



T.C.

**BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
MEDENİ HUKUK BİLİM DALI**

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA
SÖZLEŞMELERİNİN KİRACI TARAFINDAN
SONA ERDİRİLMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

SİMGE GÜNDÜZ

BURSA – 2024



T.C.

**BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
MEDENİ HUKUK BİLİM DALI**

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA
SÖZLEŞMELERİNİN KİRACI TARAFINDAN
SONA ERDİRİLMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Simge GÜNDÜZ

**Danışman:
Doç. Dr. Çiğdem Mine YILMAZ**

BURSA – 2024

T. C.
BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Özel Hukuk Anabilim Dalı'nda 702181028 numaralı Simge GÜNDÜZ hazırladığı “KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KİRACI TARAFINDAN SONA ERDİRİLMESİ” başlıklı yüksek lisans tezi ile ilgili savunma sınavı, 12/07/2024 günü 09:00 - 10:00 saatleri arasında yapılmıştır. Alınan cevaplar sonunda adayın (başarılı / başarısız) olduğuna OYBİRLİĞİ (oybirliği / oyçokluğu) ile karar verilmiştir.

Üye (Tez Danışmanı ve Sınav
Komisyonu Başkanı)
Akademik Unvanı, Adı Soyadı
Üniversitesi

Üye
Akademik Unvanı, Adı Soyadı
Üniversitesi

Doç. Dr. Çiğdem Mine
YILMAZ
Bursa Uludağ Üniversitesi Hukuk
Fakültesi

Prof. Dr. Metin İKİZLER
Bursa Uludağ Üniversitesi Hukuk
Fakültesi

Üye
Akademik Unvanı, Adı Soyadı
Üniversitesi

Dr. Öğr. Üyesi M. Cahit GÜNEL
İstanbul Üniversitesi Hukuk
Fakültesi

07/08/2024

YEMİN METNİ

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum “KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KİRACI TARAFINDAN SONA ERDİRİLMESİ” başlıklı çalışmanın bilimsel araştırma, yazma ve etik kurallarına uygun olarak tarafımdan yazıldığına ve tezde yapılan bütün alıntıların kaynaklarının usulüne uygun olarak gösterildiğine, tezimde intihal ürünü cümle veya paragraflar bulunmadığına şerefim üzerine yemin ederim.

Tarih ve İmza
07.08.2024

Adı Soyadı: Simge GÜNDÜZ

Öğrenci No: 702181028

Anabilim Dalı: Özel Hukuk

Programı: Tezli Yüksek Lisans Programı

Tezin Türü: Yüksek Lisans



SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
YÜKSEK LİSANS/DOKTORA İNTİHAL YAZILIM RAPORU

BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI BAŞKANLIĞI'NA

Tarih: 07/08/2024

Tez Başlığı / Konusu: KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KİRACI TARAFINDAN SONA ERDİRİLMESİ

Yukarıda başlığı gösterilen tez çalışmamın a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 116 sayfalık kısmına ilişkin, 14/06/2024 tarihinde şahsım tarafından *Turnitin* adlı intihal tespit programından (Turnitin)* aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan özgünlük raporuna göre, tezimin benzerlik oranı %20'dir.

Uygulanan filtrelemeler:

- 1- Kaynakça hariç
- 2- Alıntılar hariç/dahil
- 3- 5 kelimeden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

Bursa Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Özgünlük Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esasları'nı inceledim ve bu Uygulama Esasları'nda belirtilen azami benzerlik oranlarına göre tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin ispat edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

Tarih ve İmza

07.08.2024

Adı Soyadı : Simge GÜNDÜZ

Öğrenci No : 702181028

Anabilim Dalı : Özel Hukuk

Programı : Tezli Yüksek Lisans

Statüsü : ☒ Y.Lisans ☐ Doktora

Danışman

(Doç. Dr. Çiğdem Mine YILMAZ 07 .08.2024)

*Turnitin programına Bursa Uludağ Üniversitesi Kütüphane web sayfasından ulaşılabilir.

ÖZET

Yazar adı soyadı	Simge GÜNDÜZ
Üniversite	Bursa Uludağ Üniversitesi
Enstitü	Sosyal Bilimler Enstitüsü
Anabilim dalı	Özel Hukuk
Bilim dalı	Borçlar Hukuku
Tezin niteliği	Yüksek Lisans
Mezuniyet tarihi	/...../20....
Tez danışmanı	Doç. Dr. Çiğdem Mine YILMAZ

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KİRACI TARAFINDAN SONA ERDİRİLMESİ

01.07.2012 tarihinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmış ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler Türk Borçlar Kanunu'nda özel olarak düzenlenmiştir. Söz konusu hükümler Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da yer alan ilgili maddeler doğrultusunda değişiklik yapılarak düzenlenmiştir. Aynı zamanda büyük ölçüde İsviçre Borçlar Kanunu göz önünde bulundurulmuştur. Kanun koyucu kiraya verene karşı kiracıyı koruyan ve emredici nitelikte düzenlemeler yapmıştır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya veren her zaman kira sözleşmesini sona erdiremezken, kiracı belirli şartların sağlanması halinde kira sözleşmesini her zaman sona erdirebilmektedir. Bu çalışmada ilk olarak genel olarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri özellikleriyle ele alınmıştır. Ardından ikinci bölümde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracı tarafından hangi hallerde sona erdirilebileceği detaylı olarak açıklanmıştır. Üçüncü ve son bölümde ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracı tarafından sona erdirilme durumunda ortaya çıkan sonuçlar incelenmiştir.

Anahtar kelimeler: Kira, kira Sözleşmesi, fesih, kiracı, ayıp, zapt, önemli sebep.

ABSTRACT

Name & surname	Simge GÜNDÜZ
University	Bursa Uludağ University
Institute	Institute of Social Sciences
Field	Private Law
Subfield	Civil Law
Degree awarded	Master
Date of degree awarded	/...../20....
Supervisor	Associate Professor Çiğdem Mine Yılmaz

TERMINATION OF RESIDENTIAL AND ROOFED WORKPLACE LEASE AGREEMENTS BY THE TENANT

With the entry into force of the Turkish Code of Obligations No. 6098 on 01.07.2012, the Law No. 6570 on Real Estate Leases was abolished and the provisions regarding residential and roofed workplace lease agreements were specifically regulated in the Turkish Code of Obligations. The provisions in question have been amended and regulated in line with the relevant articles in the Law on Real Estate Leases. At the same time, the Swiss Code of Obligations was largely taken into account. The legislator has made mandatory regulations that protect the tenant against the lessor. While the lessor cannot always terminate the lease agreement in residential and roofed workplace lease agreements, the tenant can always terminate the lease agreement if certain conditions are met. In this study, firstly residential and roofed workplace lease agreements are discussed in general with their characteristics. Then, in the second section, it is explained in detail under what circumstances residential and roofed workplace lease agreements can be terminated by the tenant. In the third and last section, the consequences of termination of residential and roofed workplace lease agreements by the tenant are examined.

Keywords: Lease, leaseagreement, termination, tenant, defect, seizure, validreason

ÖNSÖZ

Doğduğum andan beri her anlamda iyi olmamı sağlamak için bana emek harcayan, her türlü desteği sağlayan aileme bu tezde teşekkür etmek benim için çok büyük gururdur. Beni yetiştirip bugünlere getiren aileme sonsuz teşekkür ederim.

Bu tezin hazırlanmasında bilgi ve tecrübeleriyle bana yol gösteren, hatalarımı belirleyerek çözüm üreten, öğrencisi olmaktan gurur duyduğum tez danışmanım kıymetli hocam Doçent Dr. Çiğdem Mine Yılmaz'a teşekkür ederim.

Lisans dönemimden itibaren maddi manevi desteklerini esirgemeyen her koşulda yanımda olduklarını bildiğim İstanbul Üniversitesi Kütüphane ve Dokümantasyon Daire Başkanı Sn. Sonay Tahmaz Kaleci hanımefendiye ve ayrıca Sn. Ahmet Yiğit Yıldırım beyefendiye desteklerinden ötürü teşekkür ederim.

Tez yazım sürecinde kahrımı çeken, her zaman başarılı olacağıma dair telkinleriyle bu tezin yazılmasında en çok manevi desteği gösteren yol arkadaşım Mehmet Alper'e teşekkür ederim.

Simge GÜNDÜZ

Bursa,2024.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZ.....	Vii
ABSTRACT	Viii
ÖNSÖZ.....	ix
KISALTMALAR	xv
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ

1. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KAVRAMLARI	4
1.1. Genel Olarak	4
1.2. Konut Kavramı	7
1.3. Çatılı İşyeri Kavramı.....	8
2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE ÖZELLİKLERİ İLE UNSURLARI	9
2.1. Hukuki Niteliği ve Özellikleri.....	9
2.1.1. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme.....	10
2.1.2. Sürekli Borç Doğuran Sözleşme.....	10
2.1.3. Tipik – İvazlı – İsimli Sözleşme	11
2.1.4. Rızai Sözleşme	11
2.2. Unsurları.....	11
2.2.1. Kira Konusunun Kullanımının Bırakılması	11
2.2.2. Kira Bedeli.....	12
2.2.3. Tarafların Anlaşması	14
3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TARAFLARI, ŞEKLİ, SÜRESİ	14
3.1. Tarafları.....	14
3.2. Şekli.....	16
3.3. Süresi.....	17

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRACI TARAFINDAN SONA ERDİRİLME HALLERİ

1. GENEL OLARAK.....	20
2. AYIP NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ.....	22
2.1. Kiraya verenin Ayıp Bağlamında Borçları	22
2.1.1. Kiraya Verenin Kiralananı Sözleşmede Amaçlanan Kullanıma Elverişli Durumda Teslim Etme Borcu.....	22
2.1.2. Kiraya Verenin Kiralananı Sözleşme Süresince Kullanıma Elverişli Durumda Bulundurma Borcu	23
2.2. TBK m.301 Kapsamında Kiracı Aleyhine Değiştirme Yasağı.....	24
2.3. Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu	25
2.3.1. Genel Olarak	25
2.3.2. Hukuki Niteliği.....	26
2.4. Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğunda Ayıp Türleri.....	26
2.4.1. Ayıbın Oluş Anına Göre Yapılan Ayrım	27
2.4.1.1. Kiralananın Teslimi Anında Mevcut Olan Ayıp.....	27
2.4.1.2. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesi	28
2.4.2. Ayıbın Niteliğine Göre Yapılan Ayrım	29
2.4.2.1. Maddi Ayıp.....	29
2.4.2.2. Manevi Ayıp.....	29
2.4.2.3. Hukuki Ayıp.....	31
2.4.2.4. Ekonomik Ayıp	32
2.4.3. Ayıbın Ağırlığına Göre Yapılan Ayrım.....	32
2.4.3.1. Önemli Ayıp	32
2.4.3.2. Önemli Olmayan Ayıp	33
2.4.4. Ayıbın Görünürlüğüne Göre Yapılan Ayrım	34
2.4.4.1. Açık Ayıp.....	34
2.4.4.2. Gizli Ayıp.....	35
2.5. Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğunun Şartları.....	36
2.5.1. Esasa İlişkin Şartlar.....	36
2.5.1.1. Geçerli Kira Sözleşmesi Uyarınca Kiralanan Kiracıya Teslim Edilmiş	

<i>Olmalıdır</i>	36
<i>2.5.1.2. Kiralanan Ayıplı Olarak Teslim Edilmiş veya Teslimden Sonra Ayıplı Hale Gelmiş Olmalıdır</i>	37
<i>2.5.1.3. Kiralananadaki Ayıp Gizli Olmalıdır</i>	37
<i>2.5.1.4. Kiracı Ayıba Kendi Kusuruyla Neden Olmamalıdır</i>	39
<i>2.5.2. Şekle İlişkin Şartlar</i>	41
<i>2.5.2.1. Kiracının Ayıpları Kiraya Verene Bildirmesi</i>	41
3. KİRALANANIN ZAPTI NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERDİRİLMESİ	43
3.1. Kiraya Veren Zapta Karşı Tekeffül Borcunun Tanımı	43
3.2. Zapta Karşı Tekeffül Borcunun Hukuki Niteliği	44
3.3. Kiralayanın Zapta Karşı Tekeffülden Doğan Sorumluluğunun Şartları ..	46
<i>3.3.1. Maddi Şartlar</i>	46
<i>3.3.1.1. Kiralanan Geçerli Bir Kira Sözleşmesi Uyarınca Kiracıya Teslim Edilmiş Olmalı</i>	46
<i>3.3.1.2. Üçüncü Kişi Kiralanan Üzerinde Kiracının Hakkıyla Bağdaşmayan Üstün Bir Hak İddiasında Bulunmalı</i>	46
<i>3.3.1.3. Üçüncü Kişinin Üstün Hakkı En Geç Sözleşmenin Kurulduğu Anda Mevcut Olmalı</i>	48
<i>3.3.1.4. Üçüncü Kişi Üstün Hakkını İleri Sürmüş Olmalı</i>	49
<i>3.3.1.5. Üçüncü Kişinin Üstün Hakkının Varlığını Kiracı Kira Sözleşmesi Kurulduğu Anda Bilmemeli</i>	50
<i>3.3.2. Şekli Şart: İhbar</i>	50
3.4. Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Üstün Hak Sahibi Olması	52
<i>3.4.1. Genel Olarak</i>	52
<i>3.4.2. Şartları</i>	53
<i>3.4.2.1. Geçerli Bir Kira Sözleşmesi Bulunması</i>	53
<i>3.4.2.2. Kiraya Veren Malik Olması</i>	55
<i>3.4.2.3. Kiralananın Mülkiyetinin Devredilmiş Olması</i>	56
3.5. Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Aynı Hakka Sahip Olması	57
3.6. Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Kiralananın Kamulaştırılması	59

3.7. Kira Sözleşmesinin Şerhi	60
4. KİRACININ SÖZLEŞMEYİ ÖNEMLİ SEBEPLERDEN DOLAYI SONA ERDİRMESİ	62
4.1. Genel Olarak	62
4.2. Önemli Sebep ile Fesih Bildirimin Hukuki Niteliği	63
4.3. Önemli Sebep ile Fesih Bildiriminin Şartları	64
4.3.1. Kira İlişkisinin Devamını Çekilmez Kılan Önemli Bir Sebep Olmalı.....	64
4.3.2. Yasal Fesih Süresine Uyularak Fesih Bildiriminde Bulunulmalı.....	65
5. KİRACININ KİRALANANI HAKLI SEBEP OLMAKSIZIN ERKEN TAHLİYE ETMESİ.....	66
5.1. Genel Olarak	66
5.2. Hukuki Niteliği.....	67
5.3. Kiracının Yeni Bir Kiracı Bularak Sorumluluktan Kurtulma İmkânı.....	68
5.3.1. Şartları	68
5.3.1.1. Yeni Kiracı Önerisi Makul Süre Geçmeden Yapılmalı.....	68
5.3.1.2. Önerilen Kiracı Kiraya Veren Tarafından Kabul Edilebilir Olmalı.....	69
5.3.1.3. Yeni Kiracı Ödeme Gücüne Sahip ve Kira İlişkisini Devralmaya Hazır Olmalı	69

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KİRACI TARAFINDAN SONA ERDİRİLMESİNİN SONUÇLARI

1. KİRACI TARAFINDAN AYIP NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİNİN SONUÇLARI	71
1.1. Genel Olarak	71
1.2. Kiracının Ayıp Nedeniyle Sahip Olduğu Seçimlik Haklar	72
1.2.1. Kiralananın Teslimi Anında Mevcut Ayıplar Bakımından Kiracının Hakları.....	72
1.2.1.1. Kiralananın Teslimi Anında Önemli Ayıpların Varlığı Halinde Kiracının Hakları	72
1.2.1.2. Kiralananın Teslimi Anında Önemli Olmayan Ayıpların Varlığı Halinde Kiracının Hakları.....	73

1.2.2. Kiralananda Sonradan Ortaya Çıkan Ayıplar Bakımından Kiracının Hakları.....	74
1.2.2.1. Ayıbın Kiraya Veren Tarafından Giderilmesini Talep Hakkı	74
1.2.2.2. Kiracının Kiraya Veren Hesabına Mevcut Ayıbı Giderip Bundan Doğan Alacağını Kira Bedelinden İndirme Hakkı	75
1.2.2.3. Kiracının Ayıpsız Bir Benzeri İle Değiştirilmesini Talep Hakkı	76
1.2.2.4. Ayıp Nedeniyle Oluşan Zararın Tazminini İsteme Hakkı	77
1.2.2.5. Kira Parasının İndirilmesini İsteme Hakkı.....	79
1.2.2.6. Ayıp Nedeniyle Sözleşmenin Feshedilmesi.....	80
2. KİRALANANIN ZAPTI NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA	
ERMESİNİN SONUÇLARI.....	84
2.1. Genel Olarak	84
2.2. Kiraya Verenin Davayı Üstlenmek Zorunda Olması	84
2.3. Zapt Halinde Kiracının Hakları.....	85
2.3.1. Sözleşmenin Feshi.....	85
2.3.2. Uğramış Olduğu Zararların Tazmini.....	86
2.4. Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Üstün Hak Sahibi Olmasının Sonuçları	87
2.4.1. Yeni Malikin Sözleşmenin Tarafı Haline Gelmesi	87
2.4.2. Yeni Malikin Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi.....	88
3. KİRACININ ÖNEMLİ SEBEPLERDEN DOLAYI KİRA SÖZLEŞMESİNİ SONA	
ERDİRMESİNİN SONUÇLARI.....	89
3.1. Genel Olarak	89
3.2. Önemli Sebep Feshin Parasal Sonuçları.....	89
4. KİRACININ KİRALANANI HAKLI SEBEP OLMAKSIZIN ERKEN TAHLİYE	
ETMESİNİN SONUÇLARI.....	90
4.1. Genel Olarak	90
4.2. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	91
4.3. Kiracının Erken İadedden Kaynaklanan Tazminat Sorumluluğu	92
SONUÇ.....	94
KAYNAKÇA	100

KISALTMALAR

AÜHFD.	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
BK.	: 818 Sayılı Borçlar Kanunu
C.	: Cilt
CBK.	: Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi
DİK	: Devlet İhale Kanunu
E.	: Esas
EBK.	: Eski Borçlar Kanunu
ET.	: Erişim Tarihi
GKHK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	: Hukuk Dairesi
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	: Karar
KK.	: Kamulaştırma Kanunu
m.	: Madde
s.	: Sayfa
ss.	: Sayfa Sayısı
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TST	: Tapu Sicili Tüzüğü
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
Y.	: Yargıtay
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

GİRİŞ

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanımıyla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Kira sözleşmesi borçlar hukuku alanında geçmişten günümüze her zaman önemini koruyan, güncelliğini kaybetmeyen sözleşmeler arasında yer almaktadır. Kira sözleşmesi kira konusu şeye göre değerlendirme yapılan, günlük hayatta en çok uygulama alanına sahip olan sözleşme türlerinden biridir. Kiralanan şeyin türüne göre de kira sözleşmelerinin özellikleri farklılık göstermektedir. Örneğin kiralanan şey bir ürünse ürün kirası alanındaki düzenlemeler uygulanırken, kiralananın konut veya çatılı işyeri olması halinde uygulanan düzenlemeler farklı olup kanunda farklı hükümlere tabi olurlar.

Dünya nüfusunun hızlı artışı, artan göç olayları, ülkedeki ekonomik koşulların değişmesi gibi nedenlerin doğal sonucu olarak konut ve işyeri ihtiyacı artmış olup uygulamada kira sözleşmeleri önemli bir yer edinmiştir. Nitekim 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmış olup TBK'nın özel hükümlerinde yer alan dördüncü bölüm, ikinci ayırımında konut ve çatılı işyeri kiraları (m.339-356) ayrıca düzenlenmiştir. Kanun koyucu kiraya verene karşı kiracıyı koruyan ve emredici nitelikte düzenlemeler yapmıştır. Kira sözleşmesine ilişkin hükümlerde ağırlıklı olarak kiracıyı koruma ilkesi benimsenmişse de kiraya verenin menfaatleri de korunmuştur. Kanun koyucu tarafından kiracının kiraya verene karşı korunduğunun en temel örneği tahliye sebeplerinin sınırlılığı ilkesinin benimsenmiş olmasıdır. Nitekim bu ilkenin benimsenmiş olması kira sözleşmelerinde fesih imkânının kısıtlanmasına neden olmaktadır.

TBK'da kira sözleşmeleri düzenlenirken büyük ölçüde İsviçre Borçlar Kanunu göz önünde bulundurulmuştur. Türk Borçlar Kanunu'nun genel gerekçesinde de belirtildiği üzere İsviçre Borçlar Kanunundan her konuda doğrudan alıntı yapılmamış uygun görülmeyen maddeler kapsam dışında bırakılmış veya bazı değişikliklerle madde kapsamına dâhil edilmiştir. Kira sözleşmeleri üç ayırmda düzenlenmiş olup konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ikinci ayırmda düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da yer alan ilgili maddeler doğrultusunda değişiklik yapılarak düzenlenmiştir. Buna karşılık kira

sözleşmesinde genel hükümlere ilişkin normlar konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin düzenlendiği bölümde ikincil olarak uygulanmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde öncelikli olarak uygulanması gereken düzenlemeler TBK m.339-356 arasında yer almaktadır.

Kira sözleşmesi her iki tarafa borç yükleyen, sürekli borç ilişkisi doğuran ivazlı bir sözleşmedir. Kira sözleşmesinin taraflarını kiraya veren ve kiracı oluşturmaktadır. Kira sözleşmesinin süresi belirli olabileceği gibi belirsiz de olabilir. Kira sözleşmesinin kurulmasıyla kiracı ve kiraya verenin borçları doğar. Kiralananın sözleşme devam ettiği süre boyunca kiracının kullanımına elverişli durumda bulundurma borcu kiraya veren bakımından asli borç olup; kiracının da kiralananın kullanılması ve kiralananı yararlanmasının sonucu olarak kira bedelinin ödenmesi kiracı bakımından asli borçtur. Kiraya verenin borçları TBK m.301-312 arasında düzenlenmiştir. Kiracının borçları ise TBK m. 313-319 arasında düzenlenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erdirilmesi TBK m.347-356 arasında düzenlenmiştir. Kira sözleşmesi fesih sürelerine uygun olarak bildirim ile veya kanunda belirtilen davaların açılması ile sona erdirilebilir. Yargıtay içtihatlarında ise kira sözleşmesi tarafların karşılıklı beyanlarıyla feshedilmedikçe veya mahkeme ilamı ile sona erdirilmedikçe geçerliliğini koruyacağı belirtilmektedir. Günümüzde her ne kadar genel olarak kiraya veren kira sözleşmesini sona erdirmek istese de çeşitli durumlarda kiracı tarafından da kira sözleşmesi sona erdirilmek istenmektedir. Kira sözleşmesini kiraya veren veya kiracı sona erdirmeyi talep ettiğinde belirli koşulların sağlanması gerekmektedir.

Birinci bölümde genel olarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine değinilmiş olup öncelikle konut ve çatılı işyeri tanımından bahsedilmiştir. Akabinde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin, unsurları, konusu, hukuki niteliği ayrıntılı olarak ele alınmış olup sözleşmenin tarafları, şekli, süresi anlatılmıştır.

İkinci bölümde ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini kiracının sona erdirilebileceği haller detaylı bir şekilde ele alınmıştır. İlk olarak kiraya verenin ayıba karşı tekeffül borcu anlatılarak kiralanda olabilecek ayıp türleri, ayıp nedeniyle kiracının kira sözleşmesini sona erdirebilmesinin şartları incelenmiştir. İkinci bölümün ikinci kısmında ise kiracının; kiralananın zaptı nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmeye durumu ele alınmış olup, kiralayanın zapta karşı tekeffül sorumluluğu ile şartları ve

üçüncü kişinin kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmayan üstün bir hakka sahip olması incelenmiştir. Kiracı tarafından kira sözleşmesinin sona erdirilebileceği bir diğer durum olan kiracının önemli sebeplerden dolayı sözleşmeyi sona erdirmesi ikinci bölümün üçüncü kısmında incelenmiş olup önemli sebep ve buna bağlı olarak kira sözleşmesinin feshedilmesi detaylı olarak ele alınmıştır. İkinci bölümün son kısmında ise kiracının haklı sebep olmaksızın kiralananı erken tahliyesi durumunun hukuki niteliği, kiracının sorumluluktan kurtulabilme şartları incelenmiştir.

Üçüncü ve son olan bölümde ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracı tarafından sona erdirilmesi durumunun sonuçları detaylı olarak ele alınmış olup ikinci bölümde anlatılan ayıp, zapt ve önemli sebeplerle kira sözleşmesinin sona ermesi hallerinde kiracı ve kiraya verenin durumu incelenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ

1. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KAVRAMLARI

1.1. Genel Olarak

Kira sözleşmelerine ilişkin uygulanacak hükümler Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun ikinci kısım, dördüncü bölümünde yer alan kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeler üç ayırım altında toplanmış olup ikinci ayırımında m.339 ila m.356 arasında konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemeler yer almaktadır.

Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girene kadar kira sözleşmesi 1926 tarihli Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiş olup konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin bazı hususlar 01.06.1955 tarihinde yürürlüğe giren 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir. Daha sonra kanun koyucu düzenlemede birlik sağlamak amacıyla 6570 sayılı GKHK'yi yürürlükten kaldırmış, GKHK hükümlerini aynı amaç ve anlayış doğrultusunda TBK kapsamına almıştır¹. Türk Borçlar Kanunu düzenlemesinde ise İsviçre Borçlar Kanunu m.269 ve devamında yer alan konut ve işyeri kirası kavramında değişiklik yapmıştır². Buna karşılık Türk Borçlar Kanunu'nun genel gerekçesinde, bazı madde gerekçelerinin son cümlelerinde, İsviçre Borçlar Kanunu'nda da bulunan benzer hükümlerin “göz önünde tutulduğu” ifadesi, hükümlerin doğrudan alındığı anlamına gelmeyecek kanun metnine alınması uygun görülmeyen hükümlerin ilgili maddelerde kapsam dışı bırakıldığı veya bazı değişikliklerle madde kapsamına alındığı anlamını da içermektedir³.

818 sayılı Eski Borçlar Kanunu'nda yer almayan ve yeni düzenleme olan “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ayırımına TBK'da yer verilmiş ve bu ayırımla kapsam genişletilerek ve bazı değişikliklerle birlikte 6570 sayılı GKHK hükümleri TBK kapsamına dâhil edilmiştir⁴. Örneğin GKHK m.1 hükmünden farklı olarak TBK

¹ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 10. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, 2022, s. 404; Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 16. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, s. 332.

² Engin Daşlı, *Teorik ve Pratik Tüm Boyutlarıyla Kira Sözleşmesinin Feshi*, 2. Bası, Platon Plus Yayıncılık, 2022, s. 125; Aral, Ayrancı, s. 332.

³ Nevzat Koç, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, S. 1, 2014, s. 9.

⁴ Mehmet Akçaal, Alper Uyumaz, “Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerin Değerlendirilmesi”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 21, S. 1, 2013, s.299.

kiralananın bulunduğu yeri dikkate almaksızın tüm konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini kapsayacak şekilde düzenleme yapmıştır⁵. GKHK'nin uygulandığı dönemde taşınmazın bulunduğu yer dikkate alınarak kanunun uygulanıp uygulanmayacağı belirlenmekte olup köy sınırları içerisinde yer alan kiralananlara 6570 sayılı kanun yerine, 818 sayılı BK uygulanmakta idi.⁶ GKHK'daki düzenlemeden farklı olarak TBK'da taşınmazın bulunduğu yer dikkate alınmaksızın kiralananla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar bakımından konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanır⁷. Örneğin eşyalı olarak kiraya verilen bir evde bulunan; koltuk, kanepeler, bulaşık makinesi gibi eşyalar bu nitelikte sayılabilir⁸. Kiralananın kullanımını doğrudan ilgilendiren eşyalar bakımından ilgili hükümler uygulama alanı bulur⁹. 6570 sayılı kanundan farklı olarak, TBK m.339 da “*niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralananlarında uygulanmaz.*” hükmüyle konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı belirtilmektedir¹⁰. Kapsam dışında bırakılan geçici kullanıma özgülenmiş yerlere 6 aya kadarki otelde oda tutma, tatil amaçlı yazlık, devre mülk örnek olarak verilebilir¹¹.

Kira sözleşmelerine 6098 sayılı TBK'da ilgili kanun hükümlerinin uygulanabilmesi açısından önemli olan kriter kiralanan taşınmazın konut ya da çatılı işyeri¹² vasfında olup olmadığıdır¹³. Bu kapsamda m.299 ila m.338 arasında düzenlenen kira hukukunun genel hükümleri; konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel düzenlemelere aykırı bulunmadığı hallerde uygulanır¹⁴. Kiralananın özelliklerine göre genel hükümler veya konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin düzenlemeler uygulama

⁵ Nihat Yavuz, Kira Hukuku, 10.Bası, Ankara, Adalet Yayınevi, 2022, s. 626.

⁶ Mustafa Umut Yıldız, *Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, (Yüksek Lisans Tezi), Gaziantep: Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2022, s. 12; Aral, Ayrancı, s. 333;

⁷ Nevzat Koç, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan*, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 89; Aral, Ayrancı, s. 333.

⁸ Öz, s. 279; Aral, Ayrancı, s. 333.

⁹ Emel Badur, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya”, *TAAD*, Yıl:7, S. 27, 2016, s. 155; Aral, Ayrancı, s. 333.

¹⁰ Elif Aydın Özdemir, “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan*, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 1526; Aral, Ayrancı, s. 333.

¹¹ Murat Aydoğdu, Nalan Tuncer, Oğuzhan Meral, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Özet Kitap*, 3. Bası, Ankara, Adalet Yayınevi, 2023, s. 215.

¹² Y. 6. HD., E. 2015/4496, K. 2015/6451, T. 25.06.2015, “*Kiralanan çatılı işyeri vasfında olduğundan 6098 sayılı TBK’nın Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları hükümlerine tabi olup, kanunda belirtilen tahliye sebepleri sınırlıdır.*” ET.12.12.2023, (Kazancı)

¹³ Yıldız, s. 13.

¹⁴ Daşlı, s. 126.

alanı bulur. Uygulanacak hükümlerin belirlenmesi için taşınmazın baskın vasfı ve yararlanma biçimi tespit edilmelidir¹⁵. Nitekim Yargıtay uygulaması da bu yönde olup kiralanan taşınmazda keşif yapılarak kiralananın üstün vasfının tespit edilerek buna göre uygulanacak kanun maddesinin belirlenmesi gerektiğine hükmetmiştir.¹⁶

TBK’da konut ve çatılı işyeri kavramlarına kanunumuzda herhangi bir tanım verilmiş değildir¹⁷. Kanun koyucunun bu tanımları yapmayı uygulamaya ve öğretiye bıraktığı anlaşılmaktadır¹⁸. İşyeri bakımından açıkça “çatılı işyeri kirası” ifade edilmişken konut kavramı bakımından çatılı veya çatısız bir ayırım yapılmamıştır¹⁹. TBK m.339-356 hükümleri konutlar, çatılı işyeri kiralaları ve kiralananla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyaları kapsar²⁰.

Ayrıca TBK m.339/2 hükmünde “Kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.” ifadesi yer almaktadır²¹. Madde gerekçesinde TBK m.339/2 hükmünün 6570 sayılı GKHK m.14’e göre düzenlendiği belirtilmiştir²². GKHK m.14’te “2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununa tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur.” ifadesi yer almaktaydı. Madde gerekçesine bakıldığında kanun koyucu burada uygulama birliği getirmek amacıyla²³ kamu kurum ve kuruluşların taraf olduğu kira sözleşmelerinde; kira sözleşmesinin hangi

¹⁵ Saadet Yılmaz, *Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi*, 1. Bası, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2021, s.47.

¹⁶ Y. 6. HD., E. 2015/11756, K. 2016/2016, T. 15.03.2016, “Kiralanan hakkında uygulanacak yasa hükmünün belirlenmesi için öncelikle kiralananın galip vasfının belirlenmesi gerekir. Kiralananın TBK’nin adi kiraya ilişkin hükümlerine mi ya da konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine mi veya hasılat kirası hükümlerine mi tabi olduğu anlaşılamadığından mahkemece uzman bilirkişi marifetiyle mahallinde keşif yapılarak taşınmazın mevcut vasfı itibarıyla TBK’nin konut ve çatılı işyeri kiralaları, genel hükümler (adi kira) ve ürün kirası hükümlerinden hangisine tabi olduğu konusunda denetime elverişli rapor alınarak, varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir.” ET. 12.12.2023, (Kazancı)

¹⁷ Mustafa Cahit Günel, “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m.339/f.II)”, İÜHF, C. LXXII, S. 1, 2014, s. 834; Aral, Ayrancı, s. 332.

¹⁸ Mustafa Özdoğan, Tuba Oymak, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı”, *İstanbul Barosu Dergisi*, C.88, S.2, 2014, s. 55.

¹⁹ Şahin Akıncı, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 57, S. 3, 2008, s. 39.

²⁰ Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, 6. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2022, s. 192.

²¹ Y. 6.HD., E. 2014/5655, K. 2015/195, T. 14.01.2015, “Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İl Özel İdareleri ve Belediyeler dışındaki diğer kamu kuruluşlarına ait kiralanan taşınmaz 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları hükümlerine tabi bir yer ise, kiraya verme 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu’na tabi olsa da bu taşınmazlar hakkında da Türk Borçlar Kanunu’nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına ilişkin hükümler uygulanır.” ET. 12.12.2023, (Kazancı)

²² Günel, s. 842.

²³ Mustafa Kılıçoğlu, *Kira Hukukundan Doğan Tahliye, Tespit, Uyarılma, Tazminat ve Alacak Davaları*, 5.Bası, İstanbul, Platon Plus Yayıncılık, 2022, s. 364.

usul ve esaslar içinde akdedildiğine bakılmaksızın TBK'daki hükümlerin uygulanacağını açık olarak belirtmiştir.

1.2. Konut Kavramı

TBK'da konut kavramı açık olarak belirtilmemiştir. Kiralanan şeyin konut olarak değerlendirilmesi tarafların sözleşmede belirledikleri kullanma ve özgüleme amacına göre belirlenmektedir²⁴.

Kavram olarak konut; insanların oturma, yatma, barınma ihtiyacını karşılayan, özel hayatlarını sürdürmesine imkân veren, çevresel etkilere karşı minimum korunmayı sağlayan yerlerdir²⁵. Bu özellikleri taşımayan baraka, mahzen, garaj, otopark, karavan kiralınması hallerinde konut kirasından²⁶ bahsedilemez²⁷. Apartmanda yer alan daire, müstakil ev konut niteliği taşımaktadır²⁸.

TBK'da konut kirasına ilişkin hükümlerin yalnızca taşınmazlara uygulanacağı hususunda herhangi bir düzenleme yer almamaktadır²⁹. Buna karşılık TBK'nin bazı hükümlerinde taşınmazlardan söz edilmiştir³⁰. TBK m.339/1 hükmünün ilk cümlesinde kiralananın taşınır veya taşınmaz olmasına değinilmemiş buna karşılık TBK m.339/1 hükmünün ikinci cümlesinde taşınmaz ifadesi kullanılmıştır³¹. Kanun koyucunun açıkça taşınır veya taşınmaz olarak belirtmemesi tartışmalara³² yol açmıştır. Doktrinde bir fikre göre kanunda açıkça bir düzenleme yer almadığından TBK m.339/1 hükmünde düzenlenmiş olan konut kiralalarının kapsamını sınırlandırmayıp, taşınır yapıların da bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir³³. Diğer görüşe göre ise TBK'de açıkça taşınır taşınmaz ayrımı yapılmasa dahi madde gerekçesinden de anlaşılacağı

²⁴ Eren s. 405; Aral, Ayrancı, s. 333.

²⁵ Eyüp İpek, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, C. 25, S.102, 2012, s. 61.

²⁶ Y. 3. HD., E. 2017/6095, K. 2017/12952, T. 28.09.2017, "Dava konusu taşınmazın tapuda tarla vasfında olduğu, kullanım şeklinin ise sözleşmede "halı futbol sahası" olarak belirtildiği böylelikle musakkaf yapıda olmadığı anlaşılmaktadır. Bu niteliği itibarıyla kiralanan Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine tabi olup hakkında Borçlar Kanunu'nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları hakkındaki hükümleri uygulanamaz. TBK'nın 344. vd. maddeleri gereği kira tespiti talebinin ancak konut ve çatılı işyeri kiralarından kaynaklanan uyumsuzluklarda uygulanabileceği, bunun haricinde kira tespiti istenemeyeceğinden davanın reddi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir." ET. 12.12.2023, (Kazancı)

²⁷ Gümüş, s. 192.

²⁸ M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 1. Bası, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2023, s. 274.

²⁹ Nil Onur, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiralananın Ayıplı Olması Halinde Kiracının Hakları*, 1. Bası, İstanbul, Platon Plus Yayıncılık, 2023, s.29.

³⁰ Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı TBK m.339", *Yaşar Üniversitesi E dergi*, C.8, S. Özel, 2013, s.1214.

³¹ Yavuz, s. 631.

³² Gökyayla, s. 1215.

³³ Onur s.29; Gökyayla s. 1218.

üzere konut kiralalarının kapsamına sadece taşınmaz nitelikte olan³⁴ konutların girmesi gerektiği savunulmaktadır³⁵.

1.3. Çatılı İşyeri Kavramı

TBK’da çatılı işyeri kavramının tanımı yapılmamıştır. Çatılı işyeri kavramı “iktisadi ve ticari nitelikte bir işletmenin veya bir mesleğin icrasına özgülenmiş üstü örtülü” yerleri ifade eder³⁶.

Kira sözleşmesi sadece işyeri niteliğinde olup üstü örtülü değilse çatısı olmayan işyerleri için TBK m.339 vd. hükümleri uygulanmaz³⁷. Üstü örtülü mağaza, satış yeri, atölye, büro işyeri kirası niteliğinde olup açık alanda kullanılan araba park yerleri, arsa üzerinde satılan meyve, sebze yerlerine de TBK’deki çatılı işyerine ilişkin hükümler uygulanmaz³⁸.

Kiralanan yerin doğrudan mesleğin icrası veya faaliyetlerin icrası için kullanılıyor olması gerekmektedir³⁹. Örneğin “bir teknisyenin antika araçların tamiri için hobi atölyesi olarak kullandığı garaj inşaatı” işyeri kirası olarak nitelendirilmemektedir⁴⁰.

Yargıtay taşınmazın baskın vasfı ve yararlanma biçimine göre uygulanacak hükümlerin belirlenmesi gerektiğini⁴¹, kiralanan yerde keşif yapılarak kiralanan şeyin üstün vasfının tespit edilmesi gerektiğini belirtmektedir⁴².

³⁴ Y. 6. H.D., E. 2008/8611, K. 2008/9959, T. 22.09.2018, “Yargılama sırasında bilirkişilerce düzenlenen raporlara göre, taşınmaz musakkaf olarak nitelendirilmiş ise de bilirkişi raporlarında tanımlanan döner satış büfesinin demir profilden yapılması, piramit çatılı, sac kaplamalı, yol üzerinden 15 cm. yükseklikte beton temel üzerine monte edilerek yapılmış, elektrik ve su hizmetlerinin verilmiş olması kiralananın musakkaf nitelikte olduğunun kabulünü gerektirmez. Musakkaf nitelikte olması için kiralananın sökülebilir ve taşınabilir nitelikte olmaması, sabit ve temelli bir bina niteliğini taşıması gerekir.” ET. 12.12.2023, (Kazancı)

³⁵ Öz, s.27.

³⁶ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 330.

³⁷ Gökyayla, s. 1221.

³⁸ Eren, s.406.

³⁹ Onur, s. 32.

⁴⁰ Yavuz, s. 627.

⁴¹ Yılmaz s. 47.

⁴² Y. 3. HD. E. 2017/9222, K. 2019/5808, T. 26.06.2019, “Sözleşmede kiralanan şey, çay alım yeri olarak belirtilmiştir. Bu haliyle, dosya kapsamından kiralananın adi kiraya veya çatılı işyeri kirasına tabi olup olmadığı tespit edilememektedir. Uygulanacak yasa hükmünün tespit edilebilmesi için taşınmazın üstün vasfının belirlenmesi gerekir. Mahkemece, mahallinde keşif yapılmak suretiyle taşınmazın hakim unsuru da gözetilerek mevcut vasfı tespit edip, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ya da genel hükümlerine tabi olup olmadığı belirlendikten sonra; uyuşmazlığa konu olan kiralanan Türk Borçlar Kanunu’nun genel hükümlerine tabi bir taşınmaz kirası olduğunun tespiti halinde, konut ve çatılı işyeri kiralalarına uygulanan TBK.nun 339. 344. maddesi ve devamı maddeleri hükümlerinden faydalanamayacağı gözetilerek davanın reddine karar verilmesi gerekirken, eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.” ET. 12.12.2023, (Kazancı)

Kiralanın işyerinde hem üstü örtülü olmayan yer hem de üstü kapalı yer olması durumunda kapalı alan, açık alandan daha az ise adi kiraya ilişkin hükümler uygulanacaktır⁴³.

Yargıtay tarafından verilmiş olan bir kararda taşınmazın vasfının ve niteliğinin arsa olması halinde olumsuz hava koşullarından korunmak için yapılan etrafı açık yapıların vasfının niteliğini kaybetmediği bu sebeple adi kiraya ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiği belirtilmiştir⁴⁴. Buna karşılık Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 6570 sayılı yasanın uygulandığı dönemdeki bir kararında⁴⁵ başlangıçta boş arsa niteliğinde olup kiralananın daha sonrasında tarafların iradeleri ve sözleşmedeki amaç dışına çıkılması ve örtülü bina haline gelmesi durumunda artık GKHK kapsamında olacağını belirtmiştir⁴⁶.

2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE ÖZELLİKLERİ İLE UNSURLARI

2.1. Hukuki Niteliği ve Özellikleri

Kira sözleşmesi; kiraya verenin kiralananın kullanımını kiracıya bıraktığı,

⁴³ Daşlı, s. 125.

⁴⁴ Y. 6. HD. E. 2009/4531, K. 2009/5731, T. 16.06.2009, “Kira sözleşmesinde de kiralanan arsa olarak nitelendirilmiştir. Mahkemece yerinde yapılan keşifler sonucu düzenlenen bilirkişi rapor ve krokilerine göre şu andaki durum itibarıyla, kiracının kira sözleşmesi ile kendisine tanınan yetkiye dayanarak 1099 m² alan içine inşaa ettiği idari bakım ve yakıt tanklarından oluşan kapalı alanların toplamı 396 m²’dir. Açık alanı 703 m² olan kiralananın baskın vasfının ve yararlanma biçiminin arsa olduğu, musakkaf bir taşınmaz niteliği bulunmadığı kuşkusuzdur. Bu konuda pompa platform adalarının üzerini olumsuz hava şartlarından korumak için yapılan kanopi tabir edilen etrafı açık saçaklarda musakkaf yapı olarak kabul edilemez. Olayda 6570 Sayılı Yasanın uygulanma olanağı yoktur. Dairemizin uzun yıllardır sapma göstermeyen yerleşmiş uygulamaları bu yöndedir. Kiralananın Borçlar Kanunu’nun adi kira hükümlerine tabi olduğunun kabulü ile uyumsuzluğun bu kanun hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir.” ET.13.12.2023, (Kazancı)

⁴⁵ YHGK., E. 2005/6-181, K. 2005/208, T. 30.03.2015, “Bu noktada önemle belirtilmelidir ki; Yargıtay’ın sapma göstermeyen uygulamasına göre, sözleşme anındaki durumu itibarıyla 6570 sayılı Kanun kapsamında bulunmayan bir taşınmazla ilgili olarak kira sözleşmesi düzenlendikten sonra, kiracının, o yönde kendisine tanınmış açık bir yetki olmaksızın, musakkaf (örtülü) nitelikte de olsa, taşınmaz üzerine bina yapmış olması, kiralananın sözleşmedeki niteliğini değiştirmez; sonradan yapılan örtülü binaya rağmen, sözleşmeye konu taşınmaz. Borçlar Kanunu’nun adi kiraya ilişkin hükümleri kapsamında kalmaya devam eder. Ne var ki, somut olayda. 1.8.1999 günlü sözleşmeyle boş arsa olarak kiralanan yere, sözleşmede tarafların birlikte amaçladıkları kullanım şekline uygun olarak, davalı kiracı tarafından, sözleşmede kendisine bu yönde açıkça tanınan yetkiye dayalı olarak, kiralayanın onayından da geçen proje çerçevesinde. Belediyeden inşaat ruhsatı alınmak suretiyle, sabit temel sistemine sahip, sökülüp götürülmesi mümkün olmayan, musakkaf (örtülü) nitelikte bir büfe yapılmış, iskan izni de alınıp büfe olarak işletilmiş; davacı kiralayan da, tahliye konusundaki 24.6.2003 günlü ihtarnamesine kadar, bu yönde herhangi bir uyumsuzluk yaratmamıştır. Bu durumda, başlangıçta boş arsa niteliğinde olan kiralananın, tarafların ortak iradeleriyle ve sözleşmede güttükleri amaç çerçevesinde bu nitelikten çıktığı; 6570 Sayılı Kanun kapsamında bulunan, örtülü bina niteliğine büründüğü kabul edilmelidir. Dolayısıyla, uyumsuzluğun çözümünde anılan Kanun hükümlerinin uygulanması gerekir.” ET. 13.12.2023, (Kazancı)

⁴⁶ Yılmaz s. 48.

kiracının da kiralananı kullanmasına karşılık kira bedeli ödediği sözleşmedir⁴⁷.

