

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

DOKTORA TEZİ

KİRA SÖZLEŞMESİNİN
ÖNEMLİ SEBEPLE FESHİ

Hazırlayan
Yasemin GÜLLÜOĞLU ALTUN
2502100160

Tez Danışmanı
Prof. Dr. Hüseyin HATEMİ

İstanbul, 2017



T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



DOKTORA
TEZ ONAYI

ÖĞRENCİNİN;

Adı ve Soyadı : YASEMIN GÜLLÜOĞLU

Numarası : 2502100160

Anabilim Dalı /
Anasanat Dalı / Programı : ÖZEL HUKUK

Danışmanı : PROF.DR.HÜSEYİN HATEMİ

Tez Savunma Tarihi : 29.11..2017

Saati : 10:00

Tez Başlığı : KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÖNEMLİ SEBEPLE FESHİ

TEZ SAVUNMA SINAVI, İÜ Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin 50. Maddesi uyarınca yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin **KABULÜNE** OYBİRLİĞİ / OYÇOKLUĞUYLA karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- PROF.DR.HÜSEYİN HATEMİ		Kabul
2- PROF.DR.M. TUFAN ÖĞÜZ		Kabul
3- PROF.DR.FETHİ GEDİKLİ		Kabul
4- PROF.DR.K. EMRE GÖKYAYLA		Kabul
5- PROF.DR.MUZAFFER ŞEKER		Kabul

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- PROF.DR.HASAN Ü. ERMAN		
2- PROF.DR. AZRA ARKAN SERİM		

ÖZ

Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi

Yasemin GÜLLÜOĞLU ALTUN

Bu çalışma, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı altında Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmeleri konusunda doktora tezi olarak hazırlanmıştır. Tez kapsamında 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ve 818 Sayılı mülga Türk Borçlar Kanunu karşılaştırılarak anlatılmış ve sözleşmeler açısından önemli bir yere sahip olan sürekli borç ilişkileri içinde hukuki bir önemi olan kira sözleşmesinin sona erme hallerinden bir tanesi olan “önemli sebeple fesih” akademik araştırmaya tabi tutulmuş ve konu farklı yönleri ile aydınlatılmaya çalışılmıştır.

Tezin birinci bölümünde sürekli sözleşmelerin sona ermesine toplu bir bakış yapılmış ve hukuk sistemleri altındaki tanımlar, sona erme halleri incelenerek tezin ilerleyen bölümlerinde detaylandırılacak hususlara bir temel oluşturulmaya çalışılmıştır. Tezin ikinci bölümünde ise, önemli sebeple feshin uygulamadan doğan farklı türleri ve bu sona erme halinin bir takım hukuki işlemler ile gösterdiği benzerlikler ve farklılıklar ortaya konulmaya çalışılmıştır. Çalışmanın son bölümü olan üçüncü bölümünde ise, önemli sebeple feshin sona erdirilmesinde parasal sonuçların esaslı noktaları ve hâkimin takdir yetkisi incelemeye tabi tutulmuştur.

Önemli sebeple fesih hakkının kullanımında çekilmezlik halinin meydana getirdiği durum ve şartlar tartışmalı noktalarla çalışmamızın konusunu oluşturmuştur. Çalışma, üç bölüm ve bu bölümlerin alt başlıkları farklı açılardan incelemeye tabi tutulurken Türk hukuk doktrindeki kaynaklar ve mahkeme içtihatları çalışmamızın ilgili bölümlerinde ele alınmış ve uygulamadan örnekler ile açıklanmaya çalışılmıştır.

Tezin farklı bölümlerinde de özellikle üzerinde durduğumuz üzere, önemli sebeple fesih maddesi yeni düzenleme ile uygulamada önemli bir rol oynayacaktır. Özellikle kira hukuku alanında 6570 sayılı mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un, Türk Borçlar Kanunu içine “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” adı altında alınmış olması ticari hayattaki kiralama işlemleri açısından büyük bir öneme sahip olacaktır. Tüm bu belirtilenlerden yola çıkarak, önemli sebeple fesih başlıklı bu çalışmanın kira hukuku alanında yapılmış çalışmalar içinde uygulamada

karşılaşılan sona erme halleri için yol gösterici bir çalışma olacağı ümidini taşıyorum.

Anahtar Kelimeler: Kira, Kira Hukuku, Kira Sözleşmesi, Önemli Sebeple Fesih, Mühim Sebeple Fesih, Sona Erme, Olağan Fesih, Olağanüstü Fesih, Fesih, İptal, Dönme, Sürekli Sözleşme, Sona Erme Halleri, Çekilmezlik Hali, Haklı neden, Haklı Nedenle Fesih, Kiracı, Kiraya Veren,



ABSTRACT

Termination of Lease Contract with Just Cause

Yasemin GÜLLÜOĞLU ALTUN

This study was prepared as a doctoral thesis on the Lease Contracts under the Turkish Code of Obligations under the auspices of the Private Law (Civil Law) Department of the Istanbul University Social Sciences Institute. Within the scope of the thesis, the Turkish Code of Obligations no. 6098 and the abrogated Turkish Code of Obligations no. 818 have been compared; the "termination with just cause", which is one of the termination scenarios of the lease contracts (a contract with legal significance among the legal relationships generating continuous obligations) has been academically analyzed; and the subject has been illuminated in different ways.

In the first section of the thesis, I examined the termination of contracts generating continuous obligations in general, studied definitions and various termination scenarios in different jurisdictions, and tried to provide for a basis on the issues to be further elaborated in later sections of the thesis. In the second section of the thesis, I tried to explain the different types of termination with just cause and its similarities with and the differences from the termination with just cause of other legal transaction types. In the third section, which is the last part of the study, I have examined the financial consequences of such termination with just cause and the judicial discretion of judge thereon.

The subject of this thesis includes analysing the conditions and circumstances resulting from the exercise of the termination right with just cause due to inability to continue implementing the contract while making references to the controversial points. While the study was divided into three sections and further subheadings, I discussed the sources of Turkish doctrine and the case-law in relevant parts of the study, and tried to explain the subject with relevant practical examples.

The termination with just cause will play an important role in practice with the promulgation of the new Turkish Code of Obligations. I focused on this issue in different parts of the thesis. In particular, the fact that the Law No. 6570 on Property Leases is now replaced in the Turkish Code of Obligations under the title of "Residential and Office Leases" will have a great prospect in terms of office

lease transactions. In light of the foregoing, I am convinced that this study will be a guiding work in the field of lease law in relation to the practical issues on termination events.

Key Words: Lease, Rental Law, Lease Agreement, Termination with Significant Reason, Termination with Important Reason, Expiration, Ordinary Termination, Extra-Ordinary Termination, Termination, Cancellation, Cancellation of the Contract, Agreement with Indefinite Term, Status of Expiration (Grounds of Expiration), Justifiable Reason, Termination with Justifiable Reason, Tenant, Landlord.

ÖNSÖZ

İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı'nda hazırlanmış olan “*Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi*” başlıklı doktora tezi Prof. Dr. Hüseyin HATEMİ danışmanlığında hazırlanmıştır. Danışmanım bu tez konusunu bana söylediğinde tek bir maddenin doktora tezi olarak hazırlanmasında çok zorlanacağımı hissedip kendisine bildirdiğimde bana maddenin öneminden ve uygulamadaki değişikliklerden bahsederek iyi bir çalışmanın ortaya çıkacağını söylemiştir. Ben de hocamın tavsiyesi ve önderliğinde bu konuyu tezimde işlemeye çalıştım.

Bu çalışmada 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri bölümünde yer alan Kira Sözleşmelerinin sona erme hallerinden bir tanesi olan olağanüstü sebeple fesih nedenlerinden “*önemli sebeple feshi*” ele almıştır. Çalışmanın incelenmesinde 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu karşılaştırılarak incelenmiştir. Böylece yeni değişikliklerin eski kanundan farkı tespit edilmiş ve şekillenmiştir. Bu eserde özellikle vurgu yapılan ve TBK 331 ile karşılaştırılarak, uygulamada ki görünümünün fark ve sonuçları açısından TBK madde 316 özel olarak değerlendirilmiştir. Gerek Sekiz yıl süreyle ertelenen maddeler arasında olsun gerekse de TBK 331'tek başına sürekli borç ilişkileri kapsamında incelenmemiş olması bu tezi yazmamdaki gayelerimden bir tanesidir.

Çalışmanın konusu olan önemli sebeple fesih, Türk Borçlar Kanunu'nun Dördüncü Bölümünde yer alan Kira Sözleşmesi Birinci Ayırım içinde ki Genel Hükümler bölümünde yer alan kira sözleşmesinin sona erme sebeplerinden olağanüstü sona erme hallerinden bir tanesidir. Kanun koyucunun olağanüstü sebeple fesih hallerini üç farklı olağanüstü durum için tek tek maddelendirdiğini ve bu maddeler içerisinde ilk ele alınan ve hatta bizce en önemlisi olan “*önemli sebepler*” başlıklı TBK 331. maddeden ibarettir. Maddenin mülga kanun ile karşılaştırmalı olarak incelenmesi çalışmanın ilgili maddesinin eski maddeden daha kullanılır hale geldiğini ve uygulamayı daha kolaylaştırdığı söylenebilir.

Kira sözleşmesi yakın zamana kadar 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun kapsamında incelenmekteydi. 11.01.2011 kabul tarihi ile Türk Borçlar Kanunu'nda yeni düzenlemeler yapılarak yeni düzenlemenin içine “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” ikinci ayırımı eklenmiştir. Bu yeni düzenlemenin gelmesi ile şimdiye kadar uygulanan adi kira sözleşmelerinin dayandığı temel ilkelerin de içinde bulunduğu 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun mülga hale getirilip, bazı yeni ekleme ve çıkartmalar ile Türk Borçlar Kanunun içine yerleştirildi. Bu düzenleme ile kira sözleşmesine bir bütünlük kazandırıldığını söyleyebiliriz.

Sürekli borç ilişkileri içinde yer alan kira sözleşmelerinin sona erme halleri iki şekilde ele alınmaktadır. Bu hususlar olağan ve olağanüstü sona erme halleridir. Önemli Sebeple Fesih’de olağanüstü sebeple sona erme hallerinden bir tanesidir. Önemli sebeple fesih, kiracının ölümü ve kiracının iflası olarak sayılan diğer olağanüstü sona erme hallerinden farklı bir uygulamaya sahiptir. Yasal dayanaklar, uygulamada karşılaşılan somut durumlar ve Yargıtay kararları ışığında “*önemli sebeple fesih*” giriş, sonuç ve üç bölüm halinde çalışmada incelenmeye çalışılmıştır. Her bölüm kapsamlı bir şekilde incelenmiştir. Çalışmanın asıl konusu olan “*Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi*” incelenirken, kavramların doğru analiz yapılması gerektiği düşünülerek kavram incelemelerine ayrı bir yer verildi. Bu sebeple ana başlığımız için de yer alan “Fesih” kavramı her yönüyle ele alınmış ve fesih hallerinin diğer sona erme halleri olan dönme ve iptal hallerinden farkı da incelenmiştir.

Çalışmanın önemi açısından 6098 sayılı Türk Borçlar Kanun ile mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu karşılaştırılarak incelenmiştir. Eski kanunla yeni kanun arasındaki benzerlikler ve farklılıklar Yargıtay kararları ışığında konunun özünden ayrılmadan şekillendirilmiştir. Yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun da yine bu çalışmada gerekli yerlerde değinilmek suretiyle incelenmiştir.

Bilindiği gibi Türk Borçlar Kanunu için de bazı maddeler Sekiz yıl süre ile ertelenmiştir. Aslında Beş yıllık bir süre için erteleme düşünülmüşse de, daha sonra tekrardan bir değişiklik yapılarak meclisten Beş yıl süre ile ertelenen maddelerin Sekiz yıla uzatılması istenmiş ve meclisde bu husus kabul edilmiştir. TBK madde 331'in Sekiz yıl süre ile ertelenen maddeler arasında olması konunun incelenmesi ve uygulanması hususunda ertelenmenin etkileri ve sonuçlarına da bu çalışma içerisinde yer verilmiştir.

Birinci Bölümde; kira sözleşmesinin sona erme sebeplerinden biri olan önemli sebeple fesih halinin esaslı olarak incelenebilmesi için, sürekli sözleşmelerin kapsamı, sona erme halleri, borç ilişkileri ve önemli sebeple feshin bozucu yenilik doğuran bir hak olarak ileri sürülebileceği incelenmiştir. Böylece konunun incelenmesi ve kavramların ayrıntılı olarak açıklanması ile bu hususlar çalışmaya temel oluşturmuştur. Kavramların, kanun maddeleri ışığında değerlendirilmesi konunun daha ayrıntılı olarak anlaşılmasını sağlayacağını düşünerek ilgili tüm maddeler eklenmeye ve ilişkilendirilmeye çalışılmıştır. Çalışma içinde birinci bölümde kavramlar sistemli bir şekilde ele alınarak kira sözleşmelerinin, sürekli borç ilişkisi içerisinde sona erme hallerinin tanımlarının yapılmasıyla beraber, borç ilişkileri, sürekli sözleşme kavramı, borç ilişkisi içinde fesih, iptal dönme kavramları karşılatırılarak incelenmiştir.

İkinci Bölümde kira sözleşmelerinin sona erme nedenlerinden önemli sebeple fesih ayrıntılı olarak incelenmiştir. İkinci bölümde değinilmiş olan kısımlar TBK m. 331/1 kapsamında ele alınmıştır. Böylece çalışmanın parasal sonuçlarının yer aldığı TBK m. 331/2'nin inceleneceği üçüncü bölüm için temel oluşturması amacıyla esaslı kısımlar ikinci bölümde incelenmiştir. Kira sözleşmelerinin genel sona erme sebepleri ile birlikte, sürekli borç ilişkisindeki sona erme sebepleri kira sözleşmesindeki görünümünün iyi tespit edilmesi, önemli sebeple fesih hali için gerekli görülen çekilmezlik unsurunun tespitinde önem arz etmiştir. Kira sözleşmesinin sona ermesi belirli süreli- belirsiz süreli ve olağan sona erme – olağanüstü sona erme halleri tek tek ele alınarak konu kapsamı dışına çıkılmadan incelenmiştir. Bunula birlikte önemli sebeple fesih şartları bu bölümde incelenirken

Türk Borçlar Kanunu madde 316 ile karşılaştırılarak da incelenmiştir. Maddenin yan başlığı '*Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu*'ve kiracının özen yükümlülüğüne aykırı davranması durumunun önemli sebeple fesih mi yoksa özenle kullanma borcu kapsamında mı değerlendirileceğinin tespiti çalışmada incelenmeye çalışılmıştır.

Üçüncü Bölümde ise örnekler ve Yargıtay kararları ışığında sona ermenin parasal kısımları incelenmiştir. Genel olarak anlattığımız sona erme sebeplerinin parasal sonuçlarının uygulamada önemli bir yer tutması sebebiyle farklı hukuki açılardan yararlanılarak incelenmeye çalışılmıştır.

Çalışmanın örneklerle daha ayrıntılı hale gelebileceğini düşünerek, Doktrindeki örnekler esas alınarak bu örnekler çoğaltılmış ve Yargıtay'ın bu konuyla ilgili kararlarına da gerektiği ölçüde değinilmiştir.

Çalışmada en fazla kullanılan kavramlar, kiracı, kiraya verendir. Kavramlarla ilgili olarak doktrinde bazı yazarların kiraya veren kavramı yerine kiralayan olarak kullandıklarını da görmekteyiz. Her iki kavram da aynı manaya gelmektedir.

Yine aynı şekilde Yargıtay kararları ışığında incelediğimiz önemli sebeplerle feshin genel değerlendirilmesi yapıldıktan sonra, ilişkisi olduğu tüm kavramlar ile karşılaştırması yapılarak, önemli sebebin sonuçları ele alınmıştır.

Sonuç Bölümünde birinci, ikinci ve üçüncü bölümde anlatılan konunun varılan sonuçlarına genel bir bakışla özetledikten sonra düşünce ve önerilerimize kısaca yer vereceğiz. Çalışmanın devamlılığı için önerilerimiz yine sonuç bölümünde takdim edilmiştir.

Çalışmamın şekillenmesinde bana yardımcı olan ve her seferinde ufku açıp bana yol gösteren değerli danışman hocam Prof. Dr. Hüseyin HATEMİ'ye en hissi duygularıyla minnettar olduğumu bir kez daha dile getirmek isterim. Yine aynı şekilde bana yol gösteren ve yardımcı olan kıymetli hocalarım Prof. Dr. Tufan

ÖĞÜZ, Prof. Dr. Fethi Gedikli, Prof. Dr. Emre GÖKYAYLA ve Prof. Dr. Muzaffer ŞEKER'e sonsuz teşekkürlerimi arz etmek isterim. Ayrıca tezimin hazırlanmasında bana destek olan sevgili arkadaşım Öğretim Görevlisi Işıl TÜZÜN ARPACIOĞLU, Kıymetli arkadaşım Av. Gülşah AKYOL'a da teşekkürlerimi bir kez daha buradan iletmek isterim. Kaynak temini noktasında destek olan ve beni bu çalışmayı yazmaya teşvik eden değerli üstadım meslektaşım Ağır Ceza Reisi (e) Av. Arb. Mustafa AKIN'a da sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Doktora döneminde her zaman yanımda olan ve maddi manevi olarak beni yalnız bırakmayan meslektaşım sevgili babam Av. Halit GÜLLÜOĞLU'na ve sevgili annem Sevim GÜLLÜOĞLU'na sonsuz teşekkürlerimi tekrardan belirtmek isterim. Doktora tezimi yazarken beni destekleyen ve her türlü imkânı bana sunan sevgili eşim Abdullah ALTUN'a da bir kez daha teşekkür ederim.

Bizlere fırsat sağlayarak geç saatlere kadar kütüphanelerinin kapısını açan ve düzenli bir akademik çalışma ortamı sağlayan 29 Mayıs Üniversitesi İSAM kütüphanesine de teşekkür ederim.

Çalışmamın Türk Hukuk Sistemine katkı sağlaması ve yararlı olması ümidiyle...

Yasemin GÜLLÜOĞLU ALTUN
İSAM-ÜSKÜDAR/İSTANBUL, 10.11.2017

ÖZ.....	I
ABSTRACT.....	III
ÖNSÖZ	V

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR LİSTESİ.....	XVIII
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

SÜREKLİ SÖZLEŞMELERİN SONA ERMESİNE TOPLU BAKIŞ

(SONA ERME AŞAMALARI)

I. BORÇ VE BORÇ İLİŞKİSİ KAVRAMI.....	10
II. SÜREKLİ BORÇ İLİŞKİSİ KAVRAMI.....	13
III. SÜREKLİ BORÇ İLİŞKİLERİNİN SONA ERME SORUNU	15
A. Genel Olarak	15
B. Borcun Sona Ermesi	16
C. Borç İlişkisinin Sona Ermesi	17
D. Sürekli Borç İlişkisinde Güven İlişkisi	18
IV. SÜREKLİ BORÇ İLİŞKİLERİNİN SONA ERME HALLERİ.....	20
A. Genel Olarak	20
B. Sürekli Borç İlişkilerinin Hukukuki İşlemle Sona Erdirilmesi Halleri .	21
1. Genel Olarak	21
2. Sürekli Borç İlişkisinin Tarafların Anlaşması ile Sona Erdirilmesi	21
3. Sürekli Borç İlişkisinin Tek Taraflı Bir Hukuki İşlemle Sona Erdirilmesi	22
V. BORÇ İLİŞKİSİNDE DİĞER HAKLAR (Bozucu Yenilik Doğuran Haklar Olarak Dönme, Fesih ve İptal)	23
A. Genel Olarak	23

B. Bozucu Yenilik Doğuran Hak Olarak Fesih.....	25
C. Sürekli Sözleşmelerde Dönme, Fesih ve İptal Terimleri, Uygulama Alanları Sonuç ve Farkları.....	26
1. Dönme Hakkı.....	27
2. Dönme-Fesih Hakkı Ayrımı.....	29
3. İptal Hakkı.....	30
4. Fesih-İptal Ayrımı.....	30
VI. FESİH KAVRAMININ İNCELENMESİ ve DEĞER-LENDİRİLMESİ	32
A. Fesih Kavramı ve Niteliği.....	32
B. Feshin Hukuki Sonucu	35
C. Feshin Çeşitleri.....	36
1. Olağan Fesih.....	36
2. Olağanüstü Fesih.....	39
3. Olağan Fesih ve Olağanüstü Fesih Farkları ve Benzerlikleri.....	42
VII. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE FESİH KAVRAMI	42
A. Genel Olarak	42
B. Olağan Sona Erme Sebepleri.....	43
1. Kira Sözleşmesinde Belirlenen Sürenin Sona Ermesi	43
2. Fesih Bildirimi.....	44
C. Olağanüstü Fesih Sebepleri.....	46
1. Genel Olarak	46
2. Sürekli Borç İlişkisinde Özel (Olağanüstü) Fesih Sebepleri.....	48
3. Kira Sözleşmesine Göre Olağanüstü Sebeple Fesih Kavramı	50

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNDE OLAĞANÜSTÜ FESİH KAVRAMININ ALT TÜRÜ OLARAK ÖNEMLİ SEBEPLE FESİH (331/1)

I. ÖNEMLİ SEBEPLE FESİH KAVRAMI	54
---------------------------------------	----

A.	Genel Olarak	54
B.	Önemli Sebebin Tespiti	62
C.	Önemli Sebep Olgusunun Kabulü Anı	62
D.	Belirli Süreli Sözleşmeler Karşısında TBK m. 331'in Uygulama Alanı Bulması	64
II.	ÖNEMLİ SEBEBİN OLUŞMASINDA HUKUKSAL DAYANAK	66
A.	Genel Olarak	66
B.	İşlem Temelinin Çökmesi.....	67
C.	Ahde Vefa İlkesi (Pacta Sunda Servanda).....	69
D.	Dürüstlük Kuralı.....	72
E.	Emredicilik	73
F.	Sözleşme Özgürlüğü İlkesi	75
III.	ÖNEMLİ SEBEBİN ÇEŞİTLERİ.....	75
A.	Genel Olarak	75
B.	Objektif Nedenler	76
C.	Sübjektif Nedenler	78
IV.	ÖNEMLİ SEBEPLE FESİHTE UYGULAMA ALANI.....	79
A.	Uygulama Alanı.....	79
B.	Mülga Kanun Döneminde Yapılan Kira Sözleşmelerinin Uygulanması Usulü	80
V.	SOMUT BAZI ÖRNEKLER İLE TBK m. 331' in UYGULANMASI	81
A.	Genel Olarak	81
B.	İş Değişikliği Nedeniyle Önemli Sebeple Fesih.....	83
C.	Kiralanan Yere Hırsız Girmesi, Güvenlik Sebepleri.....	84
D.	Sağlık Sorunları Nedeniyle Önemli Sebeple Fesih.....	84

VI. ÖNEMLİ SEBEPLE FESİH ŞARTLARININ OLUŞMASINDA ESASLI UNSURLAR (Fesih Bildiriminin Şartları).....	85
A. Genel Olarak	85
B. Kira Sözleşmesinin Varlığı.....	88
C. Haklı Sebebin Tespiti	89
1. Haklı Sebep.....	89
2. Haklı Sebebin Tespiti	91
3. Çekilmezlik Unsuru	94
a. Genel Olarak.....	94
b. Çekilmezlik Tanımı	96
c. Çekilmezlik Halinin Önemli Sebep Sayılması	97
d. Çekilmezlik Halinin Taraflar Açısından Belirlenmesi.....	98
i. Kiracı Açısından Çekilmez Hal	99
ii. Kiraya Veren Açısından Çekilmez Hal	100
e. Çekilmezlik Hali ve Hakkaniyet	101
f. Çekilmezlik Halinin Gerçekleştiğinin Tespiti	103
g. Çekilmez Halin İspat Edilmesi	103
h. Çekilmez Halin Devamlılığı	105
i. Çekilmezlik Halinin Önceden Öngörülebilmesi	107
j. Çekilmezlikte Kalan Süre	109
4. Çekilmez Hal Sayılamayacak Durumlara Genel Bakış	110
a. Genel Olarak.....	110
b. TBK m. 316 (OR. 266g)'nın Uygulanması İçin Şartlar	113
c. TBK m. 316-331 İlişkisi, Karşılaştırması	113
i. Düzenlemenin Sadece Kiraya Veren Açısından Olması.....	118
ii. Uygulama Alanı.....	120
iii. Borca Aykırılıkta Yarışma (TBK m. 331-316).....	121
VII. ÖNEMLİ SEBEPLE FESHİN KİRA SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ (GENEL DÜZENLEME).....	124
A. Önemli Sebebin Etkisi	124

1. Kira Sözleşmesinin Tapu Kütüğüne Şerh Edilmesi Durumunda Önemli Sebebin Uygulanması	125
a. Genel Olarak	125
b. Şerhe Bağlı Olmadan	126
2. Önemli Sebeple Feshin Uygulama Alanına Genel Bakış	126
a. Kira Sözleşmesinin Konusu	128
b. Kiralanan Yerin Kiracının Kullanımına Bırakılması	129
c. Önemli Sebeple Fesih Kullanımının Karşı Tarafa İletilmesi	131
3. Kira Sözleşmesinin Belirli Süreli-Belirsiz Süreli Olmasına Göre Önemli Sebeple Fesih	133
B. Önemli Sebeple Feshin Unsurları	136
1. Önemli Sebebin Önceden Bilinmemesi-Öngörülememesi	136
2. Sözleşmenin Devamının Çekilmez Hal Almasının Kural Olarak Geçici Olmaması	137
C. Kira Sözleşmesinin İçinde Önemli Sebeple Fesih Şartlarının Düzenlenmesi Yasağı	137
1. Genel Olarak	137
2. Sözleşme İç Düzenleme Yasağı	138
3. Bağlantılı Sözleşme Yasağı	139
4. Önemli Sebebin Önceden Engellenmesi	141
a. Objektif Unsurlar	143
i. Önemli Sebeplerin Sözleşme ile Düzenlenmesi	144
ii. Önemli Sebeple Feshin Ceza Koşuluna Bağlanması	145
b. Subjektif Unsurlar	146

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ÖNEMLİ SEBEPLE FESHİN HÜKÜMLERİ (TBK madde 331/2)

I. TAZMİNAT KONUSU	147
A. Genel Olarak	147
1. Nedensellik Bağı	149
2. Durum ve Koşulların Oluşması	149

B.	Hâkimin Takdir Yetkisi	150
1.	Hâkimin Önemli Sebep Sayacağı Durumlar	153
2.	Hâkimin Hakkaniyete Uygun Davranması	153
C.	Tazminatın Talep Edilmesi	154
1.	Genel Olarak	154
2.	Zarar	154
3.	Kusurun Şart Olmaması	155
D.	Tazminata Hükmedilmesinde Zamanaşımı	156
E.	Tazminat Miktarının Belirlenmesi	157
F.	Tazminat Şartlarının Taraflarca Belirlenmesi	158
G.	Önemli Sebep Fesih Halinde Tarafların Zarara Uğraması	159
II.	ÖNEMLİ SEBEPLE FESHİN SONUÇLARI	160
A.	Kira İlişkisi Bakımından	160
1.	Genel Olarak	160
2.	Tarafların Anlaşarak Önemli Sebep Feshi Sona Erdirmesi	160
B.	Önemli Sebep Fesihte Tarafların Yükümlülükleri	161
1.	Genel Olarak	161
2.	Önemli Sebep Fesih Bildiriminde Kiralanan Yerin Teslimi	161
3.	Kiracının Kiralanan Yeri Teslim Etmemesi	162
4.	Önemli Sebep Fesihte Tarafların Durumu	163
a.	Zarar Verme Kastı	164
b.	Kusur	165
c.	Kusurun İspatı	166
d.	Kusur Tespiti	167
e.	Önemli Sebebin Karşı Tarafa İletilmesi	168
C.	TBK m. 331 Gereğince Fesih Bildiriminin Hukuki Sonuçları	169
D.	Fesih Bildiriminin Taraflar Açısından Sonuçları	169
1.	Kiracı Açısından	170
2.	Kiraya Veren Açısından	171

III. ÖNEMLİ SEBEPLE FESHİN DİĞER SONA ERME HALLERİ	
KARŞISINDAKİ YERİ.....	171
A. Diğer Olağanüstü Hükümler Karşındaki Görünümü	171
B. Ayıp Nedeniyle Fesih'in Önemli Sebeple Fesih Sayılmaması	172
C. Özel Hüküm Niteliğindeki Olağanüstü Fesih Maddelerinin Görünümü (TBK m. 315-316).....	173
D. Aşırı İfa Güçlüğü Karşısında Önemli Sebeple Feshin Kullanımı	174
E. İrade Bozuklukları Karşısında Önemli Sebeple Feshin Kullanımı	177
F. İmkânsızlık Hali Durumunda Önemli Sebeple Feshin Kullanımı	179
G. Kiracının Başka Bir Kiracı Adayı Bulması.....	180
H. Önemli sebebin Kamu Düzenini İlgilendirildiği Durumlar	181
IV. ÇEŞİTLİ İHTİMALLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	181
A. Dış Etkenler Açısından	181
B. Fesih Beyanında Bulunan Taraf Açısından	183
C. Ekonomik Durum Açısından	185
D. Fesih Muhatabı Açısından	186
E. Borca Aykırı Davranış Açısından	188
V. ÖNEMLİ SEBEPLE FESHİN KİRA ÇEŞİTLERİ KARŞISINDA	
UYGULANMASI.....	189
A. Genel Olarak	189
B. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında	189
C. Ürün Kirasında	190
VI. FESİH BİLDİRİMİ	191
A. Fesih Bildirimine Genel Bakış	191
B. Önemli Sebeple Fesihte Fesih Bildirimi	194

