barosu Dergisi*, 2012, <https://www.izmirbarosu.org.tr/IzmirBaro/pdf/yayinlar/dergi2012.pdf>, e.t. 05.12.2024.
- 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, Özel Sayı, 2013, s. 657 - 673 <https://dergipark.org.tr/tr/pub/jyasar/issue/19146/203173>, e.t. 21.11.2024.
- Burcuoğlu, Haluk, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993.
- Caba, Safiye, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiralayanın İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 11.11.2024.
- Celep, Ayça Ebru, *Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, Oniki Levha Yayıncılık, 2018.
- Çakırca, Seda İrem, *6098 sy. Türk Borçlar Kanununa Göre Aşırı Yararlanma Kavramı*, Oniki Levha Yayınları, 2015.
- Çevik, Seda Öktem, *Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi*, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 24, S. 1, 2022, s. 39 – 77.
- Daşlı, Engin, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 08.11.2024.
- Delipınar, Yusuf Can, *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*, Oniki Levha Yayıncılık, 2016.
- Demir, Fatma Nur, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Dava Yoluyla Sona Ermesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 26.09.2024.
- Demircioğlu, Huriye Reyhan, *Kira Sözleşmesinde Yan Giderler*, Yetkin Yayınları, Ankara 2018.

- Doğan, Murat, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi (Değerlendirme)*, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Sayı, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2011, s. 505-523.
- Doğan, Murat, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınları, Ankara 2011.
- Doğu, Hicret, *Kira Sözleşmesinde Kiralananın Geri Verilmesi*, Seçkin Yayıncılık, 2024.
- Ercan, İsmail, *Avukatlar ve Hakimler için Medeni Usul Hukuku Özel Yargısı*, Oniki Levha Yayıncılık, 2015.
- Eren, Fikret / Yücer, İpek, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Yayıncılık, 2024.
- Erzurumluoğlu, Erzan, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, Yetkin Yayıncılık, 2019.
- Gökyayla, Emre, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)*, Yaşar Üniversitesi Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Özel S., 2013, s. 1203 - 1252.
- Gümüş, M. Alper, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun'una Göre Kira Sözleşmesi*, Vedat Kitapçılık, 2012.
- Gümüş, M. Alper, *6098 Sy. Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler*, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2013, S. 103, s. 7 – 17.
- Gümüş, M. Alper, *Borçlar Hukuku – Kısa Ders Kitabı*, Filiz Kitabevi, 2023.
- Gümüş, M. Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Cilt-1, Vedat Kitapçılık, 3. Bası, 2013.
- İnceoğlu, Murat, *Kira Hukuku*, Cilt 2, Oniki Levha Yayıncılık, 2014.
- İpek, Eyüp, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler*, TBB Dergisi, S. 102, 2012.
- Kanık, Hikmet, *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları*, 5. Baskı, 2024.
- Karahasan, Mustafa Reşit, *Sorumluluk Hukuku-Sözleşmeden Doğan Sorumluluk*, Genişletilmiş 6. Bası, Beta Yayınları, 2003.
- Karasu, Yakup Şenol, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 11.11.2024.

- Kaya, Merve, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Ermesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 12.12.2024.
- Keleş, Merve Kübra, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Adi Kira Sözleşmesinin Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Sona Erdirilmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 11.11.2024.
- Kılıçoğlu, Ahmet M., *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Turhan Kitabevi, 2024.
- Kırmızı, Mustafa, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*, Bilge Yayınevi, Ankara 2014.
- Kurşat, Pelin, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi*, Filiz Kitabevi, 2017.
- Kuru, Baki / Aydın, Burak, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, Yetkin Yayınları, 2023.
- Oğuzman, Kemal / Öz, Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. 1, Vedat Kitapçılık, 2024.
- Özcan, Aysu, *Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Tahliye Davası*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yök.gov.tr, e.t. 08.10.2024.
- Özçelik, Barış, *Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık ve Sonuçları*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 63, S. 3, 2014.
- Özdemir, Furkan / Çelik, Yiğit, *Uygulamada Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar ve Bunlara İlişkin Çözüm Önerileri*, Ankara Üni. Hukuk Fak. Dergisi, S. 73, 2024, s. 207 – 249.
- Özelçi Genç, Güliz, *Kiralananın İhtiyaç Nedeniyle Tahliyesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, er tar: 10.11.2024.
- Özkanoglu, Neşe, *6098 Sy. TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, Seçkin Yayınları, 2023.
- Özten, Esin, *Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Sözleşmenin Uyarlanması*, Adalet Yayınevi, 2024.
- Öztürk, Mehmet, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri*, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 1549-1595.
- Pekcanitez, Hakan / Atalay, Oğuz / Özekes, Muhammet, *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, Oniki Levha Yayınları, 2024.
- Remzi, Mehmet / Aydın, Sezer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Adalet Yayınları, 2020.

- Sırataş, Burcu, *Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, 2024.
- Sirmen, A. Lale, *Eşya Hukuku*, 11. Baskı, Legem Yayınevi, 2023.
- Sonkurt, Mustafa, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin İhtiyaç Sebebiyle Sona Ermesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 12.12.2024.
- Şafak, Esmâ Elif, *Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 05.11.2024.
- Şahin, Halil İbrahim, *Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 06.11.2024.
- Şenyüz, Doğan, *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler*, Ekin Yayınları, 2021.
- Tandoğan, Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, C.1, Vedat Kitapçılık, 2008.
- Tekelioğlu, Tuğba, *TBK Madde 316 Kapsamında Kiracının Sözleşme İhlali*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 11.11.2024.
- Tunaboşlu, Müslim, *Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları*, Yetkin Yayınları, 2013.
- Türkçe Sözlük*, Türk Dil Kurumu Yayınları, 2019.
- Türkmen, Ahmet / Huysal, Süleyman Anıl, *6098 sayılı Kanun Geçici Madde 1 ile Getirilen Kira Bedelinde %25'lik Artış Sınırlamasına Aykırılığın Hukuki Sonuçları Üzerine Değerlendirmeler*, <https://blog.lexpera.com.tr/6098-sayili-kanun-gecici-madde-1-ile-getirilen-kira-bedelinde-25lik-artis-sinirlamasina-aykirligin-hukuki-sonuclari-uzerine-degerlendirmeler/>, e.t. 13.12.2024.
- Türkmen, Ahmet, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi*, Ankara Barosu Dergisi, S.1, 2015.
- Uluçay, Asude, *Kiracının İflası Halinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 11.12.2024.
- Umar, Bilge, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi*, Yetkin Yayınları, 2014.
- Yasin, Melikşah / Şahin, Cenk, *Kentsel Dönüşüm Hukuku*, Oniki Levha Yayıncılık, 2. Baskı, 2015.
- Yavuz, Cevdet / Acar, Faruk / Özen, Burak, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, Beta Yayınları, 2024.

Yayla, Mert, *Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerden Sorumluluk*, Oniki Levha Yayıncılık, 2020.

Yıldız, Mustafa Umut, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, tez.yok.gov.tr, e.t. 11.11.2024.

Yüce, Gülce, *Kira Sözleşmesinde Yan Gider*, Seçkin Yayıncılık, 2020.

Zevkliler, Aydın / Gökyayla, Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Vedat Kitapçılık, 2021.