Kira sözleşmesi ile devredilen kullanma hakkı aynı bir hak değil, nispi bir haktır⁴⁸. Esas olan kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan borçlarını ifa etmesidir⁴⁹. Kira sözleşmesi malik olmayan tarafından da kurulabileceğinden kiraya veren tahliye davası açabileceği gibi icra takibinde de bulunabilir⁵⁰.

Kiracı kira sözleşmesiyle birlikte kiralananı oturma hakkı, intifa hakkı gibi aynı bir hak kazanmadığından kira sözleşmesi sadece taraflar arasında hüküm doğurur⁵¹. Taşınmaza ilişkin kira sözleşmesindeki kiracılık hakkı tapu siciline şerh verilebilir⁵². Kiralanan tapuya şerh edilse bile kiracı şahsi nitelikteki alacak hakkına sahiptir⁵³. Kira sözleşmesi tapuya şerh edildiği takdirde yeni malik kira sözleşmesine aynen uymak zorundadır⁵⁴. Kira sözleşmesi şerh edildiği takdirde sözleşmenin taraflarında değişiklik olmasa bile kiraya verenin TBK m.351’de düzenlenen ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açma hakkı engellenmektedir⁵⁵.

2.1.1. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme

Kira sözleşmesi synallagmatique bir sözleşmedir. Kiraya veren kira sözleşmesi ile kiralananın kullanımını ve kiralananı yararlanılmasını kiracıya bırakmakta, kiracının da kullanım ve yararlanma hakkına binaen kira bedeli ödeme yükümlülüğü altına girdiği sözleşmedir⁵⁶. Kiraya verenin ifa etmekle yükümlü olduğu borçlar ile kiracının ifa etmekle yükümlü olduğu borçlar birbirinin sebep ve karşılığını oluşturmaktadır⁵⁷.

2.1.2. Sürekli Borç Doğuran Sözleşme

Sürekli borç doğuran sözleşmelerden biri de kira sözleşmesidir. Kira sözleşmesine süreklilik niteliği veren kiracının kira sözleşmesi süresince kira bedeli

⁴⁷ Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, 4.Bası, İstanbul, Beta Basım Yayım, 2017, s.52.

⁴⁸ Daşlı, s. 111.

⁴⁹ Daşlı, s.111.

⁵⁰ Yavuz s. 1224.

⁵¹ Gülezer Aydın, *Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kiraya Veren Borçları ve Borca Aykırılığının Sonuçları*, 1. Bası, Bursa, Seçkin Yayıncılık, 2022, s. 22.

⁵² Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 253.

⁵³ Aydın s.23.

⁵⁴ Osman Oy, *Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları El Kitabı*, 1.Bası, İstanbul, Platon Plus Yayıncılık, 2022, s. 20.

⁵⁵ Meliha Sermin Paksoy, “Kira Sözleşmesinin Şerhinin Hüküm ve Sonuçları”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 10, S. 1, 2019, s.134.

⁵⁶ Ferhat Canbolat, Seçkin Topuz, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, *Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, S.1, 2011, s. 2.

⁵⁷ Eren, 320.

ödeme borcu değildir⁵⁸. Kira sözleşmesinde kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kullanıma ve yararlanmaya elverişli bir biçimde bulundurması süreklilik niteliği vermektedir⁵⁹. Ayrıca sürekli borç doğuran sözleşme kabul edilmesi nedenlerinden bir diğeri de kiralananın kiracı tarafından kullanılmasına katlanma borcudur⁶⁰.

2.1.3. Tipik – İvazlı – İsimli Sözleşme

Kira sözleşmesi karşı edimli olup; kiraya verenin kiralananın kullanımını ve kiralananı yararlanmayı kiracıya bırakması ile kiracı kullanım ve yararlanmaya karşılık bedel ödeme yükümlülüğü altına girer⁶¹. Taraflar karşı edimi para veya para dışında mal ve hizmet olarak kararlaştırabilirler⁶². Kira sözleşmesinin ivazlı olması sebebiyle ödünç sözleşmelerinden ayrılır⁶³. Ayrıca kira sözleşmeleri tipik ve isimli sözleşmeler⁶⁴ arasında yer almaktadır.

2.1.4. Rızai Sözleşme

Tarafların birbiri ile anlaşma sağlaması sonucu kira sözleşmesi akdedilir. Tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları kira sözleşmesinin varlığı için yeterlidir⁶⁵. Kira konusu şeyin kiracıya teslimi şart olmayıp, kiraya veren tarafından kiralananın teslimi kira sözleşmesinin kurulmasından sonra gerçekleştiğinden sözleşmenin ifasıyla ilgili bir durumdur⁶⁶. Bu sebeple kiralanan yerin kiracıya fiili olarak teslimi ile kiracının kira bedelini ödeme borcu doğar⁶⁷.

2.2. Unsurları

2.2.1. Kira Konusunun Kullanımının Bırakılması

Konut ve çatılı işyeri kiralarda kira konusu şey; konut veya çatılı işyerleridir. Kira sözleşmesi kapsamında konut veya çatılı işyerinin kullanımı kiracıya bırakılmaktadır.

⁵⁸ Gulmammad Safarov, *Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası*, (Yüksek Lisans Tezi), Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015, s.6.

⁵⁹ Tuğba Tekelioğlu, *TBK M.316 Kapsamında Kiracının Sözleşme İhlali*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019, s.7.

⁶⁰ Öz, s.195.

⁶¹ Seda Baş, “Konutun Deprem Nedeniyle Zarar Görmesinin Kira Sözleşmesine Etkisi”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Yıl 14, S.56, 2023, s.515.

⁶² Turgut Akıntürk, Derya Ateş Karaman, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*, 24. Bası, İstanbul, Beta Basım Yayın, 2015, s. 263.

⁶³ Daşlı, s. 109.

⁶⁴ Acar, s. 30.

⁶⁵ Gümüş, s. 195.

⁶⁶ Eren, s.321.

⁶⁷ Yavuz, s.1219.

Kira sözleşmeleri kullanma hakkı veren sözleşmelerden olduğundan; kira sözleşmesinde kiraya veren kullanım veya kullanımla birlikte yararlanma imkânını kiracıya bırakır⁶⁸. Kullanmanın türü sözleşme esas alınarak tespit edilir⁶⁹.

Kiraya verenin borcu kiralanan konut veya çatılı işyerinin mülkiyetini kiracıya devretmek değildir, sadece kiralananın kullanımı kiracıya bırakılmaktadır⁷⁰. Böylece kiracıya kiralananın fer'i zilyetliği sağlanarak kiracı TMK m.974'te düzenlenen zilyetliğe bağlı savunma vasıtalarını kullanabilir⁷¹.

Kiraya verenin kiralananı kiracının kullanımına bırakmasıyla borcu sona ermeyip⁷² kiralananı sözleşmede belirlenen amacına uygun, kiracının kullanımına elverişli olarak sözleşme boyunca bulundurmakla yükümlüdür⁷³.

Günümüzde ekonomik şartlar sebebiyle oldukça yaygınlaşmış olan konutta sadece bir odanın kiralınması durumu gibi kiralananın bir kısmı kullanıma bırakılabilmektedir. Kiralananın kullanımının bir kısmı kiraya bırakılmış olsa da kiralananın tam anlamıyla fayda sağlanması açısından eklenti ve ortak yerlerin kullanım hakkı da kiracıya bırakılmış sayılmaktadır⁷⁴.

2.2.2. Kira Bedeli

Kira sözleşmesinin unsurlarından biri kira bedelidir. Kira sözleşmesi kapsamında kiraya verenin birtakım borçları olduğu gibi kiracının da ifa etmesi gereken borçları bulunmaktadır. Kiraya verenin borçlarına karşılık olarak kiracı da kira bedeli ödeme borcu altına girmektedir⁷⁵.

⁶⁸ Acar, s. 53.

⁶⁹ Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, 18. Bası, İstanbul, Beta Basım Yayın, 2022, İstanbul, s. 238.

⁷⁰ Mehmet Deniz Yener, *Kira Sözleşmesi ve Özellikle 6098 Sayılı Kanun ile Getirilen Yenilikler*, 1. Bası, İstanbul, Yalın Yayıncılık, 2018, s.7.

⁷¹ Aydın s. 33.

⁷² YHGK., E. 2017/6-980, K. 2021/1302, T. 02.11.2021, “Kira sözleşmesinde kiracının asli edim yükümü, kira bedelini ödemesi; kiraya verenin asli edim yükümü ise, kiralananı kira süresince kiracının kullanımına hazır bulundurmasıdır. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 301. maddesine göre “Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür”. Kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmesi tek başına asli edim yükümlülüğünü yerine getirmesi anlamına gelmemekte olup sözleşme süresince de kiralananı kullanıma elverişli bir şekilde bulundurmakla yükümlüdür.” ET. 14.12.2023, (Kazancı)

⁷³ Nevran Suiçmez, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 1602.

⁷⁴ Daşlı, s. 112.

⁷⁵ Alpaslan Akartepe, “Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.22, S.3, 2016, s.83.

Taraflar kira sözleşmesinin başlangıcında kira bedelini kanunda öngörülen sınırlar içerisinde serbestçe belirleyebilirler⁷⁶. Sadece aldatma, yanıltma, aşırı yararlanma ve ahlaka aykırılık bu özgürlüğün sınırlarını oluşturmaktadır⁷⁷. Kira bedeli 818 sayılı BK’de sadece ‘ücret’ olarak yer alırken TBK’de ise kira bedeli hususu ayrı bir maddede düzenlenmiştir⁷⁸. Kira bedelinin ayrı bir madde ile düzenlenmesi kira sözleşmesinin unsurlarından biri olduğunu ve kiracının da sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerinden biri olduğu ifade edilmektedir⁷⁹. Ayrıca belirtmek gerekir ki kira bedeli dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılmayacağı hüküm altına alındığından kira bedelinin belirlenmesi bu yasağın kapsamı dışında bırakılmıştır⁸⁰.

Kira bedeli Türk parası olarak belirlenebilir⁸¹. Buna karşılık Türk parasının kıymetinin korunması için mevzuatta yapılan 2018 değişiklikleri ile döviz cinsinden veya dövize endeksli sözleşme yapma özgürlüğüne yönelik sınırlamalar getirilmiştir⁸². Bu kapsamda yapılan ilk sınırlama 13.09.2018 tarihli 85 sayılı CBK’dir⁸³. Kararda⁸⁴ “Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri menkul ve gayrimenkul alım, satım, kira, taşıt ve finansal kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerindeki bedeller ile bu sözleşmeden kaynaklanan ödeme yükümlülüklerinin döviz veya döviz endeksli olması yasaklanmıştır”⁸⁵ ifadelerine yer verilmiştir.

Kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından birinin kira bedeli olması sebebiyle kira

⁷⁶ Özge Öncü, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, *İzmir Barosu Dergisi Borçlar Kanunu Özel Sayısı*, Yıl 77, S. 2, 2012, s. 300.

⁷⁷ Eren, s. 329.

⁷⁸ Acar, s. 72.

⁷⁹ Aydın, s. 35.

⁸⁰ Burcu Sırataş, *Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, 1. Bası, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2021, s. 31.

⁸¹ Aydın Zevkliler, Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 17.Bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2017, s. 215.

⁸² Mutlu Kağıtçıoğlu, “Döviz Cinsinden veya Dövize Endeksli Sözleşme Yapma Özgürlüğünün Yürütmenin Düzenleyici İşlemleriyle Sınırlandırılması Sorunu”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.XXIV, S. 3, 2020, s. 265.

⁸³ Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı, Resmî Gazete 30534 (13.09.2018).

⁸⁴ Y. 12. HD., E. 2022/6649, K. 2022/9954, T. 06.10.2022, “Yine TBK’nın 26’ncı maddesinde; “Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler.” hükmüne yer verilmekle aynı kanunun 27/1. maddesinde ise; kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmelerin kesin hükümsüz olacağı düzenlenmiştir. Türk parasının kıymetinin korunması amacıyla yürürlüğe konulan mevzuatta 2018 yılında yapılan değişiklik ile döviz cinsinden ve dövize endeksli olarak sözleşme yapma özgürlüğüne sınırlama getirilmekle ekonomik kamu düzeninin korunması amaçlanmış olup bu durumun mahkemelerce resen dikkate alınması gerekmektedir.” ET. 14.12.2023, (Kazancı)

⁸⁵ Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34) ‘de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51).

sözleşmesinin akdedildiği anda kira bedeli taraflarca belirlenmiş olmalı ya da belirlenebilir nitelikte olması gerekir⁸⁶. Buna karşılık kira bedelinden hiç söz edilmemiş objektif olarak belirlenmesinin mümkün olmadığı durumlarda ise kira sözleşmesi kurulmamış sayılır⁸⁷. Zira kiralanan şeyin bedelsiz kullanımı borçlar hukuku anlamında kira ilişkisi doğurmamaktadır⁸⁸.

2.2.3. Tarafların Anlaşması

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kiraya veren ile kiracının sözleşmenin esaslı unsurları hakkında anlaşması gerekmektedir⁸⁹. Sözleşmenin esaslı unsurları kiralanan konut veya çatılı işyerinin kullanıma elverişli bir şekilde kiracıya bırakılması, kiralananın kira süresince kullanıma elverişli bir şekilde bulundurulması ve kira bedelidir⁹⁰. Kiracı ve kiraya veren kira sözleşmesinin akdedilmesi sırasında esaslı unsur olmayan noktalar üzerinde hiç durmamış, sadece kira sözleşmesinin oluşumunu sağlayan objektif nitelikteki esaslı noktalar üzerinde anlaşma sağlamış olabilirler⁹¹. Tarafların kira sözleşmesi yapabilme hususundaki anlaşmaları; kira sözleşmesinin kurulması, kiracı ve kiraya verenin ehliyeti, temsil gibi bazı hususlar TBK ve TMK’de yer alan genel hükümlere tabidir⁹². Ayrıca kiralanan yerin teslim edilmemiş olması kira sözleşmesinin kurulabilmesi için şart değildir⁹³.

3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TARAFLARI, ŞEKLİ, SÜRESİ

3.1. Tarafları

Kiracı ve kiraya veren kira sözleşmesinin taraflarıdır. Fiil ehliyetine sahip olan gerçek veya tüzel kişiler, kira sözleşmesini de yapmaya ehildir⁹⁴.

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kiraya verenin malik olması şart değildir⁹⁵. Sınırlı ayni⁹⁶ veya şahsi haktan doğan yetkisi olan biri de kira sözleşmesinin

⁸⁶ Acar, s.72.

⁸⁷ Eren, s. 330.

⁸⁸ Aydın s. 35.

⁸⁹ Nur Bihter Tutulmaz, *Kiraya Verenin Ayıptan Dolayı Sorumluluğu*, (Yüksek Lisans Tezi), Kırıkkale: Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019, s.7.

⁹⁰ Eren, s. 330.

⁹¹ Haluk Nami Nomer, ‘‘Sözleşmedeki Esaslı Bir Nokta, Özellikle Karşılıklı Borç Doğuran Akitlerde İvazın Miktarı Belirlenmeksizin Sözleşme Kurulabilir mi?’’, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan*, C.8, Özel Sayı, 2013, s. 2054,

⁹² Aydın, s. 40.

⁹³ Öz, s. 198.

⁹⁴ Zevkliler, Gökyayla, s. 184.

⁹⁵ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 224.

⁹⁶ Acar, s. 63.

kiraya veren tarafı olabilir. Kiraya verme yetkisi olmayan birinin yapmış olduğu kira sözleşmesi de geçerli olur ancak kira sözleşmesine icazet vermeyen maliki bağlamadığından, sözleşmenin ifa edilememesi halinde yetkisiz kiraya veren TBK m.112 hükmü gereği kiracının uğramış olduğu müspet zararı karşılamak zorundadır⁹⁷.

Kiralananın aile konutu olması halinde⁹⁸; TMK m.194/1 uyarınca “Eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz⁹⁹.” TMK m.194/4 uyarınca “aile konutu eşlerden biri tarafından kiralanmak suretiyle sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiraya verene yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir¹⁰⁰.” Bu durum kiraya verenin kabul şartına bağlı olmayıp kanun gereği diğer eş sözleşmenin tarafı haline gelmektedir¹⁰¹.

Paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyetinin söz konusu olduğu durumlarda birden fazla kiraya veren olabilmektedir. Mülkiyet konusu şeyin kiraya verilmesi paylı mülkiyette; önemli yönetim işi kabul edildiğinden pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekmektedir¹⁰². Gerekli çoğunluk kararı sağlanmadan mülkiyet konusu şey kiraya verildiği takdirde şartlar oluşmadığından diğer paydaşları bağlamayacaktır¹⁰³.

Elbirliği mülkiyetinde ise kira sözleşmesi yapılabilmesi için maliklerin oybirliği ile sözleşme yapmaları ya da maliklerden birinin kira sözleşmesi yapabilmesi için tüm maliklerin rızasının olması gerekmektedir¹⁰⁴. Kira sözleşmesinin maliklerden biri tarafından sadece kendi adına yapılması halinde kira sözleşme geçerli olur ancak diğer malikler yapılan bu kira sözleşmesine rıza göstermedikçe kiralananın teslimi söz konusu olamayacağından temerrüt hükümlerine göre kiraya veren malikin sorumluluğu

⁹⁷ Sırataş, s.32.

⁹⁸ Y. 2. HD., E. 2016/20910, K. 2016/14532, T. 08.11.2016, “4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 194/1. maddesine göre, “Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.” Türk Medeni Kanunu madde 194 hükmü ile eşlerin fiil ehliyetine getirilen sınırlama aile konutuna şerhin konulması ya da konulmaması koşuluna bağlanmadığı gibi işlem tarafı olan üçüncü kişinin iyiniyetli olup olmamasının da herhangi bir önemi bulunmamaktadır (HGK. nun 15.04.2015 tarih E.2013/2-2056-K.2015/1201 Sayılı kararı). Anılan madde hükmü ile getirilen sınırlandırma, “emredici” niteliktedir. Dolayısıyla bu haktan önceden feragat edilemeyeceği gibi eşlerin anlaşmasıyla da ortadan kaldırılamaz ve açık rıza ancak “belirli olan” bir işlem için verilebilir.” ET. 15.12.2023, (Kazancı)

⁹⁹ Gümüş, s.197.

¹⁰⁰ Aziz Erman Bayram, “Birlikte Kira”, Ankara Barosu Dergisi, C.77, S.1, 2019, s. 97.

¹⁰¹ Öz, s. 202.

¹⁰² Ş. Barış Özçelik, “Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi”, Ankara Barosu Dergisi, Yıl 67, S.2, 2009, s. 21.

¹⁰³ Aydın, s. 25.

¹⁰⁴ Zevkililer, Gökyayla, s. 187.

doğar¹⁰⁵.

Kira sözleşmesinde birden fazla kiracı olabilir¹⁰⁶. Bu durumda kanundan doğan müteselsil borçluluk ya da alacaklılık bulunmuyorsa veyahut kiracıların müteselsilen borçlu veya alacaklı olduğu kira sözleşmesinde açıkça belirtilmemişse kiracılar kısmen borçlu veya alacaklıdır¹⁰⁷. Nitekim müteselsil sorumluluk ancak kanundan veya sözleşmeden doğabilir¹⁰⁸. Buna karşılık ticari kiralarda TTK m.7/1'e dayalı yasal müteselsil sorumluluk hali saklı kalmaktadır¹⁰⁹.

Kira sözleşmesinde birden fazla kiraya veren de olabilir. Bu durumda ise kiralananı birlikte kiraya verenlerin kanundan doğan müteselsil borçluluğu veya birlikte kiraya verenlerin kiracıya karşı müteselsilen borçlu olduğu kira sözleşmesinde açıkça kararlaştırılmışsa kiracı, TBK m.163'te belirtildiği üzere, borcun yerine getirilmesini sadece tek bir kiraya verenden isteyebileceği gibi kiraya verenlerin hepsinden de isteme hakkına sahiptir.¹¹⁰

3.2. Şekli

Kira sözleşmesinin geçerliliği şekil şartına tabi olmayıp her şekilde akdedilebilir¹¹¹. Kira sözleşmesinin tarafları sözleşmeyi sözlü veya yazılı yapabilirler. Bu nedenle sözleşmenin yazılı veya sözlü şekilde yapılması kural olarak geçerlilik şartı olmayıp ve taraflarca da aksi kararlaştırılmadıkça ispat şartı anlamını taşımaktadır¹¹². Kira sözleşmesi tarafların açık irade beyanlarıyla akdedilebileceği gibi örtülü irade beyanıyla da yapılabilir¹¹³.

Kira sözleşmeleri adi yazılı şekilde, noter tasdikli veya tapuya şerhli olarak¹¹⁴

¹⁰⁵ Sırataş, s. 33.

¹⁰⁶ Y. 3. HD., E. 2017/4432, K. 2018/10954, T. 01.11.2018, “Kira sözleşmesinde kiracı olarak birden fazla kişi varsa husumetin her kiracıya yöneltilmesi gerekir. Burada mecburi dava arkadaşlığı vardır ve kiracılardan birisine yapılan ihtardan diğer kiracının da birlikte haberdar olması asıldır.” ET. 15.12.2023, (Kazancı)

¹⁰⁷ Bayram, s. 91.

¹⁰⁸ Öz, s. 203.

¹⁰⁹ Gümüş, s. 197.

¹¹⁰ Bayram, s. 126.

¹¹¹ Yakup Şenol Karasu, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Beykent Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, s.28, 2021.

¹¹² Sırataş, s. 36.

¹¹³ Eren, s. 331.

¹¹⁴ Y. 3. HD., E. 2017/5478, K. 2019/81, T. 15.01.2019, “Tapu Sicil Tüzüğünde, kişisel hakların şerhi için yazılı kira sözleşmesinin ibrazı gerektiği düzenlemesi yer almaktadır ancak kiracının ya da malikin şerh için başvurusu açısından bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Kira sözleşmesinde, sözleşmenin şerhine ilişkin hüküm bulunması halinde malikin başvurusu olmadan kiracının kira sözleşmesinin şerh edilmesi amacıyla başvuruda bulunabilmesi için kira sözleşmesinin noterde düzenlemiş ya da sözleşmedeki

yapılabilir. Kira sözleşmeleri adi yani herhangi bir merasim ve şekle tabi olmadan taraflar arasında kaleme alınarak imza altına alınabilir¹¹⁵.

Kira sözleşmesi noter tasdikli olarak düzenlenebilir. Akdedilen kira sözleşmesinin geçerliliği resmi şekilde yapılması koşuluna bağlanmışsa bu koşul uygulanmadan akdedilen kira sözleşmeleri TBK m. 17/1 gereği geçerli olmaz¹¹⁶.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri tapuya şerh ettirilebilir. Kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi her ne kadar kanunda bunu açıkça öngören bir hüküm yoksa da tapu sicilindeki işlemlerin niteliği gereği¹¹⁷ yazılı bir belgeye dayanması halinde mümkündür. Eğer kira sözleşmesi noterde yapılmamış veya noterde yapıp kiracıya tek taraflı şerh yetkisi verilmemişse taşınmaz sahibinin başvuru ve akit sırasında imza atması gerekmektedir¹¹⁸.

İstisna olarak bazı kira sözleşmelerinin geçerliliği belirli bir şekle tabidir.¹¹⁹ Örneğin 2886 sayılı DİK'e göre kiraya verenin kamu tüzel kişisi olması halinde kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için yazılı olarak akdedilmesi ve sözleşmenin noterde tasdik ettirilmesi gerekmektedir¹²⁰.

3.3. Süresi

Kira sözleşmesinin geçerliliği için sürenin sözleşmede belirtilmesi şart değildir¹²¹. TBK m.300 hükmüne göre *“kira sözleşmesi belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilmektedir”*.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde; belirli süre ay, yıl, gün olarak belirlenebileceği gibi takvimsel olarak belirlenmiş olan başlangıç veya bitiş vadesine göre tespit söz konusu olabilir¹²². Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kararlaştırılan sürenin sona ermesine rağmen sözleşme hükümlerinin taraflarca uygulanmaya devam etmesi durumunda kira sözleşmesi TBK m.347/1 hükmünde

imzaların noterce onaylanmış olması gerekir. Somut olayda ise kira sözleşmesi adi yazılı şekilde düzenlenmiş ve noterce imza onayı yapılmamış olup sadece aslına uygun olduğuna dair suret onayı yapılmıştır. Bu şekilde kira sözleşmesinin, kiracı tarafından tapuya şerh edilmesi doğru olmadığından şerhin terkinine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.” ET. 16.12.2023, (Kazancı)

¹¹⁵ Osman Oy, *Avukatın Öz-El Kitabı*, 3. Bası, İstanbul, Platon Plus Yayıncılık, 2023, s.666.

¹¹⁶ Aydın, s. 42.

¹¹⁷ Öz, s. 198.

¹¹⁸ Oy, *Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları El Kitabı*, s. 24.

¹¹⁹ Yavuz, s. 94.

¹²⁰ Sırataş, s. 36.

¹²¹ Yavuz, Acar, Özen, s. 242.

¹²² Gümüş, s. 199.

belirtildiği üzere bir yıl süreyle uzamış olmaktadır¹²³.

Kira sözleşmesinin süresi kararlaştırılmadan akdedilmişse veya sözleşme taraflarının ortak beyanlarına göre sözleşmenin biteceği zaman anlaşılmıyorsa¹²⁴ belirsiz süreli kira sözleşmesi söz konusu olur¹²⁵.

Kira sözleşmesinin süresinin belirlenmesi sözleşmenin sona erdirilmesi açısından önem taşımaktadır¹²⁶. Kira süresinin ne kadar olacağı açıkça kararlaştırılmamışsa kural olarak belirsiz süreli kira sözleşmesi söz konusudur¹²⁷. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı ile kiraya veren bakımından sürenin belirli olmasına bağlı farklı bir rejim doğmaktadır¹²⁸.

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kiracı sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce kiraya verene bildirimde bulunma şartıyla sözleşmeyi sona erdirebilme hakkına sahipken; kiraya veren ise sözleşme süresinin bittiği gerekçesiyle kira sözleşmesini sona erdiremez¹²⁹. Buna karşılık kira sözleşmesi kiracı tarafından feshedilmedikçe her yıl uzamış sayılacağından kiraya veren on yıllık uzama süresi sonunda bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce kiracıya bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin kira sözleşmesini sonlandırabilir¹³⁰. Kiracı tarafından kira sözleşmesinin sona erdirilmesine yönelik yapılacak olan bildirimin yazılı olması gerektiği TBK m.348 hükmünde vurgulanmıştır¹³¹. Belirli süreli olarak akdedilen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin süre sonunda tahliye söz konusu olabilmesi için yeterli bir şart değildir, sadece kiracı bildirimde bulunarak belirli süreli kira sözleşmesini sonlandırabilir¹³². Belirli süreli kira sözleşmesinin kiracı tarafından sona erdirilebilmesi için sürenin

¹²³ Öz, s.201.

¹²⁴ Y. 6. HD., E. 2012/2276, K. 2013/5165, T. 25.03.2013, “*Taraflar arasında kira sözleşmesinin belirli olduğuna dair ihtilaf olduğundan, öncelikle bu uyuşmazlığın çözümlenmesi ve davanın süresinde olup olmadığının değerlendirilmesi gerekir. Davacılar iddia ettikleri kira başlangıç tarihini kanıtlayamadıkları takdirde davalının bildirdiği tarihin kira başlangıç tarihi olarak kabul edilmesi ve davanın süresinde olup olmadığının bu tarihe göre belirlenmesi gerekir.*” ET. 15.12.2023, (Kazancı)

¹²⁵ Zevkliler, Gökyayla, s. 193.

¹²⁶ Yılmaz, s. 52.

¹²⁷ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 229.

¹²⁸ Acar, s.80.

¹²⁹ Tuba Birinci Uzun, “Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK m.347 f.1)”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 8, S. 2, 2017, s. 142.

¹³⁰ Kürşad Yağcı, “Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Veren Fesih Bildiriminde Bulunabileceği En Erken Zaman Dilimi”, *İstanbul Hukuk Mecmuası*, C.76, S. 2, 2018, s.663.

¹³¹ Gümüş, s. 199.

¹³² Sırataş, s. 38.

bitiminden en az on beş gün önce yapılacak bildirim açısından on beş günlük sürenin değiştirilmesi hususunda doktrinde görüş birliği yoktur. Gümüş'e göre kanunda belirlenen on beş günlük bildirim süresi uzatılamaz veya kısaltılamaz¹³³. Diğer bir görüş ise kiracının lehine nispi emredici nitelik taşıdığından daha kısa bir fesih bildirim süresinin kararlaştırılabileceği kabul edilmektedir¹³⁴. Zira tarafların sözleşme ile kanunda belirlenen on beş günlük süreyi daha uzun belirlemeleri halinde hem kiracı aleyhine değişiklik yapma yasağına hem de TBK m.347 hükmüne aykırılık ile sona erme sebeplerinin sınırlı olması kuralına aykırı olacağı için¹³⁵ geçersiz kabul edilmektedir¹³⁶.

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ise kiracı yasal fesih dönemi ve fesih bildirim süresine uyarak sözleşmeyi sona erdirebilirken¹³⁷, kiraya veren ise kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden 10 yıl sonra kiraya ilişkin genel hükümlere göre kira sözleşmesini sona erdirebileceği mülga GKHK m.11 hükmünden farklı olarak¹³⁸ TBK m. 347/3'te hüküm altına alınmıştır. Bu doğrultuda TBK m.329 gereği 10 yıllık sürenin bitmesinden itibaren altı aylık kira döneminin sonunda kiraya veren sözleşmeyi feshedebilir. En az üç ay önceden bildirim yapıldığı takdirde altı aylık kira döneminin sonunda hüküm ve sonuç doğurur¹³⁹. Bildirimin şekli hususunda ise TBK m.348 fesih bildiriminin yazılı olmasını arayarak geçerlilik şekli öngörmüştür¹⁴⁰.

¹³³ Gümüş, s. 200.

¹³⁴ Yılmaz, s. 58.

¹³⁵ Yavuz, Acar, Özen, s. 247.

¹³⁶ Yılmaz s. 58.

¹³⁷Y. 3. HD., E. 2018/4013, K. 2018/6997, T. 25.06.2018, “Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler. Somut olayda; Taraflar arasında 01.01.1985 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi hususunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Belirtilen sözleşme uyarınca 25.09.2014 keşide, 30.09.2014 tebliğ tarihli ihtarnamenin son uzama yılı olan 01/01/2014 ile 01/01/2015 tarihine nazaran 01/01/2015 tarihinden 3 ay önce keşide edilerek tebliğ edildiği, davanın da süresinde açılmış olduğu anlaşıldığından davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle tahliye isteminin reddine karar verilmesi doğru değildir.” ET. 15.12.2023, (Kazancı)

¹³⁸ Gümüş, s.200.

¹³⁹ Sırataş, s.39.

¹⁴⁰ Osman Levent Özay, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Tarafların Tahliyeye Yönelik Kararlaştırdıkları Bildirimlerin Hükümü”, *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.6, S.1, 2023, s. 207.

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRACI TARAFINDAN SONA ERDİRİLME HALLERİ

1. GENEL OLARAK

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya veren kanunda belirtilen şartların sağlanması halinde kira sözleşmesini sona erdirebilecekken kiracı herhangi bir sebep göstermeden süre sonunda kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir.

Kanunda belirtilmiş bazı hâllerde kiracı kira sözleşmesinin süresi sona ermeden önce sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı bulunmaktadır. Bu hâller ayıp nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, zapt nedeniyle sözleşmenin sona erdirilmesi ve önemli sebeplerin varlığı halinde kira sözleşmesinin sona erdirilmesidir. Ayrıca kiracı bu hâllerin dışında haklı bir sebep olmaksızın kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir.

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu TBK m.304 ile m.308 arasında düzenlenmiştir. Kiraya veren kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda teslim etme ve sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurma borcu altındadır¹⁴¹. Kiraya veren bu borcunu yerine getirmezse kiracı kanunda belirtilen şartların varlığı halinde kira sözleşmesini feshetme hakkına sahiptir. Kiracının ayıp nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulama bulacağı gibi tüm kira sözleşmelerinde de uygulama alanı bulmaktadır¹⁴².

Kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu TBK m.309 ile m.311 arasında düzenlenmiştir. Üçüncü kişinin kiralanan üzerinde üstün bir hakka sahip olması ile kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesine ilişkin hükümler “*üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluk*” başlığı altında düzenlenmiştir. Kanunda açıkça kira sözleşmesinin zapt nedeniyle sona erdirilebileceği düzenlenmemiştir. Doktrinde buna ilişkin çeşitli görüşler mevcut olup bazı yazarlara göre kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermekte, bazı yazarlara göre ise kiraya verenin kiralananın sözleşme süresince kullanıma uygun bir şekilde bulundurma borcuna aykırılık hâlini oluşturduğundan kiracının sözleşmeyi feshedebileceğini savunmaktadırlar¹⁴³. Kiraya verenin zapttan sorumluluğu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ve diğer kira sözleşmelerini de kapsamaktadır.

¹⁴¹ Sezer Çabri, *Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu*, 2. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2023, s. 33.

¹⁴² Çabri, s. 35.

¹⁴³ Günel, s. 162; Eren, s. 355; Başkan, s. 174.

TBK’da olağanüstü fesih başlığı altında önemli sebeple fesih m.331’de düzenlenmiştir. Kira ilişkisinin devamını çekilmez kılan önemli sebeplerin varlığı halinde hem kiracı tarafından hem de kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin sona erdirilebileceği hüküm altına alınmıştır. Önemli sebeplerin varlığı halinde kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı kiracıya özgü değildir. Aynı zamanda kira ilişkisinin devamını çekilmez kılan önemli bir sebebin varlığı halinde kiraya verende önemli sebebe dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkına sahiptir. Önemli sebebin varlığı halinde kira sözleşmesini sona erdirmeye tüm kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulmaktadır.

Belirli süreli kira sözleşmesinde sözleşme süresi sona ermeden, belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise yasal fesih dönemlerine uymaksızın kiracı kiralananı haklı sebep olmaksızın tahliye etme hususu TBK m.325’te düzenlenmiştir. Kiracı kiralananı haklı sebep olmaksızın erken tahliye etmesi durumunda sorumluluğu kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre daha devam edecektir¹⁴⁴.

Kiracı ayıp nedeniyle, zapt nedeniyle, önemli nedenle ve haklı sebep olmaksızın kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir. Kiraya verenin ise konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira sözleşmesini sona erdirmeye halleri sınırlıdır. Kiraya veren kira sözleşmesi süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez¹⁴⁵. Genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde belirli süreli kira sözleşmesinin sona ermesine rağmen kira ilişkisi devam ediyorsa belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşür. Buna karşılık konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ise belirli süreli kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmeyerek bir yıl süreyle uzamış sayılır. Kiraya veren ancak 10 yıllık uzama süresinin sonunda herhangi bir sebep göstermeksizin kira sözleşmesini sona erdirebilir¹⁴⁶.

TBK’nın kiraya ilişkin genel hükümlerine göre sona erdirmeye TBK m.299 ile m.338 hükümleri arasında düzenlenmiştir. Genel hükümlere göre sona erme sebepleri belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin dolması, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimi, kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunun ihlal etmesi sebebiyle kiraya veren tarafından sözleşmenin sona erdirilmesi, kiracının temerrüdü ve önemli nedenle fesihtir.

¹⁴⁴ Günel, s. 758; Acar, s. 518; Gümüş, s. 279.

¹⁴⁵ Gümüş, s.275.

¹⁴⁶ Eren, s. 355.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi ise genel hükümlere göre sona erme, fesih bildirim yoluyla (m.347) sona erme ile tahliye davası açma yoluyla (m.350 – 356) sona ermedir. Kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenen ve sözleşmeden doğan borcun ihlali nedeniyle tarafların sözleşmeyi sona erdirmeye imkânları, aksine düzenleme olmadıkça konut veya çatılı işyeri kiralalarında da uygulanır.

2. AYIP NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ

2.1. Kiraya verenin Ayıp Bağlamında Borçları

2.1.1. Kiraya Verenin Kiralananı Sözleşmede Amaçlanan Kullanıma Elverişli Durumda Teslim Etme Borcu

TBK’da kiraya verenin “teslim borcu” başlığı altında asli edim yükümlülüğü kaleme alınmıştır¹⁴⁷. TBK m.301 hükmünde “kiraya veren kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlü olduğu” belirtilmiştir¹⁴⁸. Hükümde açıkça belirtildiği üzere kiraya veren kiralananı kararlaştırılan sürede kiralananın belirlenen kullanım amacına uygun şekilde teslim etmeli, sözleşme süresince de bu amaca uygun bir şekilde bulundurmalıdır¹⁴⁹. Kiralanan yer kanunda belirtilen hususlara aykırı olarak teslim edilmiş veya kiralananın daha sonra bu hususlara aykırılık içermesi halinde kiraya veren kiracıya karşı ayıp nedeniyle sorumlu olur¹⁵⁰.

TBK’da kiraya verenin borçları m.301 ve devamında düzenlenmiş, m.304 ve devamında da ayrıca ayıba karşı tekeffül borcu düzenlenmiştir. Madde gerekçesinde 818 sayılı BK’nın m.249/2 fıkrasında yer alan ayıp hükümlerinin TBK m.304’te özel olarak düzenlendiğinden TBK m.301 hükmüne alınmadığı belirtilmiştir¹⁵¹.

TBK m.301/c.1, 818 sayılı BK’nın aksine kiraya verenin kiralananı

¹⁴⁷ Suiçmez, s. 1602.

¹⁴⁸ Mustafa Koca, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerine Göre Ürün Kirasının Sona Ermesi, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.XIX, S. 4, 2015, s.135.

¹⁴⁹ Y. 13. HD., E. 2008/618, K. 2008/8506, T. 17.06.2008, “*Kiraya veren kiralananı sözleşmeye uygun biçimde kullanmaya elverişli olarak kiracıya teslim etmek ve kira süresince bu halin devamını sağlamaya yükümlüdür. Kiralananın sözleşme ile güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını ve işletilmesini olanaksız kılacak ayıplar kiralayanın tekeffülü altındadır. Davalı kiralayanların kiralanda ruhsatsız tadilat ve ilaveler yapmaları olayın idari yargıya intikal etmesine rağmen bu yönü davacı kiracıdan saklamaları ağır kusurlarını, hatta kasten hareket ettiklerini gösterir.*” ET. 19.12.2023 (Kazancı)

¹⁵⁰ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 234.

¹⁵¹ Mustafa Cahit Günel, *Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi*, (Doktora Tezi), İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2010, s. 6.

kararlaştırılan tarihte teslim etmesi gerektiğini özellikle vurgulamıřtır¹⁵². Kira sözleşmesinde bir belirleme yoksa kiracı kira bedelini ifa etmeden önce kiraya verenin teslim borcunu ifa etmesi gerekmektedir¹⁵³. Kira sözleşmesinde kira bedelinin peşin olarak ödenmesi kararlaştırılmışsa kiraya verenin teslim borcunu ifa etmesiyle kira alacağı muaccel hale gelmiş olur¹⁵⁴.

Doktrin “*kullanım*” kavramını iki farklı yönüyle ele almakta; ilki “*kullanım amacı*”, ikincisi ise “*kullanım şekli*”dir.¹⁵⁵.

Kiralananın kullanım amacı kiralananın hangi amaçla kullanılacağının belirtilmesidir¹⁵⁶. Örneğin kiralananın konut, büro veya depo olarak kullanılmak üzere kiralınması durumunda objektif kriterlere göre değerlendirme yapılacaktır¹⁵⁷.

Kiralananın kullanım şekli kiralananın nasıl kullanılacađıdır¹⁵⁸. Örneğin kiralananın ticari veya ticari olmayan amaçla kiralınması kiralananın kullanım şekliyle ilgilidir¹⁵⁹.

Kira sözleşmesinde kiralananın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağına dair bir belirleme yapılmamışsa sözleşmenin amacına, somut olayın özelliklerine¹⁶⁰ ve alışılmış olan kullanımına bakılması gerekmektedir. Kira sözleşmesinde hangi amaçla kiralandığı belirtilmişse kiraya veren bu amaca uygun şekilde kiralananı teslim etmekle yükümlüdür¹⁶¹.

2.1.2. Kiraya Verenin Kiralananı Sözleşme Süresince Kullanıma Elverişli

Durumda Bulundurma Borcu

Yasal ifadede açıkça ortaya konulduğu üzere kira sözleşmesi süresince kiraya veren kiralanan şeyi kullanıma elverişli şekilde tutmak zorundadır¹⁶². Kira sözleşmesi

¹⁵²Yavuz, Acar, Özen, s. 248.

¹⁵³Sıratař, s.41.

¹⁵⁴Zevkliler, Gökyayla, s. 254.

¹⁵⁵Acar, s. 109.

¹⁵⁶Dařlı, s. 135.

¹⁵⁷Aydın, s. 53.

¹⁵⁸Yavuz, s.130.

¹⁵⁹Çabri, s. 33.

¹⁶⁰Gümüř, s. 238.

¹⁶¹ Y. 4. HD., E. 2015/15993, K. 2016/1412, T. 09.02.2016, “*Somut olayda; mülkiyeti davalıya ait büfenin meşrubat büfesi olarak işletilmesi için taraflar arasında kira sözleşmesinin imzalandığı, kiralanan büfede elektrik bağlantısı bulunmadığı konularında uyumazlık bulunmamaktadır. Yine dosya arasındaki belgelerden davacının, elektrik kablolarının hasar görmüş olması nedeniyle büfede elektrik bağlantısı yapılamadığını davalıya bildirerek gereğinin yapılmasını istediği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda elektrik bağlantısı bulunmayan büfenin kullanıma elverişli bir durumda olduğundan bahsedilemez.*” ET. 17.01.2024 (Kazancı)

¹⁶² Acar, s. 111.

sürekli devam eden bir sözleşme olması sebebiyle kiraya veren sözleşme devam ettiği süreç içerisinde sonradan ortaya çıkan¹⁶³ ayıplardan da sorumludur¹⁶⁴. Kiraya verenin sözleşme süresince kiralananı sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun şekilde bulundurmamasının yaptırımı ayıptan dolayı sorumlu olmasıdır¹⁶⁵.