VII. FESİH BİLDİRİM SÜRESİ	198
A. Genel Olarak	198
B. Fesih Bildiriminin Yapılması Gereken Zaman	199
1. Fesih Dönemi	200
2. Bildirim Süresi	201
3. Bildirimin Yapılması Gereken Zaman	202
4. Derhal Fesih.....	203
5. Fesih Hakkının Kullanımında Taraf Menfaati	204
6. Belirli ve Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinde Tarafların Durumu	205
C. Önemli Sebeple Fesih Halinde Hak Sahibi	207
1. Genel Olarak.....	207
2. Evlilik Birliği İçinde Eşin Rızası	208
3. Kiraya Veren veya Kiracı Sıfatının Birden Fazla Kişide Olması	209
4. Kamu Kurum ve Kuruluşların, Belediyelerin Taraf Olduğu Durumlar	212
D. Önemli Sebebi İleri Sürecek Olan Taraflar Açısından Değerlendirilmesi.....	213
1. Önemli Sebebin Diğer Tarafa İletilmesi.....	213
2. Önemli Sebeple Feshin İletilmesinde Taraf Ölümü	214
E. Fesih Bildiriminde İspat	215
F. Fesih Sebebinin Diğer Tarafa Bildirilmesinin Önemi	216
SONUÇ	220
KAYNAKÇA.....	225
ÖZGEÇMİŞ.....	264

KISALTMALAR LİSTESİ

a.g.e	: Adı Geçen Eser
a.g.m	: Adı Geçen Makale
Art.	: Artikel (madde)
AÜEHFD	: Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜHF	: Ankara Ünivrsitesi Hukuk Fakültesi
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜİİF	: Atatürk Üniversitesi İslami İlimler Fakültesi
BK	: Borçlar Kanunu (818 sayılı)
Bknz.	: Bakınız
BTHAE	: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü
Çev.	: Çevirmen
Dn.	:Dip Not
E.	: Esas
e.	: Eski
EÜHFD	: Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
eBK	: Eski Borçlar Kanunu
GKHK	: 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD	: Hukuk Dairesi
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İHBD	: İslam Hukuku Bilim Dalı
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
İsv.	:İsviçre
K.	: Karar
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
m.	: Madde
MÜHF	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi
MÜHFD	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
MÜSBE	: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
OR	: Obligationen Recht (İsviçre Borçlar Kanunu)

Pdf.	: Portable Document Format (Taşınabilir Belge Biçimi),
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
Sa.	: Sayı
S.K.	: Sayılı Kanun
t.	: Tarih
t.y.	: Tarih Yok
TAAD	: Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TBBD	: Türkiye Boralar Birliği Dergisi
TBK	: Türk Borçlar Kanunu (6098 sayılı)
TİBAD	: Temel İslam Bilimleri Anabilim Dalı
TMK	: Türk Medeni Kanunu (4721 sayılı)
TTK	: Türk Ticaret Kanunu (6102 sayılı)
v.b	: Ve Benzeri
v.d.	: Ve Diğerleri
vd.	: Ve Diğerleri
Y	: Yargıtay
YKD	: Yargıtay Kararları Dergisi

GİRİŞ

Kira Sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen (sinelagmatik) kullandırma ve yararlandırma amacı güden sözleşmelerdendir¹. Kira sözleşmesi, belirlenen süre içerisinde kiralanan şeyin kiracıya zilyetliği ile birlikte devredildiği ve en önemlisi kiraya verenin kiracıya kullandırma ve yararlanma hakkını da devrettiği bir sözleşme şeklidir². Kira sözleşmesi kullanma ve yararlanma amacı güden sürekli borç ilişkisi içinde kurulmuş bir sözleşme olması hasebiyle ivazlı bir sözleşme olarak kabul edilmektedir.

Kira sözleşmesi, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile düzenlenmiştir³. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 299’uncu maddesinde Kira Sözleşmesi’nin tanımı şöyle yapılmıştır; “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*” denilmektedir⁴. Sürekli borç ilişkisi içinde kurulmuş diğer

¹Hüseyin Hatemi,Kadir Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, 3. Bası Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015,s.241; Hüseyin Hatemi, **Borçlar Hukuku Özel Bölüm** Yayınlanmamış Ders Notları, s. 29; M. Murat İnceoğlu **Kira Hukuku**, Cilt 1, XII levha yayınları, 2014, s.1, (KİRA); M. Murat İnceoğlu, Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu (GENEL) , XII Levha Yayınları, İstanbul 2012, (Derleyen M. Murat İnceoğlu), (245-260), s.243; Fikret Eren, **6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yetkin Yayınları, 14. Bası, Ankara 2012 (GENEL); Necip Kocayusufpaşaoğlu, **Borçlar Hukuku Dersleri (BORÇLAR)**, İstanbul, Filiz Kitapevi, 1985, s. 118; Selim Kaneti, **Özel Borç İlişkileri Ders Notları**, (tez), İstanbul, 1969, s. 1; Ferit H. Saymen, **Borçlar Hukuku Dersleri Umumi Hükümler**, Cilt I, İstanbul, İsmail Akgün Matbaası, 1956, s. 14 v.d; “*Kira sözleşmesi, 1 Temmuz 2012 tarihinde, 4 Ekim 1926 tarihinden başlayarak 86 yıl 8 ay 27 gün uygulandıktan sonra, önceki 818 sayılı Borçlar Kanunumuzun yerini alarak yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 299 ila 378. Maddelerinde düzenlenmiştir*”. Bknz., Nevzat Koç, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, **İstanbul Medipol Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Dergisi**, Bahar 2014, Cilt 1, Sayı: 1, (7-15), s. 7; Canan Ünal, “Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri”, **İstanbul Barosu Dergisi**, 2010, Cilt: 84, S. 3, (1525-1543), s. 1525; Nihat Yavuz, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı” Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler, **Terazi Dergisi**, Yıl, 3, Sayı, 20, 2008 Ankara, Seçkin Yayıncılık, (51-61), (TASARI), s. 56.

²Aydın Zevkliler, Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkiler**, Turhan Kitapçılık, Ankara 2013, s.25-26; Yasemin Karabidek, **Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Konya 2011, s. 3;

³Türk Borçlar Kanunu, Kanun No: 6098, Kabul Tarihi: 11.01.2011, Resmi Gazete Tarihi: 04.02.2011,27836, Kanunun Yürürlük Tarihi: 01.07.2012.

⁴Kira sözleşmelerinde, kiracının yükümlülüklerinden bir tanesi de kiraya verene kiralanan yer için bir kira bedeli ödenmesidir. Lisans sözleşmelerinde kiracının kiraya verene bir ücret ödemesi

sözleşmelere göre Kira Sözleşmesi'nin farklılıklar gösterdiğini söyleyebiliriz. Zira mülkiyeti kiraya verende kalmak kaydıyla, kullanma veya yararlanma hakkının kiracıya bırakıldığı bir sözleşmedir⁵. Kullanma veya yararlanma hakkı kiracıya geçirilirken bir ücret karşılığında kanundaki karşılığı ile “kira bedeli” nin ödenmesi ile bu işlem gerçekleşebilmektedir. Taraflar sürekli borç ilişkisi içinde birbirlerine karşı “*Kiraya veren kiralanan şeyi kiracıya devretme borcu altına girerken, kiracıda bir ücret ödeme borcu altına girdiği*” karşılıklı güven içinde borç altına girmektedirler. Böylece her iki tarafa da borç yükleyen ivazlı bir sözleşme haline gelmiş olur⁶. Sonuç olarak sürekli borç ilişkisi içerisinde kurulmuş bir sözleşme meydana gelmiş olur⁷.

Kira Sözleşmesi'nin Ariyet (Kullanım Ödücü) Sözleşmesi ve Karz (Tüketim Ödücü) Sözleşmeleri ile benzer yanları olduğu gibi farklılıkları da bulunmaktadır⁸. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanun'u m. 386'da Tüketim Ödücü Sözleşmesi'nin tanımı şöyle yapılmıştır; *‘Tüketim ödücü sözleşmesi, ödünç verenin, bir miktar parayı ya da tüketilebilen bir şeyi ödünç alana devretmeyi, ödünç alanın da aynı nitelik ve miktarda şeyi geri vermeyi üstlendiği sözleşmedir’*denilmektedir.

konusunda bir zorunluluğun olmadığı yönünde bkz. Şirin Aydınçık, **Fikir ve Sanat Eserleri Kapsamında Lisans Sözleşmeleri**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul; s. 81; Ramazan Onur Tunçer, **Fikir ve Sanat Eserleri Hukukunda Lisans Sözleşmesi**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, s. 33-34; ACAR, Faruk, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler**, Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı (Cilt 2- Özel Hukuk), Adalet Yayınevi, Ankara, 2012, s. 15.

⁵ Eski düzenlemede kira ile ilgili kavramlar günümü kavramlarından çok farklıydı. Bilge'ye göre, borçlar hukuku kitabında bu kavramların karşılığına değinmiştir. 1424 sayılı İcra iflas kanunun 343'üncü m.sindeki düzeltme cetveline göre; *Kira=İcar; Kiralama=İcare; Kiralayan=Mucir; Kiracı=Müstecir; Kiralanan=Mecur*; Kira Karşılığı=Bedeli İcar olarak geçmekteydi. Konuyla ilgili ayrıntılı olarak bkz. Necip Bilge, **Borçlar Hukuku (Özel Borç Münasebeleri)**, Ankara, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Sevinç Matbaası, 1971, s. XII; Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Borçlar)**, Cilt-I, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s225; Erzan Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, Yetkin Yayınları, 2.baskı, Ankara 2012,s. 84. (Özel),

⁶ Karabidek, a.g.t., s. 4.

⁷ Yargıtay bir kararında, “önemli sebeple fesih hakkının her türlü sürekli borç ilişkisi için uygulama alanı bulabileceğini” söylemiştir. Yargıtay'ın bu kararında : “.....her türlü sürekli borç ilişkilerinde, sözleşmenin icrasının herhangi bir olay yüzünden ağır bir şekilde tehlikeye girmesi bu yüzden fesih beyanı sahibinin (davacıdan) ilişkiye devamın beklenemeyecek olduğu hallerde ‘bir haklı sebep’ daima vardır. Tüm sürekli borç ilişkilerindehaklı sebeple fesih hakkı, dürüstlük kuralına dayanmalı ve bu ‘emredici hüküm’olarak kabul edilmeli” şeklinde bir karar verilmiştir. Karar için bkz, Y.3.HD., T. 17.10.2000, E. 2000,9920, YKD, C. 27, S. 2, 2001, s. 182 (www.yargitay.gov.tr).

⁸ Cevdet Yavuz,Faruk Acar,Burak Özen, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2013, (Özel),

6098 sayılı Türk Borçlar Kanun'u m. 379'da Kullanım Öduncü Sözleşmesi'nin tanımı da şöyle yapılmıştır; *'Kullanım öduncü sözleşmesi, ödünç verenin bir şeyin karşılıksız olarak kullanılmasını ödünç alana bırakmayı ve ödünç alanın da o şeyi kullandıktan sonra geri vermeyi üstlendiği sözleşmedir.'* Ortak özelliğe baktığımızda, Kira Sözleşmesi, Ariyet (Kullanım Öduncü) Sözleşmesi ve Karz (Tüketim Öduncü) Sözleşmelerinin hepsi kullandırma sözleşmeleridir⁹. Karşı tarafa bir şeyin kullanımı devredilir. Ariyet (Kullanım Öduncü) Sözleşmesi ve Karz (Tüketim Öduncü) Sözleşmeleri tek tarafa borç yükleyen sözleşmeler iken, Kira Sözleşmesi her iki tarafa da borç yükleyen bir sözleşmedir. Kira Sözleşmesi ve Ariyet (Kullanım Öduncü) Sözleşmesinde mülkiyet geçirilmiyor ama Karz (Tüketim Öduncü) Sözleşmesinde mülkiyette karşı tarafa geçirilmektedir¹⁰.

Kira Sözleşmesi'nin konusu taşınır veya taşınmaz eşyadır¹¹. Kira sözleşmesine konu olan eşyanın tüketilemeyen bir eşya olması gerekmektedir. Kira konusu eşya subjektif olabileceği gibi objektifte olabilir¹². Burada en önemli fark hak doğduğu zaman ve bu hakkın kullanımı subjektif olduğunda ifa imkânsızlığı doğabilir.

Kira Sözleşmesi'nin konusu taşınır bir mal olabileceği gibi taşınmaz bir mal da olabilir. Taşınır veya taşınmaz malın (eşyanın) kullanımı kiracıya devredilirken taraflar kendi aralarında sözleşme serbestisine göre bu sözleşmenin ne kadar bir süre için yapılacağını da tayin edebilirler. Yasa koyucu böyle bir durum karşısında tarafların haklarını korumak amaçlı çözüm yollarına gitmiş ve belirli süreli kira sözleşmeleri için ayrı belirsiz süreli kira sözleşmeleri için ayrı düzenlemeler

⁹ Gümüş, **a.g.e.**; s.365-366-367.

¹⁰ Gümüş, **a.g.e.**; s. 360-361-362.

¹¹ Gümüş(BH),s. 233.(Gemi kirası, Uçuş personelsiz Hava aracı kirası hükümleri özel olarak düzenlenmiştir); İnceoğlu (Kira I),s. 8ve 28; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**,s. 188; Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**,s. 207; Gülşah Sinem Aydın, **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi**, XII Levha yayınları, 2013,s. 7; Nalan Kahveci, **Alt Kira ve Kiranın Devri**, İzmir 2005, s. 19; Murat Aydoğdu, Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, İleri yayın, 2013,s. 377; “*Eşya Kirası*”—*Le louage des choses—, hasılat kirası ve âdî kira olmak üzere ikiye ayrılır. " Eşya kirası " tâbiri yerine " Mal kirası -louage des biens – tâbirinin kullanılması daha isabetli olurdu. Çünkü, eşya sayılmayan gayri maddî haklar da dahil, her nevi mal kiraya verilebilmektedir*”, bknz. M. Pierre Voirin, “Hasılat Kirasının Ölçüsü ve Muhtariyetinin Esası Olarak Kabul Edilen Bir İşletmeden İstifade”, (Çeviren : Erol Cansel), **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 3, No: 11, 1954, (231-265), s. 231v.d.

¹² Objektif ağırlık unsuru için bknz. Zeynep Arslan, **Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi**, Ankara, Adalet Yayınları, 2016, **a.g.e.**,s. 157.

getirmiştir. Tamamen tarafların inisiyatifinde hazırlanmış olan kira sözleşmesi belirli süreli - belirsiz süreli sözleşme olarak yapabilirler¹³.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanun'u m. 300'de Kira Sözleşmesi ile ilgili süre tanımı şöyle yapılmıştır; '*Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.*' denilmiştir¹⁴.

Sözleşmenin kurulması irade serbestliği ilkesi gereği kurulur. Aynı şekilde sözleşmenin sona erdirilmesi de iradidir. TBK m. 300'ün içeriğine baktığımızda, belirli süreli sözleşmenin tanımını açık ve anlaşılır yapılmışken, belirsiz süreli sözleşme tanımı maddenin devamından çıkartılmaktadır¹⁵. Bu durum sözleşmenin sona erdirilmesinde ehemmiyet kazanacaktır. Zira TBK m. 327'de açık veya örtülü bir süreden bahsetmektedir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu düzenlemesi içinde yer alan yeni ayırım da Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarıdır. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında, kiracı konut yani ikamet etmek için kiralıyorsa konut kirasından; mesleki-ticari bir faaliyet için kiralıyorsa işyeri kirasından söz edebiliriz¹⁶.

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanun'u¹⁷ ile Kira Sözleşmesi alanında ciddi değişikliklere gidilmiştir¹⁸. Kira sözleşmesi kanunun İkinci Kısım olan Özel Borç İlişkileri için de yer almaktadır. Kanunun dördüncü bölümünde Kira sözleşmesine yer verilmiştir. Bu kısımda ise 3 ayırım oluşturulmuştur. Birinci ayırım *Genel Hükümler*, ikinci ayırım *Konut ve*

¹³ Sözleşme ilişkisinde tarafların bir süre belirleyerek hukuki ilişkiyi kurmaları yanında, sözleşmenin belirsizliği yüzünden bir sona ermeye gidilmesi, bkzn. Saibe Oktay, "**Uzun Süreli Sözleşmelerin Geçerliliği ve Sona Erme Düzeni**", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, (C. LV S 3), 1997, (209-235), s. 209.

¹⁴ Acar, **a.g.e.**, s. 16; Akıntürk, Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 270; Doğan Şenyüz, **Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler**, Ekin Yayın, Bursa 2011, (**Özel**).

¹⁵ Aydın, **a.g.e.**, s. 46.

¹⁶ İpek, **a.g.e.**, s. 65.

¹⁷ <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/02/20110204-1.htm> .

¹⁸ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda yapılan değişiklikler için yapılan eleştirilere bkzn. Veysel Başpınar, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Şekli Yönünden Genel Değerlendirme**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Ankara, 2011, s. 3-15; Kadir Emre Gökyayla, "İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler", **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, Sayı 14, 2013 (149-171), s. 149, (**İşyeri Kiraları**).

*Çatılı İşyeri Kiraları*¹⁹, üçüncü ayırım *Ürün Kirası* yer almaktadır²⁰. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda 3 ayırım olarak incelenen kira sözleşmesi 818 sayılı mülga kanun ve 6570 sayılı mülga kanun yürürlükten kaldırılıp 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu içinde yeniden düzenlenmiştir²¹.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanun 818 Borçlar Kanunundan farklı bir ayırım ile değerlendirilmiş ve birçok değişikliğe gidilmiştir. İhtiyaçlar ve kanun metninin daha sade daha anlaşılır bir dil kazanması sağlanmış ve 818'e göre Türkçeleştirilerek kanuna daha anlaşılır bir dil kazandırılmak istenmiştir. Yapılan değişikliklerde kanunun genel yapısı korunmaya çalışılmış olsa da m. numaraları değişmiştir. Eski kanunda yer almayan birçok yeni hüküm 6098 sayılı TBK'na getirilmiştir. Kira sözleşmesi ile ilgili birçok değişiklik yapılmıştır. Kira sözleşmesinin genel hükümleri, konut ve çatılı işyeri kiraları ve ürün kirası bölümlerinde önemli değişikliklere yer verilmiştir. Kira sözleşmesi bölümünde gözden kaçmaması gereken önemli bir husus da Sekiz yıl süreyle uygulanmayacak olan ertelenmiş maddelerdir²². Sekiz yıl süreyle ertelen bu maddeler tacirler bakımından konut ve çatılı işyeri kiralarında söz konusudur²³. Çalışmamızda

¹⁹ Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile gelmiştir. Konunun sunumu bu çalışmada yapılmamıştır. Sadece birkaç husus konut ve çatılı işyeri kiralarında önemli sebeple fesih sona erme halinin ileri sürülebileceği durumlar analiz edilmiştir. Bu sebeple bu yeni kavramların ayrıntılı olarak bilinmesi açısından, bkz. Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)", **Yaşar Üniversitesi e-Dergisi**, 2013, s. 1203-1251, (KÇ).

²⁰ Mithat Ceran, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi", Hukuk Muhakemeleri Kanunu ve Borçlar Kanunu Sempozyumu; **Ankara Barosu Dergisi**, 2011; s. 235, (Kira); Murat İnceoğlu, **Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi,, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu**, (Derleyen İnceoğlu, M. Murat), İstanbul 2012,(245-260), (KS), s. 246; Murat Doğan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi", **Prof. Dr. Cevdet YAVUZ'a Armağan**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu, (3-4 Haziran 2011), Sempozyum No: III, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, 2011, (501- 519), (Sempozyum), s. 501; Herdem Belen, "Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler", **İstanbul Barosu Dergisi**, İstanbul 2013, Cilt: 87, S.3, (106-137), s. 107; Seçkin Topuz,Ferhat Canpolat, "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi", **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2011, Cilt.1, S.1, (1-31), s. 2, (Kira Sözleşmeleri).

²¹ Koç, **a.g.m.**, s. 8-9; Turgut Uygur, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, Cilt II, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, s. 1784; İnceoğlu, **a.g.m.**, s. 246.

²² "Sözleşmenin sona erme sebeplerine ilişkin hükümlerin -TBK. 331 hariç- yürürlüğü ertelenmiştir" bkz. Gökyayla(İşyeri Kiraları), **a.g.m.**, s. 158.

²³ Tacirlerin, tüzel kişilerin veya kamu kurum ve kuruluşların kiracı olduğu işyerlerinin kira ile ilgili olarak m. 331'in uygulama alanı bulduğu durumlarda, TBK'nun yürürlük tarihinden itibaren Sekiz

inceleyeceğimiz olan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 331’de Sekiz yıl süreyle ertelenen maddeler arasındadır²⁴. 818 sayılı Borçlar Kanunu 1926 yılında yürürlüğe girmiş²⁵ ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa kadar da geçerliliğini korumuştur.

yıl süreyle ertelenmiştir. 818 sayılı Borçlar Kanunu uygulanır. Bknz. Gümüş(BH),s. 227 ve 319; Gökyayla(İşyeri Kiraları), **a.g.m.**, s. 161 v.d.

²⁴ “TBK. 331 hükmünün yürürlüğü ertelenmiştir. TBK. 331 bir yana, diğer olağanüstü fesih sebeplerinin işyeri kiralarına uygulanabileceği hususunda tereddüt yoktur. Buna göre, kiracının iflasına ilişkin TBK. 332 hükmü, kiracının ölümüne ilişkin TBK. 333 hükmü ister çatılı ister çatısız işyeri kirası olsun uygulama alanı bulur. Önemli sebeplerle feshe ilişkin TBK. 331 hükmünün ise, kiracının tüzel kişi ya da tacir olduğu sözleşmeler bakımından, yürürlüğü ertelenmiştir. TBK. 331 hükmünde taraflardan her birinin, kira ilişkisinin devamını çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, yasal fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebileceği düzenlenmekte (f. I) ve hâkime, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını takdir etme yetkisi tanınmaktadır. Yürürlüğü ertelenenler arasında en çok tartışılacak maddelerden biri hiç şüphesiz TBK. 331 hükmüdür. Tartışılacak olan temel husus şudur: Hükmün yürürlüğünün ertelendiği ileri sürülerek, sözleşme ilişkisinin devamını çekilmez kılan sebeplerin varlığı hâlinde dahi, tarafların sözleşmeyle bağlı kalmaya devam etmeleri mi beklenecektir? Temel bir ilke olmakla birlikte, gerçekleşen vakıalar ya da kurulmasından sonra ortaya çıkan durumlar, sözleşmenin devamını çekilmez hâle getirmişse, “ahde vefa” ilkesi ileri sürülerek taraflardan sözleşmeyle bağlı kalmaya devam etmeleri beklenemez. Bu itibarla “önemli sebeple fesih” başlıklı TBK. 331 hükmünün yürürlüğünün ertelenmesinin, önemli sebeple fesih imkânını ortadan kaldırdığı kabul edilemez. Sözü edilen hükmün uygulanmasından önceden feragatin mümkün olmaması da bu görüşü destekler. TBK. 331 hükmünün karşılığı olan eBK’nın 264. maddesinin, açıkça düzenlenmiş olmamasına rağmen 6570 sayılı Kanunun uygulama alanına giren sözleşmeler hakkında da uygulanacağı benimseniyor, aksine bir sonucun hakkaniyet düşüncesi ile bağdaşmadığı belirtiliyordu. Önemli sebeplerin varlığı hâlinde her iki taraf da sözleşmeyi sona erdirebilir. Hükmün yürürlüğünün ertelenmesindeki amaç, önemli sebeple fesih imkânının kiracının elinden alınması olsa bile sonuç değişmez. Fakat hükmün yürürlüğünün ertelenmesiyle birlikte cevaplandırılması gereken iki soru daha vardır. Gerçekten, yürürlüğünün ertelenmiş olması karşısında, fesih bildirim süreleri ile feshin malî sonuçları bakımından hükmün nasıl anlaşılacağına belirlenmesi gerekir: İlk olarak, önemli sebeple fesih hâlinde, sözleşmenin fesih bildirim sürelerine uyularak mı sona erdirileceği yoksa herhangi bir süreye bağlı olmaksızın derhal sonuç doğuracak biçimde mi sözleşmenin sona erdireceği belirlenmelidir. Hükmün yürürlüğü ertelendiğine göre, TBK. 331’de belirlenen süreye aynen uyulması zorunlu değildir. Eğer bir süreye bağlı olarak sözleşmenin feshedileceği (bildirim yoluyla fesih) sonucuna varılırsa bu defa da fesih bildirim sürelerinin ne olacağı sorusu ile karşılaşılr. TBK 331 hükmünde, eBK 264 hükmünde olduğu gibi Kanunda düzenlenen bildirim sürelerine uyulacağı düzenlenmiştir. Bu bakımdan eski kanun ile yeni kanun arasında bir farklılık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi hâlinde fesih bildirim sürelerine uyulacağının kabul edilmesi, tarafların yeni duruma kendilerini hazırlamaları düşüncesinden kaynaklanır. Başka bir deyişle, bildirim süresinin sonu için kiraya veren yeni bir kiracı arayacak ya da aynı sürenin sonu için kiracı işine devam edebileceği yeni bir kiralanana arayacaktır. Bu husus göz önünde tutulduğunda, fesih bildirim süresine gerek olmaksızın sözleşmenin sona erdirilebilmesini kabul etmek ilke olarak uygun değildir. Öyleyse fesih bildirim süresi ne kadar olmalıdır? Genel olarak fesih bildirim için gerekli sürenin “makul bir süre” ya da “işin niteliğine uygun bir süre” olarak kabul edilmesi gerekir. Fakat bu sürenin tespitinde, Kanundaki fesih bildirim sürelerine ilişkin düzenlemelerin (TBK. 328- 330) yürürlüğü ertelenmemiştir ve TBK 328 hükmüne göre fesih bildirim sürelerinin kısaltılması mümkün değildir. Öyleyse kabul edilecek fesih bildirim süresinin alt sınırını, Kanunda yer alan fesih bildirim süreleri oluşturur. Kanunda kabul edilen fesih bildirim süresinden daha uzun süren makul olduğu kabul edilebilir, fakat ilke olarak tersi geçerli değildir”, bknz. Gökyayla(İşyeri Kiraları), **a.g.m.**, s. 161-162-163, (Naklen Alıntı).

Çalışmanın asıl konusu olan önemli sebeple fesih Türk Borçlar Kanunu Kira Sözleşmeleri Birinci Ayırımında yer alan Genel Hükümler için de yer almaktadır. Genel hükümlerden bir tanesi de kira sözleşmesinin sona ermesidir. Yasa koyucu kira sözleşmesinin sona ermesini olağan fesih ve Olağanüstü Fesih olarak ayırmıştır. Önemli Sebeple Fesih de sona erme için de yer alan olağanüstü fesih hallerinden bir tanesidir.

Sürekli borç ilişkilerinde özel sona erme sebebi olarak da kabul edilen *Olağanüstü Sebeple Fesih* 6098 sayılı kanunda 3 madde de düzenlenmiştir. 1- *Önemli sebepler* (TBK m. 331), 2- *Kiracının İflası* (TBK m.332), 3- *Kiracının Ölümü* (TBK m.333). Görüldüğü gibi olağanüstü sebeple fesih alt başlığı olan ‘*Önemli Sebeplerle Fesih*’ çalışmanın incelenecek olan ana kısmıdır. Çalışmanın genişletilmemesi için diğer iki olağanüstü fesih nedenlerine kısaca değinilecek ama incelenmeyecektir.

Çalışma incelenirken Kira Sözleşmesi içinde yer alan asıl konu olan ‘*önemli sebeplerle fesih*’ incelenmiş olup diğer ayrımlara girilmemiştir. İncelememize konu asıl madde olan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 331/1’in içeriği şöyledir; “*Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. TBK m. 331/2’de ise; Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar*” denilmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 331’in (mülga olan) 818 sayılı Borçlar Kanununda ki karşılığı m. 264’dır. Maddenin yan başlığında ‘*Mühim Sebeplerden Dolayı*’ yer almaktaydı. Mülga maddenin içeriği de şöyledir; “*Muayyen bir müddetle akdedilen gayrimenkul icarında, mucip akdin icrasını tahammül edilmez bir hale getiren sebepler hudusunda; iki taraftan her biri, diğerine tam bir tazminat vermek ve kanuni mehillere riayet etmek şartıyla ve icar müddetinin hitamından evvel feshi ihbar edebilir. İcar bir sene veya daha uzun bir müddet için akdedilmiş ise, mucir veya müstecire verilecek tazminat altı aylık bedeli icardan az olamaz.*

²⁵ 818 sayılı Borçlar Kanunu 1926 yılında İsviçre Borçlar Kanunu’ndan çeviri yapılarak kabul edilmiştir. Bknz. Gümüş(BH),s. 225 .v.d.

*Müstecir kendisine tazminat verilmedikçe mecuru terke icbar olunamaz*²⁶ ” denilmiştir.

6098 sayılı kanunun gerekçesi de bu düzenlenmede bilinmesi gereken bir husustur. TBK’nu m. 331’in gerekçesinde (gerekçe maddesi 330); “818 sayılı Borçlar Kanununun 264 üncü maddesini karşılamaktadır. Tasarının iki fıkradan oluşan 330 uncu maddesinde, olağanüstü fesih yollarından biri olarak önemli sebeple fesih düzenlenmektedir. 818 sayılı Borçlar Kanununun 264 üncü maddesinin kenar başlığında kullanılan “V. Fesih / 1. Mühim sebeplerden dolayı” şeklindeki ibare, Tasarıda “III. Olağanüstü fesih / 1. Önemli sebepler” şeklinde ifade edilmiştir. 818 sayılı Borçlar Kanununun 264 üncü maddesinden farklı olarak kira sözleşmesinin belirli süreli taşınmaz kirası olması aranmadığı gibi, böyle bir fesihte istenecek maddi tazminat ve tutarı ile ilgili bir düzenlemeye yer verilmemiş; aynı zamanda kiracının kiralananı boş olarak teslimi için tazminatın ödenmesi gerektiğine ilişkin hüküm de alınmamıştır. Ancak hâkime, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlama yetkisi verilmiştir. Böylece kiralananın niteliğine bakılmaksızın tüm kira sözleşmeleri bakımından genel bir düzenlemeye yer verilmiştir. Bu durumda, taraflardan her biri, fesih bildiriminin, fesih dönemlerinin sonu itibarıyla yapılması zorunluluğu olmaksızın, Tasarının 367 nci maddesinde öngörülen sürelerle uyarak, kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 266g maddesi göz önünde tutulmuştur”²⁷.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe konulması ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kalkmış ve bu konunun hükümleri Türk Borçlar Kanunu’na içine yerleştirilmiştir²⁸. Yeni düzenleme ile “konut ve çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesi” bölümü eklenmiştir.

²⁶ <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin1.Aspx?MevzuatKod=5.3.818&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=&Tur=5&Tertip=3&No=818> (son güncelleme 02.08.2014).

²⁷ <http://www.kgm.adalet.gov.tr/Tasariasamaları,Kanunlasarı,2011Yılı,kanmetni,6098ss.pdf> (Çevrim içi 23.03.2016) ;Ayan(Tasarı), s. 554.

²⁸ 6570 sayılı kanunun 6098 sayılı TBK içine işlenmesi bazı yazarlara göre, düalist (ikici) bir yapının önüne geçtiği kabul edilmektedir. Konuyla ilgili ayrıntılı olarak bkznz. Ece Başaran, “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?”, Terazi **Aylık Hukuk Dergisi**, Ekim 2009, S. 38, s. 56-57; Eski düzenlemeler için bkznz., Zeki Karamahmutoğlu, **6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları**, Marmara Üniversitesi Yayınlanmamış Yüksek Lisan Tezi, İstanbul, 2003, s. 1; Şahin Akıncı, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **AÜHFĐ**, Yıl 2008 (Tasarı) , s. 35.

KONUNUN SINIRLARI

Tezin inceleme alanı, konu başlığından da anlaşılacağı üzere “*önemli sebeple fesih*” dir. Önemli sebeple fesih yasal düzenlemede adi kira sözleşmeleri yanında ürün kirası için de düzenleme alanı bulmaktadır. Yasa koyucu TBK m. 369’da ürün kirasında önemli sebepleri düzenlemiştir. Düzenlemenin TBK m. 331’den aslında genel düzenleme açısından fesih bildirim süreleri dışında bir farkının olmadığını da söyleyebiliriz. Uygulamada karşılık bulması açısından çalışma içerisinde ilgili kısımlarda ürün kirasına değinilmiştir. Çalışma için de ürün kirasına değinilmiş fakat TBK m. 369 inceleme alanı bulmamıştır. Bu sınırlamaya gidilmesinde esas konu olan TBK m. 331’in çalışmada ana başlık olarak inceleme alanı bulmuş olmasıdır.

Bununla birlikte çalışmada sürekli borç ilişkilerinin sona erme hallerinden “*fesih, dönme ve iptal*” kavramları birinci bölüm içinde anlatılmıştır. İkinci bölümde önemli sebeple fesih kavramı ayrıntılı olarak incelenmiş ve TBK m. 331’in uygulanabilirliği farklı açılardan değerlendirilmiştir. Doktrin ve içtihat kararları tezin şekillenmesinde önemli bir yere sahiptir. Bu sebeple çalışmada kira hukuku ile ilgili birçok eser taranmaya ve çalışma içine işlenmeye çalışılmıştır. Çalışmanın son bölümü olan üçüncü bölüm TBK m. 331/2’de yer alan parasal sonuçlar (tazminat) konusu incelenmiştir.

Söylemek istediğimiz bir diğer husus da, 6570 sayılı kanunun yürürlükten kalkması ile Türk Borçlar Kanunu içine işlenmesi ve yeni düzenleme ile “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” bölümü Türk Borçlar Kanununa eklenmiştir. Çalışma içinde bu konuya gerek görüldüğü ölçüde değinilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

SÜREKLİ SÖZLEŞMELERİN SONA ERMESİNE TOPLU BAKIŞ

(SONA ERME AŞAMALARI)

I. BORÇ VE BORÇ İLİŞKİSİ KAVRAMI

Borç ve borç ilişkisi kavramlarına ilişkin, 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda tanıma yer verilmemiştir. Doktrinde borç ilişkisi kavramı, “geniş anlamda borç (borç ilişkisi)” ve “dar anlamda borç (borç)” olmak üzere iki ayrı anlamda kullanılmaktadır²⁹.

Geniş anlamda borç (borç ilişkisi, obligatio), alacaklı ile borçlu arasında çeşitli borçlar meydana getirebilen ve onların bütününden oluşan hukuki ilişkiyi ifade eder³⁰. Borç ilişkisi alacaklı ile borçlu arasında bir veya birden fazla esas edim borcu ile birlikte yan edim yükümlülükleri ihtiva eden hukuki bir organizmadır.

Dar anlamda borç kavramı (borç, obligation) ise borç ilişkisi kapsamında, bir kişiyi (borçluyu), diğer bir kişiye (alacaklıya) bir edimi yerine getirme (bir şey verme, yapma veya yapmama) yükümlülüğü altına sokan hukuki bağıdır³¹.

Dar ve geniş anlamıyla borç kavramları; doğum anı, kapsam, devredebilme ve sona ermeleri açısından farklılık göstermektedir³². İnceleme konumuzun kira borç ilişkisinin sona ermesi olması itibarıyla, bu iki kavram arasındaki farklılık “sona erme bakımından” ele alınacaktır³³.

²⁹ Hüseyin Hatemi, Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2015, s. 10 vd.; M. Kemal Oğuzman, Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C. 1, Gözden Geçirilmiş 14. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2016, s. 3.; Selahattin Sulhi Tekinay v.d., **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yedinci Bası, İstanbul Filiz Kitapevi, 1993, s. 5; Kenan Tunçomağ, **Borçlar Hukukunun Genel Esasları**, İstanbul, İktisadi ve Ticari İlimler Yüksek Okulu Yayınları: 31, 1971, s. 8, (GH); Ferit H. Saymen, Halid K. Elbir, **Türk Borçlar Hukuku I Umumi Hükümler**, C. 1, İstanbul, İsmail Akgün Matbaası, 1958, s. 2; O. Gökhan Antalya, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C. I, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2015, s. 9; Safa Reisoğlu, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2012, s. 33.

³⁰ Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s. 3; Hatemi, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 10; Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, **a.g.e.**, s. 5; Saymen, Elbir, **a.g.e.**, s. 2; Reisoğlu, **a.g.e.**, s. 33; Antalya, **a.g.e.**, s. 10.

³¹ Hatemi, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 10; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s. 3; Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, **a.g.e.**, s. 6; Saymen, Elbir, **a.g.e.**, s. 2.

³² Tunçomağ (GH), s. 9; Antalya, **a.g.e.**, s. 9-10.

³³ Borç ilişkisini sona erdiren sebepler için bkz. Akıncı, **a.g.e.**, s. 292.

Dar anlamda borcun sona ermesi, bir edimi yerine getirme yükümlülüğünün hukuken ortadan kalkmasını ifade eder³⁴. Ancak borcun sona ermesi, borç ilişkisinin sona ermesi sonucunu doğurmayacağı gibi borç ilişkisinin sona ermesi de o ilişkiden doğan tüm borçların sona ermesini sağlamayacaktır³⁵. Örneğin kira sözleşmesinde, işleyen kira bedelinin ödenmesi, kira sözleşmesini sona erdirmeyeceği gibi kira sözleşmesinin sona ermesi de, ödenmeyen kira bedelini ödeme borcunu sona erdirmeyecektir³⁶. Diğer bir deyişle, borç ilişkisini sona erdiren sebepler ile borcu sona erdiren sebepleri birbirinden farklıdır.

Dar anlamda borcu sona erdiren sebepler; ifa, ibra, yenileme, takas, alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi, ifanın sonradan imkansız hale gelmesi³⁷, zamanaşımı def'inin ileri sürülmesi ile borçlunun borcun ifasından kurtulması ve diğer sebepler olarak sıralanabilir.

Geniş anlamda borcu (borç ilişkisini) sona erdiren sebepler; borç ilişkisinden doğan bütün borçların sona ermesi, sona erdirmeye (ikale) sözleşmesi, taraflardan birinin ölmesi, taraflardan birinin ayırt etme gücünün kaybı, taraflardan birinin iflası, sözleşme süresinin sona ermesi, dönme veya fesih, geri alma, cayma, iptal ve diğer sebepler olarak sıralanabilir³⁸.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda, bu konu, "*borçların ve borç ilişkilerinin sona ermesi*" yan başlıklı üçüncü bölümde 132-161 maddeleri arasında ele alınmıştır. Maddelerin içeriğine baktığımızda, yasa koyucunun sadece borcun sona ermesi ile sınırlı bir ayrıma gittiğini ama sözleşmenin sona erme hükümlerini

³⁴ Oğuzman,Öz, **a.g.e.**, s. 537; Tekinay,Akman,Burcuoğlu,Altın, **a.g.e.**, s. 5; Saymen,Elbir, **a.g.e.**, s. 2.

³⁵ Hatemi,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 311; Tunçomağ(GH), s. 9.

³⁶ İsviçre Federal Mahkemesinin bir kararında, tarafların kira bedelini belirlememiş olmaları, kira sözleşmesinin kurulmadığı anlamına gelecektir. Konuyla ilgili olarak bkz. Fahri Erdem Kaşak, "İsviçre Federal Mahkemesi'nin Kira Bedelinin Kararlaştırılmaması Halinde Kira Sözleşmesinin Kurulmadığına İlişkin 15.9.1993 tarihli (BGE 119 II 347) Kararı", **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi** XVII, No: 4, 2013, (307-308).

³⁷ İncoğlu(Kira), s. 230.

³⁸ Hukuk doktrinindeki birkaç görüşe baktığımızda; Eren'e göre; *sözleşme ilişkisini sona erdiren sebepler, İfa, Bozma Sözleşmesi, Fesih, Dönme, Geri Alma ve İptaldir*. Bknz. Eren, **a.g.e.**, s. 1257, vd; Şenyüz'e göre; *Dönme, Fesih, Bozma ve Birleşmedir*. Bknz. Doğan Şenyüz, **Borçlar Hukuku**,3. Baskı, Bursa, Ekin Kitapevi, 2006, s. 143, **(BH)**; Akıncı'ya göre; *Bozma (ikale) Sözleşmesi, Fesih, Geri Alma ve Dönmedir*. bkz. AKINCI, Şahin, **Borçlar Hukuku Bilgisi (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Hazırlanmış)**, 5. Baskı, Konya, Sayram Yayınları, 2011, , s. 292-293; Şener, Akyol, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler I**, İstanbul, Filiz kitapevi, 1995, (Borçlar), s. 235 v.d.

yeteri kadar incelemediğini görmekteyiz³⁹. Yasa koyucu TBK madde 132’de İbra⁴⁰, madde 133’te Yenileme⁴¹; madde 135’te Birleşme, madde 136’da İfa İmkânsızlıkları⁴² ve madde 139’da Takas⁴³’ı düzenlemiştir⁴⁴. Bu maddeler borçların ve borç ilişkilerinin sona ermesi olarak genel hükümler adı altında düzenlenmiştir. İfade etmek gerekir ki, TBK’da, 818 sayılı Kanunda düzenlenmeyen ibra kavramına yer verilmesi isabetli olmuştur.

Kanaatimce, borcu sona erdiren haller ile borç ilişkisini sona erdiren haller ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Bununla birlikte yasa koyucunun doktrinde yapılmış olan bür çok çalışmayı göz önüne alarak bu kavramların birbirinden farklı değerlendirilmesi hususunda yeniden ele alması gerektiğini söyleyebiliriz. Kanun da yapılan yeni düzenleme ile kabul görmüş bazı hususların iyileştirilmesi ile yetinildiğini görmekteyiz. Weber’e göre; *“TBK 331. maddenin bizim yeni Borçlar Kanunu’nda temel alınan değiştirilmiş şeklini iyi bulmaktadır. Ancak, bu yeni metnin de İsviçre’de fazla uygulanmadığını, bu maddenin, clausula rebus sic*

³⁹ Bu konuyla ilgili daha ayrıntılı olarak bkz. Dipnot: 1, Eren, **a.g.e.**, s. 1257.

⁴⁰ İbra sözleşmesinde bulunan alacaklar yönünden davanın reddi gereği hakkında bkz. Yarg. 9. HD 16,02,2017 tarih, 2015,7967 Esas, 2017,2059 Karar. İbra sözleşmesinin geçerliliği hakkında bkz. Yarg. 9. HD 24,05,2016 tarih, 2014,35709 Esas, 2016, 12356 Karar; Yarg. 7. HD 12,04,2016 tarih, 2015,1044 Esas, 2016,8064 Karar. (www.sinerjimevzuat.com.tr, 10,10,2017)

⁴¹ Yenileme sözleşmesi ile önceki borcun sona ereceği hakkında bkz. Yarg. 19. HD 22,12,2016 tarih, 2016,11895 Esas, 2016,16128 Karar. İbraname başlıklı protokolle borcun yenilendiği hakkında bkz. Yarg. 12. HD 28,05,2015 tarih, 2015,3996 Esas, 2015,14700 Karar. (www.sinerjimevzuat.com.tr, 10,10,2017)

⁴² Yarg. 23. HD 29,05,2014 tarih, 2014,1304 Esas, 2014,4163 Karar. (www.sinerjimevzuat.com.tr, 10,10,2017); Sözleşmeden doğan borçların ifasındaki imkansızlıklar için bkz. Ş. Barış Özçelik, **“Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık ve Sonuçları”**, AÜHFD, 63 (3) 2014, (569-621), s. 570 v.d.; Seçkin Topuz, Ferhat Canpolat, **“Türk İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda İmkânsızlığın Düzenlenişi”**, AÜHFD, C.57 Sa.3 Yıl 2008, (673-718), (Karşılaştırma), s. 675 v.d.

⁴³ İflasın Ertelenmesi Kararının Hakkın Özünü İlgilendiren Takas Mahsup Talebinde Bulunulmasına Engel Olmadığı hakkında bkz. Yarg. 8. HD 21,10,2013 tarih, 2013,5506 Esas, 2013,14915 Karar. (www.sinerjimevzuat.com.tr, 10,10,2017)

⁴⁴ TBK m. 132-161 arasında borcu sona erdiren sebepler olarak yer almaktadır. Fakat unutulmaması gereken ve yasa koyucunun bu hususta düzenleme yapmasını tavsiye edeceğimiz önemli bir hususta, borcu sona erdiren sebeplerin düzenlenmiş olması yeterli değildir. Bu maddeler ile birlikte beklediğimiz düzenleme elbette ki, borçla birlikte kurulan sözleşme ilişkisinin de düzenlenmesiydi. TBK’nda elbette ki sözleşme ilişkisinin sona erme hallerini görmekteyiz. Lakin bu husus borcu sona erdiren m.ler ile birlikte ele alınmalıydı. Görüşüne katıldığımız Eren’e göre de, borcu sona erdiren sebeplerin bu m.lerde düzenlendiği ve fakat borç ilişkisinin yani sözleşme ilişkisinin burada düzenlenmediği yönündedir. Konuyla ilgili ayrıntılı olarak bkz. Eren, **a.g.e.**, s. 1257.

stantibus ilkesinin sürekli borç ilişkisine uygulanmasını ifade ettiğini” söylemektedir⁴⁵.

Doktrinde birçok yazar borçların sona ermesini Türk hukuk sistemi ve uygulama ile karşılaştırmalı değerlendirmiş ve bunu Türk hukuk sistemine kattıkları eserler ile ortaya koymuştur⁴⁶. Bu sebeple temel konuların kanunda da Türk yapısına uygun olarak değerlendirilmesi beklenen değişiklikler arasında olacaktır⁴⁷.

II. SÜREKLİ BORÇ İLİŞKİSİ KAVRAMI

Borç ilişkileri, sözleşme ilişkisinin doğmasını sağlayan edimlerin (asli edim borçlarının), ifa süresi bakımından; ani edimli⁴⁸, sürekli edimli ve dönemli edimli⁴⁹ borç ilişkileri olarak tasnif edilmiştir⁵⁰.

Bu tasnife göre, sürekli borç ilişkisi⁵¹, asli edim borcunun ifasının, zaman unsuruna bağlı olarak gerçekleştiği borç ilişkisidir⁵². Sürekli edimli borç ilişkisinde, asli edim borcunun konusu, sürece yayılmış devamlı ve aralıksız edimlerden oluşmaktadır. Örneğin kira ilişkisinde, kiralayanın kullandırma borcu sürekli bir edim teşkil etmektedir.

⁴⁵ Roger Weber, **Basler Kommentar, Obligationenrecht I.**, (Hrsg. Honsell, Vogt, Watter) Art. 1-529 OR., 4. Auflage, Basel 2007, Art 266g, N.1.

⁴⁶ Bu konuda bkz. Hatemi, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 313 vd.; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s. 90 vd.; Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, **a.g.e.**, s. 985 vd.; Kenan Tunçomağ, **Borçlar Hukuku Dersleri**, Mentş Kitapevi, İstanbul 1961, s. 448, (BHD).

⁴⁷ Yeni düzenleme borç, borç ilişkisi, borç ilişkileri gibi birçok kavram değişikliği olmuştur. Bu konuyla ilgili olarak Barlas’a göre “*borç ilişkilerinin değil borçların sona ermesi düzenlenmeliydi*” demektedir. Bu konuyla ilgili olarak bkz: Nami Barlas, **Yeni Borçlar Kanunu Tasarısının Getirdikleri**, Makalelerim, C.I, İstanbul 2008, s. 265.

⁴⁸ Ani edimli borç ilişkisi, alacaklının ifaya olan çıkarı, zaman unsura bağlı olmaksızın bir anda gerçekleştiği sözleşme ilişkisidir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s. 10 vd.; Antalya, **a.g.e.**, s. 52-55.

⁴⁹ Aralıklı ve dönemli edimli borç ilişkisinde, borçlunun asli edim borcunun konusu, zaman içinde düzenli veya düzensiz aralıklarla tekrarlanan davranışlardan oluşmaktadır. Bu sözleşmelerin sürekli-ani edimli borç ilişkisi kapsamında değerlendirilebileceği hakkında görüşler için bkz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 12 vd; Aydemir, **a.g.e.**, s. 148.

⁵⁰ Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s. 10 vd.; Antalya, **a.g.e.**, s. 52-55.

⁵¹ Sürekli borç ilişkisi, İngilizcede “Contract of Continous Execution”, Almandaca “Dauerschuldverhältnis”, Fransızcada “Contrat à Exécution Successive” olarak anılmaktadır.

⁵² Özer Seliçi, **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayın No: 2247, Hukuk Fakültesi Yayın No: 505, 1976, s. 6; M. Turgut Öz, **İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi**, İstanbul, Kazancı Kitap, 1989, s. 13-14 (Sözleşmeden Dönme); Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s. 11.

Asli edimin ifası, bir taraftan borçlunun edim sonucunun meydana gelmesine yönelik gerekli fiilleri yapmasına (edim fiili), diğer taraftan alacaklının edimdeki menfaatinin gerçekleşmesine (edim sonucu) bağlıdır⁵³.

Edim fiilinin mi edim sonucunun mu sürece yayılması halinde sözleşme ilişkisinin sürekli borç ilişkisi niteliği kazanacağı hususunda iki ayrı görüş ileri sürülmüştür. Çoğunluğu temsil eden yazarlara göre, sözleşme ilişkisinin sürekli borç ilişkisi olarak nitelendirilebilmesinde, borçlunun edim sonucunun sürece yayılmış edimlerin ifası ile gerçekleşmesi gerektiği kabul edilmelidir⁵⁴. Aksi görüşü savunan Serozan'a göre, borç ilişkisinin sürekli niteliği haiz olup olmadığı noktasında, borçlunun edim fiillerinin zamana yayılıp yayılmadığı dikkate alınmalıdır⁵⁵. Ancak, ifanın zamana yayılması sözleşmenin ani edimli sözleşme niteliğini etkilemez. Bununla birlikte, inşaat, eser sözleşmelerinde olduğu gibi 1984 İBK'ü gereğince hakkaniyet ilkesi, dönme niteliğine rağmen fesih hallerinin hiç değilse kısmen fesih hallerinin uygulanmasını gerektirir⁵⁶.

Bir borç ilişkisinin ani-sürekli edimli borç ilişkisi olarak nitelendirilmesi, sözleşmenin ihlali ve sona ermesi halinde uygulanacak hükümlerin belirlenmesi açısından önem taşımaktadır. Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun genel hükümler kısmında yer verilen düzenlemeleri, ani edimli borç ilişkilerine yönelik hükümler içermekteydi. Bu durum nedeniyle, sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmeler açısından oluşan boşluk, öğreti ve yargı kararları ışığında doldurulmaktaydı. Ancak 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nda (m.126), isabetli olarak, borçlunun temerrüdüne ilişkin düzenlemede sürekli borç ilişkilerine özgü çözüm yolu da kabul edilmiştir.

Sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmeler, iktisadi hayatta meydana gelen gelişmelerin etkisiyle önem ve yaygınlık kazanmıştır⁵⁷. İncelememize konu teşkil eden kira sözleşmesi, sürekli edimli borç ilişkisinin tipik bir örneğidir. Özel borç sözleşmelerinde içerik ve amaç bakımından yapılan ayırmda "kullandırma

⁵³ Seliçi, **a.g.e.**, s. 7; Öz, (**Sözleşmeden Dönme**), s. 14.

⁵⁴ Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s. 11; Antalya, **a.g.e.**, s.53.

⁵⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. Rona, Serozan, **Sözleşmeden Dönme**, İstanbul, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, 2007, s. 165 vd., (Dönme).

⁵⁶ Sürekli sözleşmelerin bir türü de çerçeve sözleşmeleridir.

⁵⁷ Seliçi, **a.g.e.**, s. 20.

sözleşmeleri” kategorisinde yer alan kira sözleşmesi, taraflar arasında sürekli borç ilişkisi doğurur niteliktedir. Bu ilişkide, kiralayan, kiralanan şeyin zilyetliğini, sözleşme süresince kiracıya geçirmek suretiyle, onun kullanımına sunmaktadır⁵⁸. Kiralayan tarafın edim borcunun muhtevası, sözleşme konusu malı teslim etmek ve sözleşmeye uygun kullanmaya müsaade ve kiracının kullanma hakkına müdahaleden kaçınma şeklindedir. Diğer taraftan kiracı açısından, edim sonucu, sözleşme konusu malı sözleşme süresince kullanmakla gerçekleşmektedir. Bu nedenle, kira sözleşmesinin kurulması ile taraflar arasında sürekli bir borç ilişkisi doğmaktadır⁵⁹.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, ivazlı bir işlem olan kira sözleşmesinde, kiracının kira bedeli ödeme borcu, genellikle “art arda ödeme” biçiminde (her ay, her hafta vb.) kararlaştırılabilmektedir. Kira bedelinin art arda ödeme biçiminde kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinde, kiracının kira ödeme borcu da sürekli edim niteliğini taşıyabilmektedir.

III. SÜREKLİ BORÇ İLİŞKİLERİNİN SONA ERME SORUNU

A. Genel Olarak

Sürekli borç ilişkilerinde, ilişki sürdüğü müddetçe ve edim borcunun ifa edilmesi “*borç ilişkisinin tükenmediği*” anlamına gelir⁶⁰. Bu yönüyle sürekli borç ilişkileri, istikrar ve süreklilik unsurunu bünyesinde ihtiva eden ilişkilerdir. Ancak sürekli borç ilişkisindeki istikrar unsuru nedeniyle tarafların ilanihaye birbirlerine bir sözleşme ile bağlı kalmaları kişisel özgürlüğün ihlali anlamı taşıyacaktır. Bu nedenle bünyesinde kendiliğinden sona ermeye yönelik olma özelliğini taşımayan sürekli borç ilişkisinin sona erdirilebilmesi gereklidir⁶¹. Bu ihtiyacı temel alan fikre göre, “istikrar” ile “kişisel özgürlük” arasındaki denge korunmalı, biri diğerine feda

⁵⁸ Hüseyin Hatemi, **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, İstanbul, Filiz Kitapevi, 1999, s. 85; Cevdet Yavuz, **Borçlar Hukuku Dersleri Özel Borç İlişkileri, C. I, (Giriş- Temlik Borcu Doğuran Sözleşmeler- Kullanma ve Yararlanma Hakkı Veren Sözleşmeler)**, İstanbul, Marmara Üniversitesi Yayın No: 427, Hukuk Fakültesi Yayın No: 2, 1986, s. 208; Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 279; Aydın Zevkililer, K. Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11. Bası, Ankara, Turhan Kitapevi, 2010, s. 163.

⁵⁹ Hatemi, **Borçlar Özel**, s. 85; Fahreddin Aral, Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış)**, 10. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, s. 230; Gümüş, **a.g.e.**, s. 280.

⁶⁰ Seliçi’ye göre, sürekli borç ilişkileri “*tüketilemeyen borç ilişkileri*” olarak da kabul edilebilir. Bknz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 8, 33.

⁶¹ Seliçi, **a.g.e.**, s. 33; Aydemir, **a.g.e.**, s. 143.

edilmemelidir. Bu denge sözleşme taraflarınca sağlanmadığı takdirde, kanun koyucu tarafından veya mahkeme içtihatları yolu ile sağlanmaktadır⁶².

Sürekli borç ilişkilerinde kişisel özgürlüğün korunması ihtiyacı özellikle, taraflarca bir sürenin kararlaştırılmadığı, diğer bir deyişle, belirsiz süreli sürekli borç ilişkilerinde etkisi göstermektedir. Bu tür ilişkilerde tarafların sonsuza kadar sözleşmeye bağlı kalacağı tasavvur olunabilir ancak bu durum kişisel özgürlüğün ihlali anlamını taşıyacaktır. Bu ihtiyacı gözetken kanun koyucu, belirsiz süreli sözleşmelerde, tarafların her birine tek taraflı olarak borç ilişkisini sona erdirmeye olanağını ifade eden olağan fesih müessesesini kabul etmiştir⁶³.

Belirsiz süreli borç ilişkilerinde, sözleşme ilişkisinin ani sona ermesinden doğacak sakıncaları önlemek amacıyla, olağan feshe ilişkin belirli sınırlamalar getirilmiştir⁶⁴. Böylece “*kişisel özgürlük*” karşısında “*istikrar unsuru*” güvence altına alınmaya çalışılmıştır.