Kiraya verenin kiralananın sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun şekilde bulundurma borcundan sorumlu olabilmesi için kiralananın kullanımını engelleyecek faktörün oluşmasında kiracı kusurlu olmamalıdır¹⁶⁶. Kiralananda meydana gelen bozulmalarda kiraya verenin kusuru olmasa da kiraya veren sözleşmede belirlenmiş olan kullanımı engelleyen faktörleri ortadan kaldırmak ve gidermekle yükümlüdür¹⁶⁷. Ancak kiraya verenin kusuru olmaksızın kiralananın yok olması veya sözleşmede amaçlanan kullanımı göremez hale gelmesi söz konusu olursa kiraya verenin borcu TBK m.136 gereği sona ermektedir¹⁶⁸.

2.2. TBK m.301 Kapsamında Kiracı Aleyhine Değiştirme Yasağı

Eski BK m.249/son fıkrasında “...Eğer ayıp, kiracının yahut kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sağlığı için ciddi bir tehlike teşkil etmekte ise; kiralayan bu tehlikeye akdi yaparken vakıf olmuş veya fesih hakkından feragat etmiş olsa bile yine kirayı feshedebilir.” hükmünün ters kavramından hareketle kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğunun sözleşmeyle sınırlanabileceği kabul ediliyordu¹⁶⁹.

6098 sayılı TBK m.301/c.2’de ise kiraya verenin kiralananın ayıplı olmasından doğan sorumluluğunun kaldırılması veya sınırlandırılmasına ilişkin yapacakları anlaşmalara sınırlama getirilmiştir¹⁷⁰. Buna göre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı lehine olmayacak şekilde TBK m.301/c.1 hükmünün

¹⁶³ Y. 3. HD. E. 2004/1763, K. 2004/2081, T. 15.03.2004 “*Borçlar Kanunu’nun 249/1 maddesine göre; kiralayan akde uygun biçimde şeyi teslim ve koruma borcu altında olup, kira süresince de kiralananı bu halde tutmakla yükümlüdür. Kira sürekli bir akit olduğundan, hem akdin kurulmasından önce mevcut, hem de akdin devamı süresince kiracının bir kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplar kiralayanın tekeffülü altındadır. Diğer bir anlatımla sözleşme süresince kiralanda meydana gelen bozuklukları ve eksiklikleri gidermek kiralananın kullanmaya elverişli bulunması için gerekli önlemleri almak zorunda bulunan kiralayandır.*” ET. 17.01.2024(Kazancı)

¹⁶⁴ Eren, s. 336.

¹⁶⁵ Daşlı, s. 135.

¹⁶⁶ Aydın, s.61.

¹⁶⁷ Çabri, s. 38.

¹⁶⁸ Y. 19. HD., E. 2005/354, K. 2005/11431, T. 21.11.2005 “*17.08.1999 tarihinde meydana gelen depremde taşınmazın oturulamaz hale gelmesi nedeniyle kira akdinin sona erdiği, bu nedenle davalının peşin aldığı kira ücretinin hasar tarihinden sonraki dönemini iade etmesi gerektiği...*” ET. 17.01.2024(Kazancı)

¹⁶⁹ Yavuz, s. 138.

¹⁷⁰ Aral, Ayrancı; s. 341.

değiştirilemeyeceği belirtilmiştir¹⁷¹. Konut ve çatılı işyeri kiralarında bu düzenleme kiracı lehine emredici niteliktedir, kiraya verenin ayıp sebebiyle sorumluluğunun sınırlandırılması veya kaldırılması hukuka uygun değildir¹⁷².

Hüküm kiracı yararına emredici nitelikte olduğundan¹⁷³, kiraya verenin ayıp sorumluluğunun kiracı lehine olacak şekilde ağırlaştırılması mümkün olup kiracıya önemli kabul edilmeyen ayıplar bakımından da kira sözleşmesini sona erdirmeye veya kiraya verene herhangi bir bildirimde bulunmadan doğrudan ayıbı gidererek yapılan masrafı kira bedelinden indirme hakkı tanınabilir¹⁷⁴.

2.3. Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu

2.3.1. Genel Olarak

TBK m.304'te kiraya verenin ayıba karşı tekeffül sorumluluğu düzenlenmiş buna karşılık ayıbın içeriğiyle ilgili herhangi bir ifadeye yer verilmemiştir. Ayıp kavramının tanımı hususunda, TBK'da ayıp kavramı açıklanmamışsa da¹⁷⁵ kiraya verenin asıl borcu olan teslim borcunun düzenlendiği TBK m.301/c.1 hükmünden yararlanılabilir¹⁷⁶. Kiraya verenin teslim borcu ayıp sebebiyle sorumluluğunun özünü oluşturmaktadır¹⁷⁷.

Kiraya verenin kanundan kaynaklı olarak sorumlu olduğu ayıplar kiracının sözleşmede belirlenen kullanma amacına göre kiralananı kullanamamasına veya işletmemesine sebep olan ayıplardır¹⁷⁸. TBK m.304 vd. kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler bölümünde düzenlendiğinden konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü hüküm bulunmadığı için TBK m.304 ve devamında yer alan kurallar bu tür kiralara da uygulanacaktır¹⁷⁹.

¹⁷¹ Akıntürk, Ateş Karaman, s. 266.

¹⁷² Arif Ataman, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kira Sözleşmesinde Kiraya Veren Borçları Özellikle Ayıptan Sorumluluğu, (Yüksek Lisans Tezi) Erzurum: Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2017, s. 127.

¹⁷³ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 333.

¹⁷⁴ Çabri, s. 157.

¹⁷⁵ YHGK. E. 2019/6-3, K.2022/398, T. 29.03.2022 “Borçlar Kanunu’nda ayıp kavramının tanımına yer verilmemiş ancak ayıplı durumdan neyin anlaşılması gerektiği ifade edilmiştir. BK’nın 249. Maddesine göre kira sözleşmesinde ayıp, kiralananın hukuksal durumuna, özüne ya da niteliklerine ilişkin olup kiralananın murad edilen şekilde kullanılmasını veya işletilmesini imkânsız kılacak yahut kullanım değerini önemli ölçüde azaltacak nitelikteki eksikliklerdir. Ayıp kavramı hem kiralananın kullanım amacına yönelik zaruri niteliklerin hem de vaat edilen niteliklerin eksikliğini ifade eder.” ET.17.01.2024 (Kazancı)

¹⁷⁶ Aydın, s. 63.

¹⁷⁷ Yavuz, Acar, Özen, s.250.

¹⁷⁸ Günel, s. 18.

¹⁷⁹ Acar, s. 139.

2.3.2. Hukuki Niteliği

Kiraya verenin kiralanandaki ayıplardan sorumlu olmasının hukuki niteliği bakımından öğretide farklı görüşler yer almaktadır. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu TBK’da düzenlenen yanılma hükümlerine göre belirlendiğini, hakkaniyet esasına göre belirlendiğini, ayrı bir müessese olduğunu, sözleşme akdedilirken yapılan görüşmelerdeki kusura dayalı olarak belirlendiğini, varsayıma dayalı olarak belirlendiğini veya borçlu temerrüdünün özel bir hali olarak belirlendiği olmak üzere birden fazla görüş bulunmaktadır¹⁸⁰. Ayıptan doğan sorumluluğun öğretide kabul edilen ağırlıklı görüşü, borcun gerektiği gibi yerine getirilmemesine ilişkin hükümlerin özel bir görünümü olarak kabul edildiğidir¹⁸¹. Ayıptan doğan sorumluluk, kiralananın sözleşmede belirlenen kullanıma uygun bir şekilde teslim edilmesi ve sözleşme devam ettiği sürece kiralananın kullanıma uygun bir şekilde bulundurulması kapsamını içerdiğinden asli borç niteliği taşımaktadır. Kiralanan sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun olmayacak şekilde teslim edilmesi veya kiralanın teslim edildikten sonra ayıplı hale gelmesi TBK m. 112’de yer alan borcun gereği gibi ifa edilmemesinin özel bir görünümü niteliğinde¹⁸² olduğu genel olarak kabul edilmektedir.

Kanaatimizce kiraya verenin ayıba karşı sorumlu olması özel bir düzenleme olarak nitelendirilmelidir. Nitekim kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğu TBK’de düzenlenen diğer hukuki durumlara benzese de ayrıldığı noktalar bulunmaktadır. Kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğunda karşılaşılabilecek hukuki ihtilaflar bakımından somut olaya göre nitelendirme yapılması gerekmektedir. Bu bakımdan ayıptan doğan sorumluluk için TBK’nın ilgili hükümleri gereğince özel bir düzenleme olarak nitelendirilmesi hukuka daha uygun olacaktır.

2.4. Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğunda Ayıp Türleri

Kiralanandaki ayıp türleri kanunda ve öğretide farklı olarak sınıflandırılmıştır¹⁸³.

¹⁸⁰ Çabri s. 67.

¹⁸¹ Onur, s. 84.

¹⁸² Çabri, s. 78.

¹⁸³ YHGK, E. 2017/1657, K. 2019/744, T. 20.06.2019, “Öğretide ayıp satılarda, hasarın geçtiği anda, vaad edilen nitelikleri bir diğer ifade ile bulunması gereken bir özelliğin bulunmaması ya da bulunmaması gereken bir kusur ya da eksikliğin bulunması ya da dürüstlük kuralı gereğince ondan beklenen lüzumlu vasıfları taşıyamaması hâli olarak tanımlanmakta ve maddi, hukuki ya da ekonomik ayıp şeklinde sınıflandırılmaktadır. Maddi ayıp bir malda madden hata bulunmasıdır (örneğin malın yırtık, kırık, bozuk, lekeli olması gibi). Hukuki ayıp malın kullanımının hukuken sınırlandırılmış olmasıdır (malın üzerinde rehin, haciz, intifa hakkı gibi kısıtlamalar bulunması gibi). Ekonomik ayıp ise malın iktisadi

TBK’da kira sözleşmesi akdedildiği sırada kiralananın var olan ayıp ve kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan ayıp olarak ayırım yapılmıştır¹⁸⁴. Kiracının sahip olduğu seçimlik haklar bakımından kiralananın teslimi anında mevcut olan ayıp veya teslimden sonra ortaya çıkan ayıp ayırımı önem taşımaktadır¹⁸⁵.

Öğretide ise ayıp niteliklerine göre; hukuki, maddi, manevi, ekonomik ayıp¹⁸⁶ olarak sınıflandırılmıştır. Ayrıca ayıbın görünürlüğü bakımından açık ve gizli ayıp ayırımı da bulunmaktadır. Aynı zamanda TBK’da belirtildiği üzere önemli ve önemli olmayan ayıp ayırımı bulunmaktadır.

2.4.1. Ayıbın Oluş Anına Göre Yapılan Ayırım

2.4.1.1. Kiralananın Teslimi Anında Mevcut Olan Ayıp

Teslim anındaki ayıp, kiralananın teslimi sırasında var olan ayıptır¹⁸⁷. Kiralananın teslim anında ayıplı olup olmadığının tespitinde kiralananın kullanım amacı ile tarafların iradelerine bakmak gerekmektedir¹⁸⁸. Kiraya veren kira sözleşmesinde belirlenmiş olan kiralananın kullanım amacına uygun şekilde kiralananı teslim etmekle yükümlüdür¹⁸⁹. Örneğin kiralanan teslim edildiği sırada çatılı işyerinin kullanma izninin bulunmaması teslim anında var olan ayıptır.¹⁹⁰

Kiraya veren tarafından teslim borcu ifa edilirken kiralanan ayıplı durumda olmasına rağmen kiracı bu ayıbı bilmiyor ve sonradan öğrenmesi söz konusuysa ¹⁹¹ kiraya verenin teslim anında mevcut olan ayıp hükümlerine göre mi yoksa teslimden sonra ortaya çıkan ayıp hükümlerine göre mi sorumlu olacağı konusunda öğretide görüş

vasıflarında eksiklik olmasıdır...” ET.17.01.2024 (Kazancı)

¹⁸⁴ Atanian, s. 108.

¹⁸⁵ Abdullah Aktaş, *Kiraya Verenın Kiralanandaki Ayıplardan Sorumluluğu*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2016, s. 38.

¹⁸⁶ Özdemir, Küçükçapraz, s. 88.

¹⁸⁷ Beyza Nuhoglu, *Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Verenın Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Bahçeşehir Üniversitesi, 2013, s. 49.

¹⁸⁸ Özdemir, Küçükçapraz, s. 89.

¹⁸⁹ Çabri, s. 123.

¹⁹⁰ Eren, s. 339.

¹⁹¹ Y. 13.HD. E. 2004/10361, K. 2005/1893, T. 10.02.2005 “*Olayımızda kiralananın, akitte güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını engelleyen ayıp, davalı kiralayanın, davacıya kiraladığı daireyi, yönetim planındaki açık hükme rağmen işyeri olarak kiralamasıdır. Davalı kiralayan, yönetim planında mesken olarak gözüken taşınmazı davacıya işyeri olarak kiraya verirken, kat maliklerinin onayını almak durumundadır. Nitekim kat malikince acılan dava da, davacı şirketin yönetim planına aykırı olarak taşınmazı işyeri olarak kullandığı mahkemece sabit görülerek, tahliyesine karar verilmiş ve bu karar nedeniyle davacı taşınmazı kira süresi dolmadan 28.04.2002 tarihinde tahliye etmiştir. Davacı, kira sözleşmesi gereği kiraladığı taşınmazda 6 yıl süre kullanacağını düşünerek, faydalı giderlerde bulunmuş, ne var ki davalı kiralayanın kusuru ile taşınmazdan tahliye edilmiştir. Şu durum karşısında davalı kiralayanı yasa gereği olan kiralaması sözleşmenin amacına uygun kullanmaya elverişli halde davacıya teslim borcunu yerine getirmemiş durumdadır.*” ET. 18.01.2024 (Kazancı)

birliğı bulunmamaktadır. Kiralananın teslimi anında ayıplı olması ve kiracının ayıbı sonradan öğrenmesi halinde kiralananın teslimden sonra ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere kiracının başvurabileceğı savunulan görüşlerden biridir¹⁹². Diğer görüş ise teslim anında mevcut olan ayıba ilişkin hükümlere başvurulması gerektiğı¹⁹³ yönündedir.

2.4.1.2. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesi

Kiralananın teslim edilmesinden sonra kira sözleşmesinde taraflarca belirlenmiş olan kiralananın kullanım amacıyla bağdaşmayan bozuklukların meydana gelmesi kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıp olarak nitelendirilmektedir¹⁹⁴. Kira sözleşmesinin belirli bir süreye tabi olarak veya belirsiz süreli olarak akdedildiğı önem taşımaksızın sürekli borç ilişkisi yarattığından¹⁹⁵, teslim tarihinden kira sözleşmesinin bitim tarihine kadar kullanıma elverişli halde bulundurulması gerekmektedir¹⁹⁶. Kiralanda bulunan elektrik tesisatının kiracının bir kusuru olmaksızın arızalanması, evin zamanla eskimeye başlamasıyla duvardaki boyaların tamamen sökülmesi sonradan meydana gelen ayıplara örnek teşkil eder¹⁹⁷.

Kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıpların kiracının kusuru dışında¹⁹⁸ ortaya çıkmış olması gerekir¹⁹⁹. Kiracının hor veya aşırı kullanımı sebebiyle kiralanda ayıp meydana gelmişse bu duruma kendi kusuruyla sebep olduğundan kiracının ayıba

¹⁹² Atanlian, s. 117.

¹⁹³ Onur, s. 70.

¹⁹⁴ Aktaş, s. 50.

¹⁹⁵ Y. 3. HD., E. 2020/12322, K. 2021/2820, T. 17.03.2021 “Kira, sürekli bir akit olduğundan hem sözleşmenin kurulmasından önce var olan, hem de akdın devamı süresince kiracının bir kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplar kiraya verenin tekeffülü altındadır. Diğer bir anlatımla, kiraya veren sözleşme süresince kiralananın kullanmaya elverişli halde bulunması için gerekli önlemleri almak durumundadır. Kiralananın sözleşme amacına uygun kullanılamayacak olması ya da kiralandan yararlanmanın önemli surette azalması halinde, kiracı kira sözleşmesini feshedebileceğı gibi, kira bedelinde uygun bir indirim yapılmasını da isteyebilir.” ET. 17.01.2024 (Kazancı)

¹⁹⁶ Acar, s. 145.

¹⁹⁷ Nuhoğlu, s. 50.

¹⁹⁸ Y. 6. HD., E. 2013/14892, K. 2014/7953, T. 17.06.2014 “Mahkemece, hükme esas alınan bilirkişi raporunda kiralanda sonradan çıkan bu ayıpların önemli ve esaslı ayıp olup olmadıkları, kiracı tarafından giderilebilecek nitelikte olup olmadıkları hususunda bir tespit bulunmamaktadır. Ayrıca raporda 20.9.2010 tarihinde başlayan kiracılık sonrası davacı kiracı yaklaşık 12-13 ay sonra 17.11.2011 de ayıpların giderilmesi ihtarında bulunmuş olup, bu süre zarfında yani ayıpların ortaya çıkması ile kiracının bu yerde oturmaya devam etmesi sebebiyle geçen bu süre zarfında ayıpların artmasına sebep olup olmadığı hususunda da açıklık bulunmamaktadır. Mahkemece gerektiğinde yeniden uzman bilirkişi ya da bilirkişilerden rapor alınarak kiralanda sonradan çıkan bu ayıpların önemli ve esaslı ayıp olup olmadıkları, kiracı tarafından giderilebilecek nitelikte olup olmadıkları, ayıpların ve davacı zararının artmasında davacı kiracının kusuru bulunup bulunmadığı araştırılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken..” ET.17.01.2024 (Kazancı)

¹⁹⁹ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 237.

katlanması gerekmektedir²⁰⁰.

2.4.2. Ayıbın Niteliğine Göre Yapılan Ayrım

2.4.2.1. Maddi Ayıp

Kiralananın kullanım amacını tamamen ortadan kaldıran veya kullanım amacını azaltan bozukluklar, eksiklikler, kiralanandaki maddi ayıp olarak nitelendirilir²⁰¹. Kiralananın kendisinden kaynaklanan maddi ayıplar söz konusu olabileceği gibi dışarıdan etki eden durumlarda kiralananda maddi ayıba sebep olabilir²⁰². Maddi ayıba konutun camlarının kırık olması, işyerinin kapılarının olmaması²⁰³, konutta rutubet olması²⁰⁴ gibi durumlar örnek verilebilir.

Maddi ayıp kiralananın tamamına ilişkin olabileceği gibi kiralanayı oluşturan eşyanın bir kısmına, parçalarından birkaçına ilişkin olabilir²⁰⁵. Kiralanan konutun bir odasının rutubetli olması, odaların birinde bulunan kalorifer peteğinin tıkalı olması bu duruma örnektir²⁰⁶. Kiralananın sözleşme amacına uygun bir hale getirilmemesi²⁰⁷ de maddi ayıp sayılmaktadır²⁰⁸.

2.4.2.2. Manevi Ayıp

Kira sözleşmesine özgü olarak, kiralanın kiracıya teslim edildiği andan itibaren kiraya verenin kira sözleşmesi kapsamındaki borcu olan kiralanayı sözleşmede belirlenen kullanımına elverişli halde bulundurma borcunu tam ve eksiksiz bir şekilde

²⁰⁰ Zevkliler, Gökyayla, s. 259.

²⁰¹ Aydın, s. 67.

²⁰² Günel, s. 43.

²⁰³ Y. 13. HD., 2004/16785, K. 2005/4909, T. 24.03.2005 “Davacının mecurda bulunan kombi cihazının evin ısınmasında yetersiz kalması nedeniyle kış aylarında kiralayan tarafından değiştirildiği, bu dönem içerisinde davacının eşi ve çocukları ile kiralanayı sözleşmeye uygun şekilde kullanamadığı dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Borçlar Kanunu'nun 250. maddesine göre kiralanın, kira müddeti zarfında kiracının kusuru olmadan akitten maksut olan kullanılmak mümkün olmayacak veya ehemmiyetli surette azalacak bir hale düştüğünde kiracı ücretten bir miktarın tenzilini talep edebileceği gibi, ayıp uygun zamanda giderilmezse akdi fesih edebilir. Aynı kanunun 251. maddesi uyarınca da kiralanandaki zaruri tamirata kiracı izin vermek zorunda olup, kullanıma başlanıldığında var olan ya da sonradan ortaya çıkan ayıpları ve münasip mehil zarfında, bertaraf edilmeyen ufak tefek ayıpları da kiralayan hesabına izale edebilir.” ET. 17.01.2024 (Kazancı)

²⁰⁴ Öz, s. 207.

²⁰⁵ Nuhoğlu, s. 39.

²⁰⁶ Çabri, s. 108.

²⁰⁷ Y. 13. HD., E. 1994/9668, K. 1994/10845, T. 05.12.1994 “..kiralananın sözleşme amacına uygun biçimde kullanmaya elverişli duruma getirilmemesinin de maddi bir ayıp olarak kabul edilmesi gerekir. Yine, kira, devamlı bir akit olduğundan; kiraya veren, akdin süresince kiracının bir kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplardan sorumludur. Kiracının bir kusuru olmaksızın, kiralanın, akidin güdülen amaca göre kullanma mümkün olmayacak duruma düştüğü veya yararlanma önemli ölçüde azalacak duruma geldiği durumda kiracı, ayıbın giderilmesi için kiralayana uygun bir önel verir.” ET. 17.01.2024 (Kazancı)

²⁰⁸ Yavuz, s. 181.

yerine getirmediği durumlarda veya yan yüküm ile koruma yükümü ihlalleri manevi ayıp olarak ortaya çıkabilir²⁰⁹. Kiralanda gürültülerin olması, rahatsız edici şekilde duman olması, kötü kokuların yayılması, kiracıya devamlı hakaret edilmesi²¹⁰, saldırgan olan bir köpeği merdivenlerde tasmaş bir şekilde bırakmak gibi durumlar manevi ayıba örnek gösterilebilir²¹¹.

Kiraya veren kiralanan yerdeki üçüncü kişi konumunda bulunan komşuların da²¹² kiralananı kullanılmasıyla bağdaşmayacak şekilde kiracısını rahatsız etmelerini engellemekle yükümlüdür²¹³. Her ne kadar bu durumda kiracı komşulara karşı hukuki yollara başvurma imkânına sahipse de kiraya verenin kiralananı sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun şekilde bulundurma borcunu ortadan kaldırmaz²¹⁴.

Kiraya verenin kiralanan da mevcut olduğuna dair beyan ettiği niteliklerin kiralanda bulunmaması hali manevi ayıp teşkil eder²¹⁵. Kiracının sırf güzel bir manzaraya sahip olması sebebiyle kiraladığı taşınmazda kiraya verenin yapacağı bir yapı ile manzaranın kapatılmasına sebep olunmayacağı şeklindeki beyanına rağmen aksi davranışı manevi ayıp oluşturmaktadır²¹⁶. Buna karşılık kiraya verenin herhangi bir eylemi olmadan manzaranın kapanması halinde kiraya veren ayıptan dolayı sorumlu olmayacaktır²¹⁷. Kiracının ticarethane olarak kiralamış olduğu kiralananın bulunduğu binada kiracının ticarethanesine rakip olacak başka bir ticarethane açılması sözleşmede aksi kararlaştırılmadığı sürece kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna aykırı

²⁰⁹ Gümü, s. 241.

²¹⁰ YHGK, E. 2013/13-66, K. 2013/1417, T. 02.10.2013 “Kullanıma uygun halde bulundurma borcu kapsamına kiralananın sadece maddi nitelikteki noksanlıklardan arındırılmış şekli değil, bunun yanında ihlali halinde manevi ayıp sayılacak gürültü yapmama, kötü koku yaymama veya kiracıya hakaret etmeme gibi davranışlar da girer.” ET. 17.01.2024 (Kazancı)

²¹¹ Yavuz, Acar, Özen, s. 253.

²¹² Y. 13. HD., E. 1996/3139, K. 1996/3683, T. 12.04.1996, “Kiralayan yalnız kendisi kiracısını rahatsız etmekten kaçınmakla kalmayıp diğer kiracıların da rahatsız etmesine engel olmakla yükümlüdür. Dahası kiralayan, yalnız diğer kiracıların değil, aynı zamanda başka üçüncü kişilerin örneğin, komşuların da kira akdinden beklenen kullanmayı azaltacak şekilde kiracısını rahatsız etmelerini önlemekle görevlidir. Bu bağlamda hemen belirtelim ki, kiracının bu gibi hallerde üçüncü kişilere karşı kendisinin bazı hukuki yollara başvurabilecek durumda olması az yukarda açıklanan kiralayanın akdi borcunu ortadan kaldırmaz. Kiralayan malik sıfatıyla komşuluk hükümlerine dayanarak üçüncü kişilerin mülkiyet haklarını aşmalarına karşı önlem alması gerekir. Kiralananın altındaki dairenin randevu olarak kullanılması nedeni ile yapılan bir ihbarı değerlendiren ahlak zabıtasının, evde fuhuş yapıldığını suçüstü yapmak suretiyle tespit ettiği,..... Bu olgu karşısında; davacı kiralayanın anlatılan BK’nın 249. Maddesindeki akde uygun şekilde kiralananı teslim ve koruma borcunu ağır bir şekilde ihlal ettiğinden da kuşku ve duraksamaya yer olmamalıdır.” ET. 17.01.2024 (Kazancı)

²¹³ Nuhoğlu, s. 40.

²¹⁴ Atanlian, s. 112.

²¹⁵ Çabri, s. 120.

²¹⁶ Nuhoğlu, s. 42.

²¹⁷ Aydın, s. 69.

sayılmaz²¹⁸.

2.4.2.3. Hukuki Ayıp

Kiralanın üzerinde kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamalar sebebiyle kiracının kullanımını azaltan faktörler hukuki ayıp sayılır²¹⁹. Kiralanın iskân ruhsatının bulunmaması²²⁰, işyeri kiraları bakımından kiralanandaki eksiklerden kaynaklı olarak çalışma ruhsatının alınamaması gibi durumlar hukuki ayıbın en çok görüldüğü durumlardır²²¹.

Kiraya verenin kiralananda mevcut olan hukuki ayıptan sorumlu olması durumuyla kiraya verenin zapt durumundan kaynaklanan sorumluluğu karıştırılmaktadır²²². Hukuki ayıpta kiracı kiralanı sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun kamu hukukundan kaynaklanan sebeplerden kullanamazken, zapt durumunda ise üçüncü kişinin kiralanın üzerinde kiralanın kullanımıyla bağdaşmayan üstün bir hak sahibi olmasından²²³ kaynaklanmaktadır²²⁴.

Kiralanın teslimi sırasında kiralananda mevcut olan ayıpları kiraya veren bilmiyor veya bilebilecek durumda dahi olmasa da ayıptan doğan sorumluluğu söz konusudur²²⁵. Hukuki ayıptan kiraya verenin sorumlu tutulabilmesi için ise hukuki

²¹⁸ Yavuz, s. 183.

²¹⁹ Aral, Ayrancı, s. 156.

²²⁰ YHGK, E. 2020/6-137, K. 2020/900, T. 17.11.2020 “*Dava konusu binanın iskân ruhsatı ile onaylı bir güçlendirme projesi ve güçlendirme ruhsatının olmaması ve işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı alınabilmesi için iskân ruhsatının bulunmasının gerekmesi karşısında, kiracının bu taşınmazda ticari faaliyetine başlamasına hukuken olanak bulunmadığı, taşınmazda hukuki bir ayıp bulunduğu ve bu hukuki ayıbın kiracının kiralanı sözleşmeye uygun şekilde kullanmasını imkânsız hale getirdiği, Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarında da belirtildiği üzere kiralanın kullanılabilmesi için iskân izninin bulunmasının vazgeçilmez bir zorunluluk olduğu, ayrıca binanın bazı bölümlerinde düşük kalitede beton kullanıldığı, depreme dayanıksız olduğu, güçlendirme ruhsatı alınmadığı, binanın bu şekilde kullanılmasının davacı-karşı davalı şirket ve çalışanları için ciddi bir tehlike oluşturduğu, dava konusu taşınmazın kiralayan tarafından ayıplı olarak teslim edildiği anlaşılmaktadır.*” ET. 17.01.2024 (Kazancı)

²²¹ Günel, s. 48.

²²² Ataninan, s. 113.

²²³ Y. 3.HD., E. 2017/8902, K. 2019/4700, T. 20.05.2019 “*Taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesi gereği kiralanın davacıya teslim edildiği, kira bedellerinin davalı tarafından tahsil edildiği konusunda taraflar arasında herhangi bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kiraya verenin sözleşmeye konu şeyin maliki olması zorunlu değildir. Kira sözleşmesi feshedilmediği veya sözleşmenin iptali davası açılmadığı sürece geçerlidir. Ancak bir üçüncü kişinin kiralanın üzerinde, kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, söz konusu hukuki ayıbı gidermek ve kiracının bu yüzden uğradığı zararları tazmin ile yükümlüdür. Kiraya verenin zapta karşı tekeffül borcu BK.’nın 253. (6098 sayılı TBK’nun 309) maddesinde düzenlenmiştir. Kiraya veren kiralanı her türlü maddi ve hukuki ayıptan ari olarak kiracının kullanımına sunmak ve kira müddetince bu hali ile muhafaza etmekle yükümlüdür. Üçüncü kişinin aynî bir hakka dayalı olarak kiralanın üzerinde ileri sürdüğü talepler davalı kiraya verenin tekeffülü altındadır.*” ET. 17.01.2024 (Kazancı)

²²⁴ Özdemir, Küçükçapraz, s. 91.

²²⁵ Gümüş, s. 243.

ayıbın, kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle ortaya çıkması gerekmektedir²²⁶. Örneğin kiralananın kamulaştırılmasıyla hukuki ayıbın meydana gelmesi kiraya verenin kusurundan kaynaklanmamaktadır²²⁷.

2.4.2.4. Ekonomik Ayıp

Kiraya veren kira sözleşmesinde kiralananla ilgili birtakım taahhütlerde bulunması durumunda, sözleşmede yer alan taahhütleri yerine getirmediği takdirde kiracının kiraladığı yeri ümit ettiği gibi kullanamamasına sebebiyet vermesi durumunda²²⁸ ekonomik ayıp söz konusu olur. Örneğin; işyeri kiralalarında kiraya verenin sözleşmede taahhüt ettiği iş hacmi oluşmaması sebebiyle kiracı kâr elde edemediği takdirde²²⁹, meydana gelen ayıpta kiraya verenin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın ekonomik ayıp söz konusudur²³⁰.

Kiraya verenin kiralanan yer için belirtmiş olduğu niteliklerin kiralanda bulunmaması sebebiyle ekonomik ayıp söz konusu olur²³¹. Kira konusu işyerinin etrafında uzun bir süre devam eden yol çalışması sebebiyle kiracının elde edeceği gelirden kayıp²³² olması hali ekonomik ayıba örnektir.

2.4.3. Ayıbın Ağırlığına Göre Yapılan Ayrım

2.4.3.1. Önemli Ayıp

TBK m.304/I açıkça önemli ayıp kavramına yer vermiştir²³³. Buna karşılık TBK m.304/I'de İsviçre BK m.258/I'den farklı olarak önemli ayıp kavramı tanımlanmamıştır²³⁴. Önemli ayıp²³⁵; kiralanda mevcut olan eksiklik veya bozukluk,

²²⁶ Onur, s. 44.

²²⁷ Nuhoğlu, s. 43.

²²⁸ Günel, s. 49.

²²⁹ Y. 3. HD., E. 2003/10689, K.2003/10192, T. 15.09.2003 “Davacı B. 1.4.1999 tarihinden itibaren aylık kiranın 725.813.055 lira olarak tespitini istemiş, davalı kiracı ise karşı dava açarak davacı karşı davalı B.’in üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmediğini, her türlü yiyecek ve içecek maddesinin terminal içinde her yerde satılması dolayısıyla bekledikleri geliri elde edemediklerini ve kira bedelinin çok yüksek olduğundan bahisle aylık kiranın dava tarihi itibarıyla 161.575.000 liraya indirilerek tespitini istemiştir. Kiralayanın kira parasının emsaline göre arttırılarak tespitini isteyebilmesi için öncelikle sözleşmesel yükümlülüğünü yerine getirmesi gerekmektedir. Kiracının ise bu koşullarda (ekonomik ayıbı bilmesine rağmen) kira sözleşmesini kayıtsız şartsız yenilediğinden dolayı esasen bu hukuksal nedene dayanarak (söz konusu döneme ait) kira parasının indirilerek saptanmasını istemeye hakkı bulunmamaktadır. Kiralanandaki önemli ayıplar kiralayan tarafından önceki dönemde giderilmemişse yeni dönem kira parası tespit edilirken bu ayıplar da dikkate alınarak kira parasından (mahkemece tesbit edilen önceki dönem kira parasının altına düşmemek kaydıyla) uygun bir indirim yapılmalıdır.” ET. 17.01.2024 (Kazancı)

²³⁰ Aydın, s. 70.

²³¹ Aktaş, s. 50.

²³² Aydın, s. 71.

²³³ Gümüş, s. 243.

²³⁴ Aral, Ayrancı, s. 345.

kira sözleşmesinde belirlenen kullanımı bütünüyle engelliyor veya kısmen azaltıyorsa kiracıdan kiralananı bu halde kullanmasının beklenemeyeceği ayıbı ifade etmektedir²³⁶. Kiralanan konutun ısıtma sisteminin bozuk olması sebebiyle konutun ısınmaması, aşırı rutubet veya su akıntısının bulunması hallerinde durum böyledir²³⁷.

Önemli ayıp nitelemesinin en önemli sonucu sözleşmeyi sona erdirebilme imkanını vermek olup²³⁸ kiracı başlangıçtaki önemli ayıbın varlığı halinde dilerse temerrüt hükümlerine başvurabilecek, böylece sözleşmeden dönebilecek; dilerse sonraki ayıplı ifa hakkındaki hükümlere gidebilecek, bu yolla yine sözleşmeyi sona erdirebilecektir (TBK m.305/2, m.306)²³⁹.

2.4.3.2. Önemli Olmayan Ayıp

Kiralananın kullanımını önemli sayılacak şekilde engellemeyen, kısıtlamayan makul süre içerisinde giderilebilen ayıplar önemli olmayan ayıp kabul edilmektedir²⁴⁰. İsviçre hukukunda olduğu üzere Türk hukukunda da önemli olmayan ayıplar bakımından ayrıma gidilmiş ve hafif ayıp ile orta ayıp olarak incelenmektedir²⁴¹.

²³⁵ Y. 3. HD., E. 2017/3995, K. 2018/11923, T. 22.11.2018 “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 305. maddesine göre kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluğuna başvurabilir. Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır. 307. maddesine göre kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı halinde, bu ayıpların giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıba orantılı indirim isteyebilir. Olayımıza gelince; taraflar arasında 01.10.2012 tarihli sözlü kira sözleşmesinin varlığına dair uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı kiracı tacir olup basiretli tacir gibi hareket etmek zorundadır. Davacı, davalının işyeri ruhsatı alacağını ispat edememiştir. Bu durumda işyerinin ruhsatının alınması yükümlülüğü davacı kiracıdır. Davacı, kiralanan taşınmazın vasfını araştırmalı, ruhsat alıp alamayacağını tespit etmeli ve ondan sonra sözleşme yapmalıdır. Davacının işyerinde ruhsat alamamasında davalı kiraya verenin kusuru bulunmamaktadır.” ET. 18.01.2024 (Lexpera)

²³⁶ Yavuz, Acar, Özen, s. 251.

²³⁷ Eren, s. 340.

²³⁸ Y. 6. HD. E. 2015/7564, K. 2015/11172, 17.12.2015 “Kural olarak kiralayan, taşınmazı sözleşme ile amaçlanan kullanıma uygun bir halde teslim ve sözleşme süresince bu halde bulundurmakla yükümlüdür. Satım akdi kira ilişkisini kendiliğinden ortadan kaldıran bir sebep olmadığından, kiralananı satın alan yeni malik de kiralananı kullanıma uygun halde bulundurma borcu altındadır. Kiralayanın bu sorumluluğu ayıba karşı tekeffül borcunu da içine alır. Diğer bir anlatımla kiralayan sözleşme süresince kiralananı meydana gelen bozuklukları ve eksikleri kiracının bir kusuru yoksa gidermekle yükümlüdür. Sonradan ortaya çıkan ayıplar sebebiyle kiralananın tamir ve bakım gereksinimi doğarsa kiracı bozuklukların önemine ve niteliğine göre kiraya verene bu durumu bildirmek ve tamiri konusunda uygun bir süre vermekle yükümlüdür. Uyuşmazlığın çözülmesi taraflar arasındaki sözleşmenin haklı sebeple feshedilip edilmediğine bağlıdır. Kiralananın içinde oturulamayacak şekilde deprem riski altında olduğu tespit edildiği takdirde haklı sebeple fesihten söz edilebilecektir. Aksi takdirde ayıbın derecesine göre kiracının ve kiralayanın haklarının değerlendirilmesi gerekir.” ET. 17.01.2024 (Kazancı)

²³⁹ Acar, s. 146.

²⁴⁰ Yavuz, Acar, Özen, s. 252.

²⁴¹ Çabri, s. 130.

Hafif ayıplar; niteliği itibarıyla daha basit ve az masrafla giderilmesi olanaklı ayıplardır²⁴². Örneğin, taşınmazdaki kapı kolunun bozuk olması ya da bir camın çizik olması, bir lambanın bozuk olması hafif nitelikte ayıplardır²⁴³.

Orta derecede ayıp ise basit sayılacak bir onarımla çözümlenemeyecek derecede olması sebebiyle kiralananın kullanımını sınırlandıran, buna karşın kiralananın kullanımını bütünüyle ortadan kaldırmayan ve önemli ölçüde zarar vermeyen ancak kiralananın kiracı tarafından kullanılmasının beklenemeyeceği ayıpları ifade etmektedir²⁴⁴. Eşyalı olarak kiralanan konutta buzdolabının bozuk olması orta derecede bir ayıp kabul edilir²⁴⁵.

Önemsiz ayıplar varsa kiraya verenden sadece bu önemsiz ayıpların giderilmesi ya da kira bedeli indirimi istenebilir²⁴⁶.

2.4.4. Ayıbın Görünürlüğüne Göre Yapılan Ayrım

2.4.4.1. Açık Ayıp

Kiralanandaki mevcut bozukluğun veya eksikliğin açık ve net bir şekilde belli olduğu durumlarda açık ayıptan söz edilir²⁴⁷. Konut olarak kiralanan yerin camlarının kırık olması, musluklarının çalışmıyor olması²⁴⁸ açık ayıplara örnektir.

Kiracı kira sözleşmesi kurulmadan önce kiralananı gezdiği sırada veya kira sözleşmesi kiralanan gezilmeden akdedildiği halde kiralananın teslimi sırasında açık ayıbı fark edebilir²⁴⁹. Kira sözleşmesi kurulurken kiracının kiralanda mevcut olduğunu bildiği veya bilmesi gerektiği kabul gören ayıplar bakımından kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu²⁵⁰ söz konusu olmaz²⁵¹. Buna karşılık kiracı kira sözleşmesi

²⁴² Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 235.

²⁴³ Acar, s.148.

²⁴⁴ Yavuz, Acar, Özen s. 252.

²⁴⁵ Nuhoglu, s. 56.

²⁴⁶ Gümüş, s. 243.

²⁴⁷ Yasin Kök, *Borçlar Kanunu'na ve Yeni Borçlar Kanunu Tasarısına Göre Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007, s. 61.

²⁴⁸ Gülşen Baltalı, *Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları*, İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2010, s. 40.

²⁴⁹ Atanlian, s. 119.

²⁵⁰ Y. 6. HD., E. 2014/5543, K. 2014/9146, T. 08.07.2014, "Açık ayıp niteliğindeki bozukluklara rağmen kiracının uzun bir süre kiralananı mevcut hali ile kullanması ve bu konuda uyumsuzluk çıkartmaması, kiracının kiralananı mevcut hali ile kabul ettiği şeklinde yorumlanabilir. Böylesi bir durumda kiraya veren bozukluklardan sorumlu tutulamaz. Somut olayda, davacı 1.4.2005 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin düzenlenmesinden sonra kiralananın teslimi ile binadaki 5 numaralı bölümün kiralayan tarafından 3.kişiye kiraya verildiği, kira parasının kiralayan tarafından tahsil edildiğini kiralamanın başından beri bilmektedir. Davacı kiracı, 5 numaralı yerin kendisine teslim edilmemesi sebebiyle yaklaşık 4 yıl sonra dava açmıştır. Davacı kiracının kiralanda 3.kişinin kiracı olduğunu öğrenir öğrenmez,

akdedilirken veya kiralanana teslim alma sırasında mevcut olan ayıplar bakımından, kiraya veren ayıpların daha sonra gidereceğini taahhüt etmesine rağmen ayıplar giderilmezse hileli ayıp nedeniyle kiraya verenin ayıptan sorumluluğu devam edecektir²⁵².

2.4.4.2. Gizli Ayıp

Açık ayıbın aksine kiralananda hemen fark edilmeyen basit bir incelemeyle görülmeyen ayıplardır²⁵³. Kiralananın teslimi sırasında veya kira sözleşmesi akdedilirken kiralananda mevcut olan ayıpların basit bir incelemeyle görülmediği veya kiralananın mevcut yapısıyla ilgili ²⁵⁴ teslimden sonra ortaya çıkan yapısal bozukluk hallerinde gizli ayıptan bahsedilir²⁵⁵. Yaz mevsimi içerisinde kiralanın konutun çatısının kışın aşırı yağmurdan dolayı su sızdırması gizli ayıba örnektir²⁵⁶.

TBK’da ayıbın gizli olması hakkında açıkça bir hüküm öngörülmemiş, TBK m.304 hükmünde kiracının teslim alma sırasında farkında olduğu ayıplar bakımından önemli önemsiz ayrımı yapılmışsa da bu ayıplar kiracının bildiği ve görebildiği ayıplar olduğu açıktır²⁵⁷.

TBK m.304 ve 305, kiracıya kira sözleşmesi kapsamında kiralanana gözden geçirme ve bildirim külfeti yüklememiştir. TBK m.222’ye kıyasla kiracının kira sözleşmesinin kurulduğu sırada bildiği veya basit bir incelemeyle fark edilebilecek olan ayıplardan dolayı kiraya verenin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır²⁵⁸. Aynı şekilde kiracı gizli ayıbın ortaya çıktığı veya gizli ayıbı fark ettiği anda kiraya verene bu

olayımızda teslim tarihinde derhal anlayıp en geç kira parasının kendisine ödenmesi talebini kiracı 3. kişinin reddi üzerine harekete geçmesi gerekirdi.” ET. 17.01.2024 (Kazancı)

²⁵¹ Aral, Ayrancı s. 341.

²⁵² Zevkliler, Gökyayla, s. 260.

²⁵³ Kök, s. 62.

²⁵⁴ Y. 3.HD., E. 2017/393, K.2017/3938, T. 28.03.2017 “*Taraflar arasındaki uyumsuzluk binanın zemin yalıtımının yapılmaması ya da eksik yapılmasından dolayı yağmur anında binanın su almasının gizli ayıp sayılmayacağı konusundadır... Bu durumda mahkeme marifetiyle mahallinde uzman bilirkişi heyeti ile keşif yapılarak kiralananda meydana gelen su baskının yapım hatasından kaynaklanıp kaynaklanmadığı, bu durumun gizli ayıp olup olmadığı, binanın bu süreçte kullanımına engel hali bulunup bulunmadığının TBK.nun 305 ve 306. Maddeleri gereğince ve dosya içinde davacı tarafından yaptırılan tesbit sonucu alınan bilirkişi raporları ve dosyada alınan raporlar hep birlikte değerlendirilerek bilirkişilerden denetime elverişli rapor alınması ve gizli ayıp olduğu tesbit edilmesi halinde davacının feshinin haklı olup olmadığı üzerinde durularak varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken..”* ET. 18.01.2024 (Lexpera)

²⁵⁵ Çabri, s. 135.

²⁵⁶ Günel, s. 55.

²⁵⁷ Aydoğu, Tuncer, Meral, s. 239.

²⁵⁸ Gümüş, s. 241.

ayıpları bildirmekle yükümlüdür aksi hâlde²⁵⁹ kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğu söz konusu olmaz²⁶⁰.

2.5. Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğunun Şartları

2.5.1. Esasa İlişkin Şartlar

2.5.1.1. Geçerli Kira Sözleşmesi Uyarınca Kiralanan Kiracıya Teslim Edilmiş Olmalıdır

Kiraya veren geçerli bir şekilde kurulmuş olan kira sözleşmesinin bulunması şartıyla kiralananadaki ayıplardan dolayı sorumlu tutulabilir²⁶¹. Geçerli bir şekilde kurulmuş olan kira sözleşmesi kapsamında kiraya veren kiralananı sözleşmede kararlaştırılmış olan kullanım amacına uygun bir şekilde kiracıya teslim etmesi gerekir²⁶². Kiralananın kiracıya teslimiyle birlikte kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu başlayıp kira sözleşmesi sona erinceye kadar devam eder²⁶³.

Kiraya veren tarafından kiralananın sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun şekilde teslim edilmesi gerekirken, kiracıya önemli ayıplarla kiralananın teslim edilmesi²⁶⁴ teklifi halinde kiracının teslim alma yükümlülüğü bulunmamakta, kiracı kiralananı o hali ile kabul etmeyerek TBK'nin 117 vd. maddeleri kapsamında borçlu temerrüdü hükümlerine; çekince koyarak teslim alması halinde ise kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurabilmektedir²⁶⁵. Kiracının, önemli ayıplı olarak teslimi teklif edilen kiralananı kabulden kaçınması halinde uygulanacak hükümler TBK

²⁵⁹ Y. 3.HD. E. 2003/10689 K. 2003/10192, T. 15.09.2003, “Kiracının ise bu koşullarda ekonomik ayıbı bilmesine rağmen kira sözleşmesini kayıtsız şartsız yenilediğinden dolayı esasen bu hukuksal nedene dayanarak söz konusu döneme ait kira parasının indirilerek saptanmasını istemeye hakkı bulunmamaktadır.” ET. 17.01.2024 (Kazancı)

²⁶⁰ Nuhoğlu, s. 53.

²⁶¹ Kök, s. 37.

²⁶² Günel, s. 40

²⁶³ Ahmet Başkan, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Veren Borçları*, (Yüksek Lisans Tezi), Erzincan: Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019, s. 77.

²⁶⁴ Y. 3.HD., E.2017/12684, K. 2017/12197, T. 19.09.2017 “Kiraya veren, kiralananı sözleşmenin amacına uygun surette kullanmaya ve işletmeye elverişli bir şekilde teslim ve kira süresince de kiralananı bu halde tutmaya mecburdur. Eş söyleyişle, kira sözleşmeleri iki taraflı borç doğuran ivazlı sözleşmelerdendir. O sebeple kiraya veren davacı, kiralananı da başlangıçtan itibaren sözleşmeden maksut kullanmaya salih bir halde, her türlü ayıptan salim olarak kiracıya teslim ve sözleşmenin devamı süresince de bu amacı sağlamak zorundadır. (TBK m.301) Çünkü buradaki ifa, borçlanılan edimin kural olarak borçlu tarafından belirli bir yer ve zaman içinde ve sözleşmenin kaynağındaki esaslar altında yerine getirilmek suretiyle borçlunun borcundan kurtulmasını sağlayan eylem ve davranıştır. O halde geçerli bir ifanın benimsenebilmesi için; ifa borçlu tarafından alacaklıya sözleşmede kararlaştırılan yer ve zamanda, kararlaştırılan nicelik ve niteliklere uygun olarak yapılmalıdır. Türk Borçlar Yasasının 304. Maddesinde kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracının borcunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna dair hükümlerine başvurabileceği hüküm altına alınmıştır..” ET. 17.01.2024 (Kazancı)

²⁶⁵ Onur, s. 97.

m.117 vd. olduğundan kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin özel hükümlere başvurulamaz; zira kiralananın teslim edilmesi halinde TBK m.304 – 308 uygulama alanı bulur²⁶⁶.

Kiralananın teslimi anında önemli olmayan ayıpların varlığı halinde kiracı kiralananı teslim almaktan kaçınmaz, kiralananın teslimden sonra ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir²⁶⁷.

2.5.1.2. Kiralanan Ayıplı Olarak Teslim Edilmiş veya Teslimden Sonra Ayıplı Hale Gelmiş Olmalıdır

Kiracının kiralananı sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun olarak kullanmasını, yararlanmasını engelleyen faktörlerin bulunması halinde ayıp söz konusu olur²⁶⁸. Kiralanan kira sözleşmesinde belirlenen kullanım amacına uygun şekilde teslim edilmemiş veya kiralanan teslimden sonra kullanıma elverişsiz bir hale gelmişse kiraya veren kiralananındaki ayıplardan kiracıya karşı sorumlu olur²⁶⁹.

Ayıp kira sözleşmesindeki kullanım amacına²⁷⁰ aykırılık yaratmalıdır²⁷¹. Ayıbın niteliğine göre²⁷² başvurulacak hükümler değişse de kiraya verenin ayıptan sorumlu olma hususu değişmemektedir²⁷³.

Ayıp nedeniyle kiralananın sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun olmadığına tespiti sözleşmede belirlenen kiralananın tahsis yönü (örneğin taşınmazın konut veya işyeri, depo olarak kullanılmak üzere kiralınması), sözleşmede böyle bir belirleme yoksa mahalli örf ve adetleri bakılarak ve kiraya verenin tek taraflı olarak beyan ettiği nitelikler göz önünde bulundurularak yapılır²⁷⁴.

2.5.1.3. Kiralananındaki Ayıp Gizli Olmalıdır

Kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumlu olabilmesi için ayıbın gizli olması gerektiğine dair TBK’da düzenleme bulunmamaktadır. Buna karşılık kira sözleşmesi

²⁶⁶ Çabri, s. 101.

²⁶⁷ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 234.

²⁶⁸ Aral, Ayrancı, s. 339.

²⁶⁹ Zevkliler, Gökyayla, s. 256.

²⁷⁰ Y. 3.HD., 2017/8068, K. 2019/5516, T. 18.06.2019 “TBK’nun 301. Maddesinin ifadesi ile kiraya veren; kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Kiraya veren bu borcu sadece fiili bir teslim ile ifa etmiş olmaz. Kiracı kiralananı hangi maksat için tutmuş ise kiraya veren o maksada elverişli bir tarzda teslim ile mükelleftir.” ET. 17.01.2024 (Kazancı)

²⁷¹ Günel, s. 53.

²⁷² Acar, s. 149.

²⁷³ Özdemir, Küçükçapraz, s.95.

²⁷⁴ Yavuz, Acar, Özen, s. 254.

akdedilirken kiracının bildiği veya bilmesi gereken ayıplardan kiraya verenin sorumlu olmayacağı kabul edilmektedir²⁷⁵. Bu, işin niteliği gereğidir²⁷⁶.

Kiralananda mevcut olan ayıp gizli olmalı, kiralananın teslimi sırasında ayıp kiracı tarafından fark edilmemeli, teslimden sonra ayıp ortaya çıkmalıdır²⁷⁷. Kiralananda mevcut olan ayıbı kiracı biliyor veya bilmesi gerekiyorsa herhangi bir itiraz ileri sürmeden kiralanayı ayıplı şekilde teslim alırsa daha sonra kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvuramaz²⁷⁸. Kiralananda mevcut ayıpları bilmesine rağmen kira sözleşmesine taraf olan kiracının daha sonra mevcut ayıpları ileri sürmesi²⁷⁹, çelişkili bir davranış sayılarak hakkın kötüye kullanılması durumunu teşkil eder²⁸⁰. Buna karşılık kiracı kiraya verenin ayıbı gidereceği şartıyla kira sözleşmesini akdediyorsa kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu devam eder²⁸¹. Nitekim kiraya verenin ayıbı gidereceği taahhüdüne dayalı olarak kiracı kira sözleşmesini akdetmektedir²⁸².

Kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan gizli ayıplar derhâl kiracıya bildirilmeli aksi takdirde kiralananın ayıplı olması sebebiyle sahip olduğu seçimlik haklardan olduğu feragat etmiş sayılmakta hatta TBK m.318 hükmüne göre ortaya çıkan zararlardan sorumlu tutulabilir²⁸³. TBK m.304 ve 305, kira sözleşmesinde kiracıya muayene (gözden geçirme) ve ihbar (bildirim) külfeti yüklememişse²⁸⁴ de ihbar yükümlülüğü hakkındaki TBK 318 hükmünde açık ve gizli ayıplardan söz etmeksizin kiracının ayıpları bildirme borcundan söz edilmiştir²⁸⁵. Kiracı gizli ayıbı kiraya verene

²⁷⁵ Aydın, s.80.

²⁷⁶ Zevkliler, Gökyayla, s. 260.

²⁷⁷ Eren, s. 340

²⁷⁸ Günel, s. 54.

²⁷⁹ “Y. 6.HD., E. 2016/2727, K. 2016/5294, T. 20.09.2016 Tacir olan davacı kiracının, kiralama öncesinde basiretli davranarak sözleşme konusu kiralananın durumunu, niteliğini, kullanma amacına uygunluğunu, bu bağlamda işyerinin faaliyete geçirilmesi için gerekli koşulları, taşıyıp taşımadığı, kiralanın taşınmazda bahsedilen işin yapılıp yapılamayacağını araştırması gerekir. Kiralanın sözleşmede kullanıma hazır bina olduğu belirtilerek kiraya verilmiştir. Davacı taşınmazı görerek ihaleye katılmış ve kira sözleşmesini imzalamıştır. Tacir olan davacı kiracının, daha önce aynı amaçla kullanılan deri atölyesi, satış mağazası ve idare binası olarak kullanmak amacıyla kiraladığı taşınmazın, nitelik ve özellikleri konusunda, işyerinin faaliyete geçirilmesi için gerekli koşulları gerek hukuki, gerek fiziki özellikleri yönünden gerekli araştırmayı yaptıktan sonra kira sözleşmesini imzalaması gerekirken bu yönde çalışma yapmadan, gizli ayıptan söz ederek bu durumu sözleşmenin feshi için gerekçe olarak göstermesi düşünülemez.” ET. 17.01.2024 (Kazancı)

²⁸⁰ Aral, Ayrancı, s. 341.

²⁸¹ Nuhoglu, s. 59.

²⁸² Atanılan, s. 126.

²⁸³ Yavuz, s. 186.

²⁸⁴ Gümüş, s.241.

²⁸⁵ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 239.

hemen bildirmemiş, duruma ilişkin ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin kira bedelini ödediği takdirde ayıp sebebiyle sahip olduğu seçimlik haklardan feragat etmiş sayılır²⁸⁶.

Önemle belirtmek gerekir ki kiracının kendisi, ailesi veya yanında çalışanların sağlığı bakımından tehlike oluşturan ayıpların kiralanda mevcut olduğunu bilmesi ayıp nedeniyle sahip olduğu seçim haklardan feragat ettiği²⁸⁷ anlamına gelmez²⁸⁸.

2.5.1.4. Kiracı Ayıba Kendi Kusuruyla Neden Olmamalıdır

Kiralanandaki ayıpların oluşumunda kiracı bakımından kusura ilişkin TBK’de açık bir düzenleme bulunmamaktadır²⁸⁹. Buna ilişkin bir hüküm bulunmasa da öğretide ve içtihatlar²⁹⁰ uyarınca kiracının ayıptan doğan seçimli haklara başvurabilmesi için kusurunun bulunmaması gerektiği kabul edilmektedir²⁹¹.

Kiralanandaki ayıp kiracının kendi kusuruyla meydana gelmişse kiraya veren ayıptan sorumlu olmaz²⁹². Örneğin sigara izmaritini söndürmeden atarak yangına sebebiyet veren veya muslukları açık bırakarak evi su basmasına yol açan kiracı

²⁸⁶ Kök, s. 64.

²⁸⁷ YHGK., E. 2020/137, K. 2020/900, T. 17.11.2020 “Dava konusu binanın iskân ruhsatı ile onaylı bir güçlendirme projesi ve güçlendirme ruhsatının olmaması ve işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı alınabilmesi için iskân ruhsatının bulunmasının gerekmesi karşısında, kiracının bu taşınmazda ticari faaliyetine başlamasına hukuken olanak bulunmadığı, taşınmazda hukuki bir ayıp bulunduğu ve bu hukuki ayıbın kiracının kiralananı sözleşmeye uygun şekilde kullanılmasını imkânsız hâle getirdiği, Yargıtayın yerleşik içtihatlarında da belirtildiği üzere kiralananın kullanılabilmesi için iskân izninin bulunmasının vazgeçilmez bir zorunluluk olduğu, ayrıca binanın bazı bölümlerinde düşük kalitede beton kullanıldığı, depreme dayanıksız olduğu, güçlendirme ruhsatı alınmadığı, binanın bu şekilde kullanılmasının davacı-karşı davalı şirket ve çalışanları için ciddi bir tehlike oluşturduğu, dava konusu taşınmazın kiralayan tarafından ayıplı olarak teslim edildiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle BK’nın 249/III. maddesi gereğince kiralandaki ayıp kiracı şirket ve çalışanları için ciddi bir tehlike oluşturduğundan, kiralayanın ayıba karşı tekeffül hükümleri gereğince sorumlu olduğu, davacı kiracının, kiralananın akitle güdülen amaca uygun biçimde kullanmasını veya işletmesini imkânsız kılacak bir olguyu önceden sözleşme ile kabul etmesinin makul bir düşüncenin sonucu olduğunun kabul edilemeyeceği gibi, hayat deneyimlerine de uygun olmayacağı, sözleşme ile kiraya verenin sorumluluğu azaltılabilir ise de, tamamen bertaraf edilemeyeceği ve kiralayanın ağır kusuru veya hilesi varsa sorumluluktan kurtulma şartının geçerli olmayacağı, kiracı tacir olsa bile, kiracının kiraya verene karşı zayıf durumda olduğu, kiracı tacirin basiretli davranma yükümlülüğünün kiralayanın dürüst davranma yükümlülüğünü bertaraf etmeyeceği, tüm bu nedenlerle davacı-karşı davalı kiracının, kira sözleşmesini BK’nın 249. maddesi gereğince haklı olarak feshettiği sonucuna varılmıştır.” ET. 08.01.2024, (ictihatlar.com.tr)

²⁸⁸ Çabri, s. 148.

²⁸⁹ Aydın, s. 82.

²⁹⁰ Y. 6.HD., E. 2015/6863, K. 2016/2522 T. 30.03.2016 “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 301. maddesi (mülga 818 Sayılı Borçlar Kanununun 249/1 maddesi) hükmü gereği kiraya veren kiralananı kararlaştırılan tarihte sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmamakla yükümlüdür. Kira, sürekli bir akit olduğundan hem sözleşmenin kurulmasından önce var olan, hem de akdin devamı süresince kiracının bir kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplar kiralayanın tekeffülü altındadır. Diğer bir anlatımla kiraya veren sözleşme süresince kiralananın kullanmaya elverişli halde bulunması için gerekli önlemleri almak durumundadır.” ET. 17.01.2024 (Kazancı)

²⁹¹ Onur, s. 104.

²⁹² Eren, s. 340.

kusurundan dolayı seçimlik hakları kullanamaz²⁹³. Kiracının kusurunun bulunması halinde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurulamayacağı hususu, kiralananın teslim anından sonra ortaya çıkan ayıplar için geçerlidir²⁹⁴. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu yasadan kaynaklanmakta olup, kiraya verenin kusurlu olması aranmaz, kiracının ayıptan doğan seçimlik haklarını kullanabilmesi açısından kiraya verenin kusuru olup olmadığına bakılmaz²⁹⁵.

Kiracı kiralanan şeyi özenle kullanma yükümünü (TBK m.316) ihlal etmiş, bu yüzden kiralanan şey ayıplı hale gelmişse, kiraya verenin sorumluluğu gerçekleşmeyecektir²⁹⁶. Örneğin Kiralananın konut veya işyeri olması durumunda kiralanda bulunan elektrik tesisatının bozulmasına neden olacak bir cihazın kullanılmasıyla elektrik tesisatının yanmasına sebep olan kiracı, kiralanan bir yerde mevcut elektrik tesisatına uygun olmayan bir cihaz kullanılarak elektrik tesisatının yanmasına, kombideki su basıncını kontrol etmeksizin basıncı artırarak kombinin bozulmasına sebep olan kiracı, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvuramaz²⁹⁷. Kiracının konutta beraber yaşadığı kişilerle veya işyerinde çalışan işçilerin davranışlarından kiracı sorumlu olacağından özen yükümlülüğünün ihlali çerçevesinde kiralananın ayıplı hale gelmesinden kiraya veren sorumlu tutulamayacaktır²⁹⁸. Kiralanandaki ayıp kiraya verenin kusuru, diğer kiracıların kusuru veya beklenmedik hâl sebebiyle meydana gelmişse kiralandaki ayıplardan kiraya veren sorumludur²⁹⁹. Örneğin ayıpsız teslim edilmiş kiralananın, bir doğal afet sonucu³⁰⁰ ayıplı hale gelmesi durumunda, kiraya verenin bu ayıpların oluşmasında

²⁹³ Öz, s. 210.

²⁹⁴ Onur, s. 106.

²⁹⁵ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 237.

²⁹⁶ Acar, s. 166.

²⁹⁷ Çabri, s. 166.

²⁹⁸ Yavuz, Acar, Özen, s. 257.

²⁹⁹ Aydın, s. 83.

³⁰⁰ Y. 13. HD., E. 2001/10667, K. 2001/12117, T. 25.12.2001 “Davalı ise 17.08.1999 tarihli depremde mecurun hasar gördüğünü bu nedenle kullanma amacına uygun biçimde kiracılığın sürdürülmesinin mümkün bulunmadığını bildirerek haklı nedene dayanarak 01.09.1999 tarihinde sözleşmeyi feshedeceğini bildirdiğini ileri sürerek davanın reddini dilemiştir. BK m.249 maddesi ile kiralayana kiralananı akitten maksut olan kullanmaya yararlı bir halde kiracıya teslim etmek ve kira süresi boyunca bu halde bulundurmak mükellefiyeti getirilmiştir. BK 250. maddesinde ise kiralanan kira müddeti boyunca kiracının bir kusuru bulunmaksızın akitten maksut olan kullanmanın mümkün olmayacak veya emniyetli surette azalacak hale düştüğü takdirde kiracının ücretten mütenasip bir miktarın tenzilini isteyebileceği gibi ayıp münasip bir sürede giderilmezse akdi dahi feshedebilir hükmü getirilmiştir. Gerçekten 17.08.1999 tarihli deprem kira sözleşmesinden sonra meydana gelmiş olup, binada zemin katın kolonlarının hasar gördüğü dosyada yer alan 23.08.1999 – 01.09.1999 tarihli belgelerden anlaşılmaktadır. Mücbir sebepten dolayı akdi feshetmek isteyen davalının öncelikle münasip bir müddet

kusuru olup olmadığından bağımsız olarak, kiracı ayıptan doğan haklarını kullanabilir³⁰¹.

Kiracı kiralananın olağan kullanımından kaynaklı temizleme ve iyileştirme giderlerinden sorumludur³⁰². Olağan ve uygun kullanım neticesinde ortaya çıkan ayıplar, basit onarımlar ile giderilebilecek hafiflikte değilse, kiraya veren tarafından giderilmelidir³⁰³.

2.5.2. Şekle İlişkin Şartlar

2.5.2.1. Kiracının Ayıpları Kiraya Verene Bildirmesi

818 sayılı BK'den farklı olarak 6098 sayılı TBK'de açıkça kiracının muayene ve ihbar külfetini (gözden geçirme ve bildirim yükümü) düzenlemiş değildir³⁰⁴. Satış sözleşmesi için geçerli olan gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğü kira sözleşmesinin kendine has özellikleri, sürekli bir borç ilişkisi meydana getirmesi, kiralananın teslimi yanında kira ilişkisi devam ederken kiralananın ayıplı hale gelebilme ihtimali bakımından kira sözleşmesine uymamaktadır³⁰⁵.

Diğer yandan, TBK m. 318 düzenlemesinde inceleme ve bildirme külfetine ilişkin dolaylı bir hüküm bulunmaktadır³⁰⁶. TBK m. 318'de "Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur".³⁰⁷ düzenlemesi yer almaktadır. Kiralananındaki ayıpların kiracı tarafından kiraya verene derhal bildirilmemesi, ayıbın giderilmesi için uzun bir süre beklenmesi veya ayıbın giderim imkanının ortadan kaldırılması sözleşmenin ihlali anlamına gelir³⁰⁸. Kiralanan konutta bulunan çatının aşırı kar ve yağmur sebebiyle su akıtması halinde durumun kiraya verene bildirilmemesiyle ayıp giderilemeyecek ve konut daha fazla zarar görecektir³⁰⁹. Kiracı çatının akmasından dolayı mallarının gördüğü zararının tazmini için kiraya

tayin ederek ayıbın bu zaman zarfında bertaraf edilmesini istemesi ve bunun gerçekleşmemesi halinde akdi fesihte haklı olduğunu kanıtlaması gerekir." ET. 18.01.2024 (Kazancı)

³⁰¹ Semih Yünlü, *Kira Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk*, 1. Bası, İstanbul, Aristo Yayınevi Yayınları, 2020, s. 85.

³⁰² Yavuz, s. 188.

³⁰³ Yünlü, s. 88.

³⁰⁴ Yavuz, Acar, Özen, s. 256.

³⁰⁵ Çabri, s. 158.

³⁰⁶ Aral, Ayrancı, s. 343.

³⁰⁷ Eren, s. 342.

³⁰⁸ Sırataş, s. 47.

³⁰⁹ Aydın, s. 87.

verenin sorumluluğuna gidemeyecek³¹⁰ ve çatının su akıtması konutun sağlamlığını etkileyeceğinden oluşan zararı kiracı gidermek zorunda kalacaktır³¹¹. Bu hükmün karşıt kavramından çıkan açık sonuca göre kiracının, kendisinin gidermekle yükümlü olduğu (yani kendisinden kaynaklanan ayıpları) kiraya verene haber vermesine gerek bile olmayıp bunları kendisinin gidermesi gerekir³¹².

Ayıptan doğan seçimlik hakların kiracı tarafından kullanabilmesi ayıpları kiraya verene bildirmesine bağlıdır³¹³; özellikle kiraya verenin gidereceği ayıplar bakımından bu bildirimin yapılması kiracı için bir borçtur³¹⁴. Aksi takdirde kiralananın ayıplı haliyle kiracının kira ilişkisine devam etmeye razı olduğu; ayıptan doğan seçimlik haklardan feragat ettiği şeklinde yorumlanabilecektir³¹⁵. Öğrenilmesine karşın ayıpların bildirilmemesi ya da sonradan ileri sürülmesi dürüstlük kuralı ile bağdaşmaz³¹⁶. Kiraya verene zaman geçirmeden ayıplara ilişkin bildirimde bulunmak ve ayıpları tespit ettirmek kiralananın geri tesliminde birtakım kanıtlama zorluklarından kurtarmaya yarar³¹⁷. Gümüş'e göre kiracının bildirimi hiç veya zamanında yapmaması, kiraya verene karşı TBK m.305 vd. seçimlik hakları kullanmasına engel olmaz, ancak; kiraya verenin bildirimin geç yapılması veya hiç yapılmamasından ötürü uğradığı zarardan kiracı sorumlu olacaktır³¹⁸. Kanaatimizce kiracının kiralanda ayıp olması halinde TBK m. 305 ve devamındaki seçimlik haklardan yararlanabilmesi için ayıbı kiraya verene bildirmesi gerekmektedir. Her ne kadar kiraya verenin kusursuz sorumluluğu söz konusu olsa da ayıbın tam ve zamanında kiraya verene bildirilmemesi bazı durumlarda TMK m.2'ye aykırılık taşıyabilir.

³¹⁰ Y. 3. HD., E. 2017/8068, K. 2019/5516 T. 18.06.2019 “Kiralananın ayıplı olarak teslimi nedeniyle kiralananın kullanılmasında imkânsızlık veya derecesinde düşüklük meydana gelmiş ise bu durumda kiracının TBK’nın 123. ve 125. Maddeleri dairesinde hareket ederek mevcut ayıbı uygun bir sürede kiraya verene ihbar etmesi gerekir. Kiralananda mevcut açık nitelikteki bozukluklara karşın kiracının uzun bir süre kiralananı mevcut hali ile kullanması ve bu konuda uyumsuzluk çıkartmaması, kiracının kiralananı mevcut hali ile kabul ettiği şeklinde yorumlanabilir. Böylesi bir durumda kiraya veren ayıplardan sorumlu tutulamaz.” ET. 18.01.2024 (Kazancı)

³¹¹ Onur, s. 109

³¹² Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 237.

³¹³ Y. 3. HD. E. 2017/6943, K. 2019/2772, T. 01.04.2019 “.. kiraya veren, sözleşme süresince kiralananın kullanmaya elverişli halde bulunması için gerekli önlemleri almak durumundadır. Kiraya verenin bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde kiracı TBK’nın 304, 305 ve 306. Maddeleri gereğince akdi feshedebileceği gibi kira bedelinin tenzilini de isteyebilir. Ancak kiracının kiralandaki ayıbı, eksikliği uygun bir sürede kiraya verene ihbar etmesi gerekir.” ET. 18.01.2024 (Kazancı)

³¹⁴ Çabri, s. 162.

³¹⁵ Yavuz, Acar, Özen, s. 256

³¹⁶ Yavuz, s. 185.

³¹⁷ Zevkliler, Gökyayla, s. 260.

³¹⁸ Gümüş, s. 244.

Kira sözleşmesinden kaynaklanan bir yan yükümlülük olduğu kabul edilen ayıpları kiraya verene bildirme yükümlülüğü kiralananı koruma ve özen gösterme yükümlülüğünün sonucudur³¹⁹. Kiracı tespit etmiş olduğu ayıbı makul süre içerisinde kiraya verene bildirmesi gerekmektedir³²⁰. Kiracının kiraya verene yapacağı bildirimin geçerliliği herhangi bir şekle tabi değildir³²¹, bildirim yazılı olarak kiraya verene yapılabileceği gibi sözlü şekilde de yapılabilir³²².

Kiralananadaki ayıpların giderilmesi için kiracı tarafından kiraya verene uygun bir süre³²³ verilmesi gerekir³²⁴. TBK'nin 306. maddesinde açıkça ayıpların giderilebilmesi için kiracının kiraya verene makul bir süre tanınması gerektiği belirtilmiştir³²⁵.

3. KİRALANANIN ZAPTI NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERDİRİLMESİ

3.1. Kiraya Veren Zapta Karşı Tekeffül Borcunun Tanımı

Kiraya veren zapta karşı tekeffül borcuna aykırı davranması kiracıya kira sözleşmesinin süresinin bitiminden önce sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı sağlamaktadır³²⁶. Kiraya verenin kira sözleşmesi devam ettiği süre boyunca kiralananın kullanımına elverişli durumda bulundurma borcu gereği kiracının kiralananı çekışmesiz olarak yararlanmasını sağlaması gerekmektedir³²⁷.

Kiralananın kullanımının kiracıya bırakıldığı anda kiralanan üzerinde sözleşmeye taraf olmayan üçüncü kişinin kiracının kiralananı kullanımıyla bağdaşmayan üstün bir hakka sahip olduğu durumlarda kiraya veren zapta karşı sorumlu

³¹⁹ Eren, s. 342.

³²⁰ Aydın, s. 88.

³²¹ Y. 11. HD., E. 2007/2260, K. 2008/10073, T. 16.09.2008 “Sonuç olarak mahkemece kiralananın akitten maksut kullanmaya salih bir halde kiracıya teslimi imkanının kira sözleşme yapıldığı esnada bulunmadığı, davacı kiracının yasal yükümlülüklerini yerine getirdiği, bir başka ifade ile tespit raporunu davalıya göndermekle ihbar yükümlülüğünü yerine getirdiği, buna karşın davalının da kiralananı salih bir şekilde teslim etmediği, bunun sonucu olarak da, davacı kiracının kiralayan adına tamir ettirme hakkının doğduğu gözetilerek davacının sunduğu onarım gideri faturalarının kiralananın amacına uygun şekilde kullanımı için gerekli ve makul olup olmadığı belirlenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken..” ET. 18.01.2024 (Kazancı)

³²² Nuhoglu, s. 67.

³²³ Y. 3. HD., E. 2017/7410, K. 2019/3683, T. 29.04.2019 “Fesih hakkının kullanılmasından önce kiralananadaki eksikliklerin giderilmesi için kiraya verene uygun bir mehil tanınması gerekir. Kanuni istisnalar dışında mehil tanınmadan akdin doğrudan feshi MK 2 hükmünde yer alan iyi niyet kuralları ile bağdaşmaz.” ET. 18.01.2024 (Kazancı)

³²⁴ Daşlı, s. 153.

³²⁵ Öz, s. 212.

³²⁶ Günel, s.139.

³²⁷ Yavuz, Acar, Özen, s.267; Acar, s. 204; Atanlan, s. 41.

olur³²⁸.

Üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde ileri sürdüğü haklar nedeniyle kiraya verenin TBK m.309 – m.312’de sorumluluğu düzenlenmiştir³²⁹. Üçüncü kişilerin ileri sürdüğü haklar bakımından TBK’de ikili ayrıma gidilmiş, m.309 kapsamında kiraya verenin doğrudan zapttan sorumluluğu düzenlenerek m.310-312 de ise kira sözleşmesi kurulduktan sonra üçüncü kişinin kiralanan üzerinde üstün hak sahibi olması durumu düzenlenmiştir³³⁰.

Zapttan sorumluluğu düzenleyen m.309 hükmünün uygulanabilmesi için kira sözleşmesine taraf olmayan üçüncü kişinin, kiracının kiralananı kullanma hakkıyla bağdaşmayan ve kira sözleşmesinin kurulması sırasında var olan üstün hakkını ileri sürmesi gerekmektedir³³¹. Üçüncü şahsın ileri sürebileceği üstün hak; elbirliği ya da paylı mülkiyete dayalı hak iddiası, kiracının kiralananı kullanma hakkıyla bağdaşmayan sınırlı ayni hak veya mülkiyet hakkı olabilir³³². Paylı mülkiyette diğer paydaşların rızası olmaksızın kendi adına taşınmazı kiraya veren paydaşın, diğer paydaşların kiralanan üzerindeki üstün hak iddiası zapta örnektir³³³.

Üçüncü kişinin hakkını ileri sürmesi dava yoluyla olmalı ve üçüncü kişinin açmış olduğu kiraya verene kiracı tarafından bildirilmesi gerekmektedir³³⁴. Kiracının bildirimini üzerine kiraya verenin davayı üstlenmesi gerekir aksi takdirde borca aykırı davranmış olur³³⁵. Kiraya veren savunmaya yardımcı olsa da olmasa da kiracının uğradığı her türlü zararı karşılamak zorundadır³³⁶.

3.2. Zapta Karşı Tekeffül Borcunun Hukuki Niteliği

Zapt kira sözleşmesinin kurulmasından önce var olan veya sözleşme kurulduktan sonra oluşan; üçüncü kişinin üstün hak sahibiyle kiralanan üzerindeki hâkimiyetidir³³⁷. Üçüncü kişi kiralanan üzerinde kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmayan üstün hakkını dava yoluyla ileri sürdüğü takdirde kiraya veren davayı

³²⁸ Gümüş, s. 256; Başkan, s.159.

³²⁹ Atanlian, s. 40.

³³⁰ Aydın, s.89; Yavuz, Acar, Özen, s.267; Aral, Ayrancı, s.352.

³³¹ Aral, Ayrancı, s.353.

³³² Acar, s. 309; Zevkliler, Gökyayla, s. 271; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 245; Aral, Ayrancı, s.353.

³³³ Öz, s.216.

³³⁴ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 245; Zevkliler, Gökyayla, s. 271.

³³⁵ Acar, s.217; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 245; Aral, Ayrancı, s.353

³³⁶ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s.246; Zevkliler, Gökyayla, s.271, Acar, s.217.

³³⁷ Emrah Delice, “Kira Hukukunda Zapttan Dolayı Sorumluluk”, Journal of International Management, Educational and Economics Perspectives 3 (2), 2015, s.33.

üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı giderme sorumluluğu bulunmaktadır³³⁸.

Kiralananın kira sözleşmesinde belirlenen kullanım amacına uygun bir şekilde teslim etme ve bulundurma borcu kiraya verenin zapttan sorumluluğunu tamamlayıcı niteliktedir³³⁹. Bu nedenle kiralananın kiracıya teslim edilmediği durumlarda kiraya verenin zapttan sorumluluğu söz konusu olmaz³⁴⁰. Kiraya verenin kiralananı sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun bir şekilde bulundurması kiracının kiralananı hukuki olarak çekişmesiz bir şekilde yararlanmasını da kapsamaktadır³⁴¹.

TBK m.301'in bağlayıcılığı m.309 için de geçerli olup nispi emredici mahiyettedir³⁴². Bu sebeple kiraya verenin zapttan sorumluluğu kiracı aleyhine değiştirilemez³⁴³. Buna karşılık hükmün kiracı lehine değiştirilebilmesi mümkündür³⁴⁴.

Zapt üçüncü kişinin kiralanan üzerinde üstün bir hak iddia etmesi sonucu gerçek olan ve gerçek olmayan şekilde ortaya çıkmaktadır³⁴⁵. Gerçek zapt üçüncü kişinin kira sözleşmesi kurulduğu sırada kiralananın kullanımıyla bağdaşmayan üstün hakkını kiracıya karşı ileri sürmesidir³⁴⁶. Kira sözleşmesi kurulduktan sonra üçüncü kişinin kiralanan üzerinde üstün hakka sahip olması durumu gerçek olmayan zaptı oluşturur³⁴⁷.

TBK m.310 ve m.311 de üçüncü kişinin kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralanan üzerinde üstün hakka sahip olduğu durumlar düzenlenmiştir³⁴⁸. TBK m.310 hükmüne göre kiralanan kira sözleşmesi kurulduktan sonra el değiştirse kiralananın yeni maliki kira sözleşmesinin tarafı haline gelir³⁴⁹. TBK m.311 hükmünde ise üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen sınırlı ayni hakka kira sözleşmesi kurulduktan sonra sahip olması durumunda TBK m.310 hükmü kıyasen uygulanacaktır³⁵⁰.

Kiraya verenin zapta karşı sorumlu olması kanundan kaynaklanan bir

³³⁸ Eren, s. 351.

³³⁹ Başkan, s. 159.

³⁴⁰ Günel, s.142; Atanlian, s. 44.

³⁴¹ Atanlian, s. 43.

³⁴² Acar, s. 204.

³⁴³ Aydın, s. 90.

³⁴⁴ Yavuz, Acar, Özen, s. 268; Acar, s. 204.

³⁴⁵ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 245.

³⁴⁶ Zevkliler, Gökyayla, s. 271; Öz, s. 215.

³⁴⁷ Öz, s. 217.

³⁴⁸ Delice, s. 31.

³⁴⁹ Yavuz, Acar, Özen, s. 270; Aydoğdu, Meral, Tuncer, s. 354; Öz, s. 217; Gümüş, s. 258; Zevkliler, Gökyayla, s. 272; Aydın, s.90; Eren, s. 356; Sırataş, s. 50.

³⁵⁰ Aydoğdu, Tuncer, Meral s. 356; Öz, s. 219; Yavuz, Acar, Özen, s. 272; Gümüş, s. 259; Zevkliler, Gökyayla, s. 272; Aydın, s. 101; Eren, s. 357; Sırataş, s. 51.

sorumluluktur³⁵¹. Kanundan kaynaklanması sebebiyle kiraya veren kusurunun olmadığını ispatlasa bile kiracıya karşı sorumluluğu devam etmektedir³⁵². Buna karşılık kiracının zapt nedeniyle uğramış olduğu zarardan kiraya verenin kurtulabilmesi için zaptın meydana gelmesinde kiraya veren kusuru olmadığını ispat etmesi gerekir³⁵³.

3.3. Kiralayanın Zapta Karşı Tekeffülden Doğan Sorumluluğunun Şartları

3.3.1. Maddi Şartlar

3.3.1.1. Kiralanan Geçerli Bir Kira Sözleşmesi Uyarınca Kiracıya Teslim Edilmiş Olmalı

Kiraya verenin zapttan sorumlu tutulabilmesi için bazı şartların gerçekleşmesi gerekmektedir³⁵⁴. Kiralanan kiracının kullanımına bırakıldığı takdirde kiraya veren zapttan sorumlu olabilir³⁵⁵. Kiralanan kiracıya teslim edilmeden önce üçüncü kişinin üstün hakkını ileri sürmesi halinde kiraya verenin zapta karşı sorumluluğu doğmaz³⁵⁶.

Kira sözleşmesinin kurulmasından önce üçünü kişinin kiralanan üzerinde üstün hakkının olması gerekir³⁵⁷. Kiraya verenin zapttan sorumluluğu mevcut bir kira ilişkisine dayanması sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra kurulan bir hakta zapt söz konusu olmaz³⁵⁸. Taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesi irade sakatlığı hallerinden biri sebebiyle geçersizse kiraya verenin zapttan sorumluluğu hükümleri uygulama alanı bulmaz³⁵⁹. Kira sözleşmesi kurulduktan sonra üçüncü kişinin üstün hakkı sebebiyle kiralanan teslim edilemiyorsa ifa imkansızlığı söz konusu olmaktadır³⁶⁰.

3.3.1.2. Üçüncü Kişi Kiralanan Üzerinde Kiracının Hakkıyla Bağdaşmayan Üstün Bir Hak İddiasında Bulunmalı

Üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmayan üstün bir hakka sahip olması gerekir³⁶¹. Kira sözleşmesi kurulmadan önce üçüncü kişinin üstün hakkının mevcut olması gerekmektedir.³⁶²

³⁵¹ Aydın, s. 90; Günel, s. 141.

³⁵² Günel, s. 142; Aydın, s. 90; Acar, s. 217; Başkan, s. 160.

³⁵³ Acar, s. 219; Günel, s. 142.

³⁵⁴ Sırataş, s. 48.

³⁵⁵ Gümüş, s. 257; Aydın, s. 92; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 247, Acar, s. 213; Günel, s. 144.

³⁵⁶ Atanlian, s. 45; Aydın, s. 92.

³⁵⁷ Eren, s. 353.

³⁵⁸ Acar, s. 213.

³⁵⁹ Günel, s. 144

³⁶⁰ Başkan, s. 160.

³⁶¹ Günel, s. 145.

³⁶² Zevkliler, Gökyayla, s. 271; Aral, Ayrancı, s. 353; Atanlian, s. 45.

Üçüncü kişinin üstün hakkı kiralananın kullanımını kısmen veya tamamen engellediği durumlarda zapt oluşur³⁶³. Kiracının kullanım hakkı ile üçüncü kişinin hakkının bağdaşmaması gerekmektedir³⁶⁴.

Üçüncü kişi ile ifade edilen kira sözleşmesine taraf olmayandır³⁶⁵. Üçüncü kişi gerçek veya tüzel kişi olabilir³⁶⁶. Üçüncü kişinin kiralanan üzerinde ileri sürmüş olduğu üstün hakkı özel hukuktan kaynaklanmalıdır³⁶⁷. Kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamalar sebebiyle kiraya verenin zapta karşı sorumlu olmaz³⁶⁸.

Kiralanan üzerinde üçüncü kişinin ileri sürdüğü üstün hakkının niteliği kanunda açıkça belirtilmemiştir³⁶⁹. Üçüncü kişi kiracıya karşı mülkiyet hakkı, sınırlı ayni hak veya komşuluk hukukundan kaynaklanan üstün hakkını ileri sürmesi gerekir³⁷⁰. Sınırlı ayni hakların tümünün maddede belirtilen hak kavramına dahil olduğu söylenemez; kiracının kiralananı kullanım hakkıyla bağdaşmayan sınırlı ayni hak söz konusu olduğunda zapta sebebiyet vermektedir³⁷¹. Üçüncü kişinin kiralanan üzerinde ileri sürdüğü üstün hak kiracının kiralananı kullanımı sınırlanıyor veya ortadan kalkıyorsa kiraya veren zapta karşı sorumlu olmaktadır³⁷².

Üçüncü kişinin sahip olduğu üst hakkı veya geçit hakkı her somut olaya göre değerlendirilmesi gerekmektedir³⁷³. Üçüncü kişinin ileri sürdüğü üstün hakkın kişisel hak olması halinde zapt söz konusu olmaz³⁷⁴. Buna karşılık kişisel hakkın tapuya şerh edilmesi durumu doktrinde tartışmalıdır³⁷⁵. Doktrindeki bir görüş şerh edilmiş olsa bile nispi haklar kiracıya karşı ileri sürülemeyeceğinden zapt oluşmayacağı yönündedir³⁷⁶. Bu görüşe göre üçüncü kişi; tapu sicilinin aleniyeti gereği şerh edilmiş kişisel hakkı bilmesi gerekmektedir³⁷⁷. Diğer görüşe göre ise kiracının kullanma hakkını sınırlayan

³⁶³ Acar, s. 207; Günel, s. 145.

³⁶⁴ Yavuz, Acar, Özen, s. 268; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 249; Delice, s. 35.

³⁶⁵ Acar, s. 205; Yavuz, Acar, Özen, s. 268.

³⁶⁶ Aydın, s. 92; Atanlian, s. 45.

³⁶⁷ Aydın, s. 93; Günel, s. 150; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 247.

³⁶⁸ Başkan, s. 165; Atanlian, s. 47; Aydın, s. 93; Günel, s. 150.

³⁶⁹ Yavuz, Acar, Özen, s. 268; Atanlian, s. 46; Aydın, s. 93; Delice, s. 35.

³⁷⁰ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 247; Eren, s. 352; Yavuz, Acar, Özen, s. 268.

³⁷¹ Acar, s. 209; Yavuz, Acar, Özen, s. 268; Aydın, s. 93.

³⁷² Gümüş, s. 257.

³⁷³ Yavuz, Acar, Özen, s. 268; Aydın, s. 93; Acar, s. 211

³⁷⁴ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 247; Aydın, s. 93; Acar, s. 212; Günel, s. 147.

³⁷⁵ Acar, s. 212; Günel, s. 147; Aydın, s. 94; Başkan, s. 164; Atanlian, s. 46.

³⁷⁶ Yavuz, Acar, Özen, s. 268; Acar, s. 212; Eren, s. 353.

³⁷⁷ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 247.

kişisel hakkın tapuya şerh verilmiş olması halinde zaptı oluşturacağı yönündedir³⁷⁸. Bu görüşe göre kira sözleşmesi kurulurken uygulamada kiracının kiralanan şeyin tapu sicilini incelemeyeceği, kiraya verenin de re'sen tapu sicilinin örneğini vermediği, şerhin munzam etkisi dikkate alınarak kiraya verenin zapttan sorumluluğu hükümlerinin uygulama alanı oluşacağıdır³⁷⁹.

Kanaatimizce üçüncü kişi tarafından ileri sürülen kişisel hak tapuya şerh edildiği takdirde kiraya verenin zaptta karşı sorumlu olmaktadır. Zira kişisel hak tapuya şerh ettirilerek kuvvetlendirilmiş bir hakka dönüşmektedir. Tapu sicilinin aleniyeti söz konusu olsa da kiracının tapu sicilini incelemesi beklenemez. Tapu sicilinin munzam etkisi göz önünde bulundurulmalıdır. Ayrıca belirtmek gerekir ki tapu sicilinin aleniyeti ilkesinden yola çıkıldığında üçüncü kişinin sahip olduğu mülkiyet veya sınırlı ayni haklarda tapuya şerh ettirildiğinde zapt söz konusu olmayacaktır. Bu durumda zaptın uygulama alanı oldukça daralacak kiraya verenin zapttan sorumluluğu işlevsiz bir hale gelecektir.