B. Borcun Sona Ermesi

Bir sözleşmenin kurulması ancak her iki tarafın borç ilişkisine bağlıdır. Taraflarca kabul edilmiş bir sözleşme, ancak tarafların aralarındaki borç ilişkisinin devamı süresince kabul görür. Taraflarca kabul görmüş bir sözleşmeye göre birbirlerine karşı edim yükümlüğü doğmuş ve birbirlerine karşı ödemeleri⁶⁵ gereken bir borcun doğmuş olması kurulmuş bir sözleşmenin olduğunu gösterir. Taraflarca kabul edilmiş olan bu borç taraflarca süreye bağlanmış da olabilir. Sürekli borç ilişkisinde taraflar peşin ya da aylıklar halinde bir ödeme planı belirlemiş de olabilir. İşte farklı açılardan ele aldığımız bir borç ilişkisinin taraflarının ödemesi gereken borç, sözleşmede belirlenen sürelerde ödenmezse borç ilişkisi kanundan ya da sözleşmeden doğan haklar doğrultusunda sona erebilir⁶⁶. Borç ilişkisinin sona

⁶² **A.e.**

⁶³ “olağan fesih hakkı hiçbir gerekçe göstermeksizin, fesih dönemlerine bildirim sürelerine uymak suretiyle her zaman kullanılabilir” bkz. İnceoğlu(Kira), s. 218; Önemli sebeple fesihde, sebebin bildirilmesi beklenir. Fesih bildiriminin yapılması emredicidir. Fesih dönemine uyulmasına gerek olmadan fesih bildirim süresi içinde bu hakkın kullanımı gerekmektedir.

⁶⁴ Feshin sonuçlarını belirli sürenin geçmesine bağlanması gibi çeşitli kısıtlamalar benimsenmiştir. Seliçi, **a.g.e.**, s. 34.

⁶⁵ Selahattin Sulhi Tekinay, **Borçların İfası, İhlali, Sona Ermesi ve Özel Nevileri (BSE)**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1967, s. 11.

⁶⁶ “Sürekli borç ilişkisini içeren sözleşmenin bir hükmünün kısa bir süreyle uygulanmaması (tarafların bu yönde iradeleri birleşmedikçe) o hükmün iptalini gerektirmez. Öte yandan, alacaklının

ermesi borcun sona ermesi değil sadece sözleşmenin feshini doğurur. Ayrıca unutulmaması gereken bir husus da, borcun sona ermesi borç ilişkisine bağlı değildir. Borç ilişkisi sona erse de, borç ödenmedikçe borç sona ermez. Belirli süreli bir sözleşme, sürenin sonunda biter⁶⁷. Fakat bu sözleşmeye bağlı olarak ödenmesi gereken bir borç varsa sona ermez. Bu önemli ve uygulamada gözden kaçırılmaması gereken bir durumdur.

C. Borç İlişkisinin Sona Ermesi

Borç ilişkisinden birden fazla taraf vardır. İki ya da daha fazla kişi arasında imzalanmış olan sözleşme bir borç ilişkisidir. Alacaklı⁶⁸ ve borçlu⁶⁹ tarafları vardır. Alacaklının borçluya karşı bir talebi, borçlunun da alacaklıya karşı bir edimi söz konusudur⁷⁰. Bazen insanlar aralarında kurmuş oldukları hukuki ilişkileri sona erdirmek isterler. Bir sözleşmeyi sona erdirmek isteyen taraflar aralarındaki borcu ayrı borç ilişkisini de ayrı sona erdirmek zorundadırlar. Yukarıda da bahsettiğimiz gibi, borcun sona ermesi borç ilişkisini sona erdirmez. Borç ilişkisinin sona ermesi de borcu bitirmez. İkisi birbirinden farklı ama iç içe kavramlardır.

Borç ilişkisi bazen tarafların kişisel nitelikleri göz önünde tutularak kurulmuş olabilir (intuitus personae unsuru)⁷¹. Mesela bir inşaatın projesinin A şahsı tarafından yapılacağı konusunda anlaşılmış olması gibi. Kişiye sıkı sıkıya bağlı bir ilişki söz konusu olduğunda taraflar borç ilişkisini sona erdirmek zorunda

borçludan borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi nedeniyle tazminat isteyebilmesi için, bu yüzden bir zarara uğramış olması gerektiğinin gözetilmesi gerekir.”, T.C YARG. 3.Hukuk Dairesi, Esas: 2005 , 4066, Karar: 2005 , 5184 ve Karar Tarihi: 09.05.2005, www.sinerjimevzuat.com.tr, 04.05.2016.

⁶⁷ Ünal, **a.g.m.**, s. 1539.

⁶⁸ bkz. Turgut Akıntürk, Derya Ateş Karaman, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri**, 21.baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık 2013, s.8-9; Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, **a.g.e.**, s. 9.

⁶⁹ Borçlu alacaklı gibi yine bir borç ilişkisinin tarafıdır. Alacaklıdan farklı olarak bir edimi yerine getirmeyi kabul eden kişidir. Alacaklıya karşı edim yükümlülüğünü kabul eden taraftır. Akıntürk, Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 9; Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, **a.g.e.**, s. 9.

⁷⁰ Aytekin Ataay, **Borçlar Hukukunun Genel Teorisi**, İstanbul, 3. Bası, Fakülteler Matbaası, s. 35; Borç ilişkisi için yalın bir tanım yapmak gerekirse; alacaklının borçluya, borçlunun alacaklıya olan talepleri diye yorumlanabilir. Daha fazla ayrıntı için bkz. Ergun Özsunay, **Borçlar Hukuku Dersleri, (BH)** İstanbul, Bahar Matbaası, s. 9 vd; Borç ilişkisinde taraflar alacaklı ve borçludur. Edimin konusu birden fazla olabilir. Taraflar en az iki kişiden oluşur. Bu hususlar borç ilişkisinin temel unsurlarıdır. Borçlu ve alacaklı sıfatları birbirinden farklı sıfatlardır. Bu konuyla ilgili olarak bkz. Kemaleddin Birsan, **Borçlar Hukuku Dersleri (BHD)**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1967, s. 20 v.d; Şener Akyol, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler I**, İstanbul, Filiz kitapevi, 1995, s.11, **(Genel)**.

⁷¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. Hatemi, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 28

kalabilirler. Bununla birlikte eğer kişiye sıkı sıkıya bağlı bir sözleşme ilişkisi yok ise, taraflardan biri vefat etse bile borç ilişkisi mirasçılar aracılığı ile devam ettirilebilir. Bu durum hukukta kişiye bağlı edimler, kişiye bağlı olmayan edimler olarak bilinmektedir⁷².

D. Sürekli Borç İlişkisinde Güven İlişkisi

Sürekli borç ilişkilerinde, ifa menfaatinin sürece yayılmış olması, taraflar arasında yoğun ve sıkı bir güven ilişkisinin kurulmasına sebep olmaktadır. Taraflar karşılıklı edimlerin sözleşmeye uygun olarak yerine getirileceğine ilişkin güven duygusuyla borç ilişkisine taraf olmakta ve bu ilişkiyi sürdürmektedir⁷³. Bu yönüyle güven ilişkisi, sürekli borç ilişkisinin vazgeçilmez bir unsurudur. Bundan dolayı, taraflardan birinin davranışı yüzünden güven ilişkisinin çökmesi halinde, sürekli borç ilişkisinin olağanüstü fesih müessesesi ile sona erdirilebileceği kabul edilmiştir.

Olağanüstü fesih imkânı, kurulan güven ilişkisinin yoğunluğuna, güven ilişki üzerinde kişisel unsurun önemine ve sözleşme ilişkisinin niteliğine göre, kanun koyucu tarafından düzenlenmiştir. Bu bağlamda, feshin hükmünün “derhal” ortaya çıkacağı süresiz olağanüstü fesih ile feshin hüküm ifade etmesinin bir süreye bağlandığı süreli olağanüstü fesih yolu öngörülmüştür⁷⁴.

Borç ilişkisi, tarafların istediği süre ve şekilde yapılabilir. Borç ilişkisi tarafların durum ve şartları birlikte karar verecekleri bir şekilde “sürekli borç ilişkisi” olarak da kurulabilir. Böylelikle bu ilişki tarafların uzun bir süre iletişimde olmalarını mecburi kılar. Taraflar kurdukları bu ilişkiyi kişisel ilişkilerini de katarak pekiştirirler. Böylece aralarında sıkı bir bağ kurulur. Kurulan bu ilişki neticesinde alacaklı alacağını düzenli almak ister. Borçlu da borcunu düzenli ödeyerek aradaki kişisel ilişkiye zarar vermemiş olur.

⁷² Konuyla ilgili ayrıntılı olarak bkz. Eren, **a.g.e.**, s. 1257.

⁷³ Seliçi, **a.g.e.**, s. 36; Esat Arsebük, “**Hususi Akit Tipleri Etrafında İncelemeler**”, AÜHFD, No: 1, Ankara 1949, (3-69), s. 3.

⁷⁴ Seliçi, **a.g.e.**, s. 35; derhal fesih için bkz. Yavuz (Şerh), s. 1718.

Güven; sürekli borç ilişkisinde her iki taraf için de beklenen, kabul gören ve olmazsa olmaz bir unsurdur⁷⁵. Taraflar birbirlerine karşı aralarındaki hukuki ilişki neticesinde bir edim yükümlülüğü içindedirler. Bu yükümlülüğün düzenli bir şekilde devam etmesi ve tarafların birbirlerine karşı memnuniyet hissi ile oluşturdukları bağ, sürekli borç ilişkisinde önemli olan unsur yani edimin aksatılmadan devam etmesini sağlamaktır. Sürekli borç ilişkisinin başlangıcında nasıl ki edimlerin düzenli olarak ifa edileceği düşünülüyor ise, borç ilişkisinin devamında da taraflardan bu beklenir. Böylece her iki tarafta bu beklentinin güven teorisi içinde olacağını baştan kabul etmişlerdir⁷⁶.

Taraflar sürekli borç ilişkisini devam ettirmek istemediklerinde, yasadan ya da sözleşmeden doğan haklarını birbirlerine karşı ileri sürebilirler. Bu noktada devreye sürekli borç ilişkisinin sona erme kuralları girer. Özellikle de sona erme hallerinde, güven zedelenmesi durumunda fesih halinin görünümü olağanüstü fesih olarak karşımıza çıkmaktadır. Güven, taraflar için tek seferlik olmadığı için süreklilik olmalıdır. Taraflar kendilerini güvende hissetmediklerinde de fesih haklarını kullanmak isteyeceklerdir.

Güven ilişkisi zedelendiğinde taraflardan biri bu ilişkiyi devam ettirmek istemeyebilir. Tam da bu noktada yani, güvenin zedelendiği noktasında olağanüstü fesih devreye girecek ve bu durum her somut olayda farklılık gösterecektir. Sürekli borç ilişkisinin güven ilişkisinin zedelenmesi neticesinde sona ermesi Seliçi tarafından; *“yerine getirilen edimlerin varlıklarını koruyacaklarına dair güven”* düşüncesine bağlanmıştır⁷⁷. Böylece dönme hükümlerinin uygulama alanı

⁷⁵ “taraflar arasındaki güven ilişkisinin önemli olduğu acentelik, hizmet, ölünceye kadar bakma gibi bazı sözleşmeler için kanunda açık olarak düzenlenmiş olsa da, kanunda ayrıca düzenlenmeyen sürekli borç ilişkilerinin de TMK . 23 uyarınca kişiliğin korunması ilkesi ve dürüstlük ilkesi uyarınca önemli sebeple feshin mümkün olduğu kabul edilmektedir” bknz. Arslan, **a.g.e.**, s. 151; Seliçi, **a.g.e.**, s. 34;

⁷⁶ Seliçi, **a.g.e.**, s. 35-36; sürekli borç ilişkisinde taraflar birbirlerine karşı iradelerini doğru ve hukuk kurallarına uygun bir şekilde ileri sürmelidirler. Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop’a göre, tarafların iradelerini birbirlerine açıklamalarında etken olan birkaç unsur vardır. Tarafların yaptıkları hukuki işlemi kendi iradeleri ile yapmış olmaları, her iki tarafın bu iradeye kattığı anlamın önemi, tarafların birbirlerine karşı beyanlarını doğru yapabilmeleri ve konumuz ile ilgili olan güven prensibi elbette ki irade beyanının ileri sürülmesinde önemlidir. Güven teorisi ise bunların en önemlisidir. Tarafların gerçek iradelerini beyan etmeleri güven teorisinden gelir. Dürüstlük kuralı adı altında değerlendirilebilecek bu husus tarafların kuracakları ikili ilişkinin sağlık olmasını sağlayacaktır. Konuyla ilgili ayrıntılı olarak bknz. Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, **a.g.e.**, s. 92-97.

⁷⁷ Seliçi, **a.g.e.**, s. 36.

bulamayacağı ve bunun yerine olağanüstü sebeple fesih hükümlerinin uygulanacağı kabul edilir.

IV. SÜREKLİ BORÇ İLİŞKİLERİNİN SONA ERME HALLERİ

A. Genel Olarak

Sürekli borç ilişkilerinde, “istikrar unsuru” gereği, taraflarda “yerine getirilen edimlerin varlıklarını koruyacaklarına dair güven” düşüncesi hâkimdir. Bu özellik nedeniyle sözleşme ilişkisinin sona ermesinde “ex nunc” geriye etki hükmünün kabulü uygun olamayacaktır⁷⁸. Ayrıca bu ilişkide çoğu zaman yerine getirilen edimlerin geri verilme imkânı oldukça zor ya da yoktur. Sürekli borç ilişkilerinin yaygın ve tipik uygulaması olan “kullanma” ve “iş görme” sözleşmelerinde, yerine getirilen edimler bir defa icra edildikten sonra geri verilme imkânı yoktur. Örneğin hizmet sözleşmesinin sona ermesi halinde, yerine getirilen “iş görme” ediminin; kira sözleşmesinin sona ermesi halinde ise kiralanan şeyin kullanımı ediminin iadesi mümkün olamayacaktır⁷⁹.

Bu nedenle, “dönme” yoluyla sözleşmenin sona erdirildiği hallerde baskın görüşün kabul ettiği geriye etki hükmünün sürekli borç ilişkilerinde uygulanamayacağı görüşü benimsenmiştir⁸⁰. Bu görüşe göre, sürekli borç ilişkilerinde “dönme” müessesinin yerini “olağanüstü fesih” alacak ve sona ermenin sonuçları “ex nunc” ileriye etkili olacaktır⁸¹.

Sürekli borç ilişkilerinin sona ermesi mefhumu, genellikle, “*sürekli borç ilişkilerinin kendiliğinden sona ermesi*” ve “*sürekli borç ilişkilerinin hukuki işlemle sona erdirilmesi*” başlığı altında incelenmektedir⁸². Tezimizin konusu sürekli borç ilişki niteliğine sahip kira sözleşmesinin önemli sebeple olağanüstü feshi olması

⁷⁸ Seliçi, **a.g.e.**, s. 37; Yavuz (Şerh), s. 1719.

⁷⁹ Seliçi, **a.g.e.**, s. 46-47.

⁸⁰ Seliçi, **a.g.e.**, s. 37. Bununla birlikte, doktrinde, sürekli borç ilişkilerinde başlangıçtaki geçersizlik sebeplerinin (iptal, butlan) varlığı halinde, geçersizlik sonuçlarının geriye etkili olacağı ileri sürülmüştür. Bu görüşler ve eleştiriler için bkz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 47 vd; Yargıtayın bir kararında, “*davacı süreli olarak kurduğu kira sözleşmesinin bitmesine 2 yıl kala üçüncü kişi ile yaptığı kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince davaya konu taşınmazın kendisine boş olarak teslim edilmesi gerektiğini ve bu nedenle kira sözleşmesini feshetmek istediğini bildirmiş yasal olarak BK. 264. Maddesine dayanmıştır. Böyle bir iddia önemli nedenlerle kira sözleşmesinden dönmeye neden olamaz. Zira olasılık baştan itibaren hesaba katılması gerekirdi*”. (Y. 3. HD. 22.3.1999, 1999,2310-2904), Karar için bkz. Kırmızı, **a.g.e.**, s. 268-270; Eren(Genel), s. 1260.

⁸¹ Seliçi, **a.g.e.**, s. 156.

⁸² Aydemir, **a.g.e.**, s. 145.

itibariyle, çalışmamızda, “*sürekli borç ilişkilerinin kendiliğinden sona ermesi*” hususu genel hatlarıyla izah edilerek “*sürekli borç ilişkilerinin hukuki işlemle sona erdirilmesi*” hususu üzerinde durulmaya çalışılacaktır.

B. Sürekli Borç İlişkilerinin Hukukuki İşlemle Sona Erdirilmesi Halleri

1. Genel Olarak

Kişisel özgürlüğün korunması amacıyla, tarafların ortak iradeleri (anlaşma) veya tek taraflı iradeleri (fesih) ile sürekli borç ilişkilerini sona erdirebileceği kabul edilmiştir. Bu hallerin meydana gelmesiyle birlikte taraflardan her biri sözleşmeyi sona erdirebilirler. Sürekli borç ilişkisinde, edimin yerine getirilip getirilmemesi, taraflardan birinin iradesinin zedelenmesi,

2. Sürekli Borç İlişkisinin Tarafların Anlaşması ile Sona Erdirilmesi

Sözleşme serbestisi gereğince, kişiler taraf oldukları sözleşmeleri, yeni bir sözleşme ile ortadan kaldıracaktır⁸³. Böylece taraflarca, aralarındaki sözleşme ve bu sözleşmeye dayanan hukuki ilişki sona erdirilmektedir⁸⁴.

Anlaşma yolu ile sürekli borç ilişkisinin sona erdirilebileceği hususu, İsviçre Borçlar Kanunu’nun 115. maddesinde açıkça düzenlenmesine rağmen, BK ve TBK’da konuya ilişkin hükme yer verilmemiştir. Buna karşılık, doktrinde ve yargı kararlarında, tarafların anlaşma suretiyle sözleşmeyi sona erdirebileceği fikri benimsenmiştir⁸⁵. Gerçekten Borçlar Kanunu’nun amacı ve sistemi ile uyumlu bu sonucun, aksini savunmak mümkün gözükmemektedir. Zira tek tarafın iradesine fesih ile borç ilişkisini sona erdirmeye yetkisinin tanınırken, aynı sonucun ortak irade (anlaşma) ile elde edilememesi iddiası izahtan varestedir⁸⁶.

Sürekli borç ilişkisinin tamamını sona erdirmeye yönelik bu anlaşma ile sürekli borç ilişkisinden doğan bir edimi sona erdirmeye yönelik sözleşmeden (ibra) ayırt etmek gerekir. Zira ibra ile alacaklı, sürekli borç ilişkiden doğan münferit bir

⁸³ Oğuzman,Öz, **a.g.e.**, s. 23..

⁸⁴ Seliçi, **a.g.e.**, s. 105.

⁸⁵ Seliçi, **a.g.e.**, s. 104.

⁸⁶ Seliçi, **a.g.e.**, s. 104

alacağını talep etmekten vazgeçme iradesini ortaya koymaktadır. Bununla birlikte sözleşme ilişkisinden doğan asli edim borcunun ibrası tüm ilişkinin sona ermesi sonucunu doğurabilecektir⁸⁷.

Sona erdirme anlaşmasının, sürekli borç ilişkisine olan etkisi, sürekli edimin yerine getirilip getirilmemesine göre şekillenecektir⁸⁸. Sürekli edim henüz yerine getirilmemiş ise sona erdirme anlaşmasının etkisi, ilişkinin ortadan kalkması sonucu olacaktır⁸⁹. Şayet sürekli edimler yerine getirilmeye başlanılmış ise sona erme anlaşması sürekli borç ilişkisini ileriye etkili sona erdirecektir⁹⁰.

3. Sürekli Borç İlişkisinin Tek Taraflı Bir Hukuki İşlemle Sona Erdirilmesi

Belirtildiği gibi, istikrar unsurunu bünyesinde ihtiva eden sürekli borç ilişkilerinde, edim borçlarının sonsuza kadar devam etmesi sonucunu doğuracak, bu durum kişi özgürlüğünün ihlali anlamını taşıyacaktır. Bu durumu gözetken kanun koyucu, taraflara sürekli borç ilişkisini tek taraflı bir hukuki işlemle sona erdirme hakkı tanımıştır⁹¹. Söz konusu bu imkân, ifa süresinin kararlaştırılmadığı, diğer bir deyişle, belirsiz süreli sürekli borç ilişkilerinde, “*olağan fesih*” olarak nitelenmektedir⁹².

Olağan fesih kural olarak belirsiz süreli borç ilişkilerinde öngörülen bir haktır⁹³. Bu hak sayesinde, sözleşme ilişkisini sona erdirmek isteyen taraf, sebebe dayanmaksızın borç ilişkisini sona erdirebilecektir. Bu hak karşısında sözleşmenin devam edeceğine olan güveni taşıyan tarafın menfaatlerini gözetken kanun koyucu, olağan fesih hakkının öngörüldüğü durumların büyük çoğunluğunda feshin hukuki etkisini belirli bir sürenin geçmesine bağlamıştır (Süreli olağan fesih)⁹⁴. Böylece

⁸⁷ Oğuzman,Öz, **a.g.e.**, s. 539-540.

⁸⁸ Aydemir, **a.g.e.**,s. 148.

⁸⁹ Seliçi, **a.g.e.**, s. 105.

⁹⁰ “Sona erdirme sözleşmesi ani edimin geri verilmesi hususunda bir yeni ‘borç’doğurmaktadır”. Bknz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 107(naklen alıntı), 156.; Ünal, **a.g.m.**, s. 1539.

⁹¹ Seliçi, **a.g.e.**, s. 111.

⁹² Oğuzman (İŞ), s. 174; Mustafa Kırmızı, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**, Bilge Yayınevi, Ankara 2013; 259.

⁹³ Eren’e göre; “*olağan sona erme sebepleri kira sözleşmesinin belirli süreli, belirsiz süreli olmasına göre ikiye ayrılır*” bknz. Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Yetkin 2014 Ankara, s. 399, (Özel).

⁹⁴ Seliçi, **a.g.e.**, s. 112; Akıntürk,Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 270.

feshin muhatabını, borç ilişkisinin aniden sona ermesi ile doğacak tehlikelerden korumak, önceden ilişkinin sona ereceğini bilerek, durumunu buna göre düzenlemesine olanak sağlamak amaçlanmıştır.

Kanun koyucu tarafından tek taraflı hukuki işlemle sona erdirmek için öngörülen bir diğer imkân, olağanüstü fesih imkânıdır. Sürekli borç ilişkilerinin ortak ve asli unsuru olan güven ilişkisinin zedeleyen sebeplerin ortaya çıkması halinde kullanılabilen bu imkân ile taraflar, tek taraflı hukuki işlemle, belirli veya belirsiz süreli sözleşme ilişkisini “derhal” sona erdirebilmektedirler⁹⁵. Olağanüstü fesih sebeplerinin sözleşme ilişkisini çekilmez kılacak nitelikte olması, kanun koyucunun, fesih muhatabının menfaatlerini korumaktan sarfınazar etmesini sağlamıştır. Bununla birlikte fesih muhatabının menfaatlerinin ve/veya kamu yararının gerekli kıldığı bazı durumlarda olağanüstü feshin hükümlerini doğurması süreye bağlanmıştır. Anlaşılacağı gibi, görevleri itibarıyla farklılık taşıyan olağan ve olağanüstü fesih müesseseleri, “borç ilişkisini zaman içinde sınırlayarak sona erdirme” etkisi ve kullanım şekli (tek taraflı hukuki işlem) bakımından benzerlik göstermektedir⁹⁶.

Olağan ve olağanüstü fesih hakkı, 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde özel borç ilişkileri bölümünde düzenlenmekteydi. Ancak 6098 sayılı TBK ile kanun koyucu genel hükümler kısmında (m. 126) konuya ilişkin düzenleme öngörülmüştür. Sürekli borç ilişkilerini gözetten bir anlayışın benimsenmesi isabetli olmuştur.

V. BORÇ İLİŞKİSİNDE DİĞER HAKLAR (Bozucu Yenilik Doğuran Haklar Olarak Dönme, Fesih ve İptal)

A. Genel Olarak

Sürekli borç ilişkisi kapsamında incelediğimiz sona erme halleri olan; dönme, fesih ve iptalin yenilik doğuran hak olma görünümü bozucu yenilik doğuran hak olarak karşımıza çıkmaktadır⁹⁷. Konunun incelenmesinde yenilik

⁹⁵ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 324; İnceoğlu(Kira), s. 222; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 289; Aydın, **a.g.e.**, s. 183

⁹⁶ Seliçi, **a.g.e.**, s. 113.

⁹⁷ Vedat Buz, **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2005, s. 193, (YDH); Borç ilişkisinin tarafları, aralarındaki borç münasebeti neticesinde birçok hakka sahiptirler.

doğuran hak-lardan⁹⁸ sadece bozucu yenilik doğuran haklar inceleme alanı bulacaktır. Bu sebeple yenilik doğuran hakların ne olduğuna değinilip esas konuyla bağlantısı olan bozucu yenilik doğuran haklar; sözleşmenin sona ermesi hususunda dönme, fesih⁹⁹ ve iptal kavramlarındaki sonuçları kısaca incelenerek önemli sebeple fesih hakkının kullanım alanı belirlenmiş olacaktır.

Yenilik doğuran hak¹⁰⁰, taraflarca kabul edilmiş bir hukuki ilişki neticesinde, sahibine tek taraflı bir irade beyanı ile mevcut hukuki ilişkisini *değiştiren, sona erdiren bir haktır*¹⁰¹.

Birbirlerine karşı iletecekleri haklar, alacak hakkı talep hakkı, sözleşmeye aykırı olunmamasını isteme, tazminat, cezai şart, alacağın asli ve fer-i hakları v.b hak borç ilişkisinin taraflarının ileri sürebilecekleri haklar olarak görülmektedir. Aynı zamanda borç ilişkisinin kurulması ile birlikte tarafla birbirlerine karşı yenilik doğuran haklar, def'i ve itirazı da ileri sürüp haklarını talep edebilirler. Konunun geniş olması açısından biz bu kısımda sadece yenilik doğuran haklardan “bozucu yenilik doğuran haklar” ‘a değinmekle yetineceğiz. Yine aynı şekilde sınırlı olarak ele aldığımız bozucu yenilik doğuran hak da yine kendi içinde sadece Fesih, İptal ve Dönme kavramları çerçevesinde incelenecektir. Bu konuyla ilgili olarak bkz; Akyol(Genel), s. 235; Bozucu yenilik doğuran hakların (dönme teorisiyle) ayrımı için bkz. Emine Aslı Küçükaydın, **“Tüketiciyi Koruyucu Nitelikli Geri Alma Hakkı ve Konu Olduğu Sözleşmeler”**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2016, s. 13; aynı doğrultuda bkz. Mehmet Demir, “Mesafeli Sözleşmelerle İlgili AB Yönergesine Göre Tüketicinin Geri Alma Hakkı” **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2003, C.7, Sa.1-2, (61-69), s. 194 v.d.

⁹⁸ “Yenilik doğuran hakların hukuk doktrinine girmesi ile birlikte, borç ve borç ilişkisi ayrımına önemli katkısı olmuştur. Alacak hakkından farklı olan bu hakların, borç ilişkisi içinde yer aldığının görülmesi ayrımın kabtaulünü kolaylaştırmıştır. İlk defa 1903’de Seckel (Seckel, Emil, Die Gestaltungsrechte des bürgerlichen Rechtes, Sonderausgabe, Darmstadt 1954, s. 5 vd.) tarafından varlığı belirlenen yenilik doğuran haklar bugün hukuk doktrininde tamamen yerleşmiştir” (dipnot 8 naklen alıntı) Seliçi, **a.g.e.**, s. 3.

⁹⁹ “Fesih, sürekli bir borç ilişkisini ileriye etkili bir şekilde sona erdiren, bozucu yenilik doğuran bir hak olarak kabul edilmektedir. Feshi ihbar (feshin ihbarı, bildirilmesi) ise, tek taraflı ve karşı tarafa ulaşması gereken bir irade beyanıyla kullanılır; şarta bağlanamaz, kullanıldıktan sonra da geri alınamaz. Fesih, hüküm ve sonuçlarını muhatabın hakimiyet alanına ulaştığı anda geleceğe etkili olarak meydana getirir.”, T.C YARG. Hukuk Genel Kurulu Esas: 2011 , 11-693 Karar: 2012 , 88, Karar Tarihi: 22.02.2012, www.sinerjimevzuat.com.tr, (çevrimiçi 04,05,2016).