3.3.1.3. Üçüncü Kişinin Üstün Hakkı En Geç Sözleşmenin Kurulduğu Anda Mevcut Olmalı

Kiraya verenin zapta karşı sorumlu olabilmesi için üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sahip olduğu üstün hakkın ne zaman doğması gerektiği TBK m.309'da açıklanmamıştır³⁸⁰. Buna karşılık üçüncü kişinin kira sözleşmesi kurulduktan sonra üstün hak sahibi olması ifadesinin TBK m. 310'da yer alması m.309 hükmü bakımından üçüncü şahsın ileri sürdüğü üstün hakkın sözleşme kurulduğu anda en geç var olması gerektiği kanaatini oluşturmaktadır³⁸¹.

Üçüncü kişinin sahip olduğu üstün hak kira sözleşmesinin kurulmasından önce mevcut olması gerekmektedir³⁸². Kiralanan teslim edilmeden önce ancak kira sözleşmesi kurulduktan sonra, üçüncü kişi kiralanan üzerinde üstün bir hak elde ederse kiraya veren kiralananı sözleşmede belirlenen amaca uygun şekilde teslim edemeyeceğinden kiraya veren zapt hükümlerine göre değil TBK m.112 hükümlerine göre kiracıya karşı sorumlu olacaktır³⁸³.

³⁷⁸ Günel, s.148; Aydın, s. 94; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 248; Başkan, s. 165; Atanlian, s. 46.

³⁷⁹ Aydın, s. 94; Atanlian, s. 46; Başkan, s. 165; Aydın, s. 94; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 248.

³⁸⁰ Başkan, s. 166; Acar, s. 213; Aydın, s. 95; Atanlian, s. 48; Başkan, s. 166.

³⁸¹ Acar, s. 213; Atanlian, s. 48.

³⁸² Eren, s. 353; Delice, s. 32; Aral, Ayrancı, s. 353.

³⁸³ Günel, s. 151; Başkan, s. 166.

3.3.1.4. Üçüncü Kişi Üstün Hakkını İleri Sürmüş Olmalı

Kira sözleşmesine taraf olmayan üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde üstün hakkının var olması kiraya verenin zapta karşı sorumlu olması açısından yeterli değildir³⁸⁴. Üçüncü kişinin kiralanan üzerindeki üstün hakkını ileri sürmesi gerekmektedir³⁸⁵. Buna karşılık kanunda üçüncü kişinin hakkını nasıl ileri süreceği yönünde herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır³⁸⁶.

Üçüncü kişinin üstün hak iddiası kira sözleşmesi kurulduktan sonra ileri sürülmesi gerekmektedir³⁸⁷. Üçüncü kişinin dava yoluyla ileri sürdüğü üstün hak kiralananın kullanımına engel olacak nitelikte olması zorunludur³⁸⁸.

Doktrinde üçüncü kişinin kiralanan üzerindeki üstün hakkını nasıl ileri süreceği yönünde çeşitli görüşler bulunmaktadır. Genel olarak kabul edilen görüş TBK m. 309 hükmünde davayı üstlenme yükümlülüğünden bahsedilmesi sebebiyle dava yoluyla üçüncü kişinin üstün hakkını ileri sürmesi gerektiğidir³⁸⁹. Bu görüş uyarınca kiralanan üzerinde üstün hakka sahip olan üçüncü kişi dava dışı yolla örneğin ihtarname göndererek üstün hakkını ileri sürmesi hâli kiracıya karşı zapt oluşturmamaktır³⁹⁰. Diğer görüşe göre ise üçüncü kişi üstün hakkını kiracıya karşı kesin delillerle ispatlayabildiği durumda üstün hakkını dava dışı yollarla ileri sürebilmeli ve kiracı kiraya verenin zapttan sorumluluğuna gidilebilmelidir³⁹¹.

Doktrinde yer alan bir diğer görüş ise üçüncü kişinin hakkını nasıl ileri sürdüğü önemli olmaksızın kiracı TBK m.318 gereği kiraya verene bildirim yapması gerekmektedir³⁹². Bu görüş uyarınca kiralananın kiracıya tesliminden sonra kiralananın kiracı tarafından kullanımına yönelik alacak hakkı ile bağdaşmayan bir üstün hak olması durumunda TBK m. 318 hükmü uygulama alanı bulur ve kiracı kiraya verene bu hususu bildirmediği takdirde oluşan zarardan sorumlu olmaktadır³⁹³. Biz bu görüşe katılmamaktayız. Nitekim TBK m. 318 hükmünde kiracının ayıpları bildirmesi gerektiği belirtilmiştir. Zapt hususu ise kanunda ayrı olarak düzenlenmiş ve m.309 hükmünde

³⁸⁴ Atanlian, s. 49.

³⁸⁵ Aydın, s. 96.

³⁸⁶ Başkan, s. 169; Atanlian, s. 49; Aydın, s. 96.

³⁸⁷ Yavuz, Acar, Özen, s. 269; Atanlian, s. 50; Aydın, s. 98.

³⁸⁸ Delice, s. 35; Acar, s. 214.

³⁸⁹ Acar, s. 214; Aydın, s. 96; Yavuz, Acar, Özen, s. 268; Zevkliler, Gökyayla, s. 270; Delice, s.35; Atanlian, s. 49; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 249.

³⁹⁰ Yavuz, Acar, Özen, s. 268.

³⁹¹ Günel, s. 153; Aydın, s. 96; Başkan, s. 170.

³⁹² Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 248; Aydın, s. 97.

³⁹³ Aydın, s. 97.

açıkça kiraya verenin davayı üstlenmesinden söz edilmiştir. Kiraya verenin zapttan sorumluluğu ayıp sorumluluğundan farklıdır. Kiraya verenin zapttan sorumluluğu kira sözleşmesinde belirlenen kullanım amacına uygun şekilde teslim etme ve bulundurma borcunun tamamlayıcı niteliğindedir. Bizim katıldığımız görüş ise üçüncü kişinin kiralanan üzerinde üstün hakka sahip olması halinde üstün hakkını dava yoluyla ileri sürmesi gerektiğidir. Yasanın lafzından açıkça bu husus anlaşılmaktadır.

3.3.1.5. Üçüncü Kişinin Üstün Hakkının Varlığını Kiracı Kira Sözleşmesi

Kurulduğu Anda Bilmemeli

Kiraya verenin zapta karşı sorumlu olabilmesi için kiracı kira sözleşmesi akdedilirken üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde kullanım hakkıyla bağdaşmayan bir üstün hakkı olduğunu bilmemesi gerekir³⁹⁴. Bu husus TBK m. 309'da açıkça düzenlenmemiş olup doktrinde kabul görmektedir³⁹⁵.

Üçüncü kişinin kiralanan üzerinde üstün bir hakkının olduğunu kiracının bildiği durumlarda kiraya veren ayrıca zapta karşı sorumlu olacağını beyan etmedikçe kiraya veren zapttan sorumlu olmamaktadır³⁹⁶. Kiracının üçüncü kişinin üstün hakkını bilmesi somut bilgi olarak kabul edilmesi gerekmektedir³⁹⁷. Kiracı zapt tehlikesini fiilen bilmelidir³⁹⁸. Buna karşılık üçüncü kişinin üstün hakkını tapu sicilinin aleniyeti gereği kiracının bilmesi gerektiği hususu iddia edilerek kiraya verenin zapttan dolayı sorumlu olmayacağı ileri sürülemez³⁹⁹.

3.3.2. Şekli Şart: İhbar

Kiraya verenin zapta karşı sorumlu olabilmesi için üçüncü kişinin ileri sürdüğü üstün hak iddiasını kiracı kiraya verene bildirmesi gerekmektedir⁴⁰⁰. Kiracı tarafından kiraya verene bildirim yapılmasının amacı üçüncü kişinin ileri sürdüğü üstün haktan kiraya verenin haberdar olması ve sorumluluğu doğrultusunda davayı üstlenmesini +9- sağlamaktır⁴⁰¹.

TBK m. 309'da kiracının yapacağı bildirimin ne şekilde ne zaman olacağına dair

³⁹⁴ Gümüş, s. 257; Günel, s. 155; Aydın, s. 95; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 248; Başkan, s. 168.

³⁹⁵ Yavuz, Acar, Özen, s. 269, Aydın, s. 95, Günel, s. 155.

³⁹⁶ Aydın, s. 95.

³⁹⁷ Başkan, s.168.

³⁹⁸ Günel, s. 155; Başkan, s. 168.

³⁹⁹ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 248; Aydın, s. 95; Başkan, s. 168.

⁴⁰⁰ Delice, s. 36; Aydın, s. 99; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 249; Günel, s. 156; Eren, s. 353; Yavuz, Acar, Özen, s. 269; Acar, s. 215; Başkan, s. 170; Atanılan, s. 50.

⁴⁰¹ Acar, s. 215; Aydın, s. 99; Başkan, s. 170.

bir açıklama bulunmamaktadır⁴⁰². Kiracının yapacağı bildirimin geçerliliği şekil şartına tabi olmayıp ispat bakımından yazılı yapılması daha uygun görülmektedir⁴⁰³. Kiracının bildiriminde üçüncü kişinin üstün hak iddiası olduğunun açık veya örtülü olarak belirtilmesi yeterlidir⁴⁰⁴. Kiracı bildirimini kiraya verenin delillerini ikame edebileceği, iddialara cevap vereceği bir zamana kadar yapması gerekmektedir⁴⁰⁵. Üçüncü kişi kiralanan üzerindeki üstün hak iddiasını dava yoluyla ileri sürdüğü takdirde kiracı ilk derece mahkemesinde yargılamanın her aşamasında kiraya verene bildirimde bulunabilirken istinaf veya Yargıtay kanun yolunda ise bildirimde bulunamaz⁴⁰⁶. Kiracı uygun bir zaman dilimi içerisinde kiraya verene bildirimde bulunmazsa zapttan doğan haklarını kaybederek kiraya verenin uğramış olduğu zarardan sorumlu olur⁴⁰⁷. Buna karşılık kiracı tarafından bildirim zamanında yapılsa idi önlenemeyecek olan zararlardan kiraya vereni sorumlu tutmak gerekmektedir⁴⁰⁸.

Doktrinde üçüncü kişinin kiralanan üzerindeki üstün hakkını dava dışı yollarla ileri sürdüğü durumlarda kiracının kiraya verene yapacağı bildirimin bir borç mu olduğu yoksa bir yükümlülük mü olduğu hususu tartışmalıdır⁴⁰⁹. Doktrindeki ağırlık görüşe göre kiracının üçüncü kişinin üstün hak iddiasını kiraya verene bildirmesi külfettir⁴¹⁰. Diğer görüşe göre ise kiracının bildirim yükümlülüğü gerçek anlamda bir borçtur⁴¹¹. Bu görüş uyarınca TBK m.318 kapsamında kiracının kiraya verene bildirimde bulunması gerekmektedir⁴¹². Kanaatimizce kiracının üçüncü kişinin üstün hakkını kiraya verene bildirmesi bir borç olmayıp külfettir. Nitekim bildirimin borç olduğunu düşünen yazarların gerekçesinde TBK m. 318 doğrultusunda zaptın hak ayıbı olarak nitelendirilerek kiraya verene bildirim yapılması gerektiği yer almaktadır. Daha önce de belirtmiş olduğumuz üzere TBK m.318 ayıba yönelik bir düzenlemedir. Zapt ise hukuki niteliği itibarıyla bir ayıp olmayıp kanunda ayrı olarak düzenlenmiştir. TBK m. 309 da kiracının bildiriminden söz edilmiş olup kiraya verenin davayı üstlenmesi ve zararları tazmin edebilmesi için bildirim şart koşmuş gözükmektedir.

⁴⁰² Gümüş, s. 257; Günel, s. 157; Yavuz, Acar, Özen, s. 269; Atanlian, s. 50; Aydın, s. 99;

⁴⁰³ Eren, s. 354; Aydın, s. 100; Başkan, s. 170; Acar, s. 215; Günel, s. 157.

⁴⁰⁴ Aydın, s. 100; Yavuz, Acar, Özen, s. 269; Acar, s. 215.

⁴⁰⁵ Günel, s. 157; Acar, s. 215; Aydın, s. 99; Yavuz, Acar, Özen, s. 269; Delice, s. 36; Eren, s. 353.

⁴⁰⁶ Atanlian, s. 51; Günel, s. 157; Aydın, s. 98.

⁴⁰⁷ Acar, s. 309; Eren, s. 354.

⁴⁰⁸ Yavuz, Acar, Özen, s. 269; Acar, s. 216; Günel, s. 158; Delice, s. 38.

⁴⁰⁹ Atanlian, s. 51; Aydın, s. 100; Acar, s. 215.

⁴¹⁰ Eren, s. 354; Aydın, s. 101; Acar, s. 215; Yavuz, Acar, Özen, s. 269.

⁴¹¹ Zevkliler, Gökyayla, s. 271; Atanlian, s. 51; Günel, s. 156.

⁴¹² Gümüş, s. 257; Atanlian, s. 51.

3.4. Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Üstün Hak Sahibi Olması

3.4.1. Genel Olarak

Kiralananın el değiştirmesi hususu TBK m.310'da üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olması hususu ise m.311'de kiralanan üzerinde üçüncü kişinin kira sözleşmesi kurulduktan sonra üstün hak sahibi olması başlığı altında düzenlenmiştir⁴¹³. Kira sözleşmesi akdedildikten sonra kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı haline geleceği TBK m.310'da belirtilmiştir⁴¹⁴. Üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kira sözleşmesi kurulduktan sonra sınırlı ayni hakka sahip olması durumunda TBK m.310 hükümlerinin kıyas yoluyla uygulanması gerektiği belirtilmiştir⁴¹⁵.

Taraflar arasında kira sözleşmesi akdedildikten sonra kira sözleşmesi kiracıya sadece şahsi bir hak tanınmasından ötürü kiralananın mülkiyeti başka birine geçebilir⁴¹⁶. Bu doğrultuda kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralananın mülkiyeti başka birine geçerse yeni malik mevcut kira sözleşmesine taraf olacaktır⁴¹⁷.

EBK m. 254 de kira sözleşmesi akdedildikten sonra kiralananın üçüncü kişiye devredilmesi hususu satım sonucu kira sözleşmesinin infisahı olarak düzenlenmiştir⁴¹⁸. Bu hükme göre kiralananı devralan yeni malik mevcut kira sözleşmesiyle bağlı kalmamaktaydı⁴¹⁹. Kiralananı yeni devralan yeni malike karşı kiracı kiracılık hakkını ileri sürememekteydi⁴²⁰. Yeni malikin kira sözleşmesinin devamını kabul etmesi şart olmayıp kendi iradesine bağlıydı⁴²¹. Buna karşılık GKHK'nın 7.maddesinin d bendi ile bu kurala istisna getirilmişti⁴²². GKHK hükümlerine tabi olan taşınmazlarda yeni malikin mevcut kira sözleşmesini sona erdirebilmesi ihtiyaç koşulunun sağlanmasına bağlıydı⁴²³. BK m.254'te belirtildiği üzere kiralananı devralan yeni malik mevcut kira

⁴¹³ Aydın, s. 101; Başkan, s. 177.

⁴¹⁴ Sırataş, s. 50; Eren, s.356; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 250; Zevkliler, Gökyayla, s. 272; Acar, s. 221; Gümüş, s. 258; Öz, s. 217; Yavuz, Acar, Özen, s. 270; Aral, Ayrancı, s. 354; Aydın, s. 101; Başkan, s. 178; Atanlian, s. 56.

⁴¹⁵ Gümüş, s. 259; Yavuz, Acar, Özen, s. 272; Aral, Ayrancı, s. 356; Öz, s. 219; Eren, s. 357; Zevkliler, Gökyayla, s. 272; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 250; Acar, s. 247; Başkan, s. 179; Delice, s. 34.

⁴¹⁶ Yavuz, Acar, Özen, s. 270; Eren, s. 356; Başkan, s.177; Delice, s. 32; Acar, s. 222.

⁴¹⁷ Acar, s. 226; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 251; Aydın, s. 102; Öz, s. 217; Aral, Ayrancı, s. 354.

⁴¹⁸ Günel, s. 169; Başkan, s. 178; Delice, s. 32.

⁴¹⁹ Burak Özen, Kiralananın Devri, MÜHFD- HAD, C. 16, S. 1-2, s.142; Başkan, s. 178.

⁴²⁰ Acar, s. 310; Atanlian, s. 57; Günel, s. 169.

⁴²¹ Özen, s. 142; Günel, s. 169; Atanlian, s. 57; Acar, s. 226.

⁴²² Günel, s. 187; Atanlian, s. 58; Özen, s. 142.

⁴²³ Pınar Altınok Ormancı, "Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: Satım Kirayı Bozmaz İlkesinin Sonuçları, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl:12 S. 24, ss.

sözleşmesini herhangi bir gerekçe göstermeksizin feshedebilirken, GKHK m.7/d’de belirtildiği üzere yeni malik mevcut kira sözleşmesini feshedebilmesi için eşinin, kendisinin veya çocuklarının konut ya da çatılı işyerine ihtiyacının olması gerekmektedir⁴²⁴. TBK’nin yürürlüğe girmesiyle kiralananın el değiştirmesi hususunda önemli değişikliklere gidilmiş, satım kirayı bozar ilkesi terkedilmiştir⁴²⁵. Ayrıca GKHK m.7’de yer alan yeni malikin ihtiyaç nedeniyle kira sözleşmesini sonlandırma imkânı yeni dönemde TBK m. 351 hükmüyle tanınmıştır⁴²⁶.

TBK’de m.310 ve m.311 de yapılan yeni düzenlemeler kiracıyı koruma amacıyla getirilen emredici nitelikte hükümlerdir⁴²⁷. Kiralananın el değiştirmesiyle mevcut kira sözleşmesinin tarafı haline gelen yeni malik borç ilişkisinin nispiliğine istisnai bir durum getirmektedir⁴²⁸. Yeni malike kiralananın mülkiyetinin geçmesiyle birlikte kira sözleşmesinden kaynaklanan hakların sahibi ve borçların yükümlüsü olur⁴²⁹. Kira sözleşmesindeki taraf değişikliği geriye değil, ileriye dönük sonuç doğurur⁴³⁰. Bu sebeple eski malikin kiralananın devrinden önce doğmuş hak ve yükümlülükler yeni malike ait olmayacaktır⁴³¹.

TBK m.310/2 de kamulaştırma hükümlerinin saklı tutulduğu belirtilmiştir. Kamulaştırma işlemi kira sözleşmesi kurulduktan sonra yapılırsa idare mevcut kira sözleşmesinde taraf olmaz⁴³². Kamulaştırma işlemi sonrası kiralanan yere ait olan kamulaştırma bedeli kiracıya ödenerek kiralanan yer kiracıdan alınır⁴³³.

3.4.2. Şartları

3.4.2.1. Geçerli Bir Kira Sözleşmesi Bulunması

Geçerli bir kira sözleşmesinin varlığı halinde TBK m.310 uygulama alanı bulur⁴³⁴. TBK m.310 geçersiz bir kira sözleşmesi olduğu takdirde uygulanmaz⁴³⁵. TBK

125-141, 2013/2, s. 126; Atanlian, s. 58; Günel, s. 187; Özen, s. 143

⁴²⁴ Altınok Ormancı, s. 127; Özen, s. 145; Günel, s. 187.

⁴²⁵ Metin İkizler, “Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XX, S.2, 2016, s. 26; Yavuz, Acar, Özen, s. 271; Zevkliler, Gökyayla, s. 272.

⁴²⁶ Altınok Ormancı, s. 132; Başkan, s. 179.

⁴²⁷ Acar, s. 224; Aydın, s. 102; Delice, s. 33.

⁴²⁸ Öz, s. 217; Aydın, s. 103; Acar, s. 226.

⁴²⁹ Eren, s. 357; Acar, s. 238; İkizler, s. 26; Yavuz, Acar, Özen, s. 271; Aral, Ayrancı, s. 355.

⁴³⁰ Aral, Ayrancı, s. 355; Yavuz Acar, Özen, s. 271; Zevkliler, Gökyayla, s. 272; Acar, s. 310.

⁴³¹ Altınok Ormancı, s. 130; Yavuz, Acar, Özen, s. 271.

⁴³² Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 251; Acar, s. 236; Eren, s. 357; Atanlian, s. 70.

⁴³³ Acar, s. 236; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 251.

⁴³⁴ Sezer Çabri, Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi, MÜHFD-HAD, C.18, S.3, 2012, s. 183; İkizler, s. 28.

m.310 uygulanmadığı takdirde yeni malik mevcut kira sözleşmesinde taraf olamayacak kiracı da yeni malikten bir talepte bulunamayacaktır⁴³⁶.

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralananı devralan yeni malike kira sözleşmesinin devri için kira sözleşmesinin akdedilmesiyle birlikte kiralananın kiracıya teslim edilmiş olmasının gerekip gerekmediği hususu doktrinde tartışmalıdır⁴³⁷. Bir görüşe göre; kira sözleşmesinin kurulmasının yanı sıra kiralananın kiracıya teslim edilmesi halinde TBK m.310 uygulama alanı bulacaktır⁴³⁸. Kira sözleşmesi kurulmuş ancak kiralanan kiracıya henüz teslim edilmeden kiralanan üçüncü kişiye devredilirse TBK m.112 hükümlerinin uygulanması söz konusu olur⁴³⁹. Böylece kiracı subjektif imkânsızlık sebebiyle kiraya verenden uğramış olduğu müspet zararın tazminini isteyebilecektir⁴⁴⁰. TBK m.310 uyarınca kiralananı devralan yeni malik kira sözleşmesinde taraf haline gelebilmesi için kiralananın kiracıya teslimi şart olmayıp sadece geçerli bir kira sözleşmesinin varlığının yeterli olduğu da doktrinde savunulan bir diğer görüştür⁴⁴¹. Zira hükümde sözleşmenin kurulmasından sonra ifadesi yer almakta, kiralananın teslimi gerektiğine dair bir ifadeye yer verilmemiştir⁴⁴². TBK m.310 ile kiracının korunması amaçlanmakta iken bu korumayı kiralananın zilyetliğin devri sonucuna bağlamanın herhangi bir hukuki dayanağı bulunmamaktadır⁴⁴³. Bizim katıldığımız görüşte bu yöndedir. Taraflar kira sözleşmesini kurduktan sonra kiralananın teslimi için ileri bir tarihte anlaşabilir böyle bir durumda kiralanan teslim edilmeden kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse TBK m.310 hükümleri gereği kiracı sahip olduğunu kiracılık hakkını yeni malike karşı ileri sürebilir. Kiralananın tesliminin şart olması aranır ise TBK m.310 hükmünün uygulama alanı daralacaktır. Uygulamada kira sözleşmesi akdedilip kiralananın teslimi daha sonraya bırakılabilmektedir. Kira

⁴³⁵ Hayrunnisa Özdemir, “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, *AÜHFD*, C.62, S.1, 2013, s. 150; Acar, s. 224.

⁴³⁶ Hayreddin Fırat Mehmetoğlu, “Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı”, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019, s.29; Acar, s. 224.

⁴³⁷ Hazal Yeter Patır, “Kiralananın Devri (TBK m.310)”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2019, s.44; Aydın, s. 104; Acar, s. 226; Mehmetoğlu, s. 35; İkizler, s. 29; Başkan, s. 180.

⁴³⁸ Aral, Ayrancı, s. 354; Aydın, s. 105; Yavuz, Acar, Özen, s. 271; Yeter Patır, s. 44; Mehmetoğlu, s. 38; Atanılan, s. 59; Özdemir, Kiralananın Devri, s. 158.

⁴³⁹ Altınok Ormancı, s. 129; Aydın, s. 105, Yavuz, Acar, Özen, s. 270; Mehmetoğlu, s. 38; Yeter, Patır, s.44.

⁴⁴⁰ Mehmetoğlu, s. 38; Aydın, s. 105; Yeter Patır, s. 44; Altınok Ormancı, s. 129; Atanılan, s. 59.

⁴⁴¹ Acar, s. 226, Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 185.

⁴⁴² Aydın, s.104; Acar, s. 226.

⁴⁴³ Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 185; Aydın, s. 105.

sözleşmesi akdedildikten sonra kiracıya henüz teslim edilmeden el değiştirmesi durumunda yeni malik kira sözleşmesine bağlı kalmak istemeyebilir. Bu durumda kiracının korunması amaçlanarak düzenlenen hükümde kiracı mağdur olacak ve yeni malikin kira sözleşmesine taraf olacağı belirtilmesine rağmen bu hususa aykırı düşecektir.

3.4.2.2. Kiraya Veren Malik Olması

Doktrindeki baskın görüş kiraya verenin malik olduğu durumlarda TBK m.310'un uygulanması gerektiği yönündedir⁴⁴⁴. Buna karşılık TBK m.310'da belirtilen '*kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse*' ifadesi sebebiyle kiraya veren malik olmasa dahi kiralanan el değiştirdiğinde yeni malik mevcut kira sözleşmesinde taraf haline gelecektir⁴⁴⁵. Bu halde malikin rızası veya onayı olmaksızın kiraya verilmiş olan kiralanan, malik tarafından devredilirse yeni malik sözleşmenin tarafı olacaktır. Halbuki eski malikin taraf olmadığı kira sözleşmesinde yeni malikin taraf olması uygun düşmemektedir⁴⁴⁶. Bu sebeple kiraya verenin malik olmadığı durumlarda yeni malik mevcut kira sözleşmesinin tarafı olmayacak ve TBK m.310 uygulanmayacaktır⁴⁴⁷. Yeni malik kiracıdan kiralananın iadesi ile tahliyesini talep etme hakkına sahip olacaktır⁴⁴⁸. Bu durumda kiracı uğramış olduğu zararı eski malikten TBK m.112 uyarınca talep edebilecektir⁴⁴⁹. Malikin onayı veya rızasıyla kiralananı başka bir kimse kiraya vermesi halinde TBK m.310'un uygulanacağı kabul edilmektedir⁴⁵⁰.

Doktrinde geçerli olarak kurulan alt kira ilişkisi bakımından da malikin kiralananı devrettiği takdirde TBK m.310'un uygulama alanına gireceği kabul edilmektedir⁴⁵¹. Hükümün sadece ilk kira ilişkisi bakımından geçerli olduğuna dair sınırlandırma yapılamaz⁴⁵². Buna karşılık yeni malik kira sözleşmesine tarafken alt kira sözleşmesinin tarafı haline gelmez⁴⁵³. Buna rağmen hüküm gereği yeni malik alt kira

⁴⁴⁴ Özen, s. 151; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 186; Özdemir, Kiralananın Devri, s. 151; Yeter Patır, s. 46; Mehmetoğlu, s. 40; Acar, s. 229.

⁴⁴⁵ Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 186; Mehmetoğlu, s. 39.

⁴⁴⁶ Başkan, s. 181.

⁴⁴⁷ Mehmetoğlu, s. 40; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 186; Özen, s. 150.

⁴⁴⁸ Özen, s. 150; Yeter Patır, s. 46; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 186; Mehmetoğlu, s. 40.

⁴⁴⁹ Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 186.

⁴⁵⁰ Meltem Ertuğrul, "Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması", *Ankara Barosu Dergisi*, S.4, YIL:72, 2014, s. 553.

⁴⁵¹ Ertuğrul, s. 554; Yavuz, Acar, Özen, s. 271; Aydın, s. 107, Mehmetoğlu, s. 42; Yeter Patır, s. 48; Acar, s. 223.

⁴⁵² Yavuz, Acar, Özen, s. 271; Aydın, s. 106.

⁴⁵³ Ertuğrul, s. 553; Acar, s. 223.

sözleşmesinin varlığı sebebiyle alt kiracının kiralananı kullanımına katlanmak zorundadır⁴⁵⁴.

Kira sözleşmesi akdedildikten sonra kiracı kiralananın maliki olması durumunda alacaklı ve borçlu sıfatları birleştiğinden kira sözleşmesi sona erdiğinden TBK m.310 uygulanmaz⁴⁵⁵.

3.4.2.3. Kiralananın Mülkiyetinin Devredilmiş Olması

Mevcut kira sözleşmesinin yeni malike devredildiğinin kabulü için kiralananın mülkiyetinin üçüncü kişiye devredilmesi gerekmektedir⁴⁵⁶. Yeni malike mülkiyetin devredilmesiyle birlikte mevcut kira sözleşmesinin tarafı haline gelir⁴⁵⁷. Kira sözleşmesi kurulduktan sonra mülkiyetin devrinin geçmesi gerekir aksi takdirde kiraya veren zapta karşı sorumlu olur⁴⁵⁸.

TBK m.310/1 de yer alan “*kiralananın el değiştirmesi*” ifadesiyle sadece borçlandırıci işlem kastedilmemektedir⁴⁵⁹. Tasarruf işlemi gerçekleştirilerek kiralananın mülkiyetinin üçüncü kişiye geçmesi gerekmektedir⁴⁶⁰.

Kiraya veren kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralanan üzerinde tasarrufta bulunabilir bu sebeple isterse kiralananı üçüncü bir kimseye devredebilir⁴⁶¹. Kiralananın el değiştirmesinin herhangi bir sebeple olabileceği TBK m.310 da düzenlenmiştir⁴⁶². Kiralananın üçüncü kişiye devri iradi yolla (satım, bağışlama, trampa, temlik sözleşmesi, paylı mülkiyette payın devri vb.) veya irade dışı yolla (iflas, cebri icra gibi) gerçekleştirilebilir⁴⁶³.

Kiralanan cebri icra yolu ile üçüncü kişiye devri halinde İİK m.135/2 hükmü dikkate alınarak taşınmazı satın alan üçüncü kişinin kira sözleşmesine taraf olabilmesi için haciz tarihinden önce yapılmış olan kira sözleşmesinin resmi bir belgeyle

⁴⁵⁴ Acar, s. 223; Mehmetoğlu, s. 42; Ertuğrul, s. 554.

⁴⁵⁵ Günel, s. 169; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 252; Acar, s. 243; Aydın, s. 209.

⁴⁵⁶ Aydın, s. 106; Mehmetoğlu, s. 68; Başkan, s. 181; Yeter Patır, s. 53; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi s. 185; Özdemir, Kiralananın Devri, s. 159; Ertuğrul, s. 552.

⁴⁵⁷ Aral, Ayrancı, s. 355; Eren, s. 356; İkizler, s. 30; Başkan, s. 182; Atanman, s. 59.

⁴⁵⁸ Yavuz, Acar, Özen, s.270; Aydın, s. 106; Zevkliler, Gökyayla, s. 272; Gümüş, s. 258; Özdemir, Kiralananın Devri, s. 158; Ertuğrul, s. 552.

⁴⁵⁹ Aydın, s. 107; Eren, s. 356; Günel, s. 170; Atanman, s. 60; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s.185.

⁴⁶⁰ İkizler, s. 30; Günel, s. 170; Eren, s. 356.

⁴⁶¹ Aydın, s. 106; Günel, s. 168.

⁴⁶² Acar, s. 231; Yavuz, Acar, Özen, s. 270; İkizler, s. 30; Altınok Ormancı, s. 128; Özdemir, Kiralananın Devri, s. 157. Yeter Patır, s. 53; Başkan, s. 182.

⁴⁶³ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 251; Aral, Ayrancı, s. 355; Aral, s. 231; Zevkliler, Gökyayla, s. 272; Yavuz, Acar, Özen, s. 270; Günel, s. 168; Gümüş, s. 259; Altınok, Ormancı, s. 128; Başkan, s. 182; Atanman, s. 60; Mehmetoğlu, s. 54; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 165.

belgelenmesi gerekmektedir; aksi takdirde kiracı kiralananı tahliye etmek zorunda kalacaktır⁴⁶⁴.

Kiralanan paylı mülkiyete konu ise paydaşlardan birinin kendi adına yapmış olduğu kira sözleşmesine paydaşlar onay vermez veya yetkisizlik söz konusuysa paydaşlar kira sözleşmesiyle bağlı olmayacağından kiralananın devredilmesi halinde TBK m.310 uygulanmaz⁴⁶⁵.

Kiralananın külli halefiyet yolu ile devri halinde TBK m.310 uygulama alanı bulmaz⁴⁶⁶. Külli halefiyet durumunda halef kiralananın mülkiyetiyle beraber kiraya verenin hak ve borçlarına sahip olduğundan TBK m.310 uygulanmaz⁴⁶⁷. Miras yoluyla intikal, işletmelerin birleşmesi, derneğin sona ermesine bağlı olarak el değiştirmesi gibi külli halefiyet halleri hüküm kapsamına girmemektedir⁴⁶⁸.

3.5. Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Aynı Hakka Sahip Olması

Üçüncü kişi kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralanan üzerinde aynı hakka sahip olabilir⁴⁶⁹. Bu durumda TBK m.311’de belirtildiği üzere kıyasen TBK m.310 uygulanacaktır⁴⁷⁰.

Üçüncü kişinin kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralanan üzerinde aynı hakka sahip olması halinde bu hakkın niteliği kanunda açıkça belirtilmemiştir⁴⁷¹. İBK’de üçüncü kişiye kiralanan üzerinde tanınan aynı hakkın mülkiyetin devriyle eşit olduğu durumlarda kiralananın el değiştirmesi hükümlerinin kıyasen uygulama alanı bulacağı belirtilmektedir⁴⁷². Doktrindeki ağırlık görüşte bu yönde olup üçüncü kişiye kiralanan üzerinde tanınan aynı hakkın mülkiyetin devriyle eşdeğer sonuçlar doğurması halinde

⁴⁶⁴ Aydın, s. 107; Acar, s. 232; Atanlian, s. 61; Başkan, s. 183; Mehmetoğlu, s. 56; Yeter Patır, s. 60; Ertuğrul, s. 551; Öz, s. 218.

⁴⁶⁵ Acar, s. 231; Aydın, s. 108; Yeter Patır, s. 69; Mehmetoğlu, s. 52.

⁴⁶⁶ Aral, Ayrancı, s. 354; Yavuz, Acar, Özen, s. 270; Aydın, s. 109; Acar, s. 234; Altınok Ormancı, s. 128; Çabri, s. 178; Atanlian, s. 61; Yeter Patır, s. 73; Mehmetoğlu, s. 83.

⁴⁶⁷ Altınok Ormancı, s. 128; Yavuz, Acar, Özen, s. 270; Aydın, s. 109; Mehmetoğlu, s. 83; Günel, s. 182; Acar, s. 234.

⁴⁶⁸ Özdemir, Kiralananın Devri, s. 152; Atanlian, s. 61; Yavuz Acar, Özen, s. 61; Acar, s. 234; Atanlian, s. 61; Günel, s. 182.

⁴⁶⁹ Yavuz, Acar, Özen, s. 272; Yavuz, s. 268; Başkan, s. 184.

⁴⁷⁰ Kılıçoğlu, s. 175; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 178; Aral, Ayrancı, s. 356; Öz, s. 219; Eren, s. 357; Yavuz, Acar, Özen, s. 272; Gümüş, s. 259; Zevkliler, Gökyayla, s. 272; Yavuz, s. 268; Aydın, s. 116; Acar, s. 248; Atanlian, s. 68; Mehmetoğlu, s. 123; Başkan, s. 184; Delice, s. 34.

⁴⁷¹ Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 178; Atanlian, s. 58.

⁴⁷² Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, “Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlı Sonuçlar (TBK M.311)” *Ankara Barosu Dergisi*, S.1, 2016, s. 312; Zevkliler, Gökyayla, s. 272; Yavuz, s. 268; Acar, s. 247; Atanlian, s. 68; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s.178.

TBK m.311'in uygulanması gerektiğidir⁴⁷³.

Üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sahip olduğu aynı hakkın kiracının kiralananı kullanım hakkıyla bağdaşmadığı durumlarda TBK m.311 uygulama alanı bulur⁴⁷⁴. Taşınmaz üzerinde kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiracının kullanımını etkileyen oturma hakkı, intifa hakkı veya üst hakkının üçüncü kişi lehine tanınması halinde TBK m.311 de yapılan atıf nedeniyle TBK m.310/1 hükmü uygulanacaktır⁴⁷⁵. Buna karşılık geçit hakkı veya rehin hakkının üçüncü kişi lehine kiralanan üzerinde tanınması halinde TBK m.311 uygulanmaz⁴⁷⁶.

Doktrinde kiralanan üzerinde üçüncü kişinin intifa hakkına sahip olduğu takdirde bu durumun kira sözleşmesine etkisiyle ilgili farklı görüşler bulunmaktadır⁴⁷⁷. İntifa hakkı sahibinin intifa konusunu kiraya verme hakkı bulunması sebebiyle intifa hakkı sahibinin kira sözleşmesinin tarafı haline geleceğini savunan yazarlar bulunmaktadır⁴⁷⁸. Buna karşılık intifa hakkının kiracıya tanınan hak ve yükümlülük bakımından daha fazla veya daha az yetki bulundurmasına göre ayırım yaparak kira sözleşmesini intifa hakkı sahibinin devralacağını ileri süren yazarlar da vardır⁴⁷⁹. Kanaatimizce intifa hakkı sahibi kira sözleşmesinin tarafı haline gelmektedir. Nitekim intifa hakkı TBK m.311 hükmü kapsamına giren sınırlı aynı haklardandır.

Doktrinde kiralanan üzerinde üçüncü kişi lehine oturma hakkı tanındığı durumlar bakımından farklı görüşler bulunmaktadır. Oturma hakkının sadece hak sahibine kullanma imkânı sağladığından, hak sabinin sözleşme sona erinceye kadar kiraya veren konumunda olduğu ancak hak sahibinin kira sözleşmesine taraf olmadığı, savunulmaktadır⁴⁸⁰. Diğer savunulan görüş ise oturma hakkının kiracının kullanımıyla bağdaşmadığı gerekçesiyle TBK m.311 kapsamında ele alınması gerektiğidir⁴⁸¹.

Üst hakkı bakımından ise kiracının kullanımını etkileyip etkilemediğine göre

⁴⁷³Gümüş, s. 259; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 179; Zevkliler, Gökyayla, s. 273; Aral, Ayrancı, s. 356; Yavuz, s. 269; Vardar Hamamcıoğlu, s. 313; Atanlian, s. 69; Mehmetoğlu, s. 137; Başkan, s. 184;

⁴⁷⁴ Kılıçoğlu, s. 175; Acar, s. 252; Mehmetoğlu, s. 138; Delice, s. 34; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 178; Aydın, s. 116; Vardar Hamamcıoğlu, s. 312.

⁴⁷⁵ Yavuz, Acar, Özen, s. 272; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 178; Yavuz, s. 270; Acar, s. 253; Vardar Hamamcıoğlu, s. 313.

⁴⁷⁶ Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 179; Acar, s. 253; Atanlian, s. 69; Başkan, s. 185.

⁴⁷⁷ Atanlian, s. 69; Aydın, s. 120.

⁴⁷⁸ Vardar Hamamcıoğlu, s. 317; Aydın, s. 120; Mehmetoğlu, s. 139.

⁴⁷⁹ Delice, s. 35; Acar, s. 257; Atanlian, s. 69.

⁴⁸⁰ Atanlian, s. 69; Aydın, s. 123; Mehmetoğlu, s. 142; Vardar Hamamcıoğlu, s. 323.

⁴⁸¹ Acar, s. 253.

ayrım yapılmaktadır⁴⁸². TBK m.311 üst hakkı kiracının kullanımını etkilediği durumlarda uygulanırken, üst hakkının kiracının kullanım hakkına etki etmediği durumlarda TBK m.311 uygulama alanı bulmayacaktır⁴⁸³.

3.6. Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Kiralananın Kamulaştırılması

Kiralananın el değiştirmesiyle yeni malikin mevcut kira sözleşmesine taraf olacağı TBK m.310'da düzenlenmiş, m.310/2'de ise bu kuralın istisnasını oluşturur⁴⁸⁴. Kamulaştırmaya ilişkin hükümlerin saklı tutulduğu açıkça TBK m.310/2'de belirtilmiştir⁴⁸⁵. Bu hüküm uyarınca kiralananın kamulaştırılması durumunda yeni malik mevcut kira sözleşmesinde taraf olamamaktadır⁴⁸⁶.

Kiralanan kamulaştırıldığı takdirde idare KK m.20 uyarınca icra vasıtasıyla kiralananın boşaltılmasını talep edebilecektir⁴⁸⁷. Kiralananın boşaltılması halinde kiraya veren ve idare KK m.20/2 hükmü uyarınca tazminat ile sorumlu tutulamaz⁴⁸⁸. Buna karşılık doktrinde kiraya verenin kiralananın kamulaştırılacağını bildiği halde kiracıdan gizlemesi durumunda tazminatla sorumlu olduğu kabul edilmektedir⁴⁸⁹. Kiralananın kamulaştırılmasıyla birlikte TBK m.136 uyarınca kusursuz imkânsızlık sebebiyle tarafların borcu sona ermektedir⁴⁹⁰. Kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi halinde de durum değişmeyecek idareye karşı kira sözleşmesi ileri sürülemeyecektir⁴⁹¹.

Kamulaştırmanın kiralanan üzerinde irtifak hakkı kurulması ile yapılması halinde kira sözleşmesinin durumu kiralananın kullanımını etkileyip etkilemediğine göre belirlenir⁴⁹². Kira sözleşmesinin devam ettiği durumlardan biri kiracının kullanım

⁴⁸² Aydın, s. 123; Başkan, s. 185; Mehmetoğlu, s. 142; Atanılan, s. 69.

⁴⁸³ Delice, s.34, Atanılan, s. 70. Aydın, s. 124.

⁴⁸⁴ Günel, s. 192; Başkan, s. 183; Mehmetoğlu, s. 81; Yeter Patır, s. 72; Atanılan, s. 70; Aydın, s. 124.

⁴⁸⁵ Zevkliler, Gökyayla, s. 273; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 255; Gümüş, s. 260; Aral, Ayrancı, s. 356; Ertuğrul, s. 568; Eren, s. 357; Acar, s. 235; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 181; Yeter Patır, s. 72; Aydın, s. 125; Günel, s. 192.

⁴⁸⁶ Eren, s. 357; Acar, s. 236; Mehmetoğlu, s. 81; Ertuğrul, s. 568; Atanılan, s. 70; Delice, s. 33.

⁴⁸⁷ Acar, s. 236; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 255; Aydın, s. 125; Günel, s. 193; Zevkliler, Gökyayla, s. 273; Gümüş, s. 260; Aral, Ayrancı, s. 356; Atanılan, s. 71; Yeter Patır, s. 72; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 182; Ertuğrul, s. 568.

⁴⁸⁸ Zevkliler, Gökyayla, s. 273; Aydın, s. 126; Acar, s. 236; Gümüş, s. 260; Aral, Ayrancı, s. 356; Günel, s. 193; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 255; Ertuğrul, s. 568; Atanılan, s. 71; Eren, s. 360.

⁴⁸⁹ Ertuğrul, s. 568; Atanılan, s. 71; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 182; Günel, s. 194; Başkan, s. 184.

⁴⁹⁰ Aral, Ayrancı, s. 356; Gümüş, s. 260; Günel, s. 193; Aydoğdu, Meral, Tuncer, s. 255; Zevkliler, Gökyayla, s. 273; Mehmetoğlu, s. 82; Aydın, s. 126.

⁴⁹¹ Günel, s. 193; Aydoğdu, Meral, Tuncer, s. 255; Zevkliler, Gökyayla, s. 273; Aral, Ayrancı, s. 356; Atanılan, s. 71; Mehmetoğlu, s. 82.

⁴⁹² Aydın, s. 126; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 182.

hakkına etki etmeyen irtifak ile kamulaştırma yapılması hâlidir⁴⁹³. Buna karşılık kiralanan üzerinde kurulan irtifak ile kamulaştırma kiracının kullanımını etkiliyorsa kira sözleşmesi sona erer⁴⁹⁴.

Kiralananın kısmen kamulaştırılması halinde kiracının kullanımı ortadan kalkmış veya önemli ölçüde azalmışsa kira sözleşmesi sona erer⁴⁹⁵. Buna karşılık kısmen kamulaştırmaya rağmen kiracının kiralananı kullanımında olumsuz bir etki yaratmıyorsa kira sözleşmesi devam eder⁴⁹⁶.

3.7. Kira Sözleşmesinin Şerhi

Kiracının sahip olduğu kiracılık hakkını tapuya şerh edebileceği TBK m.312’de hüküm altına alınmıştır⁴⁹⁷. Kiralananın tapuya kayıtlı bir taşınmaz olması şartı ile kira sözleşmesi tapuya şerh edilebilir⁴⁹⁸. Tapu kütüğüne şerh yapılabilmesi için geçerli bir hukuki sebep arandığından, taraflar kira sözleşmesinde şerhi kararlaştırabilecekleri gibi ayrı bir sözleşmede de kararlaştırabilirler⁴⁹⁹. Buna karşılık TST m.47 uyarınca kira sözleşmesinin tapu memuruna ibraz edilmesi gerekmektedir⁵⁰⁰.

Kira sözleşmesinin tapuya şerhini malik talep edebileceği gibi malikin özel olarak yetkilendirdiği kişi de talep edebilir⁵⁰¹. Asıl kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmiş olması, alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesine süre ve kullanım yönünden uyması ve kiralanan malikin şerhe rıza göstermesi halinde alt kira sözleşmesi tapuya şerh ettirilebilir⁵⁰².

Kanunda ve TST’de kira sözleşmesinin şerh süresine ilişkin azami bir süre belirtilmemiştir⁵⁰³. Buna karşılık şerhin süresi kira sözleşmesinin süresinden fazla

⁴⁹³ Atanlian, s. 71; Aydın, s. 126; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 182.

⁴⁹⁴ Günel, s. 195; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 183; Ertuğrul, s. 569.

⁴⁹⁵ Ertuğrul, s. 569; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 183.

⁴⁹⁶ Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 183; Aydın, s. 127.

⁴⁹⁷ Eren, s. 357; Gümüş, s. 260; Aral, Ayrancı, s. 357; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 253; Acar, s. 262; Aydın, s. 127; Yavuz, s. 272; Zevkliler, Gökyayla, s. 273; Günel, s. 182; Kılıçoğlu, s. 175; Delice, s. 36; Atanlian, s. 72; Mehmetoğlu, s. 144; Yeter, Patır, s. 113; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 190; Ertuğrul, s. 569; Öz, s. 219.

⁴⁹⁸ Aydın, s. 128; Acar, s. 262; Eren, s. 358; Mehmetoğlu, s. 144.

⁴⁹⁹ Yavuz, s. 273; Aydın, s. 129; Eren, s. 358; Aral, Ayrancı, s. 357; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 254; Acar, s. 263; Günel, s. 182; Mehmetoğlu, s. 145; Yeter Patır, s. 114; Ertuğrul, s. 569; Çabri, s. Mülkiyetin El Değiştirmesi, 190.

⁵⁰⁰ Aydın, s. 129; Eren, s. 358; Gümüş, s. 261; Acar, s. 264; Günel, s. 183; Atanlian, s. 72; Mehmetoğlu, s. 146; Ertuğrul, s. 569; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 255.

⁵⁰¹ Günel, s. 183; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 191; Acar, s. 265; Aydın, s. 130; Ertuğrul, s. 569.

⁵⁰² Eren, s. 359; Acar, s. 263; Aydın, s. 130; Kılıçoğlu, s. 175;

⁵⁰³ Aydın, s.131; Ertuğrul, s. 570; Eren, s. 358; Mehmetoğlu, s. 150; Atanlian, s. 72; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi s. 191.

olamaz⁵⁰⁴. Doktrinde birtakım yazar kanunda herhangi bir süre sınırı olmaması sebebiyle kira sözleşmesini on yıldan fazla bir süre ile de tapuya şerh edilebileceğini savunmaktadır⁵⁰⁵.

EBK’de kira sözleşmesi şerhinin etkisi düzenlenmişken TBK’da düzenlenmemiştir⁵⁰⁶. Bu hususun TMK m.1009/2 de düzenlenmiş olduğu TBK m.312 gerekçesinde belirtilmiştir⁵⁰⁷. Taşınmaz üzerinde sonradan hak kazananlara karşı kira sözleşmesinin varlığının ileri sürülebilmesi için kişisel hakların tapuya şerh verilmesi gerektiği TMK m.1009/2 de belirtilmiştir⁵⁰⁸. Şerh hususunu düzenleyen TBK m.312 emredici nitelikte olmayıp TMK m.1009’un şerhin etkisini düzenlediğinden emredici nitelikte olduğu kabul edilmektedir⁵⁰⁹. Nitekim kanun hükmünden de açıkça anlaşılacağı üzere kira sözleşmesinin tapuya şerhi tarafların iradesine bırakılmıştır⁵¹⁰.

Kiralananın el değiştirdiği hallerde yeni malikin TBK m.310 hükmü uyarınca kira sözleşmesine taraf olacağı belirtilmesine karşın TBK m.312’nin etkisinin azaldığı düşünülebilir⁵¹¹. Buna karşılık madde gerekçesinde ise kira sözleşmesinin tapuya şerhiyle yeni malik TBK m.351 hükmüne dayanarak ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açamayacağı belirtilmiştir⁵¹². Yine aynı şekilde madde gerekçesinde kira sözleşmesi şerh edildiği takdirde yeni malik tarafından yeniden inşa ve imar gibi sebepler gerekçe gösterilerek kira sözleşmesinin feshedilemeyeceği belirtilmiştir⁵¹³. TBK m.312 gerekçesi ile hem şerhin etkisi önem kazanmış hem de şerh ile kiracı yeni malikin tahliye sebeplerine karşı koruma altına alınmıştır. Kira sözleşmesi şerh edildiği takdirde kiracı şerhten yararlanarak yeni malikin ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açmasına engel olacaktır.

⁵⁰⁴ Kılıçoğlu, s. 175; Ertuğrul, s. 570; Aydın, s. 131; Acar, s. 268; Eren, s. 358; Delice, s. 37; Yeter Patır, s. 115; Atanlian, s. 73.

⁵⁰⁵ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 254; Mehmetoğlu, s. 150; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 191.

⁵⁰⁶ Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi s. 191; Atanlian, s. 73; Aydın, s. 132; Yeter Patır, s. 113.

⁵⁰⁷ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 254; Acar, s. 262; Yavuz, s. 272; Atanlian, s. 73; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi s. 191; Yeter Patır, s. 114; Aydın, s. 132;

⁵⁰⁸ Atanlian, s. 73; Öz, s. 219; Aydın, s.132; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi s. 191; Mehmetoğlu, s. 152.

⁵⁰⁹ Mehmetoğlu, s. 144; Atanlian, s. 72; Acar, s. 262; Aydın, s. 133.

⁵¹⁰ Acar, s. 262; Aydın, s. 133; Mehmetoğlu, s. 144.

⁵¹¹ Delice, s. 37; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 254; Öz, s. 220; Acar, s. 265; Atanlian, s. 73; Ertuğrul, s. 571.

⁵¹² Kılıçoğlu, s. 176; Acar, s. 267; Aral, Ayrancı, s. 357; Aydın, s. 133; Mehmetoğlu, s. 154; Öz, s. 220; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 254; Yeter Patır, s. 116; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi s. 192; Vardar Hamamcıoğlu, s. 312.

⁵¹³ Ertuğrul, s. 572; Öz, s. 220; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 254; Kılıçoğlu, s. 176; Acar, s. 267; Aydın, s. 134.

4. KİRACININ SÖZLEŞMEYİ ÖNEMLİ SEBEPLERDEN DOLAYI SONAERDİRMESİ

4.1. Genel Olarak

TBK m.331/1’de “Kiracı veya kiraya verenin; kira ilişkisinin devamını çekilemez bir hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda kira sözleşmesini yasal fesih bildirim süresine uyulması şartıyla her zaman feshedebileceği” hüküm altına alınmıştır⁵¹⁴. Bu hüküm ile kira sözleşmesinin tarafı olan hem kiracıya hem de kiraya verene kira ilişkisinin önemli bir sebeple çekilemez hale geldiği durumlarda belirli şartlarla kira sözleşmesini feshetme hakkı tanınmıştır⁵¹⁵.

EBK döneminde sadece belirli süreli kira sözleşmelerinde önemli sebeplerin varlığı halinde taraflara kira sözleşmesini feshetme hakkı tanınmışken TBK’de böyle bir ayırım yapılmamıştır⁵¹⁶. EBK m. 264’te belirtilen önemli sebeplerle fesih halinde istenecek maddi tazminat ve miktarı ile ilgili düzenleme TBK’ye alınmamış, kiracının kendisine tazminat ödenmedikçe kiralananı tahliye etmek zorunda olmadığı hususu da TBK’de yer almamıştır⁵¹⁷. Buna karşılık TBK m.334/2 de hâkimin önemli nedenle feshin parasal sonuçlarını somut olayın durum ve koşullarına göre karara bağlayacağı belirtilmiştir⁵¹⁸. Hâkimin takdir edeceği parasal sonuç erken fesih beyanıyla muhatap olan tarafın uğramış olduğu müspet zarardır⁵¹⁹.

Önemli nedenle feshin gerçekleştirilebilmesi için kiralananın kiracının kullanımına bırakılmış olması şart değildir⁵²⁰. Kira ilişkisinin devamını çekilmez bir duruma getiren önemli sebep kira sözleşmesinin başlangıcında meydana gelebileceği gibi sözleşme devam ederken de meydana gelebilir⁵²¹.

⁵¹⁴ Öz, s. 260; Acar, s. 563; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 362; Akıntürk, Karaman, s. 272; Gümüş, s. 304; Eren, s. 393; Aral, Ayrancı, s. 399; Sırataş, s. 84; Yavuz, Acar, Özen, s. 315; Kılıçoğlu, s. 334; Yavuz, s. 561; Yılmaz, s. 15.

⁵¹⁵ Zevkliler, Gökyayla, s. 331; Öz, s. 260; Acar, s. 564; Yılmaz, s. 16; Oy, s. 92; Akıntürk, Ateş Karaman, s. 272; Yavuz, s. 562; Eren, s. 394.

⁵¹⁶ Acar, s. 564; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 363; Yavuz, s. 568; Akıntürk, Ateş Karaman, s. 272; Kılıçoğlu, s. 336;

⁵¹⁷ Akıntürk, Ateş Karaman, s. 273; Acar, s. 565; Zevkliler, Gökyayla, s. 332; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 363; Yavuz, s. 568; Sırataş, s. 88; Yavuz, Acar, Özen, s. 317;

⁵¹⁸ Yavuz, Acar, Özen, s. 317; Eren, s. 396; Aral, Ayrancı, s. 400; Acar, s. 565; Öz, s. 261; Zevkliler, Gökyayla, s. 332; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 363; Gümüş, s. 308; Akıntürk, Ateş Karaman, s. 273; Oy, s. 92; Yavuz, s. 568; Gümüş, s. 308; Kılıçoğlu, s. 336.

⁵¹⁹ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 365; Aral, Ayrancı, s. 400; Acar, s. 583.

⁵²⁰ Akıntürk, Ateş Karaman, s. 272; Yavuz, Acar, Özen, s. 316.

⁵²¹ Yasemin Altun Güllüoğlu, “Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi”, Doktora Tezi, İstanbul

Kira ilişkisinin devam etmesini çekilmez hale getiren önemli sebebin varlığı nedeniyle yapılacak olan fesih belirli süreli kira sözleşmelerinde uygulanabileceği gibi belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulanabilir⁵²². Doktrinde belirli süreli kira sözleşmeleri bakımından TBK m.331'in daha işlevsel olduğu, zira süresi belirli olmayan kira sözleşmelerinde TBK m. 328 vd. hükümler uyarınca yasal dönemlere ve bildirim sürelerine uyarak sözleşmenin her zaman feshedilebileceği belirtilmektedir⁵²³. Buna karşılık konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya veren tarafından sözleşme başlangıcından itibaren on yıl boyunca yasal fesih dönemi ile fesih bildirim süresine uyarak sözleşmeyi feshetmek mümkün olmadığından önemli sebebe dayanarak kira sözleşmesinin feshi daha makuldür⁵²⁴.

4.2. Önemli Sebeple Fesih Bildirimin Hukuki Niteliği

Önemli nedenlerle kira sözleşmesinin feshinin hukuki niteliği bozucu yenilik doğuran bir haktır⁵²⁵. Önemli nedenle fesih beyanının karşı tarafa ulaşmasıyla re'sen hüküm ve sonuçlarını doğurarak kira sözleşmesi sona erer⁵²⁶. Fesih geçmişe değil, geleceğe yönelik sonuçlar doğurur⁵²⁷.

TBK m.331 hükmünün emredici olup olmadığı hususunda doktrinde görüş birliği yoktur⁵²⁸. TBK m.331/1 hükmü emredici nitelikte olup taraflarca anlaşma ile ortadan kaldırılamayacağı, hükmün şartlarının değiştirilemeyeceği bazı yazarlar tarafından savunulmaktadır⁵²⁹. Bu görüşe karşılık TBK m.331/1 hükmünün emredici nitelikte olduğu TBK m.331/2 hükmünün ise emredici nitelikte olmadığı feshin parasal sonuçlarının anlaşma ile değiştirilebileceğini savunan yazarlar bulunmaktadır⁵³⁰. Bu görüşe göre kira sözleşmesinin tarafları önemli sebeple fesih halinde feshi talep edenin

Üniversitesi, s. 63, 2017; Gülşah Sinem Aydın, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümleri Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, s. 187; 2013; Akıntürk, Ateş Karaman, s. 272; Yavuz, Acar, Özen, s. 316.

⁵²² Yavuz, Acar, Özen, s. 316; Acar, s. 565; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 363; Daşlı, s. 214; Sinem Aydın, s. 165; Altun Güllüoğlu, s. 64.

⁵²³ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 363; Daşlı, s. 215; Yavuz, Acar, Özen, s. 316.

⁵²⁴ Daşlı, s. 220.

⁵²⁵ Eren, s. 395; Altun Güllüoğlu, s. 35.

⁵²⁶ Sinem Aydın, s. 109; Eren, s. 395.

⁵²⁷ Eren, s. 396.

⁵²⁸ Turan Şahin, “Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Sebeplerle Feshi”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 68 (1), s. 340, 2019; Sırataş, s. 84.

⁵²⁹ Acar, s. 567; Zevkliler, Gökyayla, s. 331; Eren, s. 393; Kılıçoğlu, s. 335; Menekşe Merve Tekten, “Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Sebeple Feshi”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi, İstanbul, s.63.

⁵³⁰ Gümüş, s. 305; Zevkliler, Gökyayla, s. 331; Şahin, s. 340; Yılmaz, s. 22.

tazminat ödemeyeceğini veya yüksek olmayan bir tazminat miktarının kararlaştırılabileceğini belirtmektedirler⁵³¹. TBK m.354’de ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine düzenleme yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır⁵³². Emredici nitelikte olan bu hüküm sebebiyle taraflar TBK m.331’in koşullarını kiracı aleyhine genişletmesi durumunda kesin hükümsüzlük söz konusu olacaktır⁵³³. Bizim katıldığımız görüş ise değişen koşullar çerçevesinde kiraya veren veya kiracının sözleşmede belirledikleri özel durum sebebiyle madde hükmünden yararlanamamalarına sebep olacağından ötürü TBK m.331 hükmünün emredici nitelikte olduğudur.

İşlem temelinin çökmesi ile uygulanabilecek hallerden biri TBK m.331’de belirtilmiştir⁵³⁴. Önemli sebeple kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde çekilmezlik hususu işlem temelinin çökerten bir nedendir⁵³⁵. Önemli sebeplerin varlığı nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi olağanüstü fesih niteliğindedir⁵³⁶.

Doktrinde aşırı ifa güçlüğü’nün düzenlendiği TBK m.138 hükmü sebebiyle TBK m.331’in anlamsız hale geldiği düşünülmektedir⁵³⁷. Biz bu görüşe katılmamaktayız. Nitekim TBK m.138 hükmüne göre aşırı ifa güçlüğü durumunda sözleşmenin mevcut koşullara uyarlanması ve fesih söz konusuyken TBK m.331 hükmünde sadece fesih söz konusudur⁵³⁸. Ayrıca TBK m.331’in uygulanabileceği durumlar TBK m.138’e nazaran daha geniştir⁵³⁹. Bu sebeple TBK m.138 ve m.331’in uygulama alanları farklı olduğundan aşırı ifa güçlüğü’nün düzenlendiği TBK m.138’in varlığı TBK m.331’i etkilememektedir.

4.3. Önemli Sebeple Fesih Bildiriminin Şartları

4.3.1. Kira İlişkisinin Devamını Çekilmez Kılan Önemli Bir Sebep Olmalı

Kira sözleşmesinin TBK m.331’e göre sona erdirilebilmesi için kira ilişkisinin devamını çekilmez kılan önemli sebepler ortaya çıkmalıdır⁵⁴⁰. Önemli sebepleri kiraya

⁵³¹ Şahin, s. 340; Yılmaz, s. 22; Sırataş, s. 89; Gümüş, s. 308.

⁵³² Zevkliler, Gökyayla, s.331; Acar, s. 568.

⁵³³ Acar, s. 568; Zevkliler, Gökyayla, s. 331.

⁵³⁴ Kılıçoğlu, s. 336; Aral, Ayrancı, s. 400; Daşlı, s. 216; Altun Güllüoğlu, s. 68; Sinem Aydın, s. 171.

⁵³⁵ Altun Güllüoğlu, s. 68; Daşlı, s. 216.

⁵³⁶ Öz, s. 260; Eren, s. 394; Daşlı, s. 217; Kılıçoğlu, s. 335; Şahin, s. 38.

⁵³⁷ Yavuz, s.331; Acar, s. 570.

⁵³⁸ Tekten, s. 60; Yavuz, s. 331.

⁵³⁹ Şahin, s. 345.

⁵⁴⁰ Yavuz, Acar, Özen, s. 316; Gümüş, s. 305; Öz, s. 261; Eren, s. 394; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 363; Acar, s. 577; Zevkliler, Gökyayla, s. 331; Yavuz, s. 565; Şahin, s. 342; Günel, s. 216; Sinem, Aydın, s. 165.

veren veya kiracı ileri sürebilir⁵⁴¹. Buna karşılık sözleşmeyi feshetmek isteyen taraf için kira sözleşmesini çekilmez kılan önemli sebeplerin olması gerekmektedir⁵⁴².

TBK'da önemli sebebin ne olduğu açıkça ifade edilmemiştir⁵⁴³. Bu nedenle her somut olayda değerlendirme yapılarak dürüstlük kuralı çerçevesinde kira ilişkisinin devamını çekilmez kılan önemli sebeplerin olup olmadığının belirlenmesi gerekmektedir⁵⁴⁴. Önemli sebepler tarafların şahsına ilişkin olabileceği gibi tarafların şahsından kaynaklanmayabilir⁵⁴⁵. Örneğin savaş, ekonomik kriz, kiracının tayininin çıkması gibi durumlar kira sözleşmesinin devamını çekilmez kılan önemli sebep kabul edilmektedir⁵⁴⁶. TBK'da kira sözleşmesinin feshine ilişkin düzenlenen özel sebepler önemli sebep olarak kabul edilmez⁵⁴⁷. Örneğin kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kiracının temerrüdünün oluşması halinde temerrüt önemli sebep sayılarak kira sözleşmesi feshedilemez.

TBK m.331 doğrultusunda kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için yalnızca önemli sebebin varlığı yeterli olmayıp aynı zamanda önemli sebebin kira ilişkisinin devamını çekilmez kılması gerekmektedir⁵⁴⁸. Buna karşılık kira ilişkisinin devamını çekilmez kılan önemli sebeplerin ortaya çıkması önceden öngörülebilir durumlarsa kira sözleşmesi TBK m.331'e dayanılarak feshedilemez⁵⁴⁹.

Önemli sebebin varlığını ileri süren tarafın önemli sebebin oluşmasında kusuru varsa kira sözleşmesi önemli sebebe dayanılarak feshedilemez⁵⁵⁰. Fesihle muhatap olan tarafın da kusurlu olması şart değildir⁵⁵¹.

4.3.2. Yasal Fesih Süresine Uyularak Fesih Bildiriminde Bulunulmalı

Kira ilişkisinin devamını çekilmez kılan önemli sebebe dayanılarak sözleşmenin sona erdirilebilmesi TBK m.329 ve 330'da belirtilen yasal sürelerle uyulması şartına bağlıdır⁵⁵². Kira sözleşmesi önemli sebeplerin varlığı halinde yasal fesih bildirim

⁵⁴¹ Yavuz, s.565; Öz, s. 264; Tekten, s. 58.

⁵⁴² Günel, s. 217; Acar, s. 578.

⁵⁴³ Acar, s. 574; Şahin, s.343; Tekten, s. 65; Sinem Aydın, s. 165; Daşlı, s. 225; Yılmaz, s. 15.

⁵⁴⁴ Kılıçoğlu, s. 335; Yavuz, Acar, Özen, s. 316; Acar, s. 574.

⁵⁴⁵ Aral, Ayrancı, s. 400; Yavuz, Acar, Özen, s. 316; Gümüş, s. 306; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 363; Sırataş, s. 86; Daşlı, s. 223; Günel, s. 216.

⁵⁴⁶ Acar, s. 579; Daşlı, s. 223; Şahin, s. 344; Yavuz, s. 565; Yılmaz, s. 86; Günel, s. 219.

⁵⁴⁷ Zevkliler, Gökyayla, s. 332, Daşlı, s. 217.

⁵⁴⁸ Daşlı, s. 224; Acar, s.577; Yılmaz, s. 63; Günel, s. 217; Sinem Aydın, s. 168; Tekten, s. 67.

⁵⁴⁹ Günel, s. 223; Yavuz, Acar, Özen, s. 316; Daşlı, s. 226; Yavuz, s. 565; Kılıçoğlu, s. 335.

⁵⁵⁰ Yavuz, Acar, Özen, s. 316; Daşlı, s. 231; Acar, s. 577; Kılıçoğlu, s. 335; Günel, s. 217; Yılmaz, s. 109; Aral, Ayrancı, s. 400.

⁵⁵¹ Yılmaz, s. 110; Daşlı, s. 231; Zevkliler, Gökyayla, s. 331.

⁵⁵² Gümüş, s. 307; Aral, Ayrancı, s. 400; Eren, s. 395; Daşlı, s. 228; Kılıçoğlu, s. 336; Öz, s. 264; Acar, s.

sürelerine uyularak her zaman feshedilebilir⁵⁵³.

Kira sözleşmesini önemli nedenle feshetmek isteyen taraf fesih bildirim sürelerine uyması gerekmektedir. Fesih dönemlerine uyma zorunluluğu bulunmamaktadır⁵⁵⁴. Kira sözleşmesinin tarafınca yapılan fesih bildirimi; fesih bildirim süresinin sonu itibarıyla hüküm doğuracaktır⁵⁵⁵. Örneğin 01.01.2020 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde fesih bildirimi 15.02.2023 tarihinde kiraya verene ulaşmışsa kira sözleşmesi üç ay sonra 12.05.2023 tarihinde sona erecektir.

Kira sözleşmesinin fesih bildirim sürelerine uyularak TBK m.331'e göre her zaman feshedilebileceği belirtilmişse de dürüstlük kuralı gereği önemli sebeple kira sözleşmesini feshetmek isteyen taraf makul süre içerisinde fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir⁵⁵⁶. TBK m.348 gereği ki konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih bildiriminin yazılı şekilde yapılması gerekmektedir⁵⁵⁷.

5.KİRACININ KİRALANANI HAKLI SEBEP OLMAKSIZIN ERKEN TAHLİYE ETMESİ

5.1. Genel Olarak

TBK m.325 hükmünde kiracının kiralananı erken tahliye etmesi hususu düzenlenmiştir. TBK m.325/1 hükmünde "Kiracı sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının bu süre geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer." ifadeleri yer almaktadır.

Belirli süreli kira sözleşmesinde kiracı belirlenen süre sona ermeden, belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise yasal fesih dönemlerine uymaksızın kiralananı boşaltması durumunda kiracının sorumluluğunun kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam edeceği düzenlenmiştir⁵⁵⁸. Kiracının kira

582; Yavuz, Acar, Özen, s. 316; Akıntürk, Ateş Karaman, s. 272.

⁵⁵³ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 364; Kılıçoğlu, s. 336; Öz, s. 264; Acar, s. 582; Şahin, s. 346; Güllüoğlu Altun, s. 192.

⁵⁵⁴ Daşlı, s. 228; Zevkliler, Gökyayla, s. 332; Kılıçoğlu, s. 336; Öz, s. 264; Yavuz, Acar, Özen, s. 316; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 364; Yılmaz, s. 143.

⁵⁵⁵ Yavuz, Acar, Özen, s. 316; Kılıçoğlu, s. 336; Sinem Aydın, s. 205.

⁵⁵⁶ Şahin, s. 347; Daşlı, s. 229; Sinem Aydın, s. 204; Acar, s. 582; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 364; Yılmaz, s. 144.

⁵⁵⁷ Acar, s. 581; Yılmaz, s. 139; Şahin, s. 348.

⁵⁵⁸ Günel, s. 275; Acar, s. 518; Yavuz, s. 500; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 280; Gümüş, s. 279; Gözde

sözleşmesine olan bağlılığı sözleşmenin sona ermesine kadar değil sadece makul bir süre ile kira ilişkisine bağlı olacağı belirtilmiştir⁵⁵⁹. Kiracı makul süre içerisinde sadece kira bedellerini değil, kira ilişkisinden kaynaklanan diğer borçlarını da yerine getirmesi gerekmektedir⁵⁶⁰. Makul sürenin sona ermesiyle kira sözleşmesi kendiliğinden sona erecektir⁵⁶¹.

Makul süre geçmeden önce kiracı ödeme gücüne sahip, kira ilişkisini devralmaya hazır ve kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek yeni kiracı bulduğu takdirde kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer⁵⁶².

Kiralananın geri verilmesi iki unsurun birleşmesiyle gerçekleşir; ilki kiracının kiraya verene bildirimde bulunması, ikincisi kiraya verene kiralananın teslimidir⁵⁶³. Kural olarak kiralanayı teslim edecek kişi kiracı, kiralanayı teslim alacak kişi de kiraya verendir. Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlarına göre geri verme hususu taşınmazlar açısından anahtarın teslimi ile olmaktadır⁵⁶⁴.

Kiralananın erken iadesi ile kiraya verenin fiilen kurtulduğu yan giderler ile elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirilmesi hususu TBK m.325/2 'de düzenlenmiştir⁵⁶⁵. Mahsup işlemi kiralananın benzer koşullarla kiraya verilecek makul sürenin sonuna kadar işleyecek olan kira bedellerinden yapılır⁵⁶⁶.

TBK m.325 kapsamında kiracının tazminattan sorumluluğu, kira sözleşmesini kiralanayı erken iade ederek sonlandırması sebebiyle borca aykırı davranmasından kaynaklanmaktadır⁵⁶⁷. Kiracı kiralanayı erken iade etmesi sebebiyle kiraya verenin uğramış olduğu zararları karşılamakla yükümlüdür⁵⁶⁸.

5.2. Hukuki Niteliği

Kiralananın erken iadesi EBK'de yer almayıp TBK m.325 hükmüyle ilk kez düzenlenmiştir. Bu hüküm kiracı lehine nispi emredici nitelikte olup taraflarca aksi

Beytorun, "Kiralananın Erken İadesi", Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, s. 11, 2022.

⁵⁵⁹ Yavuz, s. 500; Gümüş, s. 279; Acar, s. 525; Beytorun, s. 19.

⁵⁶⁰ Beytorun, s. 81; Gümüş, s. 280.

⁵⁶¹ Yavuz, s. 500; Beytorun, s. 19; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 705.

⁵⁶² Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 281; Gümüş, s. 280; Günel, s. 275; Acar, s. 526; Beytorun, s. 124.

⁵⁶³ Beytorun, s. 49; Acar, s. 520.

⁵⁶⁴ Acar, s. 521; Beytorun, s. 81; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 285; Günel, s. 258.

⁵⁶⁵ Günel, s. 278; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 284; Acar, s. 528; Gümüş, s. 282; Yavuz, s. 505; Beytorun, s. 114.

⁵⁶⁶ Yavuz, s. 505; Beytorun, s. 114; Gümüş, s. 282.

⁵⁶⁷ Acar, s. 523; Günel, s.263.

⁵⁶⁸ Günel, s. 278; Acar, s. 524;

kararlařtırılmaz⁵⁶⁹. Kiralananın erken iadesi halinde ceza koşulu ödeneceğine dair kira sözleşmesine koyulan kayıtlar kesin hükümsüzdür⁵⁷⁰.

Kiralananın erken iadesi bir fesih hali olmayıp kiralananın geri verilmesiyle sözleşmesinin sona erdirilmesi halidir⁵⁷¹. TBK m.325'te hüküm altına alındığından haksız fesih olarak nitelendirilemez⁵⁷². Kiracının kiralananı geri vereceğı bildirimi bozucu yenilik doğuran bir hak niteliğindedir⁵⁷³.

5.3. Kiracının Yeni Bir Kiracı Bularak Sorumluluktan Kurtulma İmkânı

5.3.1. Şartları

5.3.1.1.Yeni Kiracı Önerisi Makul Süre Geçmeden Yapılmalı

Yukarıda belirtmiş olduğumuz üzere kiralananın erken iadesi halinde kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceğı makul bir süre için kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan borçları devam etmektedir. Makul süre geçmeden kiraya verene kanunda belirtilen şartları taşıyan yeni kiracı önerisi yapıldığı takdirde kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer⁵⁷⁴.

Uygulamada makul sürenin belirlenmesi için uygulanan iki yöntem vardır⁵⁷⁵. İlk yöntem soyut yöntem olarak adlandırılan makul sürenin kiralanan ve bulunduğu yerin özellikleri esas alınarak benzer şartlardaki bir kiralananın yeniden kiraya verilebileceğı süre göz önünde bulundurularak bilirkişi aracılığıyla belirlendiğı yöntemdir⁵⁷⁶. İkinci yöntem ise somut yöntem olarak adlandırılmış olup kiraya verenin tüm çabaları sonucu kiralananı yeniden kiraya verebildiğı an ile kiralananın erken iade anı arasındaki süre makul süre olarak kabul edilmektedir⁵⁷⁷.

Kiracı makul süre geçmeden önce yeni kiracı önerisini yaparak makul süreyle sorumluluktan tamamen veya kısmen kurtulabilir⁵⁷⁸. Buna karşılık makul süre geçtikten sonra yeni bir kiracı önermesi kiracının sorumluluğunu değıştirmeyecektir⁵⁷⁹.

⁵⁶⁹ Beytorun, s. 21; Günel, s. 276; Yavuz, s. 505; Acar, s. 513.

⁵⁷⁰ Acar, s. 513; Beytorun, s. 23

⁵⁷¹ Acar, s. 515.

⁵⁷² Beytorun, s. 20.

⁵⁷³ Günel, s. 257; Beytorun, s. 20.

⁵⁷⁴ Acar, s. 526;

⁵⁷⁵ Öz Seçer, Kiralananın Erken Tahliyesinde Makul Süre, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.17, S.211, s.1239, 2022.

⁵⁷⁶ Günel, s. 267; Beytorun, s. 90; Seçer, s. 1239.

⁵⁷⁷ Beytorun, s. 91; Seçer, s. 1240, Günel, s. 268.

⁵⁷⁸ Gümüş, s. 280, Acar, s.525; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s.282; Yavuz, s. 501; Seçer, 1246; Beytorun, s. 125.

⁵⁷⁹ Seçer, s. 1246; Beytorun, s. 125.

Kira sözleşmesinin devri için makul süreden önce yeni kiracıyı kiraya verenin kabul etmesi şart olup kabul etmemesi halinde kira sözleşmesi devri gerçekleşmez⁵⁸⁰. Buna karşılık kanunda belirtildiği üzere ödeme gücüne sahip, kira ilişkisini devralmaya hazır kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek olan yeni kiracıyı kiraya veren haklı bir sebep olmaksızın kabul etmezse kiracının da kira ilişkisinden kaynaklanan borçları sona erer⁵⁸¹. Önerilen yeni kiracının kiraya veren tarafından kabul görmemesi durumunda yeni kiracı kanunda aranan şartları da sağlamıyorsa kiracının makul süre kadar sorumluluğu devam etmektedir⁵⁸².

5.3.1.2. Önerilen Kiracı Kiraya Veren Tarafından Kabul Edilebilir Olmalı

Kiracının makul süre geçmeden önce önermiş olduğu yeni kiracının kiraya verence kabul edilebilir olmalıdır. Önerilen yeni kiracı değerlendirilirken objektif ölçütlerle birlikte subjektif ölçütleri de dikkate alınmaktadır⁵⁸³. Örneğin kiraya veren ile yeni kiracı arasında önceden bir husumetin olması⁵⁸⁴ veya çok çocuklu bir aileyi kiraya verenin reddetme hakkı vardır⁵⁸⁵.

Yeni kiracının kiraya verenden eski kira sözleşmesine nazaran daha iyi şartlar istemesi mümkün değilken yine aynı şekilde kiraya verenin de eski kira sözleşmesine nazaran daha kötü şartlar sunması mümkün değildir⁵⁸⁶. Yeni kiracı kabul edildiği takdirde eski kiracı ve kiraya veren arasında düzenlenmiş olan kira sözleşmesinde eski kiracının yerini yeni kiracı alacaktır⁵⁸⁷.

5.3.1.3. Yeni Kiracı Ödeme Gücüne Sahip ve Kira İlişkisini Devralmaya Hazır Olmalı

Kiracı tarafından makul süre geçmeden önce önerilen yeni kiracının kira ilişkisini devralmaya hazır ve ödeme gücüne sahip olması gerekmektedir⁵⁸⁸. Önerilen yeni kiracının kiraya veren tarafından kabul görmemesi durumunda yeni kiracı kanunda aranan şartları da sağlamıyorsa kiracının makul süre kadar sorumluluğu devam etmektedir⁵⁸⁹.

⁵⁸⁰ Gümüş, s. 281; Acar, s. 528; Günel, s. 277; Beytorun, s. 135.

⁵⁸¹ Yavuz, s. 501; Günel, s. 277; Acar, s. 528; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 281.

⁵⁸² Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 281; Yavuz, s. 503.

⁵⁸³ Günel, s. 277; Beytorun, s. 126; Yavuz, s. 503; Seçer, s. 1247.

⁵⁸⁴ Yavuz, s. 503.

⁵⁸⁵ Seçer, s. 1247; Günel, s. 277.

⁵⁸⁶ Acar, s. 527; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 281, Yavuz, s. 504; Günel, s. 277.

⁵⁸⁷ Günel, s. 278.

⁵⁸⁸ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 282; Gümüş, s. 280; Aral, Ayrancı, s. 384, Yavuz, s. 502.

⁵⁸⁹ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 281; Yavuz, s. 503.

Kiracının, kiralananı devralmaya hazır olan yeni kiracı bulduğunun ispatı oldukça zordur. Yeni kiracı kira sözleşmesinin devrine hazır olsa bile istediği zaman vazgeçebilme hakkına sahiptir. Bu sebeple eski kiracı ile yeni kiracı arasında devir sözleşmesi yapılarak kiraya verene bildirilmesinin en sağlıklı yöntem olacağı belirtilmektedir⁵⁹⁰.

⁵⁹⁰ Beytorun, s. 131; Seçer, s. 1248.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KİRACI TARAFINDAN SONA ERDİRİLMESİNİN SONUÇLARI

1. KİRACI TARAFINDAN AYIP NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİNİN SONUÇLARI

1.1. Genel Olarak

Kiralananın teslimi sırasında ayıplı olması ve kiralananın tesliminden sonra ayıplı hale gelmesine göre kiracıya çeşitli haklar tanınmıştır⁵⁹¹. Kiralananın teslim anındaki ayıp önemli veya önemsiz olmasına göre de ayırım yapılarak kiracıya haklar tanınmıştır⁵⁹². Kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan ayıbın niteliğine göre ayırım yapılmamış olup sadece kira sözleşmesinin feshedilebileceği hakkı saklı tutulmuştur⁵⁹³.

Kiralananın önemli ayıplarla kiracıya teslim edilmesi halinde kiracı dilerse kiralanayı teslim almayarak borçlu temerrüdü hükümlerine başvurabileceği gibi kiralanayı teslim alarak kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir⁵⁹⁴. Kiralananın tesliminden sonra ayıplı hale gelmesinde ise kiracının kiralanadaki ayıbın giderilmesini isteme, kiraya veren hesabına ayıbın giderilmesi ve kira bedelinden indirim isteme, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi, zararın tazmini, sözleşmeyi fesih ve kira bedelinde indirim talep etmek olmak üzere çeşitli seçimlik haklara sahiptir⁵⁹⁵.

Kiraya veren bazı şartların gerçekleşmesiyle kiracının seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir. Kiracının ayıbın giderilmesini istemesi önkoşul olduğundan, kiraya veren ayıbın giderilmesi yerine ayıpsız bir benzeri ile kiralanayı değiştirerek ayıbın giderilmesi yükünden kurtulabilir⁵⁹⁶. Kiraya veren kiralanayı ayıpsız benzeriyle değiştirerek ve kiracının uğradığı zararı tazmin ederek kiracının sahip olduğu seçimlik

⁵⁹¹ Aydın, s. 159; Yünlü, s. 112; Öz, s. 212; Onur, s. 138; Hatice Kübra Meydaneri, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu* (Yüksek Lisans Tezi), Ankara: Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019, s. 61; Atanlian, s. 133.

⁵⁹² Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 243; Öz, s. 212; Aydın, s. 160.

⁵⁹³ Aydın, s. 196.

⁵⁹⁴ Gümüş, s. 245; Yavuz, Acar, Özen, s. 258; Yavuz, s. 210; Aydın, s. 159; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 243; Öz, s. 212; Onur, s. 141.

⁵⁹⁵ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 244; Aydın, s. 159; Yavuz, Acar, Özen, s. 259; Öz, s. 213; Atanlian, s. 68; Eren, s. 344.

⁵⁹⁶ Yavuz, s. 226; Gümüş, s. 250; Aydın, s. 215; Öz, s. 214; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 244; Yavuz, Acar, Özen, s. 257; Atanlian, s. 69.

haklarını kullanmasını engelleyebilir⁵⁹⁷.

1.2. Kiracının Ayıp Nedeniyle Sahip Olduğu Seçimlik Haklar

1.2.1. Kiralananın Teslimi Anında Mevcut Ayıplar Bakımından Kiracının Hakları

1.2.1.1. Kiralananın Teslimi Anında Önemli Ayıpların Varlığı Halinde Kiracının Hakları

TBK m.304'te "Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir. Kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi halinde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir"⁵⁹⁸ düzenlemesi yer almaktadır.

Kiralananın ayıplı teslim edilmesi halinde ayıbın niteliğine göre değişecek şekilde kiracıya birtakım haklar tanınmıştır⁵⁹⁹. Kiralananın önemli ayıplı haliyle teslimi teklif edildiği takdirde kiracı, kiraya verenin ifa teklifini reddedip borçlu temerrüdüne⁶⁰⁰ ilişkin hükümlere (TBK m.117 vd.) başvurabilir⁶⁰¹. Buna karşılık kiracı kiralananı ayıplı hali ile teslim alıp kiralananın tesliminden sonra ayıplı hale gelmesine ilişkin de kullanabilir⁶⁰².

Kiralananın kiracı tarafından teslim alınmaması durumunda kiraya verenin temerrüdünün söz konusu olabilmesi için bazı koşulların oluşması gerekmektedir⁶⁰³. Bu

⁵⁹⁷ Yavuz, Acar, Özen, s. 257; Yavuz, s. 227; Aydın, s. 215; Gümüş, s. 250; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 244, Öz, s. 214.

⁵⁹⁸ Meydaneri, s. 61.

⁵⁹⁹ Çabri, s. 369.

⁶⁰⁰ Y. 3. HD. E. 2000/4180, K. 2000/4495, T. 11.05.2000 "BK.nun 249/1 hükmüne göre kiraya veren (davalı için), "akitten maksut olan kullanmaya salih bir halde kiracıya teslim" borcu yüklenmiştir. İskân izni alınmamış yapılar; elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden yararlandırılamaz. O halde kiralananın özel dersane olarak kullanılabilmesi için iskân izni alınması vazgeçilmez bir zorunluluk olup, bunun yerine getirilmesi hususu da kiralayana ait bulunmaktadır. Sözleşme yapılırken sözü edilen iskân izninin (iskân ruhsatının) bulunmaması, kiracının bu izin alınmak üzere işlemlere başlanılmış olması nedeniyle kiralanda birtakım hazırlıklara başlaması, kiralayanı (davalıyı) kanunen kendisine yüklenen harç ve belgeleri tamamlayarak iskan (oturma) iznini alma ve kiralananı sözleşmenin amacına uygun kullanılabilir duruma getirme yükümlülüğünden kurtarmaz. Zira kiracı, kiralayanın ayıba karşı olan tekeffül borcunu ne sözleşme ile açıkça ve ne de çeşitli davranış biçimlerini sergileyerek halin icablarına göre zimni olarak ortadan kaldırmıştır. Kaldı ki bu aşamada kiralayanın sözleşmeden beklenen amaca uygun olarak kiralananı kiracıya teslim ettiğinden de söz edilemez. Bu halde dahi kiracı konumunda olan davacının davalıya karşı borçlu temerrüdü hükümlerine (BK.md.106 vd.) başvurabileceği gibi geç teslimden dolayı bir zarar doğmuşsa bunun tazmini yoluna da gidilebilir (BK. mad.96)." ET. 20.01.2024 (Lexpera)

⁶⁰¹ Gümüş, s. 244.

⁶⁰² Yavuz, Acar, Özen, s. 258.

⁶⁰³ Başkan, s. 106.

koşullar; kiralananın teslim sırasın önemli nitelikte ayıplı olması, kiraya verenin kiralananı teslimini teklif etmiş olması, kiracının kiralananı teslim almaması ve son kiracının kiralanda mevcut olan önemli ayıpta bir sorumluluğunun bulunmaması gerekir⁶⁰⁴. Kiracı temerrüt hükümlerinden yararlanmak isterse TBK'nin 117 vd. maddelerinde aranan şartlar mevcutsa TBK'nin 125. maddesinde yer alan seçimlik haklardan birini kullanabilir⁶⁰⁵. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde temerrüt açısından alacaklı, ifa ile gecikme tazminatını, bunun yerine borcun ifasından vazgeçerek zararın tazmin edilmesini ya da sözleşmeden dönerek buna bağlı zararının giderilmesini isteyebilecektir (TBK m.125)⁶⁰⁶.

Temerrüt hükümlerinin işletilebilmesi için kiracının kiralananı teslim almamış olması gerekir⁶⁰⁷. Kiralanandaki önemli ayıbın varlığına rağmen kiracı kiralananı teslim almışsa TBK m.305–m.309 hükümleri çerçevesinde kiraya verenin sorumluluğuna başvurabilir⁶⁰⁸.

Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı ayıplı şekildeki ifayı kabul ederek sözleşmenin gereği gibi ifasını kiraya verenden talep edebilir⁶⁰⁹. Bu durumda kiraya verenin ayıba karşı sorumlu olabilmesi için kiracının ayıptan doğan seçimlik haklarını saklı tutması gerekir⁶¹⁰.