¹⁰⁰ Yenilik doğuran haklar için doktrinde birçok tanım yapılmıştır. Yazarlara göre yenilik doğuran haklar farklı betimlemeler içindedir. Bunlara örnek olarak bkz. Hatemi üst kavram olarak “*Gestaltende Rechte*” karşılığı olan “*biçimleme hakları*” terimini kullanmıştır. Biçimleme hakkı bir üst kavramdır. Yenilik doğuran haklar ve def'i olarak kabul edilmektedir. Daha fazla ayrıntı için bkz. Hüseyin Hatemi, **Medeni Hukuk’a Giriş**, 6. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 136 vd. Öztan’a göre, yenilik doğuran haklar “*inşai haklar*” olarak tanımlanmıştır. Bilge Öztan, **Medeni Hukuk’un Temel Kavramları**, Turhan kitapevi, 40. bası, Ankara 2015,s. 70; Oğuzman,Barlas’a göre yenilik doğuran haklar “*alelade haklar*” olarak ifade edilmiştir. M. Kemal Oğuzman, Nami Barlas, **Medeni Hukuk Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar**, 17. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011,s.156; Velidedeoğlu’na göre de, yenilik doğuran haklar bazen “*inşai haklar*” olarak da bir kategori içerisinde alınabilir. Hıfzı Veldet Velidedeoğlu, **Medeni Hukuk**, İstanbul, Gün Matbaası 1969, s.59; Çevirisini Velidedeoğlu’nun yaptığı ve Schwarz’ın kaleme aldığı Medeni Hukuka Giriş kitabında yenilik doğuran haklar sübjektif hakların nevaleri yan başlık altında, birçok yazarın da kabul ettiği “*inşai haklar*” olarak geçmektedir. Andreas B. Schwarz, **Medeni Hukuka Giriş, (Çev. Hıfzı Veldet)**, İstanbul, Üniversite Kitapevi, 1942, s. 112. Yenilik doğuran haklar Kılıçoğlu’na göre de “*inşai haklar*” olarak yorumlanmıştır. Ahmet Kılıçoğlu, **Medeni Hukuk Temel Bilgiler**, 2. Bası,

B. Bozucu Yenilik Doğuran Hak Olarak Fesih

Fesih bozucu yenilik doğuran bir haktır¹⁰². İleriye etkili olarak sonuç doğurur. Mevcut bir borç ilişkisini sona erdirip, ileriye dönük etki yaptığı için bozucu bir etkisi vardır¹⁰³. Sözleşmeyi baştan itibaren sona erdirmez. Fesih beyanının muhataba ulaştığı andan itibaren geçerli bir hak olur¹⁰⁴. Borç ilişkisi, fesih beyanının muhataba (sözleşmenin karşı tarafına) ulaşması ile sona erer¹⁰⁵. Bu haliyle fesih, bozucu yenilik doğuran bir haktır¹⁰⁶. Sözleşme taraflarının sözleşmede kararlaştırılmış olan hükümlere uymaması, sözleşme hükümlerine aykırı davranması ya da sözleşmenin hükümlerini zamanında yerine getirmemesi

Turhan Kitapevi, Ankara 2012, s. 61 (**Medeni**). Yazarların yenilik doğuran hak kavramını “*inşai haklar*” olarak kabul edenlerle birlikte aynı görüşte olan Schwarz, Andreas von Tuhr ve Zamanının Medeni Hukuk İlmi isimli eserinde şöyle değinmektedir; medeni hukukun inşai olarak görülen kısımlarının orijinal kabul edildiğini ve de hukuk sistemine “doğrudan doğruya kanunun müsbet” ilim olarak görülmesini kabul etmektedir. Konuyla ilgili ayrıntılı olarak bkz. Andreas B. SCHWARZ, **Andreas von Tuhr ve Zamanın Medeni Hukuk İlmi**, İstanbul, Kenan Basımevi, 1939, s. 27; yenilik doğuran hakların genel özelliklerine baktığımızda, belli bir süreye bağlı olarak kullanılmakla tükenebilen haklar gelmektedir. Karşı tarafa bu hakkın ulaşması yeterlidir. Tek taraflı olması demek, geri alınmak istendiği zaman da tek taraflı bir işlem ile yapılacağı anlamına gelmemelidir. Kullanımı kişiye bağlıdır. İster dava yolunu seçer isterse de karşı tarafa dava sıısı iletmesi ile doğar; Ünal, **a.g.m.**, s. 1539.

¹⁰¹ Hatemi, **a.g.e.**, s. 137; Öztan, **a.g.e.**, s. 137; Ergun Özsunay, **Medeni Hukuka Giriş**, 5. Bası, İstanbul, Güryay Matbaacılık, 1986, s. 242; Harun Demirbaş, **Yenilik Doğuran Haklar**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2007, s. 14; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 61; Oğuzman, Barlas, **a.g.e.**, s. 157; Velidedeoğlu, **a.g.e.**, s. 59; Hasan Erman, **Medeni Hukuk Dersleri**, İstanbul, DER Yayınları, 2. Bası, 2007, s. 97.

¹⁰² Demirbaş, Yenilik Doğuran Haklar başlıklı kitabında bozucu yenilik doğuran hakları tek tek sıralamıştır. Bunlar; Derneğin kendini feshi, Dernek üyeliğinin sona ermesi, Boşanma, Soy bağının reddi, Mirasın reddi, İptal edilebilirlik, Temsil yetkisinin kaldırılması, sözleşmeden dönme, Fesih, Takas şeklindedir. Biz de bu çalışma içerisinde fesih, iptal ve dönme üzerindeki bozucu yenilik doğuran hakların görüntüsüne kısaca değineceğiz. Daha ayrıntılı olarak bkz. Demirbaş, **a.g.e.**, s. 61-69; Buz (YDH), s. 330.

¹⁰³ “Fesih (Kündigung, resiliation), sürekli bir sözleşme ilişkisini ileriye doğru (ex nunc) sona erdiren bir olumsuz (bozucu) yenilik doğuran hak ya da işlemdir” Serozan, **a.g.e.**, s. 121 (naklen alıntı); çalışmanın konusu kira sözleşmesidir. Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Kiracı kira parasını, kiraya veren de kiralanan yeri kullanılabılır bir şekilde kiracıya vermekle yükümlüdür. Taraflardan birinin temerrüde düşmesi ve ya sözleşmeye aykırı davranması sonucunda, taraflarca kabul gören hukuki ilişki (kira sözleşmesi) ileriye etkili olarak tek taraflı sona erdirilebilir. Bozucu yenilik doğuran bu hak ileriye etkili olarak “fesih beyanı” ile karşı tarafa iletilir. Erman, **a.g.e.**, s. 98; Temerrüd halinde TBK m. 331’e gitmeye gerek olmadığı yönünde bkz. Yavuz (Şerh), s. 1718.

¹⁰⁴ Demirbaş, **a.g.e.**, s. 67.

¹⁰⁵ “Sözleşmenin feshine ilişkin bildirim bozucu yenilik doğuran bir işlemdir. Sözleşmenin feshinin bildirilmesine ilişkin irade beyanının muhataba ulaşması ile geleceğe etkili olarak taraflar arasındaki akdi ilişki sona erer. Bu durumda karşı taraf kural olarak sözleşmenin haksız feshinden doğan zararını talep edebilir. Mahkemece bu yön gözetilmeden davalıyı sözleşmeye devama zorlayacak şekilde fesih işleminin iptaline karar verilmesi akit serbestisi ilkesine aykırıdır.” T.C YARG. 9.Hukuk Dairesi Esas: 2005 , 3865 Karar: 2005 , 12858 Karar Tarihi: 21.12.2005, www.sinerjimevzuat.com.tr, 04.05.2016.

¹⁰⁶ Akıncı, **a.g.e.**, s. 292; Serozan(Dönme), s. 122; Ünal, **a.g.m.**, s. 1539.

fesih hakkının kullanımı için gerekli sebeplerdir¹⁰⁷. Bu sebeplerin uygulanmasında sözleşmenin belirli süreli veya belirsiz süreli sözleşme olmasında bozucu yenilik doğuran hakların kullanımının farklılık gösterdiğini söyleyebiliriz. Belirli süreli sözleşmelerde tarafların sözleşmeyi sona erdirmeleri sürenin sona ermesi ile birlikte işlem kazanır¹⁰⁸. Belirsiz süreli bir sözleşmelerde ise, fesih bildirimi ile sözleşme sona erdirilebilir¹⁰⁹. Taraflar böylece bozucu yenilik doğuran haklarını fesih yolu ile kullanmış olacaklardır¹¹⁰. Her somut olayda sözleşme fesih beyanı ile sona erdirilemeyebilir. Bazı özel durumlarda bu hakkı dava yoluyla kullanmak gerekecektir.

Gerek dava yolu ile ve gerekse tarafların fesih hakkını birbirlerine iletmeleri ile olsun, her iki halde de yenilik doğuran haklar kullanılmaları bakımından ikiye ayrılarak incelenmesi gerektiğini söyleyebiliriz. İlk olarak, dava dışı, hak sahibinin irade beyanının karşı tarafa varmasıyla yenilik doğuranlar, ikinci olarak da ancak dava yoluyla ve hâkimin hükmüyle sonuç doğuranlar¹¹¹.

C. Sürekli Sözleşmelerde Dönme, Fesih ve İptal Terimleri, Uygulama Alanları Sonuç ve Farkları

Fesih, dönme, iptal kavramları birbirinden farklı sona erme halleridir. Bu kavramlar uygulamada birbirine karıştırılarak kullanılsa da, doğurdukları sonuçlar

¹⁰⁷ Akıntürk, Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 271; Şenyüz(Özel), s. 307-308.

¹⁰⁸ Belirli süreli sözleşmelere örnek olarak kira sözleşmesinde ki düzenlemeye bakacak olursa, TBK m. 327'ye göre *"açık veya örtülü bir biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer"* şeklindedir; Ceran(Kira), s. 236; Akıntürk, Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 270.

¹⁰⁹ Belirsiz süreli sözleşmelerde Fesih bildirimine ihtiyaç duyulmaktadır. Konuyla ilgili kira sözleşmesindeki düzenlemeye bakacak olursak, TBK m. 328'e göre *"belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir"* denilmiştir. Konuyla ilgili hizmet sözleşmelerindeki düzenlemeler için bkz. TBK m. 431.

¹¹⁰ Ünal, **a.g.m.**, s. 1539.

¹¹¹ Bozucu yenilik doğuran hakkın ancak dava ile kullanılmasına ilişkin en güzel örnek evlilik birliğinin sona erdirilmesinin ancak açılacak bir boşanma davası ile mümkün olmasıdır. Boşanma davası da yine evlilik akdinin sona erdirilmesini isteyen taraflarca açılabilir ve kullanılacak hak bozucu bir yenilik doğuran haktır. Taraflar boşanma işlemini dava açarak, hâkim kararı ile yerine getirmek zorunluluğu içindedirler. Konuyla ilgili bkz. Hatemi, **a.g.e.**, s. 138; Rona Serozan, **Medeni Hukuk Genel Bölüm**, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 223, (**Medeni**); hukuki ilişkiyi ortadan kaldıran bir hak olarak bozucu yenilik doğuran haklar için bkz. Turhan Esener, Fatih Gündoğdu, **Borçlar Hukuku I, Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği (TBK m. 1-48)**, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2017, s. 14.

açısından birbirinden farklı sona erme halleridir¹¹². Çalışmanın önemi ve konunun sınırlarının belirlenmiş olması sebebiyle “*önemli sebeple fesih*”, bu kavramların anlatılması ve birbirleriyle olan ilişkilerinin bir sentezden geçirilerek incelenmesi ihtiyacı doğmuştur. Sürekli borç ilişkileri içinde sona erme hallerinin ve sözleşmenin taraflarının iradelerinin bir borç ilişkisi içinde değerlendirilmesi ve incelenmesi önemli sebeple fesih kavramını incelediğimiz ikinci bölüm için gerçekten önem arz etmektedir.

1. Dönme Hakkı

Türk-İsviçre hukukunda hâkim görüşe göre; dönme, tek taraflı bir irade beyanı ile borç ilişkisini geriye etkili (ex tunc) olarak sona erdirmidir¹¹³. Dönme işlemi ile birlikte borç ilişkisi başlangıçtan beri ortadan kalkacak ve sözleşme hiç kurulmamış gibi kabul edilecektir. Böylece muaccel olmasına rağmen yerine getirilememiş edim borçları ortadan kalkacak; yerine getirilmiş olan edimler ise, hukuki sebebi teşkil eden sözleşme kurulmamış sayılacağından, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre geri istenebilecektir¹¹⁴.

Bu görüşe karşılık, Alman Hukukunda kabul gören ve hukukumuzda da yandaş bulan başka bir görüş ise, dönme işlemi, sözleşme taraflarının edim borçlarını ortadan kaldırarak önceki halin iadesi borcunu doğuran bir işlem olarak tanımlamaktadır¹¹⁵. Dönme işlemi ile borç ilişkisi tersine dönmekte, yerine getirilen edimlerin alacaklısı dönme ile aynı edimin geri verme borçlusu haline gelmektedir. Sözleşmeden doğan edim yerine getirilmemiş ise ileriye etkili olarak (ex nunc) sona erecektir. Böylece taraflar arasında kurulan sözleşme ilişkisini inkar faraziyesine başvurmadan ilişki sona erdirilmektedir.

Dönme işleminin geri verme borcu doğuran bir işlem olması, bu hakkın, edimin ifasına başlanılan sürekli borç ilişkilerinde kullanımına engel teşkil etmektedir¹¹⁶. Zira bu tür sözleşmelerde edimlerin geri verilmesi, oldukça güç veya imkânsızdır. Örnek olarak, kullandırma sözleşmeleri arasında yer alan kira

¹¹² Serozan, (Dönme), s. 121.

¹¹³ Oğuzman, **Borçlar Hukuku**, s. 147; Tunçomağ(BHD), s. 676; Tekinay, **a.g.e.**, s. 638; Saymen,Elbir, **a.g.e.**, s. 756.

¹¹⁴ Oğuzman, **Borçlar Hukuku**, s. 147; Tunçomağ(BHD), s. 382; Seliçi, **a.g.e.**, s. 208.

¹¹⁵ Seliçi, **a.g.e.**, s. 209.

¹¹⁶ Oğuzman,Öz, **a.g.e.**, s. 439.

sözleşmesinde, sürekli edim niteliğini haiz kiralananı kullanma hakkının iadesi mümkün olmayacaktır. Öte yandan bazı sürekli borç ilişkilerinde edimlerin iadesi mümkün olmasına karşın taraf menfaatleri edimlerin olduğu gibi kalması yönündedir¹¹⁷. Bu yüzden, sürekli borç ilişkilerinde dönme, kural olarak, ancak sürekli edimin ifa safhasına geçilmeden önce kullanılabilecektir¹¹⁸.

Dönme hakkı, her iki tarafa borç yükleyen gerçek anlamda “karşılıklı (sinallagmatik)” sözleşmelerde söz konusu olan bir haktır. Bu hakkın kullanımı, akdin hükümsüzlüğü nedeniyle uğranılan menfi zararın tazmini imkanını verir. Dönme hakkı, kanun veya sözleşmede öngörülmesi halinde kullanılabilen bir haktır.

Sözleşmeden doğan dönme hakkı, ancak sözleşmenin taraflarınca ileri sürülebilecek bir haktır. Geçerli bir sözleşme dönme hükümlerine dayanılarak sona erdirilebilir¹¹⁹. Sözleşmenin taraflarından biri dönme hakkını kullanabilir. Dönme hakkı sözleşmenin karşı tarafına tek taraflı irade beyanı ile ileri sürülür.

Sözleşmenin tarafları dönme şartlarını sözleşmede kararlaştırabilirler. Taraflarca sözleşmede kararlaştırıldığı üzere dönme ile ilgili bir hüküm yer alıyorsa, taraflar sözleşmenin ilgili maddesini uygularlar. Kararlaştırılan sözleşmede tarafların edim yükümlülüğü vardır. Edim yükümlülüğünün asli edimler ve yan edimler için ayrı ayrı değerlendirilmesi gerektiğinden¹²⁰ tarafların dönme hakkını kullanmalarında hangi edimler için uygulanacağı önem arz etmektedir. Burada taraflar yasadaki kaynaklanan dönme hakkının dışında bir dönme hakkı ile karşı karşıyadırlar. Bu dönme hakkı tarafların kendi iradeleri ile meydana getirilerek sözleşmeye her iki tarafın rızası dâhilinde sona erme hükmü olarak eklenir¹²¹.

¹¹⁷ Seliçi, **a.g.e.**, s. 211.

¹¹⁸ Oğuzman,Öz, **a.g.e.**, s. 437.

¹¹⁹ Oğuzman,Öz, **a.g.e.**, s. 433.

¹²⁰ Zarife Şenocak, **Borçlunun İfa Yardımlarından Dolayı Sorumluluğu**, Ankara, Dayınlarlı Hukuk Yayınları, 1995, s. 83; Eren, **a.g.e.**, s. 1035.

¹²¹ Oğuzman,Öz’e göre; Borçlar Kanunu’na göre, sözleşmenin sona erdirilmesi ileriye etkili ve geriye etkili olabilir. Bu durumun yorumlanmasında kullanılan terimler fesih ve dönmedir. Sözleşmenin geçmişe etkili olarak sona erdirilmesi “sözleşmeden dönme” sözleşmenin ileriye etkili olarak sona erdirilmesi “sözleşmenin feshi” olarak yorumlanmış ve eserlerinde de bu şekilde kullanmışlardır. Oğuzman,Öz, **a.g.e.**, s. 434, sözleşmelerin sona erdirilmesi hususu önemlidir. Zira

2. Dönme-Fesih Hakkı Ayrımı

Dönme hakkının fesih hakkından farklı özellik taşıdığını benimseyen yazarlar, dönme ile fesih arasındaki ayrımı, sözleşme ilişkisine olan etkileri açısından ele almışlardır. Buna göre, dönme hakkı, sürekli borç ilişkisini geçmişe etkili olarak (ex tunc), feshin ise sürekli borç ilişkisini ileriye etkili olarak (ex nunc) sona erdirmektedir. Bu bakımdan fesih ile dönme hakkı birbirinden ayrılmaktadır¹²².

Buna karşılık, dönme hakkının, sözleşme taraflarının edim borçlarını ortadan kaldırarak önceki halin iadesi borcunu doğurduğunu savunan yazarlar ise dönme ile fesih arasındaki ayrımı, farklı açılardan ele almışlardır¹²³. Öncelikle; dönmenin yarattığı çözülme ilişkisinde, o ana dek yerine getirilen edimlerin geri verilme borcu meydana gelirken, fesih yerine getirilen edimlerin geri verme borcunu doğurmamaktadır.

İkinci olarak, kullanım alanları açısından fark söz konusudur. Fesih hakkı, sürekli edimin ifasına başlanılan sürekli borç ilişkilerinde; dönme hakkı ise ani edimli borç ilişkilerinde kullanılabilir. Bununla birlikte dönme hakkına, kural olarak, sürekli edimin ifa safhasına geçilmeden önce, başvurulabilir¹²⁴.

Üçüncü olarak, fesih tüm sürekli sözleşme ilişkilerinde taraflar için başvurulacak bir imkân iken dönme ise sadece her iki yana borç yükleyen gerçek anlamda “karşılıklı (sinallagmatik)” sözleşmelerde kullanılabilen bir haktır¹²⁵.

Dördüncü olarak, fesih, kişinin korunması gereği, geçerli bir sebebe bağlı olmaksızın kullanılabilirken (olağan fesih), dönme hakkı, istisnai koşullar dışında, olağan dışı sebeplere bağlı olarak ifa engellerinin varlığı halinde kullanılabilir¹²⁶.

Son olarak, sözleşme ilişkisini ileriye etkili olarak (ex nunc) bir güçle ortadan kaldıran fesih işleminde, uğranılan müsbet (olumlu) zararların tazmini talep

sona erme kendi içinde sonuçlar doğurur; “fesih ve dönme kavramları içiçedir.” Bknz. Erdoğan, **a.g.e.**, s. 226.

¹²² Öz(Sözleşmeden Dönme), s. 29; Tekinay(BH), s. 638; Seliçi, **a.g.e.**, s. 156.

¹²³ Seliçi, **a.g.e.**, s. 211.

¹²⁴ **A.e.**

¹²⁵ Serozan(Dönme), s. 120.

¹²⁶ Öz(Sözleşmeden Dönme), s. 29; Serozan, **a.g.e.**, s. 121.

edilebilirken; dönme halinde akdin hükümsüzlüğünden kaynaklanan (menfi) zararın tazmini talep edilebilecektir¹²⁷.

3. İptal Hakkı

İptal kavramı; yenilik doğuran hakkın kullanılması suretiyle, baştan beri geçersiz bir hukuksal işlemin geçersizliğinin kesinleştirilmesi ya da baştan tamamen geçerli bir hukuksal işlemin sonradan geçmişe etkili olarak geçersiz kılınması anlamını taşımaktadır¹²⁸.

İrade bozukluğu nedeniyle baştan itibaren geçersiz olan hukuki işlem, iptal hakkı süresi içerisinde kullanılmazsa, süre sonunda sözleşme geçmişe etkili olarak geçerlilik kazanacaktır (*geniş anlamda iptal edilebilirlik-teknik olmayan iptal edilebilirlik-düzelebilir geçersizlik*).

TBK m. 39'a göre yanıltma, aldatma ve korkutmanın yaptırımı olarak kabul edilmektedir¹²⁹. Buna karşılık hukuksal işlemdeki geçersizliğin askıda olduğu, diğer bir deyişle, bozulabilir geçerlilik hallerinde, iptal hakkı, öngörülen süre içerisinde kullanılınca, baştan geçerli olan hukuksal işlemi, geçmişe etkili olarak geçersiz hale getirecektir (*dar anlamda iptal edilebilirlik-teknik anlamda iptal edilebilirlik-düzelebilir hükümsüzlük*).

4. Fesih-İptal Ayrımı

Fesih sözleşme ilişkisini sona erdiren bir işlemdir. Tek taraflı irade beyanıyla sözleşmenin diğer tarafına yöneltilir. Fesih hakkını kullanan taraf karşı tarafın onayına ihtiyaç duymaz. Tarafların birbirilerine karşı kullanabilecekleri fesih hakkı kanunda belirtilmiştir. Fesih hakkının kullanım alanı sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerde kullanılabilen bir sona erme sebebidir¹³⁰.

¹²⁷ Serozan(Dönme), s. 121; Seliçi, **a.g.e.**, s. 156.

¹²⁸ İptal hakkına ilişkin bkz. Hatemi,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 89 ; Oğuzman,Öz, **a.g.e.**, s. 178; Tunçomağ(BHD), s. 140 vd; Serozan, **a.g.e.**, s. 144; Reisoğlu, **a.g.e.**, s. 118; Yahya Deryal,Cemal Genç, **Borçlar Hukuku Ders Kitabı**, Kitap Matbaası, Trabzon 2005, s. 106; İhsan Erdoğan, **Genel Hükümler**, Gazi Kitapevi, Ankara 2006 s. 87; Akyol(Genel), s. 235.

¹²⁹ Akyol(Genel), s.235.v.d.

¹³⁰ “Bir münferit borcun ifası o borcu ortadan kaldırır, fakat borç ilişkisini sona erdirmez. Borç ilişkisinin sona ermesi: ikale (iki tarafın anlaşarak borç ilişkisini kaldırmaları), iptal beyanı, fesih, fesih ihbarı, dönme gibi işlemler sonucunda olur” bknz. Hatemi,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 10.

Fesih, sözleşmenin karşı tarafına ulaştığı andan itibaren ileriye etkili sonuç doğurur¹³¹. İptalde durum farklıdır. İptal mevcut sözleşmeyi en baştan yani kurulduğu andan itibaren geçersiz hale getirir. Ancak icrasına başlanılan sürekli borç ilişkilerinde iptalin sonuçlarının ileriye etkili olacağı kabul edilir¹³².

İptalin yapılabilmesi bir sebebe bağlıdır ve bu sebebin en başta yani hukuki ilişkinin kurulduğu anda var olması gerekir¹³³. İptal sonradan meydana gelmez¹³⁴.

Fesih ancak iradenin açıklandığı anda sonuçlarını doğurur ve yine kanunda sayılmış olan fesih haklarının doğması ile fesih bozucu yenilik doğuran hak doğar.

Fesih başlangıçta geçerli bir sözleşmenin ileriye etkili olarak (ex nunc) olarak sona erdirilmesi işlevine sahipken; iptal hakkı ise baştan aksaklık taşıyan (ab initio) işlemi, süresinde kullanılmakla geçmişe etkili olarak (ex tunc) geçersiz kılarak işlemin sonuçlarını ortadan kaldırmayı sağlar.

Fesih hakkının kaynağı sözleşme veya kanun iken; iptal hakkının kaynağı sadece kanundur.

Fesih hakkının kullanılmasıyla, yerine getirilen edimlere ilişkin geri verme borcu doğmazken; iptal hakkının kullanımı ile yerine getirilen edimlerin sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca iade borcu doğmaktadır.

Edim yükümlülüğünün ihlaline bağlı fesih hakkında, uğranılan zararların tazmini talep edilebilirken, iptal hakkında tazminat talebi söz konusu olmayacaktır.

¹³¹ Seliçi, **a.g.e.**, s. 156.

¹³² Seliçi, **a.g.e.**, s. 57-156; Serozan(Dönme), s. 152, Oğuzman,Öz, **a.g.e.**, s. 184; Akyol'a göre, “ ‘Sözleşmeden Dönme’, ‘Sözleşmenin Feshi’ gibi teknik olarak ‘iptal’ anlamına gelmeyen sözler de ‘iptal’ olarak anlaşılmalıdır. Çünkü sözleşmeyi hata sebebiyle ‘iptal’ eden tarafın da ‘sözleşmeden dönme’ ve ‘fesih’ gibi teknik deyişleri bilmesi ne zorunludur, çok defa ne mümkündür. Onun sözleşmenin geçersizliğini, hükümsüzlüğünü açıklamış olması yeterlidir ve aranan da bu olmalıdır”. Bknz. Akyol(Genel), s. 236.

¹³³ İptalin her hangi bir şarta bağlanmadan “şartsız olarak” yapılması gerektiği hususunda, bknz. Akyol(Genel), s. 235.

¹³⁴ İptal sözleşmeyi kurulduğu andan itibaren geçersiz kılan bir haktır. Bknz. Erdoğan, **a.g.e.**, s. 226.

VI. FESİH KAVRAMININ İNCELENMESİ ve DEĞERLENDİRİLMESİ

A. Fesih Kavramı ve Niteliği

Sözleşme taraflarından birinin tek taraflı yöneltmesi gerekli irade beyanı ile sürekli borç ilişkisini sonlandırılmasına fesih denir¹³⁵. Fesih, karşı tarafın kabul veya katılımına gerek olmaksızın sürekli borç ilişkisini sona erdiren “bozucu yenilik doğuran” bir işlemdir. Fesih iradesi açık veya zımni bir şekilde ortaya konulabilecektir¹³⁶. Önemli olan; güven teorisi çerçevesinde fesih iradesinin beyanın muhatabına karşı ortaya konmasıdır.

Fesih beyanının, bozucu yenilik doğuran bir hak olması, “açık ve belirlilik” özelliğine sahip olması sonucunu doğurmaktadır. Bu nedenle, fesih beyanının şarta bağlanamayacağı doktrinde kabul edilmektedir¹³⁷. Ancak beyan muhatabının feshin şarta bağlanmasına rıza göstermesi, feshi geçerli kılacaktır¹³⁸ (818 sayılı BK m. 267 ve 293).

Sürekli borç ilişkisinin tek taraflı bir hukuki işlemle sona erdirilmesi, durum ve şartlara, çevre etkenlerine, toplumun hukuki ihtiyaçlarına göre değişebilmektedir. Bu ihtiyaçlar sonucunda ancak taraflar fesih haklarını kullanabilme yetkisini kazanabilmektedir¹³⁹. Zaten yasal düzenlemeler de bireylerin ihtiyaçları neticesinde oluşan hukuksal çözüm yolları olması hasebiyle, fesih de bireylerin aralarındaki hukuki ilişkiyi sona erdiren bir yoldur.

Bir borç ilişkisi ancak tarafların kendi aralarında anlaşmaları ile sona erebilir. Bu yol olağan bir yoldur. Genel olarak çekişme yolunu seçmeyen kişiler

¹³⁵ Daha fazla tanım için bkz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 115; Aydın Zevkliler, Şeref Ertaş, Ayşe Havutçu, Murat Aydoğdu, Emre Cumalıoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Hükümler**, Barış Yayınları, İzmir 2013, s. 362; Eren, **a.g.e.**, s. 1259; M. Kemal Oğuzman, **Türk Borçlar Kanunu ve İş Mevzuatına Göre Hizmet “İŞ” Akdinin Feshi**, İstanbul, İsmail Akgün Matbaası, 1955, s. 1, (İŞ); Akıntürk, Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 271; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 89; Engin Daşlı, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi**, Aristo Yayınları, Erzincan 2017, s. 18; Serozan (Dönme), 115. Altınok, Ormancı, **a.g.e.**, s. 172; Pierre Tercier, Pascal Pichonnaz, Murat Develioğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstanbul, Oniki Levha Yayınları, 2016, s. 452; H. Tamer İnal, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borca Aykırılık Dönme ve Fesih**, 3. Bası, Ankara 2013, s. 53.

¹³⁶ Gümüş (BH), s. 236; Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 340.

¹³⁷ Seliçi, **a.g.e.**, s. 116.

¹³⁸ “geçerli fesih beyanı bir icap olmadığından hukuki sonuç doğurması karşı tarafın kabûlüne bağlı değildir” bkz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 116.