1.2.1.2. Kiralananın Teslimi Anında Önemli Olmayan Ayıpların Varlığı Halinde Kiracının Hakları

Önemli olmayan ayıplarla kiralananın teslim edilmesi durumunda kiracı, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilir⁶¹¹. Uygulanacak hükümler sadece TBK m.305 vd.'ndeki ayıplı ifa sorumluluğu hükümleridir⁶¹². Kiracının önemli olmayan ayıpların varlığı sebebiyle sözleşmeyi feshetme hakkı olmadığı gibi (TBK m.305/2) borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurma hakkı da bulunmamaktadır⁶¹³. Önemli ayıplarla kiralananın teslimi halinde, kiracı kiralananı teslim almama hakkına sahipken, önemsiz ayıplarla teslimde ise kiracı

⁶⁰⁴ Aral, Ayrancı, s. 345.

⁶⁰⁵ Zevkliler, Gökyayla, s. 270.

⁶⁰⁶ Acar, s. 153.

⁶⁰⁷ Onur, s. 142.

⁶⁰⁸ Nuhoğlu, s. 72.

⁶⁰⁹ Aydın, s. 163.

⁶¹⁰ Çabri, s. 197.

⁶¹¹ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 243.

⁶¹² Gümüş, s. 245.

⁶¹³ Yavuz, Acar, Özen, s. 258.

kiralananı teslim almak zorundadır⁶¹⁴.

1.2.2. Kiralananda Sonradan Ortaya Çıkan Ayıplar Bakımından Kiracının Hakları

1.2.2.1. Ayıbın Kiraya Veren Tarafından Giderilmesini Talep Hakkı

TBK'nin "ayıbın giderilmesini isteme ve fesih" başlığını taşıyan 306. Maddesine göre; "Kiracı, kiraya verenden kiralananadaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir (f.I). Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi halinde kiracı sözleşmeyi feshedebilir (f. II). Kiraya veren, kiralananadaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeri ile değiştirebilir (f. III). Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir (f. IV)"⁶¹⁵

Kiracının ayıbın giderilmesini kiraya verenden istemeksizin diğer seçimlik haklarını kullanması mümkün olmadığından kiracının kiraya verenden öncelikle ayıbın giderilmesini istemesi diğer seçimlik haklar yönünden bir önkoşul mahiyetindedir⁶¹⁶. Gerçekten maddenin ilk fıkrasında düzenlenen hakların (bir başkasına gidertme ve ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi), ikinci fıkradaki feshin, kiraya verenin üçüncü fıkradaki ayıpsız bir benzeri ile değiştirmesi yetkisi, ayıbın giderilmesi seçimlik hakkının kullanılmasına bağlı durumdadır⁶¹⁷. Buna karşılık ayıp nedeniyle tazminat talebi ile kira bedelinde indirim talebinde bulunulması için öncelikle kiraya verenden ayıbın giderilmesini isteme önkoşul değildir⁶¹⁸. Ayıp nedeniyle tazminat talebi ve kira bedelinde indirim talebi bağımsız olarak ileri sürülebileceği gibi diğer seçimlik haklarla birlikte de ileri sürülebilir⁶¹⁹.

Kiracının kanunda belirtilmiş olan seçimlik haklarını kullanabilmesi için kiraya verenden önce ayıbın giderilmesini talep etmeli ve kiraya verene ayıpların giderilmesi

⁶¹⁴ Nuhuğlu, s. 74.

⁶¹⁵ Aral, Ayrancı, s. 346.

⁶¹⁶ Onur, s. 149.

⁶¹⁷ Acar, s. 172.

⁶¹⁸ Ataman, s. 146.

⁶¹⁹ Çabri, s. 204.

için makul bir süre vermelidir⁶²⁰. Kiraya verene ayıpları giderebilmesi açısından ne kadar bir süre verilmesi gerektiğine dair kanunda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır⁶²¹. Ayıbın giderilmesi için kiraya verene tanınacak süre hayatın olağan akışı ve dürüstlük kuralına uygun olarak kiralananın ayıplı olarak kabul edildiği izlenimini oluşturmayacak bir şekilde olmalıdır⁶²². Kiracının gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmesi gerektiği TBK m.318’de belirtilmiştir.

1.2.2.2. Kiracının Kiraya Veren Hesabına Mevcut Ayıbı Giderip Bundan Doğan Alacağını Kira Bedelinden İndirme Hakkı

TBK’nin getirdiği yeniliklerden biri olarak, kiracı ayıbın giderilmesini talep ederek kiraya verene uygun bir süre vermesine rağmen ayıp giderilmemişse ayıbın önemsiz olması halinde kiracı ayıbı kiraya veren hesabına giderebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirme hakkına sahiptir⁶²³.

Ayıbın kiracı tarafından giderilebilmesi için kiraya verene süre tanınmış olmalı ve kiracının gidermesi gereken bir ayıp olmamalıdır⁶²⁴. Örneğin konuttaki musluğun su kaçırmaması, lavaboların tıkanması gibi durumlar olağan bakım ve temizlik kapsamında olup TBK m.317 gereği bunların giderilmesi kiracıya aittir⁶²⁵.

TBK’de ayıbı kiracının bizzat giderebilmesi için ayıbın önemli-önemsiz-ufak-tefek olup olmadığı hususunda herhangi bir ayırım yapılmamıştır. Kiralananda önemli ayıp olması halinde kiracının ayıbı bizzat giderebilmesi için hâkim izninin gerekip gerekmediği konusunda doktrinde görüş birliği yoktur⁶²⁶. Doktrindeki genel görüş kiracıya tanınan ayıbı giderme hakkının önemli olmayan ayıplara özgü olduğu, önemli ayıpların varlığı halinde kiracının hakime başvurarak hakim izni ile ayıpları gidermesi gerektiğidir⁶²⁷. Aksi görüş ise ayıbın derecesinde ayırım yapmaksızın önemli ayıplarda dahi hakim kararına gerek olmaksızın kiracı tarafından önemli ayıbın giderileceği savunulmaktadır⁶²⁸. Kanaatimizce TBK m. 113 hükmü göz önünde bulundurulduğunda önemli ayıpların varlığı halinde kiracının hakime başvurması gerekmektedir. Zira ayıbın

⁶²⁰ Zevkliler, Gökyayla, s. 264.

⁶²¹ Başkan, s. 115.

⁶²² Nuhoğlu, s. 76.

⁶²³ Gümüş, s. 247.

⁶²⁴ Nuhoğlu, s. 80.

⁶²⁵ Aydın, s. 175.

⁶²⁶ Atanılan, s. 150.

⁶²⁷ Acar, s. 183.

⁶²⁸ Çabri, s. 231.

önemli olması sebebiyle ortaya çıkacak masraf fazla olabilir, kiralananda büyük bir değişiklik gerekebilir. Örneğin konuttaki kolonların zarar görmesi sebebiyle büyük bir tadilatın yapılabilmesi için hakim onayının olması gerektiği düşüncesindeyiz.

Kiraya verenin bulunamadığı, zamanında bilgilendirilemediği acil durumlarda kiracının hakime başvurmaksızın söz konusu ayıpların giderilmesi için gerekli onarımların yapıldığı durumlarda gerçek vekaletsiz iş görme söz konusu olur⁶²⁹. Buna karşılık önemli ayıbın olması durumunda kiraya verene süre tanımaksızın ayıbın giderilmesi veya hâkim izni olmaksızın ayıp giderildiği takdirde gerçek olmayan vekaletsiz iş görme söz konusu olur⁶³⁰.

Kiracı veya üçüncü kişi tarafından kiraya veren hesabına ayıp giderilirken kiraya verenin menfaati korunmalı, gereksiz sayılabilecek masraflardan kaçınılmalıdır⁶³¹. Kiracının ayıbı üçüncü bir kişiye gidertmesi kiraya verenin iznine tabi olmayan kanundan kaynaklanan yasal bir yetkidir.⁶³²

Ayıbın kiraya veren hesabına giderilmesi durumunda yapılmış olan masraflar kira bedelinden indirilebilecektir⁶³³. Kiracının kiraya veren hesabına ayıbın giderilmesini düzenleyen TBK m.306/1 ile kira bedelinde indirim hakkını düzenleyen bir diğer seçimlik hak olan TBK m.305/1 ve m.307'den farklıdır⁶³⁴. Ayıbın giderilmesinde yapılmış olan masrafların kira bedelinden indirilmesinde kiracı takas hakkını kullanmaktayken TBK m.305/1 ve m.307 hükümlerinde ayıp giderilinceye kadar ayıp oranında kira bedelinde indirim yapılmaktadır⁶³⁵.

1.2.2.3. Kiracının Ayıpsız Bir Benzeri İle Değiştirilmesini Talep Hakkı

Kiraya veren tarafından makul süre içerisinde ayıp giderilmediği takdirde kiracı kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini isteyebilir⁶³⁶. Kiracı dürüstlük kuralını göz önünde bulundurarak kiraya verenden beklenebiliyor ve imkân olması halinde kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini talep etmelidir⁶³⁷.

Kiracının kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini kiraya verenden talep edebilmesi için kiralananın misli eşya niteliği taşıması gerektiği madde gerekçesinde

⁶²⁹ Acar, s. 183.

⁶³⁰ Onur, s. 172.

⁶³¹ Aydın, s. 176.

⁶³² Yavuz, Acar, Özen, s. 262.

⁶³³ Başkan, s. 121.

⁶³⁴ Atanılan, s. 153.

⁶³⁵ Çabri, s. 234.

⁶³⁶ Zevkliler, Gökyayla, s. 267.

⁶³⁷ Gümüş, s. 249.

belirtilmiştir⁶³⁸. Bu sebeple ayıpsız benzeri ile değişim çoğunlukla taşınır kiralari için mümkünken konut ve çatılı işyeri bakımından ayıpsız benzerini bulmak neredeyse imkansızdır⁶³⁹.

Kiraya veren kiralananadaki ayıbı gidermek yerine makul süre içerisinde kiralananı ayıpsız benzeriyle değiştirme hakkına sahiptir. Aynı zamanda kiraya veren kiralananın ayıpsız bir benzerini derhal vermek ve uğranılan zararın tamamını karşılamak koşuluyla kiracının kanundan doğan seçimlik haklarını kullanmasını engelleyebilir⁶⁴⁰. Buna göre kiracı ilk olarak ayıbın giderilmesini talep etmiş daha sonra bu seçimlik hakkından vazgeçerek ayıpsız benzerinin verilmesini talep edemezken kiraya veren ayıpsız benzerini vermek suretiyle ayıbı gidermekten kurtulabilecektir⁶⁴¹. Kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini kiracının talep edebilmesi bakımından ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun bir süre verilmesi ve bu süre içerisinde ayıbın giderilmemiş olması gerekirken kiraya veren için böyle bir durum söz konusu değildir⁶⁴².

Kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi kiracı tarafından talep edildiği takdirde kiraya veren tarafından gerçekleştirilmediği halde kiracının talebinin nasıl yerine getirileceği kanunda düzenlenmemiştir⁶⁴³. Bu durumda ayıbın niteliği önemliyse kiracı kira sözleşmesini feshederek uğradığı zararın karşılanmasını talep edebilecektir. Önemsiz ayıp söz konusuysa kiracı kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesindeki seçimlik haklarını kullanabilecektir⁶⁴⁴.

1.2.2.4. Ayıp Nedeniyle Oluşan Zararın Tazminini İsteme Hakkı

Kiralananın ayıplı olması halinde kiracı kiralananadaki ayıp nedeniyle oluşan zararın tazminini talep edebilmektedir⁶⁴⁵. Kiracı sahip olduğu diğer seçimlik haklarla birlikte kiralananadaki ayıp nedeniyle uğramış olduğu zararın tazminini isteyebilir⁶⁴⁶. Örneğin kiracı sadece ayıp nedeniyle oluşan zararın tazminini isteyebileceği gibi diğer seçimlik haklarıyla beraber uğramış olduğu zararın karşılanmasını da talep edebilir⁶⁴⁷.

⁶³⁸ Aral, Ayrancı, s. 349.

⁶³⁹ Eren, s. 348.

⁶⁴⁰ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 244.

⁶⁴¹ Acar, s. 174.

⁶⁴² Aral, Ayrancı, s. 349.

⁶⁴³ Aydın, s. 195.

⁶⁴⁴ Atanlian, s. 164.

⁶⁴⁵ Aktaş, s. 94.

⁶⁴⁶ Eren, s. 350.

⁶⁴⁷ Gümüş, 249.

Kiracı ayıp sebebiyle oluşan zararın tazminini kiraya verenden talep edebilmesi için kiralanda var olan ayıplar nedeniyle zarara uğramış olması gerekmektedir⁶⁴⁸. Kiraya veren tarafından tazmin edilecek olan zarar olumlu zarardır⁶⁴⁹. Örneğin kiralanan işyerindeki ayıp nedeniyle kiracı işyerinde belirli bir süreyle iş yapamadığı takdirde yoksun kalınan kârı kiraya verenden talep edebilmektedir⁶⁵⁰. TBK’de açıkça kiracının kiraya verenden ayıp nedeniyle manevi tazminat talep edebileceği hususu düzenlenmemiştir⁶⁵¹. Kanaatimizce somut olayın özelliklerine göre örneğin kiracının kiralandaki ayıp nedeniyle kişilik haklarının ihlal edilmesi halinde manevi tazminata hükmedilmesi gerekmektedir. Zira kanunda açıkça maddi – manevi – bedensel zarar ayrımı yapılmamış olup sadece kiralandaki ayıp nedeniyle oluşan zararın tazmininden bahsedilmiştir. Bu sebeple somut olayın özelliklerine göre ayrı değerlendirmeler yapılması gerektiği düşüncesindeyiz.

Zararın tazmininde kiraya verenin sorumluluğu kusur esasına dayalıdır⁶⁵². Buna göre kiraya veren ayıp nedeniyle oluşan zararda kusurunun olmadığını ispat etmedikçe bu zararı tazmin etmekle yükümlüdür⁶⁵³. Kiracı zararı ispat edip, zararın miktarını ispatlayamadığı takdirde zarar miktarını hâkim takdir eder⁶⁵⁴.

Kiracının ayıp nedeniyle oluşan zararı tazmin edebilmesi için kiralandaki var olan ayıpla oluşan zarar arasında uygun nedensellik bağı bulunması gerekmektedir⁶⁵⁵. Ayıpla oluşan zarar arasındaki nedensellik bağı kiracı ispatlamalıdır⁶⁵⁶. Kiralandaki ayıp hayatın olağan akışına göre bir zarar oluşmasına elverişliyse ayıp ve zarar arasında illiyet bağının var olduğu kabul edilmektedir⁶⁵⁷. Kiraya veren ayıp ile oluşan zarar arasında illiyet bağı olmadığını ispatladığı takdirde ayıbın meydana gelmesinde kusuru olsa dahi ayıp nedeniyle oluşan zararın tazmininden kurtulabilecektir⁶⁵⁸.

TBK m.308 kapsamında ayıp nedeniyle oluşan zararın tazmini isteminde zamanaşımı hususunda özel bir zamanaşımı süresi düzenlenmediğinden genel

⁶⁴⁸ Başkan, s. 147.

⁶⁴⁹ Yavuz, Acar, Özen, s. 267.

⁶⁵⁰ Onur, s.203.

⁶⁵¹ Nuhoglu, s.105.

⁶⁵² Zevkliler, Gökyayla, s. 269.

⁶⁵³ Çabri, s. 315.

⁶⁵⁴ Aktaş, s.96.

⁶⁵⁵ Atanılan, s. 172.

⁶⁵⁶ Günel, s. 101.

⁶⁵⁷ Eren, s. 349.

⁶⁵⁸ Aydın, s.208.

zamanaşımı süresi olan on yıllık zamanaşımına tabii olacaktır⁶⁵⁹.

1.2.2.5. Kira Parasının İndirilmesini İsteme Hakkı

Kiracı kiralananadaki ayıp sebebiyle kiraya verenden ayıpla orantılı olacak şekilde kira bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkına sahiptir⁶⁶⁰. Kiracı bu seçimlik hakkını ayıbın giderilmesini isteme hakkıyla birlikte kullanabilmektedir. Kiracı sadece kira parasının indirilmesini istediği takdirde kiraya verene ayıbı gidermesi için makul bir süre verme şartı bulunmamaktadır⁶⁶¹.

Kira bedelinde indirim hakkını düzenleyen TBK m.305/1 ile m.307'deki kira bedelinde indirim hakkının ayrıştırılabilmesi için ayıbın giderilmesinin kiraya verenden talep edilip edilmediğine bakılması gerekir⁶⁶². Ayıbın giderilmesi talebiyle beraber kiracı kira bedelinde indirim talep ediyorsa TBK m.307, ayıp nedeniyle sadece kira bedelinde indirim talep ediyorsa m.305/1 hükmü söz konusu olur⁶⁶³. TBK m.306/1 hükmünde belirtilen kiracının ayıbın giderilmesi için yapmış olduğu masrafları kira bedelinden indirme hakkı, kira bedelinden ayıp oranında indirilmesini isteme hakkı niteliğinde değildir⁶⁶⁴. Nitekim TBK m.306/1 hükmünde kiracıya tanınan hak ayıbın giderilmesi nedeniyle yapmış olduğu masrafları kira bedelinden takas etmektir⁶⁶⁵.

Ayıp nedeniyle ne kadar süre için kira bedelinde indirim yapılacağı kanunda özel olarak düzenlenmemiştir. Kira bedelinde indirim kiraya veren tarafından ayıbın öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için yapılmaktadır⁶⁶⁶. Ayıp nedeniyle kira bedelinde yapılacak olan indirimin miktarı satış sözleşmelerinde olduğu gibi nispi metoda göre hesaplanacaktır⁶⁶⁷. Bu metoda göre hesaplama kiralananadaki kira bedeli ile kiralananın ayıplı haldeki bedelinin, kiralananın ayıpsız haldeki bedeline oranlanmasıyla yapılmaktadır⁶⁶⁸.

Kiracının ayıp nedeniyle kira parasından indirim isteyebilmesi için en kısa sürede kiraya verene ayıpları ihbar etmesi gerekmektedir⁶⁶⁹. Kiraya veren kiralananadaki

⁶⁵⁹ Acar, s. 202.

⁶⁶⁰ Eren, s. 346.

⁶⁶¹ Onur, s. 176.

⁶⁶² Acar, s.166.

⁶⁶³ Aydın, s.182.

⁶⁶⁴ Ataman, s.154.

⁶⁶⁵ Çabri, s.241.

⁶⁶⁶ Zevkliler, Gökyayla, s.266.

⁶⁶⁷ Yavuz, Acar, Özen, s. 263.

⁶⁶⁸ Nuhoğlu, s.100.

⁶⁶⁹ Aral, Ayrancı, s.351.

ayıpları öğrenmediği sürece kiracı kira bedelinde indirim hakkını kullanamaz⁶⁷⁰.

Bu seçimlik hakkın kiracı tarafından kullanılabilmesi için kiraya verenin kusurlu olması şart değildir⁶⁷¹. Ayıbın meydana gelmesinde kiraya veren kusurlu olmadığını kanıtlaması halinde de sorumluluğu devam eder⁶⁷². Buna karşılık ayıbın ortaya çıkmasında kiracının kusurlu olmaması gerekmektedir⁶⁷³.

Kira bedelinde indirim hakkının kullanılabilmesi için kiralananındaki ayıbın derecesinin ne olması gerektiği hususunda doktrindeki ağırlık görüş TBK m.305/1 ve m.307 kapsamına hafif düzeyde olan ayıpların girmeyeceği, önemli olan ve orta derecedeki ayıpları kapsadığı yönündedir⁶⁷⁴.

1.2.2.6. Ayıp Nedeniyle Sözleşmenin Feshedilmesi

Kiralananın ayıplı olması halinde kiracının sahip olduğu seçimlik haklardan bir diğeri de kira sözleşmesini feshedebilmesidir. Kiralanan ayıplı bir şekilde teslimi teklif edilirse söz konusu ayıp önemli olmayan ayıpsa kiracı kiralananı teslim alarak kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere, söz konusu ayıp önemliyse dilerse teslim teklifini geri çevirerek borçlu temerrüdüne dilerse kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilmektedir.⁶⁷⁵ Kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklif edilmesi ve kiracı tarafından teslim teklifi reddedilerek borçlu temerrüdü hükümlerine başvurulması halinde sözleşmenin feshi söz konusu olmaz. TBK m.125/3'te belirtildiği üzere karşılıklı sözleşmelerde borçlu temerrüdü hükümlerine başvurularak sözleşmeden dönülebilir. Sözleşmeden dönüldüğünde sözleşme baştan itibaren kesin hükümsüz hale gelir. Bu durumda kira sözleşmesi baştan itibaren tüm sonuçlarıyla ortadan kalkacak, kiracı ayıbın giderilmesini talep etmeksizin kira sözleşmesini sona erdirebilecektir⁶⁷⁶. Sözleşmenin feshi ise kiralananın teslim alınmasından sonra sözleşmenin ileriye etkili olarak sona erdirilmesidir. Sözleşmenin feshinin söz konusu olabilmesi için kiralanan kiracıya teslim edilmiş olmalı, ifa sürecine girilmiş olması gerekmektedir⁶⁷⁷.

Kiracıya kira sözleşmesini feshetme hakkı sadece önemli ayıplar bakımından

⁶⁷⁰ Yünlü, s.171.

⁶⁷¹ Eren, s.346.

⁶⁷² Ataman, s.157.

⁶⁷³ Aydın, s.186.

⁶⁷⁴ Onur, s.178.

⁶⁷⁵ Zevkliler, Gökyayla, s. 266.

⁶⁷⁶ Aydın, s. 196.

⁶⁷⁷ Çabri, s. 263.

tanınmış bir haktır. Önemli nedenle fesih TBK m. 306/2’de “*Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi halinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir.*” şeklinde düzenlenmiştir. Kiralanandaki ayıbın önemli olmadığı durumlarda kiracı kira sözleşmesini feshedemez, ayıptan doğan diğer seçimlik haklarını kullanabilir. Kiralanandaki ayıbın önemli olması ve kiraya verene tanınmış olan süre içerisinde ayıbın giderilmemesi halinde kiracı kira sözleşmesini feshedebilir⁶⁷⁸. Buna karşılık kiracı TBK m.304 atfıyla kiralananın teslimi anında mevcut olan önemli ayıplar bakımından da sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir⁶⁷⁹. Her iki hüküm arasındaki farklılık kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı borçlu temerrüdü hükümlerine başvurarak sözleşmeyi sona erdirme beyanı sözleşmeden dönme olarak nitelendirilmesidir⁶⁸⁰.

Kanun koyucu kiralananın tesliminde önemli ayıplı olmasında halinde doğrudan kiracıya kira sözleşmesinden döne hakkı tanımamış, kiracının kiralananın önemli ayıplarla teslim teklifini kabul etmeyerek borçlu temerrüdü hükümlerine başvurabileceğini belirtmiştir. Kiracı borçlu temerrüdü hükümlerine başvurduğunda kiralanan ayıpsız olarak teslim edilmediği takdirde kiracı sözleşmeden dönebilir. Kiracı sözleşmeden döndüğünde tek taraflı irade beyanıyla kira sözleşmesini geçmişe etkili olarak ortadan kaldırır.

Kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı hem kiralananın teslimi sırasında var olan hem de teslimden sonra ortaya çıkan önemli ayıplar bakımından söz konusudur. Kiracı önemli ayıpları olan kiralananı teslim alıp sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere başvurduğu takdirde de kira sözleşmesini feshedebilir. Bu durumda kiracının kiraya verene ayıbı gidermesi için uygun süre vermesi ve verilen süre içerisinde kiraya veren tarafından ayıbın giderilmemesi gerekir⁶⁸¹.

Kira sözleşmesinin feshi bakımından kanun koyucu kira sözleşmesinin türü bakımından herhangi bir ayırım yapmamıştır. Sözleşmeyi fesih hakkı şartlar sağlandığı takdirde tüm kira türlerinde uygulanabilir.

Kiracının kiralananı teslim alması ve kiraya veren tarafından ayıbın

⁶⁷⁸ Aral, Ayrancı, s. 350.

⁶⁷⁹ Nuhoğlu, s. 115.

⁶⁸⁰ Onur, s. 193.

⁶⁸¹ Çabri, s. 263.

giderilmemesi halinde kira sözleşmesi feshedildiğinde feshin sözleşmeye olan etkisi doktrinde tartışmalıdır. Yavuz, Acar, Özen'e göre *"teslim anında var olan ayıplar bakımından fesih beyanının dönme, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinde ise feshin sözleşmeyi ileriye etkili olarak ortadan kaldıran teknik anlamda fesih niteliğinde"* olduğunu kabul etmektedir⁶⁸². Gümüş'e göre *"kiralanan teslim sırasında ayıplıysa ve kiracı sözleşme ilişkisini borçlu temerrüdü hükümlerine dayanarak ortadan kaldırıyorsa dönme, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlerine dayanarak ortadan kaldırıyorsa fesih"* söz konusu olur⁶⁸³. Kanaatimizce kiralananın teslim anında ayıplı olması halinde kiracı borçlu temerrüdü hükümlerine başvurarak kiraya verene ayıbın giderilmesi için uygun süre vermesi ve verilen uygun süre içerisinde ayıp giderilmediği takdirde kiracının sözleşmeden dönmesi söz konusu olur. Nitekim kiracı kiralananı ayıplı şekilde teslim almamış ve ifa sürecine girilmemiştir.

Ayıp nedeniyle kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için bazı şartların sağlanmış olması gerekmektedir. Öncelikle kiralananadaki ayıbın önemli olması ve kiraya verene önemli ayıbı gidermesi için uygun süre verilmesi gerekmektedir⁶⁸⁴. Kiraya verenin uygun süre içerisinde kiralananadaki önemli ayıbı gidermemesi durumunda kira sözleşmesinin feshi söz konusu olur.

Kira sözleşmesi kiracı tarafından önemli ayıp sebebiyle sözleşmeyi feshedildiği takdirde kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez. Kiracının fesih bildiriminde bulunması gerekir⁶⁸⁵. Kiracının fesih hakkının doğması için kiraya verenin uygun süre içerisinde ayıbı gidermemesi yeterlidir. TBK'da kiracının fesih hakkını ne zaman kullanması gerektiğine dair bir hüküm bulunmamaktadır. Bu sebeple kural olarak kiracı fesih hakkını derhal kullanmak zorunda değildir. Buna karşılık kiracının fesih hakkını her zaman kullanabileceği düşünülmemelidir. Kiracı uygun bir süre içerisinde fesih hakkını kullanmalıdır. Kiracının uzun süre fesih hakkını kullanmaması fesih hakkından feragat ettiği anlamına gelebilir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının fesih hakkını kullanması, adi kiraya göre daha uzun bir süreye tabidir. Kiracının yeni bir sözleşme yapması, konutu veya işyerini tahliye etmesi, yeni kiralananı taşınması belli bir zaman gerektirir⁶⁸⁶. Bu sebeple konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih hakkının kullanılması

⁶⁸² Yavuz, Acar, Özen s. 235.

⁶⁸³ Gümüş, s. 247.

⁶⁸⁴ Çabri, s. 278.

⁶⁸⁵ Acar, s.186.

⁶⁸⁶ Çabri, s 287.

için uygun olan sürenin belirlenmesi her somut olaya göre değişkenlik gösterir.

Kiracı fesih hakkını kullanabilmesi için kiraya verene ayrıca süre verilmesinin gerekli olup olmadığı hususu tartışmalıdır⁶⁸⁷. Zevkliler ve Gökyayla'ya göre kiracının fesih hakkını kullanabilmesi için TBK m.125 gereği ek süre verilmesi gerekmektedir⁶⁸⁸. Acar'a göre ise kanunda kira sözleşmesinin ayıp nedeniyle feshi bakımından herhangi bir süreden bahsedilmediği gibi, kiraya verene ayrıca ek bir süre daha verilmesi gerektiği de belirtilmemiştir⁶⁸⁹. Doktrindeki ağırlıklı ve bizim de katıldığımız görüşe göre kiracı tarafından öncelikle ayıbın uygun bir süre içerisinde giderilmesi talep edilmeli, kiraya veren uygun süre içerisinde ayıbı gidermezse ek bir süre tanınmaksızın kiracının fesih hakkını kullanabileceği yönündedir.

Ayıbın kiraya verene bildirilmesi şekil şartına bağlı değilken konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde feshin geçerli olabilmesi için fesih beyanının yazılı şekilde yapılması gerekir⁶⁹⁰. Kiracı ayıbı belirtmeksizin sadece fesih beyanında bulunması yeterli değildir. Kiracının sözleşmeyi feshettiğine yönelik beyanı kiraya verene ulaştığı andan itibaren hüküm ifade eder⁶⁹¹. Kiraya veren kiralananın ayıplı hale gelmesinde kusuru olmadığını ispatlarsa da kira sözleşmesi kiracı tarafından feshedilebilmektedir⁶⁹². Kiracını fesihten dolayı uğramış olduğu zararların tazminini isteyebilmesi kiraya verenin kusurlu olup olmamasına bağlıdır. Kiraya veren kiralananın ayıplı tesliminde veya kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesinde ve ayıbın giderilmemesinde kusuru olmadığını ispat etmedikçe kiracının uğramış olduğu zararları tazmin etmekle yükümlüdür⁶⁹³.

Kiralananda önemli bir ayıp olmaksızın veya kiraya verene ayıbın giderilmesi için süre vermeksizin kira sözleşmesi feshedildiği durumlarda TBK m.306/2'de belirtilen şartlar gerçekleşmediğinden fesih batıl sayılacaktır⁶⁹⁴. Kiracı ayıp nedeniyle fesih koşulları oluşmamasına rağmen fesih hakkını kullandığı takdirde kiracının kiralananı sözleşmenin bitiminden önce tahliyesi söz konusu olur ve TBK m.325 hükmü uygulanır.

⁶⁸⁷ Çabri, s. 283.

⁶⁸⁸ Zevkliler, Gökyayla, s. 267.

⁶⁸⁹ Acar, s.187.

⁶⁹⁰ Atanlian, s.166.

⁶⁹¹ Günel, s. 125.

⁶⁹² Aktaş, s.99.

⁶⁹³ Çabri, s. 262.

⁶⁹⁴ Gümüş, s. 247.

Fesih beyanının kiraya verene ulaşmasıyla birlikte kira sözleşmesi ileriye dönük olarak sona erer. Fesih hakkının hüküm doğurduğu ana kadar ifa edilmiş veya ifa edilmemiş borçlar geçerliliğini korumakta, feshin hüküm doğurmasından itibaren sözleşmeden kaynaklanan borçlar karşılıklı sona ermektedir⁶⁹⁵.

2. KİRALANANIN ZAPTI NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNİN SONUÇLARI

2.1. Genel Olarak

Kiralanın üzerinde üçüncü kişinin kiracının kullanımıyla bağdaşmayan üstün bir hakka sahip olması halinde bu hakkını dava yoluyla ileri sürmesi gerekir. Kiracının kiraya verene davayı bildirmesi halinde kiraya veren davayı üstlenmek zorundadır⁶⁹⁶. Kiraya veren aynı zamanda kiracının uğramış olduğu zararları tazmin etmek zorunda olduğu TBK’da belirtilmiştir⁶⁹⁷.

Kiraya veren davayı üstlenip üstlenmediğine bakılmaksızın kiracının uğramış olduğu zararı karşılamakla yükümlüdür⁶⁹⁸. TBK’da bu konuya ilişkin başka bir düzenleme olmaması sebebiyle satış sözleşmesindeki zapta karşı sorumlulukla ilgili hükümler kıyasen uygulanır⁶⁹⁹.

2.2. Kiraya Verenın Davayı Üstlenmek Zorunda Olması

Üçüncü kişi dava yoluyla kiralanın üzerindeki üstün hakkını ileri sürdüğü takdirde kiracının yapacağı bildirimle kiraya veren davayı üstlenmekle yükümlüdür⁷⁰⁰. HMK m.124/1 hükmü gereği taraf değişikliği gerçekleşerek kiraya veren kiracı yerine geçerek davayı üstlenecektir⁷⁰¹. Buna karşılık taraf değişikliği davacının kabul şartına bağlı olduğundan davacı kabul etmediği takdirde kiraya veren kiracının yanında fer’i müdahil ile davayı takip edecektir⁷⁰².

Kiracının bildirimine rağmen kiraya veren davayı üstlenmezse kiracı davayı

⁶⁹⁵ Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 290.

⁶⁹⁶ Zevkliler, Gökyayla, s. 271; Aydın, s. 217; Acar, s. 216; Günel, s. 159; Yavuz, s. 241; Gümüş, s. 258; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 245; Eren, s. 354; Aral, Ayrancı, s. 353; Kılıçoğlu, s. 168.

⁶⁹⁷ Kılıçoğlu, s. 168; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 245; Aydın, s. 217; Acar, s. 217; Günel, s.164; Eren, s. 354; Gümüş, s.258; Öz, s. 216; Yavuz, s. 242.

⁶⁹⁸ Selin Sert, “Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Ayni Hak Kurulması ve Buna Bağlanan Hukuki Sonuçlar (TBK m.311)”, Ankara Barosu Dergisi, S.4, Yıl, 72, 2014, s.71; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 246; Acar, s. 218; Zevkliler, Gökyayla, s. 271.

⁶⁹⁹ Eren, s. 355; Zevkliler, Gökyayla, s. 271; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 246; Yavuz, s. 242; Acar, s. 217.

⁷⁰⁰ Gümüş, s. 258; Aydın, s. 218; Zevkliler, Gökyayla, s. 271; Günel, s. 159; Acar, s. 216; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 245.

⁷⁰¹ Eren, s. 354; Günel, s. 159; Acar, s. 216.

⁷⁰² Yavuz, s. 244; Günel, s. 159; Ataman, s. 52.

takip etmek zorunda değildir⁷⁰³. Kiracı davayı takip etmesi halinde dava sonunda kiraya verene rücu etme hakkı bulunmaktadır⁷⁰⁴.

Kiraya veren davayı takip ettiği takdirde kiracının olumlu zararını tazmin edeceği gibi davayı takip etmediği takdirde kiralananın kullanımındaki azalma sebebiyle kiracının olumlu zararını tazmin etmekle yükümlüdür⁷⁰⁵.

2.3. Zapt Halinde Kiracının Hakları

2.3.1. Sözleşmenin Feshi

Kiralanan üzerinde üçüncü kişinin kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmayan üstün bir hakka sahip olması halinde kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ereceğine veya kira sözleşmesinin feshedilebileceğine dair kanunda düzenleme bulunmamaktadır⁷⁰⁶.

Öğretide bazı yazarlar kiralanan üzerinde üçüncü kişinin üstün hakkı sebebiyle zapt oluşması halinde kiralananın sözleşme süresince kullanıma uygun bir şekilde bulundurma borcuna aykırılık halini oluşturduğundan kiracının sözleşmeyi feshedebileceğini savunmaktadırlar⁷⁰⁷. Diğer bir görüş ise kiralanda zapt olması halinde TBK m.217 hükmüne kıyasla kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ereceği yönündedir⁷⁰⁸.

Üçüncü kişinin kiralanan üzerinde ileri sürdüğü üstün hak kiralananın tamamını kapsayabileceği gibi bir kısmını da kapsayabilir⁷⁰⁹. Kiralanan üzerinde kısmi zapt olması halinde kiracının sahip olduğu haklar tartışmalıdır. Tam zapt halinde olduğu gibi kısmi zapta da kiracının kira sözleşmesini feshetme hakkının olduğu savunulan görüşler arasındadır⁷¹⁰. Diğer görüş ise kısmi zapt halinde kira sözleşmesinin feshedilemeyeceği, kiralananın kısmen zapt sebebiyle sadece uğramış olduğu zararın tazminini talep edileceği yönündedir⁷¹¹. Kanaatimizce zaptın taşınmazın tamamı veya bir kısmına ilişkin olduğuna bakılmaksızın kiracı sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir. Nitekim kiralanan üzerinde tam veya kısmi zapt olması her halükârda kiralananın kullanımını kısıtlamakta veya ortadan kaldırmaktadır.

⁷⁰³ Aydın, s. 218; Atanılan, s. 52; Acar, s. 217.

⁷⁰⁴ Eren, s. 354.

⁷⁰⁵ Sert, s. 71; Acar, s. 218; Zevkliler, Gökyayla, s. 271.

⁷⁰⁶ Başkan, s. 173; Günel, s. 162.

⁷⁰⁷ Günel, s.162; Eren, s. 355; Başkan, s. 174.

⁷⁰⁸ Aydoğdu, Tuncer, Meral; s. 162.

⁷⁰⁹ Başkan, s. 174; Günel, s. 166.

⁷¹⁰ Günel, s. 167.

⁷¹¹ Eren, s. 355.

Tam zapt halinde kira sözleşmesinin kiracı tarafından feshedilebileceği kabul edilirse; fesih ileriye dönük etkiler doğuracağı için tarafların fesih anına kadar gerçekleştirdikleri ödemeler geçerliliğini koruyacaktır⁷¹². Kiracı kiralananı yapmış olduğu faydalı ve zorunlu olan masrafları üçüncü kişiden talep edemeyeceğinden kiraya veren bunları kiracıya ödemek zorundadır⁷¹³.

Kiralanan üzerinde kısmi zapt oluşması halinde kiracı kira sözleşmesini feshederek aynı zamanda uğramış olduğu zararın tazminini de talep edebilecektir⁷¹⁴. Kiracı kira sözleşmesini feshetmek yerine kiralananı kullanmaya devam ederse zapt edilen kısım oranında kira bedelinde indirim talep edebilmelidir⁷¹⁵.

2.3.2. Uğramış Olduğu Zararların Tazmini

Kiracının zapt nedeniyle uğramış olduğu her türlü zararın kiraya veren tarafından karşılanması gerektiği kanunda belirtilmiştir⁷¹⁶. Kiracının zapt nedeniyle uğramış olduğu her türlü zarardan kiraya verenin sorumlu olması kusura dayanan bir sorumluluktur⁷¹⁷. Kiraya veren zaptın oluşmasında kusursuz olduğunu ispatlarsa kiracının uğramış olduğu zararlardan sorumlu olmaz⁷¹⁸. Üçüncü kişi kiralanan üzerinde sahip olduğu üstün hakkını dava yoluyla ileri sürdüğü takdirde kiraya veren davayı üstlensin veya üstlenmesin her durumda kiracının uğramış olduğu zararlarını tazmin etmekle yükümlüdür⁷¹⁹.

Kiracı kiralananın kullanımını sınırlayan veya kullanımını ortadan kaldırılmasıyla doğan zarar ile üçüncü kişinin ileri sürdüğü üstün hak sonucu oluşan illiyet bağına sahip her türlü zararı kiraya verenden talep edebilmektedir⁷²⁰. TBK'da açıkça her türlü zarar denildiğinden kiraya veren aynı zamanda kiracının uğramış olduğu müspet zararları da karşılayacaktır⁷²¹.

⁷¹² Günel, s. 163; Eren, s. 355.

⁷¹³ Eren, s. 355.

⁷¹⁴ Başkan, s. 174.

⁷¹⁵ Günel, s. 167.

⁷¹⁶ Öz, s. 216; Acar, s. 217; Günel, s. 164; Aral, Ayrancı, s. 353; Zevkliler, Gökyayla, s. 271; Gümüş, s. 258; Yavuz, Acar, Özen, s. 269; Atanılan, s. 53; Başkan, s. 175; Delice, s. 37; Aydın, s. 91.

⁷¹⁷ Aral, Ayrancı, s. 353; Yavuz, Acar, Özen, s. 269; Gümüş, s. 258; Eren, s. 354; Başkan, s. 175; Delice, s. 37.

⁷¹⁸ Eren, s. 354; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 250; Delice, s. 37.

⁷¹⁹ Zevkliler, Gökyayla, s. 271; Delice, s. 37; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s.246; Yavuz, Acar, Özen, s. 269.

⁷²⁰ Acar, s. 218; Günel, s. 164; Yavuz, Acar, Özen, s. 269; Öz, s. 216; Günel, s. 165.

⁷²¹ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 250; Acar, s. 218; Aydın, s. 220; Başkan, s. 175;

2.4. Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Üstün Hak Sahibi Olmasının Sonuçları

2.4.1. Yeni Malikin Sözleşmenin Tarafı Haline Gelmesi

Kiralananın mülkiyeti kira sözleşmesi kurulduktan sonra üçüncü kişiye devredilmesiyle yeni malik kanun gereği mevcut kira sözleşmesinin tüm hak ve borçlarıyla beraber tarafı haline gelir⁷²². Yeni malikin kira sözleşmesinde taraf haline gelmesi kendiliğinden ve ileriye dönük gerçekleşir⁷²³. Bu sebeple eski malik ile kiracı arasında yeni malikin kira sözleşmesine taraf olmasından önce doğmuş olan hak ve borçlar devam eder⁷²⁴.

Eski malikin şahsıyla ilgili olmayan yenilik doğuran haklar yeni malikin kira sözleşmesine taraf olmasıyla yeni malike geçer⁷²⁵. Örneğin kiracı kira borcuna aykırı davranarak fesih imkânı doğmuş ancak kiraya veren fesih hakkını kullanmadan kiralananı devrettiyse yeni malik kira sözleşmesini borca aykırılık sebebiyle feshedebilmektedir⁷²⁶.

Kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesiyle birlikte kira bedellerinin yeni malike ödenmesi gerekir⁷²⁷. Kiracı kiralananın mülkiyetinin el değiştirdiğini bilmeden eski malike ödeme yaptığı takdirde temerrüde düşmez⁷²⁸. Buna karşılık kiralananın mülkiyetinin el değiştirdiğini bilmesine rağmen eski malike ödeme yaparsa temerrüde düşmüş sayılır⁷²⁹.

Doktrindeki bir görüşe göre teminatların kiraya veren lehine verilmiş olması halinde yeni malike söz konusu teminatların kiralananın devriyle birlikte geçtiği savunulmaktadır⁷³⁰. TBK m.198/2 kıyasen uygulama alanı bularak kefil ve rehin veren üçüncü kişinin devre ilişkin yazılı rızalarının alınmasıyla yeni malike geçtiği yönündeki görüş ise genel kabul gören görüştür⁷³¹.

⁷²² Aydın, s. 110; Acar, s. 223; Yavuz, Acar, Özen, s. 271; Aral, Ayrancı, s. 355; Eren, s. 356; Atanlian, s. 59; Mehmetoğlu, s. 87; Yeter Patır, s. 77; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 172; Ertuğrul, s. 545; İkizler, s. 26;

⁷²³ Yavuz, Acar, Özen, s. 271; Aydın, s. 110; Aral, Ayrancı, s. 355; Atanlian, s. 60; Yeter Patır, s. 75; Mehmetoğlu, s. 92; Ertuğrul, s. 558; Acar, s. 240.

⁷²⁴ Aydın, s. 110; Yavuz, Acar, Özen, s. 271; Yeter Patır, s. 75; Mehmetoğlu, s. 92; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi s. 188; Ertuğrul, s. 558; Altınok Ormancı, s. 130; Aral, Ayrancı, s. 355; Atanlian, s. 67.

⁷²⁵ Yavuz, Acar, Özen, s. 271; Aydın, s. 111; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi s. 188; Ertuğrul, s. 557.

⁷²⁶ Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi s. 188; Acar, s. 241; Aydın, s. 111; Yeter Patır, s. 83.

⁷²⁷ Zevkliler, Gökyayla, s. 273; Aydın, s. 112; Atanlian, s. 64; Delice, s. 34; Acar, s. 241.

⁷²⁸ Acar, s. 241; Aydın, s. 112.

⁷²⁹ Ertuğrul, s. 559; Zevkliler, Gökyayla, s. 273; Atanlian, s. 64.

⁷³⁰ Sırataş, s. 50; Ertuğrul, s. 557; Mehmetoğlu, s. 112; Yeter patır, s. 91.

⁷³¹ Aydın, s.113; Atanlian, s. 65; Acar, s. 243.