¹³⁹ Eren (Genel), s. 1259.

anlaşma yolunu seçerler. Hukuksal hakların tanıdığı ölçüde de yasal haklarına başvururlar. Mevcut bir hukuki durum taraflarca yeni bir sözleşme ile ortadan kaldırılamıyorsa¹⁴⁰, sona erme hallerinden fesih yolu seçilebilir. Fesih hukuki ilişkinin sona ermesi için vardır. Bu sebeple fesih, borcu değil taraflar arasındaki borç ilişkisini sona erdirir¹⁴¹.

Borç ilişkisini sona erdiren diğer sebepler durum ve şartlara göre farklılık arz edebilir. Yasa koyucu tarafından da sona erme halleri hukuki ilişkinin ilgili hükümlerinde sayılmıştır. Bunlardan bir tanesi de fesihtir. Fesih dışında; dönme, geri alma, iptal, bozma sözleşmesi de borç ilişkisini sona erdiren haller arasında gösterilebilir¹⁴². Mesela geçerli bir kira sözleşmesi ancak sonrada meydana gelen bir sözleşmeye aykırılık durumunda fesih hükümlerine dayanılarak sona erdirilebilir¹⁴³. Kira sözleşmesi kurulurken irade sakatlığı varsa bu durum fesih değil iptal olur. Bu sebeple bir sözleşmenin sona erme halinin sebepleri iyi değerlendirilmelidir. Fesih ileriye etkili olarak sözleşme ilişkisini sona erdirirken¹⁴⁴, dönme ve iptal geriye etkili olarak hüküm doğurur.

Fesih tek taraflı irade beyanı ile borcu sona erdiren bir sona erme halidir¹⁴⁵. Yasa koyucu taraflara sözleşmeyi olağan akışı içerisinde hiçbir sebep yokken sona erdirmeye hakkını tanımamaktadır¹⁴⁶. Ancak taraflar birlikte karar verirlerse elbette bu ilişkiyi sona erdirebilirler. Bu şekilde sona erme fesih ile değil iradelerin kabulü ile karşılıklı bir sona erme durumu olur. Bizim ise burada özellikle değinmek istediğimiz önemli nokta, tarafların fesih ile sona erdirmek istedikleri hukuki ilişkiyi ancak tek taraflı olarak karşı tarafa iletilecek olmasıdır. Bunun dışında özel bazı durumların oluşması halinde ya da yasada sayılan durum ve şartlar neticesinde sona erme durumlarından bahsedilmiştir. *Seliçi; “şayet taraflar tek taraflı irade*

¹⁴⁰ Seliçi, **a.g.e.**, s. 104.

¹⁴¹ Akıncı, **a.g.e.**, s. 291.

¹⁴² Serozan, **a.g.e.**, s. 121; Tunçomağ (GH), s. 1156; Eren(Genel), s. 1258; Akıncı, **a.g.e.**, s. 292; Doktrinde, TBK m. 331 “önemli nedenler yüzünden bozma” olarak da zikredilmiştir. Bknz. KARAHASAN, Mustafa Reşit, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt 4, İstanbul, Betaş Yayıncılık, 2004, (Cilt4), s. 182.

¹⁴³ Ünal, **a.g.m.**, s. 1539.

¹⁴⁴ Seliçi, **a.g.e.**, s. 156.

¹⁴⁵ Kira sözleşmesi taraflardan birinin tek taraflı irade beyanı ile süresinden önce sona erdirilebilir. Bknz. Y.6.HD., T. 03.06.2003, E. 2003,4175 (www.kazanci.com)

¹⁴⁶ Sözleşmenin tarafları kendi iradeleri ile karşılıklı olarak sözleşmeyi sona erdirebilirler. Bu durum fesih, iptal, dönme hükümlerine bağlanmaz.

beyanı ile sözleşmeyi sona erdirebiliyorsa, taraflar yine aynı irade ile sözleşmeyi sona erdirmeye hususunda yeni bir sözleşme yapabileceklerini” savunmaktadır. Aradaki tek fark fesihle bir tarafın iradesi söz konusu olurken, anlaşmada her iki tarafında iradesi aranmaktadır¹⁴⁷. Bu durum sürekli borç ilişkisinde tarafların anlaşarak sürekli borç ilişkisini sona erdirmesi halidir.

Fesih doktrinde tasarruf işlemi olarak da kabul edilmektedir. Bu görüşe göre fesih hakkının kullanımı hukuki niteliği etkilmesinden kaynaklı bir hak olarak görülmektedir¹⁴⁸. Bir diğer görüşe göre, yenilik doğuran bir hak olarak kullanım alanı bulan fesih, bu hakkı kullanan tarafın mal varlığında bir azalma meydana gelirken, diğer tarafın malvarlığında her hangi bir mal artışı olmadığı için bu işlem tasarruf işlemi olarak kabul edilmemektedir¹⁴⁹.

Fesih hakkının kullanımı daha çok uzun süreli sözleşmelerde görülmektedir¹⁵⁰. Fesih uzun süreli sözleşmelerde tarafları koruyan bir sona erme şeklidir. Yıllarca süren bir sözleşmeyi sona erdirmek bazen kolay olmayabilir. İşte böyle bir durum söz konusu olduğunda fesih hem tarafları koruyan hem de hukuki ilişkiyi sona erdirmeye kolaylığı sağlayan bir çözüm yoludur. Yasa koyucu uzun süren anlaşmaların fesih ile sona erme halini olağan ve olağanüstü fesih olarak iki ayrı şekilde değerlendirmiştir.

Fesih hakkının kullanılmasında değinilmesi gereken bir diğer husus da taraflardan birinin kusurlu imkânsızlık halini oluşturması neticesinde, zarar gören tarafın fesih hakkını kullanmasıdır. Fesih hakkı kusurlu imkânsızlık halinin vuku

¹⁴⁷ Konuyla ilgili daha ayrıntılı olarak bkz. Seliçi, **a.g.e.**, s.104; İbra sözleşmesi bir sözleşmenin taraflarının (alacaklı-borçlu) birbirlerine karşı hukuki ilişkilerinin sona erdirilmesi için yapılan bir anlaşmadır. İbra sözleşmesi de bir sona erme hali olsa da anlaşma yolu ile yapılan bir iki taraflı irade açıklamasıdır. Bu durumla ilgili olarak Seliçi’ye göre; “kira ilişkisinde, kiracının bir kira borcundan İbra edilmesi, tüm kira ilişkisinin sona ermesi anlamına gelmez. Ancak, bazı hallerde borç ilişkisindeki asli edim borcunun İbrası, tüm borç ilişkisinin sona ereceği anlamını taşıyabilir” Seliçi, **a.g.e.**, s.105; İrade beyanı kavramının sözleşmeler üzerindeki etkisi için ayrıntılı olarak bkz. Selahattin Sulhi Tekinay, **Medeni Hukukun Genel Esasları ve Gerçek Kişiler Hukuku**, 6. Bası, İstanbul, Filiz Kitapevi, 1992, s. 97 vd.

¹⁴⁸ Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, **Medeni Hukuk’ta Tasarruf İşlemi Kavramı**, İstanbul 2014, s. 38.

¹⁴⁹ Buz, **a.g.e.**, s. 77-78.

¹⁵⁰ Uzun süreli sözleşme kavramı için bkz. Oktay, **a.g.e.**, s. 210.

bulduğu durumda uygulama alanı bulup bulmadığı açıkçası somut olarak fesih hallerine göre değerlendirilmelidir¹⁵¹.

B. Feshin Hukuki Sonucu

Fesih bozucu yenilik doğuran bir hak olması yönüyle, fesih iradesinin karşı tarafa ulaşmasıyla sonuçlarını doğuran bir işlemdir. Ancak kanun koyucu, sürekli borç ilişkisinde, süreli fesih olarak nitelenen durumlarda, feshin hukuki neticelerini, kanun veya sözleşmede öngörülen sürenin geçmesi koşuluna bağlamıştır¹⁵².

Geçerli olarak ortaya konulan fesih iradesi ile sürekli borç ilişkisi ileriye etkili (ex nunc) olarak sona ermekte; doğmakta olan edimlerin doğmasını engellemektedir¹⁵³. Fesih beyanı, geçerli olacağı ana kadar doğan edimlerin sona ermesine neden olmayacaktır. Örneğin kira sözleşmesinin feshi işleyen kira bedellerinin sona ermesi sonucunu doğurmayacaktır. Ayrıca sürekli borç ilişkisinin sona ermesi, bu ilişkiden doğacak tüm edimlerin sona ermesi anlamını taşımayacaktır. Kira sözleşmesinin feshi, ne işleyen kira bedellerinin ne de kiracının kiralanan şeyi teslim borcunu sona erdirecektir.

Fesih ile ileriye etkili olarak sona eren sürekli borç ilişkisinde çoğu zaman tasfiye borçları olarak nitelenen borçlar doğmaktadır¹⁵⁴. Tasfiye borçları, genellikle, tarafların sözleşme süresince birbirlerine bıraktıkları malvarlığı değerleridir. Örnek olarak, kira ilişkisinin feshedilmesi halinde, kira konusu malın teslim alındığı şekilde geri verilmesi, tasfiye borcu olarak değerlendirilir. Ayrıca tasfiye borcu bazı sürekli borç ilişkilerinde, tazminat borcu olarak da kendisini göstermektedir¹⁵⁵. Örnek olarak, kiralananın sözleşmeye aykırı olarak kullanılması nedeniyle kiralayanın sözleşmeyi feshinde, kiralayanın uğradığı olumlu zarar, tasfiye borcu olacaktır.

¹⁵¹ Selahattin Sulhi Tekinay, **Borçların İfası, İhlali, Sona Ermesi ve Özel Nevileri**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1967, s. 108-109, (Neviler). Tekinay'a göre "kusurlu imkânsızlık halinde akitten dönme fesih olarak da kabul edilmektedir. Yine aynı şekilde tazminat ve dönme arasındaki seçimlik hakkı alacaklı kullanmak istediğinde fark teorisine bağlanabilmektedir. Ortada bir edim var ve bu edimin yerine getirilmesi hali söz konusudur. Şayet tazminat ödenirse tazminatı alan alacaklı, edimini hala yerine getirecek mi? Edim yerine getirildiği takdirde durum yine aynı mı olacak yoksa fesih hakkı kullanılmış mı sayılacaktır.

¹⁵² Akıntürk, Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 270.

¹⁵³ Seliçi, **a.g.e.**, s. 118.

¹⁵⁴ Seliçi, **a.g.e.**, s. 120.

¹⁵⁵ Seliçi, **a.g.e.**, s. 125.

C. Feshin Çeşitleri

Fesih yasa koyucu tarafından iki çeşit olarak düzenlenmiştir. Birincisi *olağan fesih*, ikincisi *olağanüstü fesihtir*. Olağan fesih ve olağanüstü fesih arasında süre bakımından farklılıklar yer almaktadır. Fesih hakkının kullanımı sürekli borç ilişkisinde, bir sebebe dayandırılarak sona ermesinde bu iki çeşit sona erme halinin uygulandığını görmekteyiz¹⁵⁶. Taraflardan birinin süresinden önce kira sözleşmesini sona erdirmesi hali olağanüstü fesih olarak kabul görmektedir. Çalışmamızın konusu olan önemli sebeple fesih de olağanüstü sebeple fesih hallerinden bir tanesi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu iki sona erme halinin bilinmesi, kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde önem taşımaktadır. Nasıl ki, kira sözleşmesinin belirli süreli-belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak süre bakımından iki düzenleme içinde incelendiğini görmemiz bakımından, kira sözleşmelerinin süreler dışında nasıl bir sona erme haline sahip olduğunun bilinmesi de önemlidir.

1. Olağan Fesih

Herhangi bir şarta bağlanmadan, ifanın ne zaman gerçekleşeceği bilinmeden sürekli borç ilişkisi ile kurulmuş sözleşmenin sona erdirilmesine *olağan fesih* denir¹⁵⁷. Daha geniş bir tanım yapmak gerekirse, belirsiz süreli bir sözleşme ilişkisinde, tek taraflı irade beyanı ile geçerli bir sebebe bağlı olmaksızın kullanılabilen, ileriye etkili sonuç doğuran¹⁵⁸, ifa zamanının taraflarca belirlenmediği ve ifa süresinin bitme anının belirsiz olduğu bozucu yenilik doğuran bir işlem olarak tanımlanabilir¹⁵⁹.

Sürekli borç ilişkileri istikrar unsuru sebebiyle kendiliğinden sona ermeyecektir. Sözleşmenin serbest irade ile kurulduğu kabul edilirse, bireysel

¹⁵⁶ Seliçi, **a.g.e.**, s. 132.

¹⁵⁷ Bu konuyla ilgili olarak yapılmış başka tanımlara bakmak için bkz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 132; Buz (YDH), s. 330; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 90; Oğuzman, **a.g.e.**, s. 160; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 259; Ercan Akyiğit, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, Seçkin Kitapevi, Ankara, 2012, s. 126.

¹⁵⁸ Seliçi, **a.g.e.**, s. 156.

¹⁵⁹ Seliçi, **a.g.e.**, s.132-133; Olağan fesih, tarafların birlikte karar verdikleri bir sözleşmeyi, yine birlikte karar vererek yeni bir işlemle sona erdirmeleridir. İşte tam burada yeni karar bozucu bir işlem olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu haliyle de yasal düzenlemedeki karşılığı bozucu yenilik doğuran bir haktır; Zevkliler, Ertas, Havutçu Aydoğdu, Cumalıoğlu, **a.g.e.**, s. 362.

özgürlük ve değişen yaşam şartları dolayısı ile ömür boyu devam etmeyeceğinden dolayı, sözleşmenin sona erdirilmesinin tek taraflı irade ile yapılabileceği kabul edilmiştir¹⁶⁰.

Sürekli borç ilişkisi içinde kurulmuş bir sözleşmenin olağan fesih haline dayandırılabilmesi için, sözleşmeyi sona erdirmek isteyen tarafın tek taraflı bir irade beyanı ile sözleşmenin kendiliğinden sona ereceğini söyleyemeyiz. Özellikle olağan fesih'in belirli süreli sözleşmeler için değil, belirsiz süreli sözleşmeler için uygulama alanı bulduğunu söyleyebiliriz¹⁶¹. Olağan fesih hakkının kullanımı ancak tarafların önceden belirledikleri sözleşme hükümlerine ya da kanunda yer alan fesih bildirim sürelerine dayanılarak sona erdirilebilir¹⁶².

Sözleşme hükümlerine dayandırılmış bir olağan fesih hali için; tarafların sürekli borç ilişkisinin kurallarını belirleme hususunda özgür olduklarına çalışma içerisinde bahsetmiş olmakla birlikte burada bir kez daha değinmek istemekteyiz. Taraflar sözleşmenin fesih şartlarını kendileri belirler. Bu tarafların tasarrufundadır. Olağan fesih taraflarca düzenlenmemiş ve şartlara da bağlanmamışsa, taraflar kanunda düzenlendiği şekilde olağan fesih kurallarına uyarlar. Genel itibariyle sözleşmenin sona ermesi bir maddede fesih süresi belirtilerek taraflarca belirlenebilir. Mesela belirsiz bir süre için yapılmış bir kira sözleşmesinin kiracısı, sözleşmede kiralanan yeri boşaltma istediğinde kiraya verene 20 gün önce bildirmek suretiyle her zaman sona erdirebileceğini kararlaştırmışlarsa, kiracı ve kiraya veren olağan fesih şartlarını aralarında belirlemiş olur.

Kanun hükümlerine dayandırılmış bir olağan fesih şartları için temel etken “*fesih bildirimi*”dir¹⁶³. Fesih bildirimi ile fesih muhatabının menfaatlerinin gözetilmesi amaçlanmıştır. Bununla birlikte taraflar eğer isterlerse, sözleşme hükümlerine dayandırılarak bir fesih bildirimi süresi de belirleyebilirler. Eğer, sözleşmeye dayandırılmamış bir olağan fesih hali söz konusu ise durum ve şartlar kanunda düzenlendiği şekilde uygulanır¹⁶⁴. Sürekli borç ilişkisi için fesih bildirimi

¹⁶⁰ Seliçi, **a.g.e.**, s. 132.

¹⁶¹ Seliçi, **a.g.e.**, s. 132.

¹⁶² Seliçi, **a.g.e.**, s.133; Şenyüz(Özel), s. 307.

¹⁶³ **A.e.**

¹⁶⁴ Kanundaki düzenlemeye örnek olarak TBK m. 328 gösterilebilir. Taraflar kendi aralarında fesih bildirim süresi ve dönemi belirleyebilirler.

(fesih ihbarı), Türk Borçlar Kanun’unda yer alan ilgili sözleşmelerde ayrıca düzenlenmiştir¹⁶⁵. Kanunda düzenlenen sözleşmelere bakacak olursak, Kira sözleşmesi¹⁶⁶, hizmet sözleşmesi¹⁶⁷, adi ortaklık sözleşmesi¹⁶⁸, ölünceye kadar bakma sözleşmesi¹⁶⁹ hükümlerinde fesih bildirimi ile ilgili düzenlemeler yer almaktadır.

Seliçi’ye göre, olağan fesih hallerinin uygulama alanlarından bir tanesi de, ariyet ve vedia sözleşmeleridir¹⁷⁰. Yazarın kabul ettiği görüşe göre, geri verme de baştan kabul edilmiş bir olağan fesih halidir. Tarafların birbirlerine karşı fesih bildiriminde bulunmaları da olağan fesih olarak kabul edilebilir¹⁷¹.

Borçlar Kanunu anlamında olağan feshin uygulanabilmesi için, kural olarak, tarafların ifa süresini belirlememiş olmaları ve olağan feshe ilişkin hükümlerin bertaraf edilmemiş olması gerekir¹⁷². İfa süresinin belirsizliği, tarafların sürekli borç ilişkisinin süresi ve buna bağlı olarak sona ermeyi düzenlemedikleri durumda söz konusu olur. Ayrıca ilişki süresinin bitme anının, gerçekleşeceği zaman belli olmayan bir sona erme sebebine bağlanmasında da ifa süresinin belirsiz olduğu kabul edilir¹⁷³.

Bununla birlikte, kanun koyucu tarafından, olağan fesih imkânının bazı belirli süreli sözleşme ilişkilerine uygulanabileceği düzenlenmiştir. Hizmet

¹⁶⁵ “Feshi bildirme (ihbar), kira sözleşmesinin belirsiz bir süre için yapılmış olması halinde, hem kiracının hem de kiralayanın tek yanlı bir irade açıklaması ile sözleşmeyi sona erdirebilmesidir”. Bknz. Akıntürk, Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 270.

¹⁶⁶ Kira sözleşmesinde fesih bildirimi, genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kiralari ve ürün kirasında görülmektedir. Genel hükümler için belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimine rastlamaktayız. Tabi belirsiz süreli kira sözleşmelerini de kendi içinde taşınır ve taşınmaz kira sözleşmeleri diye ayırarak, kanundan doğan olağan fesih hükümlerini de uygulamaktayız. Konuyla ilgili olarak 6098 sayılı borçlar kanunu genel hükümler TBK m. 328 v.d., konut ve çatılı işyeri kiralari, TBK m. 347 v.d., Ürün Kirası, TBK m. 368 v.d ayrıntılı olarak bakınız; Eren(Özel), s. 406.

¹⁶⁷ Hizmet sözleşmesinde fesih bildirimi TBK m. 430 v.d de yer almaktadır. Fesih bildirimi hizmet sözleşmesinde belirli süreli sözleşme ve belirsiz süreli sözleşmeler olarak farklı açılardan değerlendirilmiştir. Ayrıntılı olarak bknz. 6098 Sayılı Borçlar Kanunu; Eren(Özel), s. 406.

¹⁶⁸ Adi Ortaklık Sözleşmesi sona erme halleri içerisinde fesih bildirimi TBK m. 639 v.d m.lerde yer almaktadır. Hizmet sözleşmesinden farklı olarak, fesih bildirimi ancak belirsiz süreli ortaklıklarda uygulanır. Daha ayrıntılı olarak bknz. 6098 Sayılı Borçlar Kanunu; Eren(Özel), s. 406.

¹⁶⁹ Bu düzenlemeye göre taraflar süre vermeksizin sözleşmeyi sona erdirebilirler; Eren(Özel), s. 406

¹⁷⁰ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunda Ariyet ve Vedia sözleşmeleri yeni isimleri ile yer almaktadır. 818 sayılı kanundan farklı olarak 6098 sayılı yasada Ödünç Sözleşmeleri başlığı ile beşinci bölümde bu sözleşmelere yer verilmiştir. Yeni düzenlemeye göre, “Kullanım Ödünçü” ve “Tüketim Ödünçü” olarak değiştirilmiştir.

¹⁷¹ Seliçi, **a.g.e.**, s. 133-134.

¹⁷² Seliçi, **a.g.e.**, s. 137.

¹⁷³ Seliçi, **a.g.e.**, s. 138.

sözleşmesinin taraflardan birinin hayatı süresine bağlandığı veya ifa süresinin 10 yıldan fazla belirlendiği hallerde, taraflar, sözleşme ilişkisini bozma bildirimi (eski deyimiyle feshi ihbar) yolu ile sona erdirebileceklerdir (818 sayılı BK m. 343)¹⁷⁴.

Kişisel özgürlüğün güvence altına alınması için kabul edilen olağan fesih imkânı, sözleşme taraflarının ve/veya kamu yararının korunması düşüncesiyle kimi durumlarda sınırlandırılmıştır¹⁷⁵. Bu sınırlamalar, fesih hakkının kullanımını belirli koşullara bağlayan veya ortadan kaldıran düzenlemeler ile yapılmıştır. Borçlar Kanunu'nun fesih süre ve dönemlerine ilişkin düzenlemeleri olağan fesih hakkına ilişkin sınırlamaların belirgin örneğidir.

Bilindiği gibi, bozucu yenilik doğuran bir hak olan fesih beyanı, karşı tarafa ulaşmakla ancak sonuçlarını doğurabilecek bir etkiye sahip olabilecektir. Ancak TBK'da, fesih muhatabının sözleşme ilişkisinin birdenbire sona ermesi nedeniyle zarara uğrama tehlikesinden korumak amacıyla, feshin belirli dönemlerde (fesih dönemlerinde) yapılabileceği ve feshin kanunda öngörülen sürenin (fesih süresi) bitimi ile sonuçlarını doğuracağı kabul edilmiştir¹⁷⁶.

Olağan fesih ile ilgili bildirim süreleri yasada belirlenmiştir. Bu süreler fesih bildirim süreleridir. Bu konuya fesih bildirimi başlığı altında ayrıntılı olarak değinileceği için burada başka bir açıklama yapılmayacaktır.

2. Olağanüstü Fesih

Olağanüstü fesih¹⁷⁷, sözleşmenin belirli veya belirsiz süreli bir sözleşme olup olmadığına bakılmaksızın, hukuki işlemin sona erdirilmesi için beklenmesi gereken süreden önce sözleşmeyi sona erdirmek için sürekli borç ilişkisinin

¹⁷⁴ Diğer istisnai haller için bkz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 145; Bozma beyanı (Kündigung) yani önelsiz fesih, bozma bildirimi (Befristete Kündigung) önelli fesih olarak geçmektedir.bozma beyanı ve bozma bildirimi birbirinden ayrılan kavramlardır; Daşlı, **a.g.e.**, s. 21.

¹⁷⁵ Seliçi, **a.g.e.**, s. 146.

¹⁷⁶ Seliçi, **a.g.e.**, s. 150; İncoğlu(Kira), s. 217; Ünal, **a.g.m.**, s. 1539.

¹⁷⁷ Olağanüstü fesih, feshin çeşitleri arasında sayılmıştır. Çalışmanın esaslı konusu olan “önemli sebeple fesih” olağanüstü sebeple fesih hallerinden bir tanesidir. Bu sebeple çalışmanın bütünlüğü açısından olağanüstü sebeple fesih tanım ve şartları ikinci bölümde ayrıntılı olarak incelenecek, birinci bölümde genel hatlarına sadece değinilmekle yetinilecektir.

taraflarının ileriye sürdüğü bir sona erme halidir¹⁷⁸. Olağanüstü fesih, yeni bir işlem ile ileriye etki doğurur.

Olağanüstü fesih için taraflarca önceden beklenmeyen bir durumun meydana gelmiş olması gerekir¹⁷⁹. Bir sözleşmenin taraflarının, sürekli borç ilişkisi içinde oluşturdukları hukuki ilişkinin olağanüstü sebeple feshine dayanmaları ya sözleşmedeki ya da kanundaki bir hüküme dayanarak kullanılabilir¹⁸⁰.

Yukarıda da değinildiği gibi, sürekli borç ilişkisinde, sürekli edimin yerine getirileceğine duyulan güven taraflar arasında sıkı ve yoğun bir güven ilişkisi kurmaktadır. Olağanüstü fesih, söz konusu güven ilişkisinin çökmesine neden olan durumların ortaya çıkması halinde, kendisinden sözleşmeyi sürdürmesi dürüstlük kuralına göre beklenemeyecek olan tarafa tanınmış bir haktır¹⁸¹.

Bir hukuki ilişkinin tarafları birbirlerine karşı sorumludur. Bu sorumluluk ilişkinin her aşamasındadır. Taraflar aralarındaki hukuki ilişkiyi sona erdirmek istediklerinde bile yine sorumluluk ilkesi içerisinde davranmalıdırlar. Kira sözleşmesinin olağanüstü sebeple sona erdirilmesinde, yasa koyucu tarafların birbirlerine karşı olağanüstü fesih hakkını kullanmak istedikleri halde, olağanüstü fesih hakkını kullanmak isteyen tarafın diğer tarafa bir süre vermek zorunda olduğunu düzenlemiştir¹⁸². Olağanüstü fesih hakkının kullanımında “fesih süresinin” kabul edildiği tek yer kira sözleşmeleridir¹⁸³. Kira sözleşmeleri içerisinde de mülga borçlar kanunundaki hükümler değiştirilmemiş ve yeni Türk Borçlar Kanununda da uygulanmaya devam etmiştir. Bu maddelere göre taraflardan herhangi bir olağanüstü fesih hakkını muhataba ulaştırmak için mutlaka sürelerle uyarak işlem yapılmalıdır.

¹⁷⁸ Seliçi, **a.g.e.**, s. 156; Gümüş(BH),s. 236; İncoğlu(Kira), s. 222; Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 289; Aydın, **a.g.e.**, s. 183; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 324

¹⁷⁹ Olağanüstü sebeple fesih hem belirli hem de belirsiz süreli sözleşmeler için uygulama alanı bulmaktadır. “*olağanüstü feshin, olağan fesih karşısında özelliği geçerliliğinin akdi veya kanuni bir sebebe (fesih sebebi) bağlı tutulmuş olmasıdır*” bknz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 156 (Naklen Alıntı).

¹⁸⁰ Bu konuyla ilgili bkz. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m.: 331 ve 339.

¹⁸¹ Seliçi, **a.g.e.**, s. 156; Karahasan(Cilt4), s. 188-189.

¹⁸² Yasa koyucu TBK m. 331 ve 339’da, olağanüstü fesih hakkını kullanmak isteyen tarafın diğer tarafa mutlak surette “sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir” hakkını tanımaktadır. Bu süre usulüne göre yapılmış bir sona erme halinin aracıdır.; Seliçi, **a.g.e.**, s.157; “*olağanüstü fesihte sözleşmeyi sadece kendisi için yasada sayılan sebeplerden birisi ortaya çıkan taraf feshedebilir*” bknz. Kırmızı, **a.g.e.**, s. 259.

¹⁸³ “*Adi ve ürün kirası dışında olağanüstü fesih bir süreye bağlanmamıştır*”, bknz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 157.

Fesih sebebinin, fesih beyanı ile muhataba bildirilmesinin gerekli olup olmadığı hususu tartışmalıdır. Fesih muhatabının menfaatini gözeten görüş ve yargı kararlarına göre, fesih beyanında fesih sebebinin belirtilmesi gereklidir¹⁸⁴. Ayrıca olağanüstü fesih sebebinin belirtilmemesi halinde, feshin olağan fesih mi olağanüstü fesih mi olduğunun anlaşılması zorlaşabilmektedir¹⁸⁵.

Seliçi'ye göre, kanunda açıkça olağanüstü fesih sebebinin muhataba bildirilmesi sıhhat şartı olarak düzenlenmemiştir. Bu nedenle, tarafların sözleşmede sebebin bildirilmesini geçerlilik koşulu haline getirmediikleri ve dürüstlük kuralına aykırı düşmeyen durumlarda, feshin sebebinin belirtilmemesi, feshi geçersiz kılmayacaktır. Diğer bir deyişle, kural olarak, feshin sebebinin bildirilmesi sıhhat şartları arasında yer almamaktadır¹⁸⁶.

Olağanüstü feshin geçerliliği, feshin sebebini teşkil eden “objektif” bir olgunun varlığına bağlıdır. Olağanüstü feshin hukuki şartı olarak nitelenen bu olgu, fesih beyanı sırasında eksikse, fesih kendiliğinden geçersiz hale gelecektir¹⁸⁷. Olağanüstü fesih beyanından sonra ortaya çıkan sebepler feshi geçerli kılmayacaktır.

Kanunun olağanüstü fesih hakkına ilişkin düzenlemeleri emredici hüküm niteliğindedir¹⁸⁸. Bu itibarla, taraflar, sözleşme ile olağanüstü fesih hakkını kısıtlayamaz ve ortadan kaldıramazlar. Böylece kanun koyucu; kişisel özgürlüğü, kişinin kendi tasarruflarına karşı da güvence altına almıştır. Bununla birlikte tarafların, olağanüstü fesih sebebi ortaya çıktıktan sonra olağanüstü fesih hakkından feragat etmeleri mümkündür¹⁸⁹.

Fesih sebebi ortaya çıktıktan sonra fesih hakkı makul bir süre içerisinde kullanılmalıdır. Makul süre, somut olayın şartları ve ihtiyaca göre belirlenecektir.

¹⁸⁴ *Seliçi*, **a.g.e.**, s. 162.

¹⁸⁵ *Seliçi*, **a.g.e.**, s. 158.

¹⁸⁶ *Seliçi*, **a.g.e.**, s. 163-164.

¹⁸⁷ Doktrinde, yeterli bir sebebin yokluğu halinde söz konusu geçersiz olağanüstü feshin, tahvil yoluyla olağan fesih olarak yorumlanabileceği görüşü ileri sürülmüştür. Bu görüşe göre, bu yorumun kabulü, tarafların sözleşmeyle olağan fesih hakkını ortadan kaldırmış olmasına ve beyan sahibinin farazi iradesinin olağan feshi yapacağının kabulü yönünde olmasına bağlıdır. Bu görüş için bkz. *Seliçi*, **a.g.e.**, s. 158.

¹⁸⁸ İnceoğlu(Kira), s. 220; Olgaç'a göre; Kanunun 264. Maddesi kamu düzeni ile ilgilidir.bknz.

Olgaç, **a.g.e.**, s. 686.

¹⁸⁹ *Seliçi*, **a.g.e.**, s. 166.

Makul süre geçmesine rağmen fesih hakkının kullanılmaması halinde, fesih hakkından feragat anlamı çıkarılabilir¹⁹⁰.

3. Olağan Fesih ve Olağanüstü Fesih Farkları ve Benzerlikleri

Olağan fesih ve olağanüstü fesih arasında belirgin farklar bulunmaktadır. Olağan fesih ancak belirsiz süreli sözleşmelerde uygulanırken, olağanüstü fesih hem belirli hem de belirsiz süreli sözleşmelerde uygulanır.

Bir sözleşme ilişkisi ister olağan fesih ile isterse olağanüstü fesih ile sona ermiş olsun, her iki sona erme hali de ileriye etkili sonuç doğurur¹⁹¹. Taraflar bu sona erme halinin geçmişe etkili olarak sonuç doğurmayacağını bilirler. Bu sona erme halleri neticesinde varılacak olan sonuç, elbetteki tarafların fesih haklarını olağan veya olağanüstü haller sonucu ileri sürmeleri önceden doğmuş alacak ve borçlarının geçerliliğini etkilemeyeceği yönündedir.

VII. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE FESİH KAVRAMI

A. Genel Olarak

Bilindiği üzere, 818 sayılı Kanun döneminde, kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin ikili bir yapı öngörülmüştür. Buna göre; konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin 6570 sayılı Kanun hükümleri, bu kapsam dışındaki adi kira sözleşmelerinde ise 818 sayılı Kanun düzenlemeleri uygulanmaktaydı¹⁹². Ancak 6098 sayılı Kanun ile konut ve çatılı işyerleri kira sözleşmeleri ve sona erme hususu da düzenlenmekle söz konusu ikili yapı ortadan kaldırılmıştır. Böylece sona erme sebepleri açısından adi kira-konut ve çatılı işyeri kirası ayrımı devam etmesine karşın tüm sona erme sebepleri, TBK çatısı altında toplanmıştır¹⁹³.

Bu bağlamda kira sözleşmesinin sona erme sebeplerini; üç ayrı başlık altında ele almak mümkündür. Bunlar, (1) kira sözleşmesinin genel sona erme

¹⁹⁰ Oğuzman, **a.g.e.**, s. 111; Seliçi, **a.g.e.**, s. 166.

¹⁹¹ Eren, **a.g.e.**, s. 1260.

¹⁹² Canan Ruhi, Ahmet Cemal Ruhi, **Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İhtihatları ile)**, Ankara, Seçkin, 2016, s. 25; Hatemi, **Borçlar Özel**, s. 86; Gümüş, **a.g.e.**, s. 271.

¹⁹³ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 227; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 280.

sebepleri, (2) konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin sona erme sebepleri, (3) Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerinden kaynaklanan sona erme sebepleridir¹⁹⁴.

TBK m. 327 ile 333. maddeler arasında düzenlenen genel sona erme sebepleri, olağan sona erme sebepleri ve olağanüstü fesih sebepleri olarak ikiye ayrılmaktadır. Olağan sona erme, sözleşme ilişkisinin süresinin sona ermesi veya belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan birinin fesih bildirimi (olağan fesih) ile sözleşmeyi sona erdirmesi haliyken, olağanüstü fesih sebepleri, taraflardan birinin sözleşmeyi süresinden önce sona erdirmesidir¹⁹⁵. Kanunda yer verilen genel sona erme sebepleri uygun düştüğü ölçüde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine de uygulanacaktır¹⁹⁶.

Çalışmamızın konusunu teşkil eden, olağanüstü fesih sebepleri arasında yer alan TBK madde 331, olağanüstü fesih başlığı altında düzenlenen “önemli sebeple fesih” hususunun anlaşılabilmesi için TBK'nın kira sözleşmesinde genel sona erme sebepleri mefhumunun genel hatlarıyla izahı gerekir.

B. Olağan Sona Erme Sebepleri

Kira sözleşmesinin olağan sebeple sona erme sebepleri; kira sözleşmesinde belirlenmiş olan sürenin sona ermesi hali olarak TBK m. 327'de düzenlenmiştir. Bununla beraber, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de olağan sona erme hali kullanım alanı bulmaktadır. Belirsiz süreli sözleşmelerin sona ermesi ancak fesih bildirimi ile yapılabilir. Yasal düzenlemede belirsiz süreli kira sözleşmelerinin sona erdirilmesi yani olağan fesih, TBK m. 328'de ki haliyle uygulama alanı bulabilmektedir.

1. Kira Sözleşmesinde Belirlenen Sürenin Sona Ermesi

TBK m. 327'e göre, taraflar arasında açık veya örtülü biçimde bir süre kararlaştırılmış ise sözleşme ilişkisi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona

¹⁹⁴ “818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 264. Maddesinin konut ve çatılı işyeri kiralarda da uygulama alanı bulup bulamayacağı tartışmalıydı” bknz, İnceoğlu(Kira), s. 222; Konut ve çatılı işyeri kiralari için de uygulanabilir olmasını savunan yazarlar için bknz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 235; Günel, **a.g.t.**, s. 235-236; Aral, **a.g.e.**, s. 283; Doğan, **a.g.e.**, s. 227-228.

¹⁹⁵Efrail Aydemir, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukukui Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara, Seçkin, 2014, s.143, 148; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 179; Gümüş, **a.g.e.**, s. 379; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 250.

¹⁹⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 179; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 259-262;

erecektir¹⁹⁷. Şayet taraflar süre bitmesine rağmen sözleşme ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli hale dönüşecektir¹⁹⁸. Bu durumun istisnası TBK m. 347’ de düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kirlarında durum adi kira sözleşmelerinden farklı bir düzenlemeye tabi tutulmuştur. O halde, konut ve çatılı işyeri kira hükümleri kapsamında olmayan belirli süreli kira sözleşmeleri, tarafların sözleşme ilişkisini, kararlaştırılan sürenin bitiminde sözleşmeyi sürdürmemeleri halinde, kendiliğinden sona erecektir¹⁹⁹.

2. Fesih Bildirimi

Yukarıda belirtildiği üzere, kira sözleşmeleri sürekli borç ilişkisi oluşturan kullandırma sözleşmelerindendir. Bu yönüyle, taraflar arasında sözleşme ilişkisinin belirli bir süreye bağlanmadığı durumlarda, diğer bir deyişle, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kanun koyucu, kişisel özgürlüğün güvence altına alınması amacıyla, sözleşme ilişkisini fesih bildirimi ile geçerli bir sebebe bağlı olmaksızın sona erdirme imkânı tanımıştır²⁰⁰.

Olağan fesih olarak nitelendirilen bu imkan, TBK m. 328 hükmünde düzenlenmiştir. Hükme göre, *“Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır (f.1). Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur (f.2)”*.

¹⁹⁷ Aydemir, **a.g.e.**,s. 143.

¹⁹⁸ Örtülü irade beyanı için bkz., Topuz,Canpolat(Kira Sözleşmeleri), **a.g.m.**, s. 3.

¹⁹⁹ Kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesi sonucunu doğurması bakımından diğerlerinden ayrılmaktadır. Ancak İnceoğlu’na göre, TBK m. 327 emredici bir hüküm olmayıp taraflar, sözleşmenin sona ermesini sürenin bitiminden önce bir fesih ihbarının yapılmasına bağlamaları mümkündür. Ayrıntılı bilgi için bkz. İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 190 vd; Aydemir, **a.g.e.**,s. 145; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 259.

²⁰⁰ Nihat Yavuz, **Yeni TBK ve HMK’ya Göre Kira Hukuku**, AAdalet Yayınevi, Ankara 2017, s. 327 vd. (**Yeni**); Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 293; Gümüş, **a.g.e.**, s. 381; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 203; *“kira sözleşmesinin feshi hallerinde, sözleşme zaten fesih bildirimi nedeniyle sona ermiştir ve kiralanan kavuşmak için açılacak dava, verilecek kararın sona erme bakımından ancak açıklayıcı mahiyettede olacağı, iade davasıdır”*. Bknz. Burcuoğlu(KÇ), **a.g.m.**, s. 659 v.d.

Olağan fesih hakkına ilişkin bu düzenleme, kişisel özgürlüğün kişinin kendi tasarruflarına karşı da korumak düşüncesiyle, emredici nitelikte düzenlenmiştir²⁰¹. Bu itibarla, sözleşme ile taraflar olağan fesih hakkını ortadan kaldıramayacaklardır.

Diğer sürekli borç ilişkilerinde olduğu gibi, olağan fesihle belirsiz süreli sözleşmelerinin sona erdirilmesi, fesih bildirimine bağlıdır. Ancak kira sözleşmesinin niteliğini ve taraf menfaatlerini gözetken kanun koyucu, kira sözleşmesinde fesih hakkının kullanımı için belirli şekil şartları öngörmüştür. Ayrıca feshin bozucu yenilik doğuran bir hak olması, fesih beyanının kesinlik ve belirlilik özelliğini taşımasını gerekli kılmaktadır.

TBK m. 328'den anlaşılacağı gibi, olağan fesih hakkı sözleşmenin her iki tarafınca kullanılabilir. Birden fazla kiracının bulunduğu hallerde fesih beyanı tüm kiracılar tarafından kiralayana yöneltilmelidir. Örnek olarak aile birliği kapsamında kiralanmış bir taşınmaza ilişkin belirsiz kira sözleşmesinin, feshinde, Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi gereği, eşin rızası aranacaktır. Şayet kiralanmış kira konutu, konut vasfını taşıyorsa, bu durumda, TBK'nın Konut ve Çatılı İşyerlerine ilişkin hükmü m. 347'de fesih bildirimi ile sona ermenin mümkün olacağı yönünde yapılan bir düzenlemedir²⁰². Zira TBK m. 328 ile kabul edilen olağan fesih hakkı, konut ve çatılı işyeri taşınır-taşınmaz kira sözleşmeleri için tanınmış bir imkândır²⁰³.

Belirtildiği gibi, kural olarak, bozucu yenilik doğuran fesih bildirimi, muhataba ulaşmakla sonuçlarını doğuracaktır. Ancak fesih muhatabının menfaatlerini korumak için TBK'da ayrıca, fesih bildirim süreleri ve dönemleri öngörülmüştür. Fesih bildirim süreleri ve dönemlerine ilişkin hükümler, taşınmaz ve taşınır yapı kiralrı (TBK m. 329) ve taşınır kiralrı (TBK m.330) olmak üzere iki başlık halinde düzenlenmiştir²⁰⁴. Öngörülen süreler, asgari süreler olup

²⁰¹ Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 284; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 212.

²⁰² Gümüş(BH),s. 237; Doğan (Sempozyum), **a.g.m.**, s. 511; Mustafa Alper Gümüş, “Kiracı ve Kiraya Veren Arasında Bir Gerilim Kaynağı Olarak Belirli Süreli Konut veya Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Sahip Olduğu Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirme Hakkı (TBK m. 347,I c.3)”, **Prof. Dr. Özer SELİÇİ'nin Anısına Armağan**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 11, Sayı: 145-146, Eylül-Ekim 2016, Seçkin Yayıncılık, İstanbul 2016, (119-142), s. 119-120, (**Sona Erdirme Hakkı Olarak**).

²⁰³ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 207; Gümüş(BH),s. 235.

²⁰⁴ Ceran(Kira), s. 238; Koç, **a.g.m.**, s. 20; Şenyüz(Özel), s. 306.

tarafılarda bu süreler kısaltılamaz ve ortadan kaldırılamaz²⁰⁵. Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmaması, feshi geçersiz kılmayacak olup, fesih bildirimini bir sonraki fesih dönemi için yapılmış sayılacaktır²⁰⁶(TBK m. 328/2).

Kanunda belirtildiği şekilde yapılan fesih bildirimini ile sözleşme ilişkisi, bildirim sürelerinin bitiminde kendiliğinden sona erecektir. Sona erme ileriye etkili (ex nunc) sonuçlarını doğuracaktır. Bununla birlikte hakkın kötüye kullanılması yasağını ihlal eden fesih bildirimini hukuken korunmayacağı için sonuç doğurmayacaktır.

C. Olağanüstü Fesih Sebepleri

1. Genel Olarak

Sürekli borç ilişkisi oluşturmaları yönüyle kira sözleşmelerinde taraflar arasında yoğun ve sıkı bir güven ilişkisinin kurulmaktadır. Sürekli edimlerin yerine getirildiği sürede ortaya çıkan taraflar arasındaki güven ilişkisinin çökmesine neden olan durumlarda, olağanüstü fesih imkânı ile sözleşmenin sona erdirileceği düzenlenmiştir (TBK m. 331-333). Söz konusu bu imkânın, dürüstlük kuralına göre taraflardan biri için sözleşme ilişkisini çekilmez kılan sebeplerin varlığı halinde kullanılabileceği kabul edilmiştir²⁰⁷. Belirli veya belirsiz süreli kira sözleşmeleri için öngörülen olağanüstü fesih imkânı, Türk Borçlar Kanunu’nun 138. maddesinde vücut bulan “*clausula rebus sic stantibus ilkesi*” nin²⁰⁸ özel bir uygulamasıdır²⁰⁹.

Olağanüstü fesih sebepleri diğer bir deyişle haklı sebeplerin, çok çeşitli olabileceğini gözetken kanun koyucu, olağanüstü fesih hakkına ilişkin TBK m. 331’de, olağanüstü fesih sebeplerini sınırlayıcı bir şekilde düzenlemek yerine, “*kira*

²⁰⁵ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 284; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 212; Yavuz, **a.g.e.**, s. 328; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 262.

²⁰⁶ Seliçi, **a.g.e.**, s. 157.

²⁰⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 217; Şenyüz (Özel), s. 308; Aydemir, **a.g.e.**, s. 148;

²⁰⁸ Sözleşme ilişkisi kurulduktan sonra beklenmeyen (önceden dikkate alınması mümkün olmayan) hallerin ortaya çıkması, tarafların edim borçlarını yerine getirmelerini aşırı derecede zorlaştırmaktadır. Clausula rebus sic stantibus ilkesine göre, söz konusu durumlarda tarafların edimlerini yerine getirmeleri, dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacaktır. Hukukumuzda bu ilke 6098 sayılı Kanun ile “aşırı ifa güçlüğü” düzenlemesi ile açıkça düzenlenmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Reisoğlu, **a.g.e.**, s. 412.

²⁰⁹ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 230; Gümüş (Kira), s. 386; Yavuz, **a.g.e.**, s. 340; Gümüş (BH), s. 252 v.d.

ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir” ibaresine yer vermiştir²¹⁰. Bununla birlikte haklı sebep arasında kabul edilen “kiracının iflası (TBK m. 332)” ve “kiracının ölümü (TBK m. 333)” özel olarak sayılmıştır²¹¹. Ayrıca doktrinde, olağan feshe ilişkin düzenlemeler arasında yer verilen TBK m. 330/2 ve ayıp sebebiyle kiralananın erken iadesinin (TBK m. 325) de olağanüstü fesih sebebi olarak değerlendirilmesinin mümkün olduğu belirtilmiştir²¹².

Olağanüstü fesih, kural olarak fesih süresi veya fesih dönemine bağlı olmaksızın fesih bildiriminin muhataba ulaşmakla derhal sonuçlarını doğurmaktadır²¹³. Ancak kanun koyucu, kira sözleşmesinde olağanüstü fesih hakkının kullanımında muhataba bir süre tanımayı gerekli görmüştür (TBK m. 331).

Türk Borçlar Kanunu’nun “önemli sebeplerle” olağanüstü fesih hükmü (m. 331), 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun ilgili düzenlemesine göre çeşitli değişiklikler getirmiştir²¹⁴. Buna göre, 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda, belirli süreli taşınmaz kira sözleşmeleri için öngörülen olağanüstü fesih imkânının, belirli-belirsiz veya taşınır-taşınmaz kira sözleşmesi ayrımı yapılmaksızın tüm kira ilişkilerinde kullanılabileceği kabul edilmiştir. Ayrıca 818 sayılı Kanunda (m. 264/2) feshin geçerliliği için öngörülen tam tazminatın miktarı belirtilmemiş, bunun yerine tazminat miktarın hâkim tarafından, durum ve koşullara göre belirleneceği hükme bağlanmıştır²¹⁵(TBK m. 331/2).

Kanunun önemli sebeple olağanüstü fesih hakkına ilişkin hükmünün (m. 331), emredici nitelikte olup olmadığı, doktrinde tartışmalıdır²¹⁶. Bir görüşe göre,

²¹⁰ Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 297; Gümüş, **a.g.e.**, s.. 387; Aydemir, **a.g.e.**,s. 148; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**,s. 323; Tandoğan, **a.g.e.**,s. 235-236; Şenyüz(Özel), s. 308.

²¹¹ Bknz. Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**,s. 322-323; Kırmızı, **a.g.e.** , s. 260; Koç, **a.g.m.**, s. 20; Ünal, **a.g.m.**, s. 1543; Eren(Özel), s. 409; Erzurumluoğlu(Özel), s. 98.

²¹² İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 217; Ceran(Kira), s. 238.

²¹³ Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**,s. 324; İnceoğlu(Kira), s. 217; Seliçi, **a.g.e.**, s. 157.

²¹⁴ “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun 331. Maddesinde, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 332 ve 333. Maddelerinin dışında kalan mühim sebeplerden dolayı sözleşmenin sona erdirilmesini düzenlemektedir.” Bknz. Uygur, **a.g.e.**, s. 1784.

²¹⁵ Koç, **a.g.m.**, s. 20; Eren(Özel), s. 411; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 583.

²¹⁶ İnceoğlu(Kira), s. 220; Eren(Özel), s. 405.

hükmün şartlarının değiştirilememekle birlikte sonuçları taraflarca düzenlenebilecektir²¹⁷. Bir diğer görüşe göre, kanunun konuya ilişkin hükmü bütünüyle emredici niteliktedir²¹⁸. Bu nedenle, taraflar, önemli sebeple fesih hakkını ortadan kaldıramayacakları gibi, hakkın şartlarını ve sonuçlarını değiştiremeyeceklerdir²¹⁹.

Katıldığımız görüşe göre, taraflar, sözleşme ile önemli sebeple fesih hakkını ortadan kaldıramayacak ve bu hakkın kullanılmasını önemli ölçüde güçleştiren düzenlemeler yapamayacaklardır. Aksi yöndeki sözleşmeler geçersiz olacaktır. Bununla birlikte taraflar fesih hakkının kullanılmasını güçleştirmeyen düzenlemeler yapabileceklerdir²²⁰.

Öte yandan önemli sebeple olağanüstü fesih hakkına ilişkin düzenlemenin (m. 331) konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulup bulamayacağı, 818 sayılı Kanun döneminde olduğu gibi açıkça düzenlenmemiştir. Bu durum karşısında, 818 sayılı Kanun döneminde, ileri sürülen ve doktrinde çoğunluk tarafından kabul edilen görüşe göre, söz konusu hüküm konut ve çatılı işyeri kiralarında da uygulanabilecektir²²¹. Aksi düşüncenin kabulünü TMK m. 2. ile uyumlu olmayan sonuçlar doğurabilecektir. Bu nedenle, konut ve çatılı işyeri kiralarında da, kiracının korunması ilkesi ışığında, TBK m. 331 hükmünün uygulanabileceği kanısındayız.

2. Sürekli Borç İlişkisinde Özel (Olağanüstü) Fesih Sebepleri

Kira sözleşmesi yapısı itibariyle süreklilik arz eden sözleşmeler arasında sayılmaktadır. Sürekli borç ilişkisi içinde düzenleme alanı bulmuş olması sebebiyle, hak ve yükümlülükler de yine bu kapsamda değerlendirilirilecektir²²². Sürekli olarak devam eden bir sözleşmenin artık çekilmez bir hal alması söz konusu olursa,

²¹⁷ Gümüş, **a.g.e.**, s. 386; Aydın, **a.g.e.**, s. 233; Eren(Özel), s. 405.

²¹⁸ Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**,s. 324.

²¹⁹ Tandoğan, Özel Borç İlişkileri, s. 239-331; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 285.

²²⁰ Önemli sebeple olağanüstü fesih hakkının Dürüstlük kuralına dayalı bir hak olması ve bu nedenle kişinin kendi tasarruflarına karşı da korunması düşüncesine dayalı bu görüş için bkz. İncoğlu, **a.g.e.**, s. 221.

²²¹ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri**, s. 235; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 283; Aral, **a.g.e.**, s. 283; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 223; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**,s. 324; Karahasan(cilt3),s. 685-688 'de belirtilen yargı kararları; Aksi görüş için bkz. Feyzioğlu (Özel),s. 623.

²²² Aydemir, **a.g.e.**, s. 148.

bu durumun ortadan kaldırılması olağanüstü sebeple fesih ile mümkün olabilecektir.

Yasa koyucu tarafından sözleşmenin sona ermesi halleri genel itibari ile sayılmış olup bunun yanında özel durumlar da düzenleme altına alınmıştır. TBK madde 331 önemli sebeple fesih, TBK madde 332 kiracının iflası, TBK madde 333 kiracının ölümü durumları özel fesih halleri olarak yer almaktadır²²³.

Seliçi'ye göre; bir kimsenin ölümü halinde borç ilişkisinin kendiliğinden sona ermesi doğal bir sonuçtur²²⁴. Bununla birlikte, kiracının ölümü TBK madde 333'e göre de olağanüstü fesih olarak değerlendirilmektedir²²⁵. Bu madde sadece kiracının ölümü halindeki sona ermeyi ele almış ve kiraya veren için bir düzenleme getirilmemiştir. Kira ilişkisi taraflar için önemli bir bağıdır. Kiraya veren kiracısını kendi belirler ve bu noktada hassasiyet gösterir. Kiracı için kiraya veren bu kadar önemli değildir. Zira kiralanan yerin işlevi daha ön plandadır. Ölüm halinde kiracı ve kiraya veren için ayrı ayrı sonuçlar doğabilir. Kiracının ölümü halinde mirasçılar eğer isterlerse kira ilişkisine devam edebilirler²²⁶. Genel düzenleniş itibari ile madde; *"Kiracının ölmesi durumunda mirasçılar, yasal fesih bildirim süresine uyararak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler"* şeklinde kaleme alındığı için fesih yönünden bir zorunluluk bulunmamakta, taraflara isterlerse fesih yoluna gidebilme imkanı tanınmaktadır. Yine belirtmek gerekir ki kiracının değil de kiraya verenin ölümü halinde kira ilişkisinde olağanüstü feshi gerektirecek bir durum söz konusu olmayacak ve kira ilişkisine aynen devam edilecektir²²⁷.

Sürekli borç ilişkisi içerisinde doğmuş bir kullandırma sözleşmesi (Kira Sözleşmesi) kendiliğinden sona eremeyeceği gibi, ömür boyu da devam etmez. Bir sözleşmenin ömür boyu süremeyeceği kanaati kabul gördüğü için taraflar, borç ilişkisinin sona erme tarihini kendi aralarında belirlerler. Tarafların belirlemiş oldukları süre, kısa bir süre olabileceği gibi uzun bir süre de olabilir. Süre tamamen iki tarafın inisiyatifi ve ihtiyaçları doğrultusunda belirlenir.

²²³ Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**,s. 322-323; Ünal, **a.g.m.**, s. 1539; Eren(Özel), s. 409; Erzurumluoğlu(Özel), s. 98.

²²⁴ Seliçi, **a.g.e.**, s. 170.

²²⁵ Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**,s. 322-323; TBk m. 265 için bkzn. Ünal, **a.g.m.**, s. 1543.

²²⁶ Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**,s. 322.

²²⁷ Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**,s. 322 v.d.

Sürekli borç ilişkisi içerisinde taraflar arasında bir menfaat ilişkisi de meydana gelmiş olmalıdır. Böylelikle menfaat beraberinde güven ilişkisini de getirir. Tarafların buradaki asıl menfaatleri sadece birbirlerine karşıdır. Taraflar borç ilişkisindeki menfaatlerini güven içerisinde koruyup devamlılık oluştururlar²²⁸. Zaten taraflar uymaları gereken kurallara uymaz ve sözleşmeye aykırı bir davranış gösterirlerse yasal yollara başvurarak çözüm bulmayı seçerler. Bu konuyla ilgili olarak çalışma içerisinde edindiğimiz temel bilgiler ışığında, bazen bu durum zarar vermek kastı ile değil zorunluluk yüzünden de meydana gelmiş olabilir. Kanaatimce böyle bir durumda da zarar görenin zararının tazmin edilmesi hukuken doğru ve yerinde olacaktır.

3. Kira Sözleşmesine Göre Olağanüstü Sebeple Fesih Kavramı

Borçlar hukuku içerisinde “*olağanüstü*” kavramını farklı hukuki sonuçlar doğuracak tanımlamalar içinde görüyorken²²⁹, “*olağanüstü fesih*” kavramı sadece kira hukuku içinde yer almaktadır. Bu sebeple hukuken olağanüstü fesih kavramının kira sözleşmesindeki yerinin doğru tespit edilmesi ve önemli sebeple feshin incelenmesinde doğru yere oturtulması gerekmektedir.

Olağanüstü fesih için yeni bir tanım yapmaya gerek yoktur. Zaten kavramın içinde ne anlama geldiği görülebilmektedir. Bu sebeple somut bir tanım belirlemek gerekirse, “*Olağan kabul edilen haller dışında meydana gelen durumlar olağanüstü hal olarak*” kabul edilebilir. Olağanüstü bir durum karşısında taraflar kira sözleşmesini belirlenen süreden önce sona erdirmek isterlerse (sonra erme halinin sonucu olarak) olağanüstü fesih hakkı gündeme gelir ve kullanılır.

Olağanüstü fesih için doktrindeki tanımların bir kaçına bakmak istersek: İnceoğlu’na göre olağanüstü fesih; “*taraflardan biri için kira ilişkisine devam etmenin dürüstlük kuralına göre beklenemez hale gelmesi durumu hali*”dir, Seliçi’ye göre ise; “*belirli veya belirsiz süreli sürekli borç ilişkisini vaktinden önce ileriye etkili olarak sona erdiren bir imkân*”dır²³⁰. Her iki tanım da aslında

²²⁸ Seliçi, **a.g.e.**, s. 33.

²²⁹ Türk Borçlar Kanunu içinde yer alan olağanüstü kavramı için bkz; TBK madde: 138(aşırı ifa güçlüğü), 296 (bağışlama sözü), 377 (sorumluluk),

²³⁰ İnceoğlu(Kira), s.217-223.; Seliçi, **a.g.e.**, s. 156; Gümüş(BH), s. 236; Şenyüz(Özel), s. 308.

beklenmeyen bir durumun meydana gelmesi sonucu oluşan çekilmezliği görebiliriz²³¹.

Olağanüstü sebeple feshin tanımını yaparken olağan fesihten farklı olduğundan bahsetmiştik. Sözleşmenin taraflarından biri için, haklı bir sebebin varlığı halinde, her hangi bir süreye bağlı kalmadan, meydana gelmiş olan olağanüstü sebebin bir an önce muhataba ulaşması ile sözleşmeyi fesih bildirim sürelerine ve dönemlerine uyarak sona erdirmek istemek olağanüstü sebeple feshi karşılamaktadır²³². Olağanüstü fesih sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmek istendiği fesih bildirimi yapılarak diğer tarafa iletilir. Olağanüstü fesih belirli veya belirsiz süreli sözleşmelerde sözleşmeyi sona erdiren bir yoldur²³³. Olağan feshi olağanüstü fesihten ayıran en önemli özellik, sözleşmenin sona erdirilmesinde bir haklı sebebe ihtiyaç duyulmamasıdır. Buna karşın olağanüstü fesihte çekilmez bir hal veya kiracının iflası veya kiracının ölümü gibi kanunda düzenlenmiş olan özel hükümler aranmaktadır.