2.4.2. Yeni Malikin Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi

Kiralananın devri kira sözleşmesinin devrini de gerçekleştirdiğinden yeni malik kira sözleşmesini derhal feshedemeyecektir⁷³². Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise yeni malik TBK m.351’de ki koşulları sağladığı takdirde kira sözleşmesini feshedebilmektedir⁷³³. Bu hüküm sadece konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini kapsamaktadır. Diğer kira ilişkilerinde uygulama alanı bulmaz.

6570 sayılı GKHK m.7/d hükmü benzer şekilde TBK m.351 de düzenlenmiştir. Konut veya çatılı işyeri kiralalarında yeni malikin kiracıya kiralananı edinme tarihinden itibaren 1 ay içerisinde durumu yazılı şekilde bildirmesi halinde kiralananın edinilme tarihinden itibaren 6 ay sonra açacağı tahliye davasıyla kiracıyı kiralananadan tahliye etme hakkına sahiptir⁷³⁴. Yeni malikin kiralananı kendi ihtiyacı olabileceği gibi eşi, altsoyu, üstsoyu ile kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişilerin de kiralananı ihtiyaçları olması halinde ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilecektir⁷³⁵.

Daha önce malik olmayan kiraya verenin sonradan kiralananın mülkiyetine sahip olması durumunda TBK m.351 uygulanamaz. TBK m.351’in uygulanamayacağı bir diğer durum ise kira sözleşmesi kurulmasına rağmen kiralanan kiracıya teslim edilmeden mülkiyet el değiştirip kiralananın yeni malike teslim edilmesi durumudur⁷³⁶. Ayrıca kiracılık hakkı tapuya şerh edilmiş ise TBK m.351’e göre yeni malik tahliye davası açamaz⁷³⁷.

Kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesinden sonra yeni malik kiralanda genel hükümlere göre kira sözleşmesini sona erdirebileceği sebepler mevcutsa kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkına sahiptir⁷³⁸. Örneğin olağanüstü feshe ilişkin sebepler mevcutsa yeni malik kira sözleşmesini feshedebilir⁷³⁹.

⁷³² Yavuz, Acar, Özen, s. 271; Aydın, s. 113; Delice, s. 37.

⁷³³ Altınok Ormancı, s. 137; Aydın, s. 114; Acar, s. 224; Zevkliler, Gökyayla, s. 277; Yavuz, Acar, Özen, s. 277; Aral, Ayrancı, s. 355; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 251; Atanılan, s. 65; Başkan, s. 178; Yeter Patır, s. 14; Mehmetoğlu, s. 119; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 190; Özdemir, Kiralananın Devri, s. 154; Ertuğrul, s. 550.

⁷³⁴ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 251; Zevkliler, Gökyayla, s. 277; Aydın, s. 114; Mehmetoğlu, s. 192; Yeter Patır, s. 14; İkizler, s. 37; Altınok Ormancı, s. 132; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 190.

⁷³⁵ Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 189; Zevkliler, Gökyayla, s. 277; Altınok, Ormancı, s. 131; Yeter, Patır, s. 14; Mehmetoğlu, s. 192; Atanılan, s. 65.

⁷³⁶ Zevkliler, Gökyayla, s. 277.

⁷³⁷ Altınok Ormancı, s. 137; Yavuz, Acar, Özen, s. 271; Acar, s. 245.

⁷³⁸ Acar, s. 245; Aydın, s. 115; Yavuz, Acar, Özen, s. 271.

⁷³⁹ Delice, s. 34; Atanılan, s. 66; Aydın, s. 115; Acar, s. 244; Yavuz, Acar, Özen, s. 271; Özdemir, Kiralananın Devri, s. 154; Mehmetoğlu, s. 115.

3. KİRACININ ÖNEMLİ SEBEPLERDEN DOLAYI KİRA SÖZLEŞMESİNİ SONA ERDİRMESİNİN SONUÇLARI

3.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin taraflarına kira ilişkisinin önemli bir sebeple çekilemez hale geldiği durumlarda belirli şartlarla kira sözleşmesini feshetme hakkı tanınmıştır⁷⁴⁰. Kiralananın önemli nedenle feshi halinde kanunda öngörülen bildirim süresinin sona ermesiyle kira sözleşmesi ileriye dönük olarak sona ermiş olur⁷⁴¹.

Erken feshe bağlı olarak fesihle muhatap olan taraf zarar görmüş olabilir⁷⁴². Bu sebeple TBK m. 331/2 hükmünde de önemli nedenle fesih halinde hâkimin parasal sonuçlara karar verebileceği belirtilmiştir⁷⁴³.

EBK’de düzenlenmiş olan önemli nedenle fesih halinde istenecek maddi tazminat ve miktarı ile ilgili hüküm TBK’ye alınmamış, kiracının kendisine tazminat ödenmedikçe kiralananı tahliye etmek zorunda olmadığı hususu da TBK’de yer almamıştır⁷⁴⁴. Buna karşılık TBK m.331/2 de hâkimin önemli nedenle feshin parasal sonuçlarını somut olayın durum ve koşullarına göre karara bağlayacağı belirtilmiştir⁷⁴⁵. Hâkimin takdir edeceği parasal sonuç erken fesih beyanıyla muhatap olan tarafın uğramış olduğu müspet zarardır⁷⁴⁶.

3.2. Önemli Sebeple Feshin Parasal Sonuçları

Kiracı tarafından kira sözleşmesi önemli nedenle feshedildiğinde erken tahliye sebebiyle ödeyeceği tazminat TBK m. 325’te belirtilen makul süre kadar olan kira bedelini geçmemesi gerektiği doktrinde kabul edilmektedir⁷⁴⁷. Nitekim fesih bildirimi 3 ay sonra hüküm doğuracağından kiracının 3 ay boyunca kira bedelini ödemesine rağmen ayrıca TBK m.325’te belirtildiğinden daha fazla tazminat ödemek zorunda kalması kanunun amacına aykırı olduğu belirtilmektedir⁷⁴⁸.

⁷⁴⁰ Zevkliler, Gökyayla, s. 331; Öz, s. 260; Acar, s. 564; Yılmaz, s. 16; Oy, s. 92; Akıntürk, Ateş Karaman, s. 272; Yavuz, s. 562; Eren, s. 394.

⁷⁴¹ Acar, s. 582; Öz, s. 264.

⁷⁴² Zevkliler, Gökyayla, s. 332; Acar, s. 583.

⁷⁴³ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 365; Aral, Ayrancı, s. 400; Çabri, Mülkiyetin El Değiştirmesi, s. 583; Gümüş, s. 308; Eren, s. 396; Yavuz, s. 568; Öz, s. 264; Kılıçoğlu, s. 336; Yavuz, Acar, Özen, s. 317.

⁷⁴⁴ Akıntürk, Ateş Karaman, s. 273; Acar, s. 565; Zevkliler, Gökyayla, s. 332; Yavuz, s. 568, Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 363; Sırataş, s. 88; Yavuz, Acar, Özen, s. 317;

⁷⁴⁵ Yavuz, Acar, Özen, s. 317; Eren, s. 396; Aral, Ayrancı, s. 400; Acar, s. 565; Öz, s. 261; Zevkliler, Gökyayla, s. 332; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 363; Gümüş, s. 308; Akıntürk, Ateş Karaman, s. 273; Oy, s. 92; Yavuz, s. 568; Gümüş, s. 308; Kılıçoğlu, s. 336.

⁷⁴⁶ Aral, Ayrancı, s. 400; Acar, s. 583; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 365.

⁷⁴⁷ Gümüş, s. 308; Zevkliler, Gökyayla, s. 333; Acar, s. 583; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 365.

⁷⁴⁸ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 365.

Hâkim tazminatı belirlerken TBK m.114/2 hükmünde yapılan atıfla TBK m.51 ile m.52 hükümleri esas alınarak haksız fiil kuralları da uygulama alanı bulacaktır⁷⁴⁹. Hâkim önemli sebebin meydana gelmesinde tarafların kusurundan kaynaklanıp kaynaklanmadığını, kusurun derecesini, kira sözleşmesinin kalan süresini, önemli sebep ile zarar arasındaki uygun nedensellik bağı, tazminat talep eden tarafın zararın artmasını önleyici tedbirler alıp almadığı gibi birçok durumu göz önünde tutarak tazminat miktarını belirleyecektir⁷⁵⁰. Buna karşılık hâkim kusur durumuna göre herhangi bir tazminata hükmedilmemesi gerektiğine dair de karar verebilecektir⁷⁵¹. Hâkim ayrıca parasal sonuçlara karar verirken TMK m.4 uyarınca somut olayın durum ve koşullarına göre adil ve hakkaniyete uygun bir şekilde karar vermesi gerekmektedir⁷⁵².

Askeri kişiler seferberlik ve olağanüstü durumlarda askerlik görevleri gereği bulunduğu yerlerden ayrılmak zorunda kalmaları sebebiyle kira sözleşmesini feshedebilirler. Bu durumda TBK m.332/2 uyarınca tazminat söz konusu olmaz⁷⁵³.

4. KİRACININ KİRALANANI HAKLI SEBEP OLMASIZIN ERKEN TAHLİYE ETMESİNİN SONUÇLARI

4.1. Genel Olarak

Belirli süreli kira sözleşmelerinde sözleşme süresi sona ermeden, belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise yasal fesih dönemlerine uymaksızın kiracı kiralananı tahliye etmesi durumunda kiracının sorumluluğu kiralananın benzer koşullarla kiraya verileceği makul bir süre için daha devam edecektir⁷⁵⁴. Kiracının kira sözleşmesine olan bağlılığı sözleşmenin sona ermesine kadar değil sadece makul bir süre ile kira ilişkisine bağlı olacağı belirtilmiştir⁷⁵⁵. Kiracı makul süre boyunca sadece kira bedellerini değil, kira sözleşmesinden doğan diğer borçlarını da yerine getirmesi gerekmektedir⁷⁵⁶. Makul sürenin sona ermesiyle kira sözleşmesi kendiliğinden sona erecektir⁷⁵⁷.

Kiracının makul süre geçmeden önce kira ilişkisini devralmaya hazır, ödeme

⁷⁴⁹ Eren, s. 396; Acar, s. 583; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 365; Altun Güllüoğlu, s. 169; Kılıçoğlu, s. 335.

⁷⁵⁰ Eren, s. 396; Acar, s. 584; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 365; Zevkliler, Gökyayla, s. 332.

⁷⁵¹ Zevkliler, Gökyayla, s. 333; Eren, s. 396.

⁷⁵² Acar, s. 583; Eren, s. 396; Altun Güllüoğlu, s. 147.

⁷⁵³ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 366; Zevkliler, Gökyayla, s. 333.

⁷⁵⁴ Günel, s. 275; Acar, s. 518; Yavuz, s. 500; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 280; Gümüş, s. 279; Gözde Beytorun, "Kiralananın Erken İadesi", Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, s. 11, 2022.

⁷⁵⁵ Yavuz, s. 500; Gümüş, s. 279; Acar, s. 525; Beytorun, s. 19.

⁷⁵⁶ Beytorun, s. 81; Gümüş, s. 280.

⁷⁵⁷ Yavuz, s. 500; Beytorun, s. 19; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 705.

gücüne sahip ve kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek yeni kiracı bulmasıyla kira sözleşmesinden kaynaklanan borçları sona erer⁷⁵⁸.

Kiralananın kiracı tarafından erken iade edilmesi sebebiyle kiraya verenin fiilen kurtulduğu yan giderlerle elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararların kira bedelinden indirilmesi gerektiği TBK m.325/2 'de hüküm altına alınmıştır⁷⁵⁹.

4.2. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Kiralananın sözleşme sona ermeden önce kiracı tarafından iade edilmesiyle kira sözleşmesinin ne zaman sona ermiş sayılacağı hususunda farklı görüşler bulunmaktadır. Kira sözleşmesi kiralananın erken iade edilmesi anında değil makul sürenin bitiminde kira sözleşmesinin sona ereceği birtakım yazarlarca savunulmaktadır⁷⁶⁰. Kiracının kiralananın kaynaklanan borçlarının kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre boyunca devam edeceği TBK m.325'te düzenlenmiştir. Hüküm uyarınca kiracı tazminattan değil makul süre boyunca kira bedellerinden sorumlu olmaktadır⁷⁶¹. Ayrıca madde hükmünde kira sözleşmesinin devralınmasından bahsedilmesi de bu görüşü desteklemektedir. Nitekim devam eden bir kira sözleşmesinin olması halinde yeni kiracı kira ilişkisini devralmaya hazır olabilecektir⁷⁶².

Doktrinde diğer görüş ise kira sözleşmesinin sona erdiği an kiralananın geri verildiği an olarak kabul edilmektedir⁷⁶³. TBK m.325'te kiracının makul süre boyunca borçlarının devam edeceği belirtilmişse de aslında kiracının fesihten doğan sorumluluğunun devam edeceğinin kastedildiği belirtilmektedir⁷⁶⁴. Kanunda belirtilen makul süre boyunca kiracı kira bedellerinden değil, kiraya verenin kira sözleşmesinin feshi nedeniyle uğramış olduğu zararların tazmininden sorumludur⁷⁶⁵.

Kanaatimizce kiralananın erken iadesi halinde kira sözleşmesinin sona erdiği an makul sürenin sona erdiği andır. Nitekim kanunda kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan borçlarından makul süre boyunca sorumlu olduğu belirtilmiştir. Kiralananın erken iadesi halinde yeni kiracı bulunarak kiracının sorumluluğunun

⁷⁵⁸ Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 281; Gümüş, s. 280; Günel, s. 275; Acar, s. 526; Beytorun, s. 124.

⁷⁵⁹ Günel, s. 278; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 284; Acar, s. 528; Gümüş, s. 282; Yavuz, s. 505; Beytorun, s. 114.

⁷⁶⁰ Başak Koçal, Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul s. 55, 2019; Beytorun, s. 78; Acar, s. 523.

⁷⁶¹ Koçal, s. 55; Beytorun, s. 78.

⁷⁶² Beytorun, s. 79; Koçal, s. 56.

⁷⁶³ Koçal, s. 56; Beytorun, s. 79; Acar, s. 523.

⁷⁶⁴ Beytorun, s. 80.

⁷⁶⁵ Acar, s. 523; Beytorun, s. 80.

bitmesi kira sözleşmesinin bu süre boyunca devam ettiğini göstermektedir. Kira sözleşmesi kiralananın erken iadesi anında sona ermesi halinde kiracıya yeni kiracı bularak sorumluluğundan kurtulma imkânı tanınmasının hiçbir işlevi kalmayacaktır.

4.3. Kiracının Erken İadede Kaynaklanan Tazminat Sorumluluğu

TBK m.325 kapsamında kiracının tazminattan sorumluluğu, kira sözleşmesini kiralananı erken iade ederek sonlandırması sebebiyle borca aykırı davranmasından kaynaklanmaktadır⁷⁶⁶. Kiracı kiralananı erken iade etmesi sebebiyle kiraya verenin uğramış olduğu zararları karşılamakla yükümlüdür⁷⁶⁷.

Kiraya verenin zararları tespit edilirken yoksun kaldığı kira bedelleri, yan giderleri, yeniden kiraya verme giderleri dikkate alınmaktadır⁷⁶⁸. Yoksun kalınan kira bedelleri tazminatın özünü oluşturmaktadır⁷⁶⁹. Kiracının ödeyeceği yoksun kalınan kira bedelleri makul süre ile sınırlıdır⁷⁷⁰. Yan giderler kiracı tarafından ödeniyorsa kiracının sorumluluğu söz konusudur. Buna karşılık kullanıma dayalı oluşan yan giderler söz konusuysa kiralananın iadesi halinde ödenmeyeceği için kiracının sorumluluğu bulunmamaktadır⁷⁷¹. Kiraya veren kiralananın erken iadesi sebebiyle tekrardan kiraya verilmesi amacıyla birtakım masraflar yapmış olabilir⁷⁷². Kiraya verenin emlakçı, komisyoncu tutması bu yapılan masraflara örnektir.

Doktrinde kiralananın erken iadesi halinde yeni kira sözleşmesindeki kira bedelinin önceki kira bedelinden düşük olması halinde kiralananı erken iade eden kiracının kira bedel farkından sorumlu olacağını savunan yazarlar bulunmaktadır⁷⁷³. Kiracı makul süre ile sınırlı olmak kaydıyla kira bedeli farkından sorumlu olacağı belirtilmektedir. Buna karşılık makul süre içerisinde yeni bir kiracı bulunamamışsa makul süre geçtikten sonra yeni kiracının daha düşük ödeyeceği kira bedeli farkı kiracıdan talep edilemeyecektir⁷⁷⁴.

Kiralananın erken iade edilmesi sebebiyle kiraya verenin yapmaktan kurtulmuş olduğu giderlerle kiralananı başka biçimde kullanmasıyla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararların kira bedelinden indirilmesi gerektiği kanunda

⁷⁶⁶ Acar, s. 523; Günel, s.263.

⁷⁶⁷ Günel, s. 278; Acar, s. 524;

⁷⁶⁸ Beytorun, s. 109, Koçal, s.62; Acar, s. 524

⁷⁶⁹ Acar, s. 524; Beytorun, s. 108.

⁷⁷⁰ Günel, s. 267; Acar, s. 524; Koçal, s. 66.

⁷⁷¹ Beytorun s. 109; Acar, s. 524.

⁷⁷² Acar, s. 524.

⁷⁷³ Koçal, s. 70; Acar, s. 524; Beytorun, s. 109; Günel, s. 271.

⁷⁷⁴ Beytorun, s. 109; Acar, s. 524; Koçal, s. 71.

düzenlenmiştir⁷⁷⁵. Burada bir mahsup işlemi söz konusudur. Kiracının makul süre boyunca ödeyeceği kira bedellerinden indirim yapılarak mahsup işlemi gerçekleştirilecektir⁷⁷⁶. Örneğin kiralananadaki elektrik, su, doğalgaz gibi giderleri kiraya veren ödüyorsa kiralananın erken iadesi halinde bu borçlardan kurtulacağından kiracının ödeyeceği tazminattan indirim yapılması gerekmektedir.

⁷⁷⁵ Günel, s. 278; Aydoğdu, Tuncer, Meral, s. 284; Acar, s. 528; Gümüş, s. 282; Yavuz, s. 505; Beytorun, s. 114.

⁷⁷⁶ Gümüş, s. 282.

SONUÇ

Kira sözleşmesi kiralananın kullanımının kiraya veren tarafından kiracıya bırakıldığı, kiracının da kiralananı kullanmasına karşılık kira bedeli ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Türk Borçlar Kanunda kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler yer alırken konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel düzenlemeler yapılmıştır.

Konut kavramı TBK’da açıkça düzenlenmemiştir. Konut insanların oturma, barınma, yatma ihtiyaçlarını karşılayan, hayatlarını sürdürmesine imkân veren yerlerdir. Kanunda belirtilen “çatılı” kavramı da açıklanmamış olup üstü örtülü yerleri ifade etmektedir. Kanunda açıkça “çatılı işyeri” ifadesi yer alması sebebiyle çatısız işyerleri bakımından konut ve çatılı işyerlerine ilişkin düzenlenen hükümler uygulanmaz.

Kiralananla birlikte kiracının kullanımına bırakılan eşyalara da konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü hükümler uygulanmaktadır. Kiracının kullanımına bırakılan eşya doğrudan kiralananla ilgisi olması gerekir. Eşyalı olarak kiraya verilen evdeki buzdolabı, koltuk takımı gibi eşyalar bu nitelikte sayılabilmektedir. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olan taşınmazlar altı ay ve daha kısa süreyle kira sözleşmesine konu olduğu takdirde konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanmamaktadır.

Kira konusunun kullanımının kiracıya bırakılması, kira bedeli ve tarafların anlaşması kira sözleşmesinin unsurlarını oluşturmaktadır. Kiraya veren kiralananın kullanımını kiracıya bırakmasıyla borcu sona ermez. Aynı zamanda kira sözleşmesi sürecince kiralananı kullanıma elverişli bir biçimde bulundurmakla yükümlüdür. Kira bedeli kiracının ödemesi gereken bir yükümlülük olup taraflar kira bedelini serbestçe belirleyebilirler. Kira sözleşmesi rızai bir sözleşme olduğundan tarafların kira sözleşmesinin esaslı unsurları bakımından anlaşması gerekmektedir. Tarafların anlaşması halinde kiralananın kiracıya derhal teslimi şart değildir. Kiralanan teslim edilmese dahi kira sözleşmesi kurulmuş sayılır.

Kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için zorunlu bir şekil şartı bulunmamaktadır. Kira sözleşmesi sözlü veya adi yazılı, noter tasdikli veya tapuya şerh verilerek yapılabilir. Kira sözleşmesi belirli süreli veya belirsiz süreli olarak yapılabilir. Belirsiz süreli kira sözleşmesinde süreye ilişkin herhangi bir belirleme yapılmamaktadır. Konut ve çatılı işyerine ilişkin kiralarda sözleşmede belirlenen sürenin sona ermesi kira sözleşmesini sona erdirmez. Kiracı sözleşmede belirlenen süre sona ermeden en az on

beş gün önce sözleşmeyi sona erdirdiğini bildirmediği kira sözleşmesi aynı koşullarla bir yıl süreyle uzamış sayılır. Kiraya veren ise on yıllık uzama süresi sonunda kanunda belirtilen yasal fesih sürelerine uyulması şartıyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı kanunda belirtilmiş olan hâllerde kira sözleşmesini vaktinden önce sona erdirebilmektedir. Bu hâller kiralananın ayıplı olması, kiralanda zapt söz konusu olması, kira ilişkisini çekilmez kılan önemli sebeplerin olmasıdır. Kanunda belirtilen şartların gerçekleşmesiyle kiracı kira sözleşmesi süresi sona ermeden sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Ayrıca kiracı kanunda belirtilen şartlar gerçekleşmeden haklı bir neden olmaksızın kira sözleşmesini sona erdirebilme hakkına sahiptir.

Kira sözleşmesinde kiraya verenin asıl borcu teslim borcudur. Kiralanan taraflarca kararlaştırıldığı tarihte, sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun şekilde kiraya veren tarafından teslim edilmesi gerekmektedir. Kiraya veren kiralananı kira sözleşmesi sürecinde sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun şekilde bulundurmak zorundadır. Kiralanan yer sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun olarak kiracıya teslim edilmemiş veya daha sonra kullanıma uygun olmayan bir hâle gelmişse kiraya veren ayıp nedeniyle kiracıya karşı sorumluluğu gündeme gelir. Ayıptan doğan sorumluluk TBK m. 304'te düzenlenmiş ancak ayıbın tanımına yer verilmemiştir. Kiracının kiralananı sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun şekilde kullanmasına veya işletmesine engel olan, kiralananın kullanımını imkânsız kılan eksik ve kusurlar ayıbı oluşturmaktadır. TBK'da ve öğretide ayıp türleri farklı olarak sınıflandırılmıştır. TBK'da kira sözleşmesinin kurulduğu sırada var olan ayıp ve kiralananın tesliminden sonra meydana gelen ayıp olarak ayırım yapılmıştır. Bu ayımlarda ayıbın önemli olup olmadığı hususlarına değinilmiştir. Öğretide ise ayıp niteliğine göre hukuki, ekonomik, maddi, manevi, açık, gizli ayıp olmak üzere çeşitli ayımlara tabi tutulmuştur.

Kiraya verenin ayıptan sorumlu olabilmesi için birtakım şartlar bulunmaktadır. İlk olarak taraflar arasında geçerli bir kira sözleşmesi kurulmuş olmalıdır. Geçerli olarak kurulan kira sözleşmesi kapsamında kiralananın kiracıya tesliminin gerçekleşmesi gerekmektedir. Kiraya veren kiralananı kiracıya teslim ettiği andan itibaren kira sözleşmesi sona erinceye kadar kiralandaki ayıplardan dolayı kiracıya karşı sorumluluğu başlar. Kiracıya önemli ayıpların mevcut olduğu kiralananın teslimi teklif

edildiğinde kiraya verenin ifa teklifini reddederek borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurabilir. Kiracı dilerse kiraya verenin ayıplı ifa teklifini kabul ederek kiralananın teslim edilmesinden sonra ayıplı hale gelmesine ilişkin seçimlik haklarını kullanabilir. Kiralanan önemli olmayan ayıplarla kiracıya teslim edilmişse kiracı kiralananı almaktan kaçınamaz. Bu durumda kiralananın teslimden sonra ayıplı hale gelmesine ilişkin seçimlik haklarını kullanabilir.

Kiraya verenin ayıptan sorumlu olabilmesinin bir diğer şartı ise kiralanan ayıplı bir şekilde teslim edilmeli ya da kiralanan teslimden sonra ayıplı hale gelmiş olmalıdır. Kiralanandaki ayıp kira sözleşmesindeki kiralananın kullanım amacına aykırılık yaratması gerekmektedir. Ayıbın türünün değişikliğine göre kiraya verenin sorumlu olmasında herhangi bir farklılık bulunmaktadır. Kiracının sahip olduğu haklar ayıbın niteliğine göre değişse de kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu değişmeyecektir.

Kiraya verenin kiralananındaki ayıptan sorumlu olabilmesi için ayıbın gizli nitelikte olması gerekir. Bu şart TBK’da açıkça düzenlenmemiştir. Buna karşılık işin niteliği gereği kiracının kira sözleşmesinin kurulurken ayıbı bildiği veya bilmesi gerektiği durumlarda kiraya veren ayıba karşı sorumlu olmaz. Kiracı kira sözleşmesi kurulurken bildiği ayıpları daha sonra ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması durumunu teşkil eder.

TBK’da ayıpla ilgili düzenlenen hükümlerde kusurla ilgili bir düzenleme yapılmamıştır. Öğretide ve içtihatlarda kiracının ayıba kendi kusuruyla neden olmaması gerektiği kabul edilmektedir. Kiracı TBK’da hüküm altına alınan kiralanan şeyi özenle kullanma yükümlülüğünü ihlal ederek kiralananın ayıplı hale gelmesine neden olmuş olabilir. Kiralanandaki ayıp kiracının kendi kusuru nedeniyle oluşmuşsa kiraya veren ayıba karşı sorumlu olmaz. Kiraya verenin ayıba karşı sorumlu olması kanundan doğmaktadır. Bu sebeple kiralanda ayıplı hâle gelmesinde kiraya verenin kusurunun olup olmadığına bakılmaz. Kiracı ayıptan doğan haklarını kiraya verenin kusurundan bağımsız olarak kullanabilmektedir.

BK’de kiracının gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğü düzenlenmesine rağmen bu düzenleme TBK’ye alınmamıştır. Kiracının kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür. Aksi takdirde kiracı bu sebeple doğmuş olan zararlardan sorumludur. Kiracı kiralananındaki ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmesi gerekir. Kiraya verene ayıbı bildirmeyerek

ayıptan doğan zararın artmasına neden olabilir. Bu sebeple kiracı ayıp nedeniyle oluşan zarardan sorumlu olmaktadır. Kanunun açık hükmünden anlaşılabacağı üzere kiracı kendisinin gidermekle yükümlü olduğu örnek olarak ufak, basit onarım gerektiren ayıpları kiraya verene bildirmeksizin kendisi gidermek zorundadır. Kiracının ayıptan doğan haklarını kullanabilmesi kiralananındaki ayıpların kiraya verene bildirilmesine bağlıdır.

Kiralanda sonradan ayıpların ortaya çıkması durumunda kiracı birtakım seçimlik haklara sahiptir. Kiracı kiraya verenden ayıpların giderilmesini isteyebilir. Kiracı ayıpların giderilmesini talep edip kiraya verene makul bir süre vermesine rağmen ayıpların giderilmemesi halinde kiracı önemsiz nitelikte olan ayıbı kiraya veren hesabına giderebilir ve bundan doğan alacağını da kira bedelinden indirebilir. Kiracı dilerse kiracı kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini kiraya verenden talep edebilir. Kiracı kiralananındaki ayıbın önemli olması halinde kira sözleşmesini feshetme hakkına sahiptir.

Kiraya veren kiralananındaki ayıbı gidermek yerine doğrudan kiralananı ayıpsız bir benzeriyle değiştirebilir. Kiraya veren kiralananı ayıpsız benzeriyle değiştirir ve kiracının ayıp nedeniyle uğramış olduğu zararı tazmin ederek kiracının diğer seçimlik haklarını kullanmasını engelleyebilir.

Kiralananındaki ayıp nedeniyle kiracının sahip olduğu bir diğer seçimlik hak ise kira bedelinden ayıpla orantılı indirim isteme hakkıdır. Kiralanandaki ayıbın kiraya veren tarafından öğrenilmesinden itibaren ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için kiracı kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir. Bu seçimlik hakta kiraya verenin kusurlu olup olmadığı önem taşımaktadır. Kiraya veren ayıbın meydana gelmesinde kusuru olmadığını ispatladığı takdirde kiralananındaki ayıp nedeniyle oluşan zararları kiracıya ödemek zorunda değildir.

Kiraya veren kanunda düzenlenmiş olan zapta karşı tekeffül borcuna aykırı davranması halinde kiracı kira sözleşmesinde belirlenen süre sona ermeden sözleşmeyi sona erdirebilir. Kiralananın kullanımı kiracıya bırakıldığında kira sözleşmesine taraf olmayan üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmayan üstün bir hakka sahip olması durumunda kiraya veren zapta karşı sorumlu olur. Üçüncü kişinin kiralanan üzerindeki üstün hakkını dava yoluyla ileri sürmesi gerekmektedir. Kiracı davayı kiraya verene bildirmekle yükümlü olup kiraya veren davayı üstlenmek

zorundadır, aksi halde borca aykırı davranmış olur. Kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması halinde kiraya veren zapta karşı sorumlu olur. Ayrıca kiracının kiralananı kullanım hakkıyla üçüncü kişinin üstün hakkının bağdaşmaması gerekmektedir. Üçüncü kişinin ileri sürdüğü hak özel hukuktan kaynaklanmalıdır, kamu hukukundan kaynaklanan üstün haklar kiraya verenin zapta karşı sorumluluğunu oluşturmaz. Kiralananın zaptı halinde kiracının kira sözleşmesinin feshedebileceğine dair kanunda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Buna karşılık kiraya veren zapt halinde kiracının uğramış olduğu her türlü zararı karşılaması gerektiği kanunda açıkça belirtilmiştir.

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra üçüncü kişi kiralanan üzerinde hak sahibi olabilir. Kiralananın kira sözleşmesi kurulduktan sonra el değiştirdiği takdirde yeni malik kira sözleşmesine taraf olur. Geçerli bir kira sözleşmesi bulunması, kiraya verenin malik olması ve kiralananın mülkiyetinin devredilmiş olması halinde yeni malik kira sözleşmesine taraf olabilir. Kiralananın üçüncü kişiye devredilmesi ile yeni malik mevcut olan kira sözleşmesini derhal feshedememektedir. Kanunda belirtilen şartlar sağlandığı takdirde ve mevcut kira sözleşmesi tapuya şerh edilmemişse yeni malik ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açarak kira sözleşmesini feshedebilecektir.

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra üçüncü kişi kiralanan üzerinde aynı hakka sahip olabilir. Bu durumda TBK m.310 hükmünün kıyasen uygulanacağı kanunda açıkça belirtilmiştir.

Kiralanan kira sözleşmesi kurulduktan sonra el değiştirdiği takdirde yeni malik kira sözleşmesine taraf olurken kiralananın kamulaştırılması halinde bu durum söz konusu olmaz. Kiralananın kamulaştırılmasıyla yeni malik idare olacağından mevcut kira sözleşmesinin tarafı haline gelmez. Yeni malik olan idare icra vasıtasıyla kiralananın boşaltılmasını talep edebilecektir.

Kira sözleşmesinde taraflardan her biri kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı halinde sözleşmeyi feshedebilmektedir. Önemli bir sebebin varlığı kira sözleşmesini sona erdirmeye yetmez. Tarafların iddia ettikleri önemli sebebin kira ilişkisini çekilmez bir duruma getirmesi gerekmektedir. Kira ilişkisini çekilmez hale getiren önemli sebebin varlığını ileri süren tarafın kusurlu olmaması gerekir. Buna karşılık fesihle muhatap olan tarafın kusurunun olup olmaması önem taşımamaktadır. Önemli sebebe dayanarak kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için kanunda belirlenen yasal fesih bildirim sürelerine uyulması gerekmektedir. Bu

doğrultuda kira sözleşmesini önemli nedenle feshetmek isteyen kiracı veya kiraya veren yasal fesih sürelerine uymaksızın her zaman kira sözleşmesini feshedebilir. Önemli nedenle feshin parasal sonuçlarını hâkim karara bağlamaktadır. Hâkimin belirleyeceği parasal sonuç fesihle muhatap olan tarafın uğramış olduğu müspet zarardır. Hâkim parasal sonuca karar verirken önemli sebebin meydana gelmesinde tarafların kusurunun olup olmadığı, kusurun derecesini, kira sözleşmesinin kalan süresini, önemli sebep ile zarar arasında illiyet bağı olup olmadığı gibi birçok durumu göz önünde bulundurarak karar vermektedir.

Kiracı kira sözleşmesi sona ermeden önce kiralananı erken iade etmesi durumunda TBK m.325 hükmü uygulama alanı bulur. Kiracı kira sözleşmesi sona ermeden kiralananı iade ederse kira sözleşmesinden kaynaklanan borçları kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul süre boyunca devam eder. Kiracı makul süre geçmeden önce ödeme gücüne sahip, kiraya verenin kabul edebileceği, kira ilişkisini devralmaya hazır yeni kiracı bulması halinde kira sözleşmesinden kaynaklanan borçları sona erer. Kiracı kiralananı sözleşme sona ermede önce iade etmesi durumunda kiraya verenin erken iade nedeniyle uğramış olduğu zararları karşılamak zorundadır.

Kiralananın sözleşme sona ermeden önce geri verilmesi durumunda kiraya verenin kiralananın erken iadesi nedeniyle yapmaktan kurtulduğu yan giderler, kiralananı başka bir biçimde kullanmasıyla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararlar kiracının ödemesi gereken kira bedelinden indirilir.

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk, *Kira Hukuku Şerhi*, 4.Bası, İstanbul: Beta Basım Yayım, 2017.

AKARTEPE, Alpaslan, “Türk Borçlar Kanunu’nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.22, Sayı:3, 2016, ss.83-110.

AKÇAAL, Mehmet /UYUMAZ, Alper, “Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerin Değerlendirilmesi”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 21, Sayı:1 (30. Yıl Armağanı), 2013, ss.297-325.

AKINCI, Şahin, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 57, Sayı:3, 2008, ss.33-50.

AKINTÜRK, Turgut /KARAMAN ATEŞ, Derya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*, 24. Bası, İstanbul, Beta Basım Yayın, 2015.

AKTAŞ, Abdullah, *Kiraya Verenin Kiralananındaki Ayıplardan Sorumluluğu*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2016.

ALTINOK ORMANCI, Pınar, “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: Satım Kirayı Bozmaz İlkesinin Sonuçları, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Yıl:12 Sayı:24, 2013, ss.125-141.

ARAL, Fahrettin /AYRANCI, Hasan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 16. Bası, Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.

ATANIAN, Arif, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kira Sözleşmesinde*

Kiraya Verenin Borçları Özellikle Ayıptan Sorumluluğu, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2017.

AYDIN, Güleser, *Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kiraya Verenin Borçları ve Borca Aykırılığının Sonuçları*, 1. Bası, Bursa: Seçkin Yayıncılık, 2022.

AYDIN, Sinem Gülşah, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümleri Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, (Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2013.

AYDOĞDU, Murat /TUNCER, Nalan /MERAL, Oğuzhan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Özet Kitap*, 3. Bası, Ankara: Adalet Yayınevi, 2023.

BADUR, Emel, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Sayı:27, 2016, ss.155-180.

BALTALI, Gülşen, *Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2010.

BAŞ, Seda, “Konutun Deprem Nedeniyle Zarar Görmesinin Kira Sözleşmesine Etkisi”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Yıl 14, Sayı:56, 2023, ss.511-538.

BAŞKAN, Ahmet, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Borçları*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.

BAYRAM, Erman Aziz, “Birlikte Kira”, *Ankara Barosu Dergisi*, C.77, Sayı:1, 2019, ss.91-154.

BEYTORUN, Gözde, *Kiralananın Erken İadesi*, 1. Baskı, İstanbul: Oniki Levha Yayıncılık, 2022.

CANBOLAT, Ferhat /TOPUZ Seçkin, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, *Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.1, Sayı:1, 2011, ss.1-31.

ÇABRİ, Sezer, *Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu*, 2. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2023.

ÇABRİ, Sezer, “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, *MÜHFD-HAD*, C.18, Sayı:3, 2012, ss.163-200.

DAŞLI, Engin, *Teorik ve Pratik Tüm Boyutlarıyla Kira Sözleşmesinin Feshi*, 2. Bası, İstanbul: Platon Plus Yayıncılık, 2022.

DELİCE, Emrah, “Kira Hukukunda Zapttan Dolayı Sorumluluk”, *Journal of International Management, Educational and Economics Perspectives* 3 (2), 2015, ss.31-38.

EREN, Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 10. Bası, Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.

ERTUĞRUL, Meltem, “Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması”, *Ankara Barosu Dergisi*, Yıl:72, Sayı:4, 2014, ss.543-578.

GÖKYAYLA, Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı TBK m.339”, *Yaşar Üniversitesi E dergisi*, C.8, Sayı: Özel, 2013, ss.0-1252.

GÜLLÜOĞLU ALTUN, Yasemin, *Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi*, (Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2017.

GÜMÜŞ, Alper Mustafa, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, 6. Bası,

İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022.

GÜNEL, Cahit Mustafa, *Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi*, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2010.

GÜNEL, Cahit Mustafa, “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m.339/f.II)”, *İÜHFM*, C. LXXII, Sayı:1, 2014, ss.831-850.

HAMAMCIOĞLU VARDAR, Gülşah, “Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlanan Sonuçlar (TBK M.311)”, *Ankara Barosu Dergisi*, Sayı:1, 2016, ss.305-331.

İKİZLER, Metin, “Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.20, Sayı:2, 2016, ss.25-60.

İPEK, Eyüp, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı:102, 2012, ss.59-92.

KAĞITCIOĞLU, Mutlu, “Döviz Cinsinden veya Dövizle Endeksli Sözleşme Yapma Özgürlüğünün Yürütmenin Düzenleyici İşlemleriyle Sınırlandırılması Sorunu”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.24, Sayı:3, 2020, ss. 265-303.

KARASU, Şenol Yakup, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Beykent Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2021.

KILIÇOĞLU, Mustafa, *Kira Hukukundan Doğan Tahliye, Tespit, Uyarlama, Tazminat ve Alacak Davaları*, 5.Bası, İstanbul: Platon Plus Yayıncılık, 2022.

KOCA, Mustafa, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerine Göre Ürün Kirasının Sona Ermesi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.19, Sayı:4, 2015, ss. 129-144.

KOÇ, Nevzat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.1, Sayı:1, 2014, ss.7-36.

KOÇ, Nevzat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan*, C. 19, Özel Sayı, 2017, ss.69-107.

KOÇAL, Başak, *Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.

KÖK, Yasin, *Borçlar Kanunu’na ve Yeni Borçlar Kanunu Tasarısına Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007.

MEHMETOĞLU, Fırat Hayreddin, *Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.

MEYDANERİ, Hatice Kübra, *Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.

NOMER, Nami Haluk, “Sözleşmedeki Esaslı Bir Nokta, Özellikle Karşılıklı Borç Doğuran Akitlerde İvazın Miktarı Belirlenmeksizin Sözleşme Kurulabilir mi?”, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan*, C.8, Özel Sayı,

2013, ss.2053-2074.

NUHOĞLU, Beyza, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2013.

ONUR, Nil, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiralananın Ayıplı Olması Halinde Kiracının Hakları*, 1. Bası, İstanbul: Platon Plus Yayıncılık, 2023.

OY, Osman, *Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları El Kitabı*, 1.Bası, İstanbul: Platon Plus Yayıncılık, 2022.

OY, Osman, *Avukatın Öz-El Kitabı*, 3. Bası, İstanbul: Platon Plus Yayıncılık, 2023.

ÖNCÜ, Özge, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, *İzmir Barosu Dergisi*, Yıl 77, Sayı:2, 2012, ss. 300-348.

ÖZ, M. Turgut, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 1. Bası, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.

ÖZAY, Levent Osman, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Tarafların Tahliye Yönelik Kararlaştırdıkları Bildirimlerin Hükmü”, *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.6, Sayı:1, 2023, ss.202-216.

ÖZÇELİK, Ş. Barış, “Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, Yıl 67, Sayı:2, 2009, ss.20-28.

ÖZDEMİR AYDIN, Elif, “Türk Borçlar Kanunu'na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, ss.1523-1547.

ÖZDEMİR, Hayrünnisa /KÜÇÜKÇAPRAZ, Serhat, “Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Yıl 12, Sayı:47, 2021, ss.85-118.

ÖZDEMİR, Hayrunnisa, “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, *AÜHFD*, C.62, Sayı:1, 2013, ss.147-174.

ÖZDOĞAN, Mustafa /OYMAK Tuba, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı”, *İstanbul Barosu Dergisi*, C.88, Sayı:2, 2014, ss.54-66.

PAKSOY, Sermin Meliha, “Kira Sözleşmesinin Şerhinin Hüküm ve Sonuçları”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.10, Sayı:1, 2019, ss.133-143.

PATIR YETER, Hazal, *Kiralananın Devri (TBK m.310)*, (Yüksek Lisans Tezi), Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.

SAFAROV, Gulmammad, *Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015.

SEÇER, Öz, “Kiralananın Erken Tahliyesinde Makul Süre”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.17, Sayı:211, ss.1229-1255.

SERT, Selin, “Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Ayni Hak Kurulması ve Buna Bağlanan Hukuki Sonuçlar (TBK m.311)”, *Ankara Barosu Dergisi*, Sayı:4, 2014, ss.63-79.

SIRATAŞ, Burcu, *Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, 1. Bası, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.

SUIÇMEZ, Nevran, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, ss. 1597-1622.

ŞAHİN, Turan, “Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Sebeplerle Feshi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.68, Sayı:1, 2019, ss.337-359.

TEKELİOĞLU, Tuğba, *TBK M.316 Kapsamında Kiracının Sözleşme İhlali*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.

TEKTEN, Merve Menekşe, *Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Sebeple Feshi*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Bilgi Üniversitesi Lisansüstü Programlar Enstitüsü, 2021.

TUTULMAZ, Bihter Nur, *Kiraya Verenin Ayıptan Dolayı Sorumluluğu*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.

UYUMAZ, Alper /BULUT, Hüseyin, “Kira Sözleşmesinde Kefaletin Güvence Olarak Gösterilmesi”, *Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 5, Sayı:1, 2023, ss.37-109.

UZUN BİRİNCİ, Tuba, “Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK m.347 f.1)”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.8, Sayı:2, 2017, ss.137-158.

YAĞCI, Kürşad, “Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Veren Fesih Bildiriminde Bulunabileceği En Erken Zaman Dilimi”, *İstanbul Hukuk Mecmuası*, C.76, Sayı:2, 2018, ss.623-665.

YAVUZ, Cevdet /ACAR, Faruk /ÖZEN Burak, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, 18. Bası, İstanbul: Beta Basım Yayım, 2022.

YAVUZ, Nihat, *Kira Hukuku*, 10.Bası, Ankara: Adalet Yayınevi, 2022.

YENER, Deniz Mehmet, *Kira Sözleşmesi ve Özellikle 6098 Sayılı Kanun ile Getirilen Yenilikler*, 1. Bası, İstanbul: Yalın Yayıncılık, 2018.

YILDIZ, Umut Mustafa, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2022.

YILMAZ, Süleyman, “Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.57, Sayı:3, 2008, ss.753-778.

YILMAZ, Saadet, *Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi*, 1. Bası, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.

YÜNLÜ, Semih, *Kira Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk*, 1. Bası, İstanbul: Aristo Yayınevi Yayınları, 2020.

ZEVKLİLER, Aydın /GÖKYAYLA Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 17.Bası, Ankara: Turhan Kitabevi, 2017.