Olağanüstü fesih kira ilişkisini sona erdiren sebeplerden birisi olup 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun 331-332-333 maddelerinde düzenlenmiş bulunmaktadır. Olağanüstü fesih çeşitleri; kiracının iflası, kiracının ölümü ve önemli sebeple fesih olmak üzere üç tanedir. Çalışmanın konusu “madde 331

²³¹ İnceoğlu(Kira), s. 217; Doktrinde, haklı sebep ve dürüstlük kuralının uygulanmasının emredici olduğu savunulmuştur. Bu görüşe göre “her türlü sürekli borç ilişkilerinde, sözleşmenin icrasının herhangi bir olay yüzünden ağır bir şekilde tehlikeye girmesi ve bu yüzden fesih beyanı sahibinden (davacıdan) ilişkiye devamın beklenemeyecek olduğu hallerde ‘bir haklı sebep’saima vardır. Tüm sürekli borç ilişkilerinde haklı sebeple fesih hakkı, dürüstlük kuralına dayanmalı ve bu ‘emredici bir hüküm’olarak kabul edilmelidir. O kadar ki; kiralayan tarafından sürekli borç ilişkisinin devam etmenin dürüstlük kuralına aykırı düştüğü hallerde dayanan olgu haklı bir sebep teşkil eder. Bunun doğal sonucu olarak dürüstlük kuralı gerektiriyorsa, (kiralayana) sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı tanınmalıdır. Zira diğerleri gibi kiracı da ‘dürüstlük borcu’altındadır”. Bknz. Karahasan(Cilt4), s. 188-189

²³² Muhataba tek taraflı irade beyanıyla ileri sürülen sona erme halidir; Seliçi, **a.g.e.**, s. 156; İnceoğlu (Kira), C. II, **a.g.e.**, s. 217.

²³³ 818 sayılı Borçlar Kanununda önemli sebeple fesih hakkı sadece belirli süreli kira sözleşmeleri için uygulanabiliyordu. Yasa koyucu 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile bu sınırlamayı kaldırmış ve önemli sebeple fesih hem belirli hem de belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulanabilir denilmiştir. Bu değişiklik yerinde ve doğru olmuştur zira çekilmezlik hali oluştuğunda sözleşmenin sürelerle takılarak sona erdirilmesinin önlenmesi yoluna gidilmiştir. Burada gözden kaçırılmaması gereken genel bildirim sürelerine göre belirsiz süreli bir kira sözleşmesi önemli sebep hali vuku bulduğunda önemli sebebe dayanmadan fesih bildirimi ile de sona erdirilebilir. Bu durumun önemli sebeple fesih halinin ileri sürülmesindeki avantajı elbette ki TBK madde 331,2 olacaktır. İkinci fıkra gereğince uğranılan bir zarar var ise durum ve koşullara göre hakim tazminata hükmedebilir. Bu istisna TBK madde 328’de görülmemektedir. Seliçi, **a.g.e.**, s. 146. v.d; Arslan, **a.g.e.**, s. 146; Aydın, **a.g.e.**, s. 121; Nihat Yavuz, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, (Şerh)**, Cilt 1, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013, s. 1717 v.d.

önemli sebepler” ile sınırlandırıldığı için, olağanüstü fesih şartlarından olan; kiracının iflası ve kiracının ölümü kısımlarına kısaca değinilerek önemli sebeplerle fesih üzerinde durulacaktır²³⁴.

Olağanüstü fesih hallerinden bir tanesi olarak kabul edilen kiracının iflası, TBK madde 332’de düzenlenmiştir. Yasa koyucu bazı sona erme hallerini özel düzenlemeler ile şekillendirmiştir. Bunlardan bir tanesi de, kiracının iflası durumunda alınacak önlemler ve kira ilişkisinin tespiti. Madde incelendiğinde sözleşmenin yalnız bir tarafının -kiracının- iflası durumunda kiraya vereni korumak için düzenlenen bir madde olduğu görülmektedir. Bu madde ile kanun koyucu fesih hakkını sadece kiraya verene tanımaktadır. Kiraya veren TBK madde 332’ye göre olağanüstü fesih hakkını ancak kiracının iflas etmiş olması durumunda kullanabilir²³⁵.

Kiracının iflası durumunda kiraya veren kendi yasal haklarını güvence altına alabilmek için 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu’ndaki usulü izleyerek haklarını koruyabilir. Kiraya veren hayatın olağan akışı gereği; kira sözleşmesine dayanarak geleceğe yönelik işleyecek olan kira bedellerini korumak ve belirlenen bedeli almak isteyecektir²³⁶. İşte böyle bir durumda kiraya veren, kiracıya yazılı bir bildirimde bulunarak kendini güvence altına alabileceği gibi; iflas masasına da yazılı bir başvuruda bulunabilir²³⁷. Kiraya veren hem kiracıya hem de iflas masasına yapmış olduğu yazılı başvuruda bir süre verip kiralanan yerin kira bedeli için güvence isteyebilir²³⁸. Şayet bu güvence verilmez ise yasal haklarını kullanarak olağanüstü fesih yollarından kiracının iflası usulünü uygulayabilir. Böylece öncesinde süre verilerek bir bildirim gerçekleştiği için, daha doğru bir ifade ile “*fesih bildirimi*” ile bu süre zarfında yapılmış sayılacağından, kiraya veren tekrar bir süre vermeksizin kira sözleşmesini hemen feshedebilir²³⁹.

Kira sözleşmesi imzalandıktan ve kiraya veren kiralanan yeri kiracıya teslim etmeden önce kiracı iflas ederse; kiraya veren kira sözleşmesinin olağanüstü

²³⁴ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 322-323.

²³⁵ Erzurumluoğlu(Özel), s. 98.

²³⁶ Erzurumluoğlu(Özel), s. 99.

²³⁷ Erzurumluoğlu(Özel), s. 98.

²³⁸ “kira parasının azlığı BK m. 264, I kapsamı dışında kalır”, (Y. 3HD, 22,05,1986, 5195T, 5293K) karar için bkz. Karahasan(Cilt4), s. 197.

²³⁹ Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 98.

sebeple feshini TBK m. 332'ye dayanarak haklı bir sebep olarak ileri sürmüş olur. Hukuken kiracı kiraya verenin kiralanan yeri teslim etmemesini temerrüt hükümlerine dayandırabilir. Kiracı kiralanan yeri teslim etmeyen kiraya verene karşı temerrüt hakkını kullanıp sözleşmeden dönebilir. Bununla birlikte kiralanan yerin tesliminden sonra da kiracının iflas etme durumu söz konusu olabilir. Bu durumların oluşması ancak iflas eden bir kiracı için değil ancak kiraya verenin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda söz konusu olabilir.

Olağanüstü fesih hallerinden bir diğeri de kiracının ölümüdür²⁴⁰. Kiracının ölümü hali TBK madde 333'de olağanüstü fesih hallerinden bir tanesi olarak düzenlenmiştir. Kiracının ölümü halinde kira sözleşmesinin tarafları mirasçılar olacaktır²⁴¹. Kanun mirasçıları otomatik olarak taraf konumuna getirmektedir. Zorunlu bir şekilde taraf olan mirasçıların bu kira sözleşmesini devam ettirmek istememeleri söz konusu olabilir. Bu durumda TBK madde 333 hükmü uygulanarak mirasçılar tarafından olağanüstü fesih hakkı; yasal fesih sürelerine uymak koşulu ile kullanılabilir. Zira ölüm hali olağanüstü sebeple fesih hakkını ileri sürmek için yeterlidir. Yasa koyucu olağanüstü fesih hakkını kullanmak isteyen mirasçıya yasal fesih sürelerine uymak koşulu ile sözleşmeyi feshedebilme imkânı tanımıştır.

Olağanüstü sebeple fesih imkânının dayandırıldığı TBK m. 333 yanında, kiralanan yerin kiracının ölümü ile kendiliğinden sona erebileceği görüşü de doktrinde savunulmaktadır²⁴². Bu durum aslında, emredici bir hükmün doğmuş olması neticesinde tarafları sona ermeye iten asıl nedenin ölüm nedeni olması olarak yorumlanabilir. Yani böylesi bir durumda mirasçılara yasal olarak tanınan fesih hakkı hiçbir şekilde sözleşme ile sınırlandırılmaz ve ortadan kaldırılamaz. Bununla birlikte sübjektif olarak sadece kiracıyı bağlayan durumlarda da kira sözleşmesinin sona erebileceği ve TBK madde 333'e dayandırmaya gerek olmadığı da savunulmaktadır²⁴³.

Yasa koyucu Türk Borçlar Kanun'unda olağanüstü fesih şartlarını özel bir düzenleme şekli olarak kanun içinde yer vermiş olması genel sona erme hallerinden farklı bir özel düzenlemenin yapıldığını göstermektedir. Önemli sebeple fesih,

²⁴⁰ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 322-323.

²⁴¹ İnceoğlu (Kira), s. 277.

²⁴² İnceoğlu (Kira), s. 279.

²⁴³ Gümüş (Kira), s. 264; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 322-323.

kiracının iflası ve kiracının ölümü özel düzenlemede yapılan olağanüstü sebeple fesih halleridir²⁴⁴. Bu haller dışında başka bir durum olağanüstü sebeple fesih hali hükümleri dışında genel sona erme hallerinin içine girer. Aslında yasa koyucunun olağanüstü fesih nedenlerinin belirlenmesinde belirginlik açısından bir ayırıma girdiğini görebilmekteyiz. Çalışma içinde incelenmiş olan TBK m. 316’da böyle bir düzenlemedir. Kiraya verene sözleşmeyi süresinden önce sona erdirmeye imkanı vermektedir.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNDE OLAĞANÜSTÜ FESİH KAVRAMININ ALT TÜRÜ OLARAK ÖNEMLİ SEBEPLE FESİH (331/1)

I. ÖNEMLİ SEBEPLE FESİH KAVRAMI

A. Genel Olarak

Önemli sebeple fesih olağanüstü fesih hallerinden birisi olup kira ilişkisi devam ederken²⁴⁵, sözleşmenin taraflarından her biri için çekilmez bir olgunun oluşması durumunda karşılaşılan bir sona erme halidir²⁴⁶. Bununla birlikte önemli sebep dediğimiz durum aslında haklı bir sebep²⁴⁷ olarak ortaya çıkar ve bu haliyle de sonuç doğurur²⁴⁸. Nitekim İsviçre BK’unun Fransızca metninde “*justes motifs*” terimi kullanılmaktadır ki “*önemli*” değil “*haklı*” nitelemesi dikkat çekmektedir. Almanca metinde, (Wichtige Gründen), “önemli sebepler” denmektedir.

TBK m. 331’de önemli sebeple fesih şöyle ifade edilmiştir; *taraflardan her birine, kira sözleşmesinin devamının kendisi için çekilmez bir hal alması durumunda sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanıyan olağanüstü fesih nedenlerinden*

²⁴⁴ “6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun kapsamına giren taşınmazlarda ise, 818 sayılı Borçlar Kanunu 265 (krş. TBK. 333) hükmüne dayanan feshi bildirme hakkı, konut kiralarında kiralayan için tamamen kaldırılmış, işyeri kiralarında ise yine Borçlar Kanunu 265 hükmüne dayanma hakkına sahiptir” bknz. Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 323.

²⁴⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 219.

²⁴⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 219; Gümüş (Kira), s. 264-267; Aydın, **a.g.e.**, s. 176.v.d; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 285; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 323; Aydemir, **a.g.e.**, s. 148; Erzurumluoğlu (Sona Erme), s. 40; Feyzioğlu (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 621; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 276; özel sona erme halleri için bknz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 194 v.d.

²⁴⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 219; Gümüş (Özel), s. 318.; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdulkadir, Arpacı, **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, Filiz Kitapevi, İstanbul, 1992, s. 247; Altınok Ormanlı, **a.g.e.**, s. 96.

²⁴⁸ Gümüş (BH), s. 319.

bir tanesidir²⁴⁹. Bu husus Türk Borçlar Kanunu 331’inci maddede düzenlenmiş bulunmaktadır. Eski ve yeni düzenlemelere baktığımızda, eBK madde 264’e göre “muayyen bir müddetle aktedilen gayrimenkul kirasında, mucibi akdin icrasını tahammül edilmez bir hale getiren sebepler hudusünde; iki taraftan her biri, diğerine tam bir tazminat vermek ve kanuni mehillere riayet etmek şartıyla ve kira müddetinin hitamından evvel feshi ihbar edebilir” şeklindeki metni ile yeni metin arasındaki farklılık anlaşılmaktadır²⁵⁰.

Birinci bölümde sona erme halleri olan fesih, iptal, bozma ve dönme kavramlarına olağanüstü fesih hallerinden biri olan önemli sebeple fesih düzenlemesinin aydınlatılması amacıyla çalışmada yer verilmiştir. TBK m. 331’in yan başlığı “ III. Olağanüstü Fesih-1. Önemli Sebepler” olarak geçerken, maddenin eski halinde “V. Fesih- 1. Mühim Sebeplerden Dolayı” olarak geçmekteydi²⁵¹. Genel olarak bakıldığında önemli sebeple fesih bir sona erme hali içinde fesih olarak kabul edilmektedir. Bununla beraber doktrindeki bazı görüşlere

²⁴⁹ Inceoğlu, **a.g.e.**,s.219;Aydın,**a.g.e.**,s.183;Zevkliler,Gökyayla,**a.g.e.**,s.323-324; Gümüş (BH), s. 321; OLGAC Senai, **Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu Şerhi** (Akdin Muhtelif Nevileri),Olgaç Yayıncılık, Ankara,s.683; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 583; Çalışmaya katkı sağlaması açısından önemli sebeple feshin İslam Hukukundaki görünümüne baktık ve İslam hukukunda geçen ibare “*Mazeret Sebebiyle Fesih*” olarak yorumlayabiliriz. Mazeret olarak kabul görebilecek durumlar kiracı ve kiraya veren için ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Kiracı için, Hastalık, Meslek değişikliği, Şehir değişikliği kabul edilirken, Kiraya veren için iflas etmesi, kendisinin satın aldığı yerin ayıplı olması halleridir. Konuyla ilgili ayrıntılı olarak bkz. Kayapınar, Hüseyin, **İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi**, MÜSBE TİBAD İHBD Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 1993, s. 331 v.d . Dipnot: 332 v.d.

²⁵⁰ Gümüş (BH), s. 319; Yavuz (Şerh), s. 1717; Ünal, **a.g.m.**, s. 1542; *Öncü*’ye göre önemli sebeple fesih “ *Olağanüstü ötesi önemli sebepler ötesi*” yeni düzenleme ilginç bir düzenleme olarak görülmüştür. Bknz. Özge Öncü, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, **İzmir Barosu Dergisi**, Yıl: 77, Sayı: 2 (Mayıs), 2012, (301-349), s. 62.v.d.

²⁵¹ Konunu yasal zemine oturtulmasında maddenin gerekçesinin de bilinmesi önemlidir. *Madde 330-818 sayılı Borçlar Kanununun 264 üncü maddesini karşılamaktadır. Tasarının iki fıkradan oluşan 330 uncu maddesinde, olağanüstü fesih yollarından biri olarak önemli sebeple fesih düzenlenmektedir. 818 sayılı Borçlar Kanununun 264 üncü maddesinin kenar başlığında kullanılan “V. Fesih , 1. Mühim sebeplerden dolayı” şeklindeki ibare, Tasarıda “III. Olağanüstü fesih , 1. Önemli sebepler” şeklinde ifade edilmiştir. 818 sayılı Borçlar Kanununun 264 üncü maddesinden farklı olarak kira sözleşmesinin belirli süreli taşınmaz kirası olması aranmadığı gibi, böyle bir fesihte istenecek maddi tazminat ve tutarı ile ilgili bir düzenlemeye yer verilmemiş; aynı zamanda kiracının kiralananı boş olarak teslimi için tazminatın ödenmesi gerektiğine ilişkin hüküm de alınmamıştır. Ancak hâkime, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasalsonuçlarını karara bağlama yetkisi verilmiştir. Böylece kiralananın niteliğine bakılmaksızın tüm kira sözleşmeleri bakımından genel bir düzenlemeye yer verilmiştir. Bu durumda, taraflardan her biri, fesih bildiriminin, fesih dönemlerinin sonu itibarıyla yapılması zorunluluğu olmaksızın, Tasarının 367 nci maddesinde öngörülen sürelerle uyarak, kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 266g maddesi göz önünde tutulmuştur” şeklinde düzenlenmiştir. Bknz. Kırmızı, **a.g.e.** , s. 260; Görülüyor ki, bizdeki yeni düzenlemenin modeli İsviçre Borçlar Kanununun 266g maddesidir.*

baktığımızda, *Erzurumluoğlu*'na göre fesih önelsiz (mehilsiz) bozma olarak görülmelidir. İsviçre'deki karşılığı olarak da erken bozmadan söz edilmektedir²⁵². “*Sözleşmeyi bozabilme*”²⁵³ ” hakkının taraflara verilmesidir. *Gümüş*'e göre ise maddenin kenar başlığı aslında fesih olsa bile, haklı sebeple fesih yerine fesih bildirimi ile sona erdirme olarak kabul edilmektedir²⁵⁴. *Gümüş*'ün görüşü kanaatimce yerindedir. Maddenin başlığı bizde ve İsviçre BK Almanca metninde “fesih, Kündigung” olsa bile madde metni açıkça fesih bildirim süresine uyulması gerektiğini belirtmektedir. Önemli sebeple fesihde önelsiz fesih değil açıkça önelli fesih (fesih bildirimi, eski deyimle feshi ihbar) vardır.

Olağanüstü sebeple fesih kira sözleşmesinin genel sona erme halleri içerisinde yer almaktadır²⁵⁵. Önemli Sebeple Fesih'in inceleme alanı olağanüstü feshin üç farklı başlıkta ele alınmış olan hallerinden bir tanesidir. Olağanüstü fesih ayrımı içinde dikkatimizi çeken bu sıralamada TBK m. 331'in ilk olarak düzenlenen madde olmasıdır. İlk olması ve diğer iki olağanüstü fesih nedeninden önce yer alması, maddenin önemini bir kez daha ortaya koymaktadır. Kanun koyucu olağanüstü fesih hali olarak çekilmezlik hali neticesinde sona ermenin “önemli sebeple fesih” olarak düzenlemesine karşılık kavramın doktrinde ki karşılığına baktığımızda “mühim sebeple fesih”, “muhik sebeple fesih”, “haklı sebeple fesih” olarak da ifadelerin olduğunu görmekteyiz²⁵⁶.

Önemli sebeple feshin TBK m. 331'de yapılan tanımının yanında, doktrindeki karşılığına baktığımızda; *Erzurumluoğlu*'na göre TBK m 331 öncesi düzenleme olan BK m. 264'e göre; “ bu hükümden yararlanabilmek için, sözleşmenin belirli süreli ve taşınmaz mala ilişkin olması, ayrıca sözleşmenin başında veya süresi

²⁵² *Erzurumluoğlu*, **a.g.e.** , s.40.

²⁵³ **A.e.**

²⁵⁴ *Gümüş*(Kira), s. 266.

²⁵⁵ Kira sözleşmesinin sona erme halleri için bkz, Hatemi (Ders Notları), s. 42 v.d.

²⁵⁶ Arpacı,(Hatemi,Serozan), s. 247; İnceoğlu, **a.g.e.**,s.219;Aydın,**a.g.e.**,s.176; *Gümüş*(BH),s. 319; Yavuz (Şerh), s.1719; “*haklı neden önemli sebep kavramıyla özdeş tutulmaktadır*” rapor için bkz. Devrim, Ulucan, “Belirli Süreli İş Sözleşmesinin Sürenin Dolmasından Önce Feshi, Haklı Nedenle Feshe Süre Konması ve Aynı İş İlişkisinin İki Ayrı Sözleşme İle Düzenlenmesi”, *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, (**Prof. Dr. Aydın AYBAY'a Armağandır**), 2007,1, *Maltepe Üniversitesi Yayınları*, İstanbul 2007, (497-517), s. 509; “*eBK m. 331'de düzenlenen 'mühim sebeplerden dolayı' kira ilişkisinin feshi durumu TBK m. 331'de düzenlenmiştir. Yeni düzenleme (eski yasada taşınmaz öngörülmesine rağmen) her türlü kira ilişkilerinde uygulanabilir cinstendir. Hatta (eski yasanın aksine) belirli süreli olmayan kira ilişkilerine de bu madde uygulanabilir.*” Bknz. Acar, **a.g.m.**, s. 25; Karahasan(Cilt4), s. 188.

*boyunca kira ilişkisini çekilmez kılan nedenlerin ortaya çıkması halidir*²⁵⁷ ”; Aydın’a göre; “ sözleşme kurulurken tarafların sözleşmeye temel kabul ettikleri kişisel veya maddi şartlarla ilgili olan, belirli süreli kira sözleşmesinde sürenin dolmasına kadar, belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise fesih döneminin sonuna kadar, fesih beyanında bulunan kira sözleşmesinin tarafı için dürüstlük kuralı uyarınca kira ilişkisine devamı çekilmez hale getiren ve bu nedenle bozucu yenilik doğuran bir bildirim ile kira ilişkisinin sona erdirilmesini haklı gösteren olgudur”²⁵⁸; Seliçi’ye göre; “Haklı sebep, fesih beyanında bulunan için ilişkiye devamı çekilmez hale getiren” ; İnceoğlu’na göre; “kira sözleşmesinin devamı sırasında ortaya çıkan ve taraflardan biri için sözleşmeye devam etmesini çekilmez hale getiren olgulara dayalı fesihtir”²⁵⁹”.

Yürürlükte olan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanun’unda düzenlenmiş olan 331. madde ile 818 sayılı mülga Borçlar Kanun’unda ki hali 264. madde arasında uygulama yönünden ciddi farklılıklar bulunduğunu görmekteyiz. Bu farklılıkların yürürlükteki düzenleme ile genişletildiğini söyleyebiliriz. Bu genişleme ile ilgili doktrindeki bir görüşe göre, eBK 264 hükmünün değiştirilmesi, yeni şartlar ve düzenlemeler ile TBK 331’in oluşturulması, yeni uygulamayı daha güçlü hale getirmiş ve olağanüstü fesih hallerinden önemli sebeple feshin uygulanması şartlarını genişletmiş²⁶⁰ olarak yorumlanmaktadır.

Önemli sebeple fesih şartının oluşması bazı nedenlere bağlanmıştır. Hangi durumların önemli sebep sayılacağı kira ilişkisinin bu nedene dayandırılarak sona erdirilmesi açısından önemlidir. Yasa koyucu maddenin içinde açık olarak önemli sebebin ne olduğunu belirtmiş olmasa da; mevcut kira ilişkisinin önemli sebeple sona erdirilmesi ancak “çekilmez halin varlığı” halinde mümkün olabilecektir²⁶¹.

²⁵⁷ Erzurumluoğlu, Erzan, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Emel Matbaacılık, Ankara, 1973, s. 40.

²⁵⁸ Aydın, **a.g.e.**, s. 185; HELVACI, Serap, ERLÜLE, Fulya, **Medeni Hukuk**, 2. Bası, İstanbul 2011, s. 24; AÇIKGÖZ, Osman, **Tüketicinin Korunması Çerçevesinde Mobil Haberleşme Abonelik Sözleşmesinde Genel İşlem Koşulları**, XII Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013, s. 522; BUZ (YDH), s. 193; Doğan, **a.g.e.**, s. 226.

²⁵⁹ İnceoğlu (Kira), s. 219; Aynı doğrultuda bkz. Doğan, **a.g.e.**, s. 226.

²⁶⁰ Gümüş (Kira), s. 264-265; konu ile ilgili karşılaştırmalar için bkz, Aydın, **a.g.e.**, s. 182-183; Gümüş, Mustafa Alper, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, C. 1, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013, s. 319v.d. (BH)

²⁶¹ Yargıtay bir kararında, “ Önemli nedenler, bunları ileri süren bakımından, sözleşmeye devanın çekilmez hale geldiği iyiniyet kurallarına göre kabul edilebilecek nedenler olmalıdır.

Çekilmezlik halinin iyi tespit edilmesi ve eski yeni kanun düzenlemesindeki tespitlerinin karşılaştırılarak incelenmesi maddenin uygulanabilirliği açısından değer katacağını söyleyebiliriz²⁶². Zira önemli sebebin bir kira sözleşmesini sona erdirebilme gücüne sahip olması ancak önemli sebep sayılacak olgunun doğru tespit edilmesi haline bağlanabilir. Bu olgunun sözleşmeyi çekilmez hale getirmesi onun önemli sebep sayılması için yeterli kabul edilse de, uygulamada ve doktrinde açık olarak yapılmış bir tanıma rastlanmamaktadır. Her ne kadar yasa koyucu bu maddenin düzenlemesini yaparken somut ve kesin bir tanımlamaya gitmese de bu konuyla ilgili örnekler ancak doktrindeki bazı tespitler ve Yargıtay'ın verdiği kararlar ışığında varabilmekteyiz. Ayrıca; önemli sebeple fesih örnekleri somut bir şekilde kanun da yer almamaktadır²⁶³. Kazüistik yöntemi benimsemeyen İsviçre BK'unda örnek verilmemesi TMK m. 4 gereğince hâkimin takdirine bırakılması tabiidir.

Konunun doğru anlaşılması için yapılması gereken bir diğer tespit de, “çekilmezlik hali” dir. Nasıl ki her somut olayda önemli sebep değişerek karşımıza çıkıyorsa, çekilmezlik halinin varlığı da elbette değişecektir²⁶⁴. Çalışma içerisinde incelenecek olan çekilmezlik halinin, önemli sebebin oluşmasında belkemiği görevi görebileceği de söylenebilir²⁶⁵.

Sürekli borç ilişkisi içinde kurulmuş olan bir kira sözleşmesinin bir başka kira sözleşmesinden muhtevası bakımından farklılık göstereceğini söyleyebiliriz. Kira

Hakim, önemli nedeni kendiliğinden göz önüne alamaz; o halde önemli nedenin varlığı ve ne olduğu sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafça belirtilmelidir” Y.3.HD. 18.09.2001, E6667,7872 (www.kazanci.com); Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**,s. 323.

²⁶² Bazı karşılaştırma tespitleri için bkz. Kırmızı, **a.g.e.** , s. 260; “Kullanmanın mümkün olamaması konusunu düzenleyen eski Borçlar Kanunumuzun 252. maddesinin üçüncü fıkrasında “Mucip akdın icrasını tahammül edilmez bir hale getiren sebepler hudusünde, iki tarafın akdi feshetmek hakları mahfuzdur.” denilmek; kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 257. Maddesinin üçüncü fıkrasında ise, “Haklı sebeplerle sözleşmeden dönme imkânı saklıdır.” kuralı getirilmek suretiyle, eski Borçlar Kanunumuzun 264. Maddesine dayalı olarak kira sözleşmesinin feshi imkânına atıfta bulunuluyordu. Böylece, eski Borçlar Kanunumuzun 252. maddesinin üçüncü fıkrası, kullanmanın mümkün olamaması durumunda kira sözleşmesine ilişkin bağımsız bir fesih hakkı olarak değerlendirilmeyordu. Eski Borçlar Kanununun 252. Maddesinin üçüncü fıkrası yeni Borçlar Kanununun 325. maddesine alınmamış olsa bile, yeni Türk Borçlar Kanununun 331. maddesine göre, haklı sebeple fesih, şartlarının gerçekleşmesi durumunda her zaman mümkündür” bkz. Petek, **a.g.m.**, s. 169 (Naklen Alıntı).

²⁶³ Aydın,**a.g.e.**,s.184.

²⁶⁴ Gümüş (Kira) , s. 268.

²⁶⁵ TBK m. 331'e verilebilecek örnekler “kiralanan hırsız girmesi, panik atak nöbetleri, uyluk kemiğinin kırılması, kiracının ağır hastalığı, körlüğü, kaza geçirmesi asansörün olmaması” gösterilebilir. Bknz. Gümüş(Kira), s. 270.

sözleşmesinin konusu, tarafları, farklı durum ve şartların oluşması beklenir değişikliklerdir. Böylece imzalanmış her kira sözleşmesi kendi içinde farklılıklar göstermiş olur. Her kira sözleşmesi aynı olamayacağı gibi, içerik ve düzenlemeler bakımından farklılık göstereceği açıktır. Bu sebeple önemli sebep sayılacak durum ve koşulların her kira sözleşmesi için farklı olacağı sonucuna varabiliriz. Buna binaen yargı kararları ile bir olayda önemli sebep kabul edilen olgu başka bir olayda önemli sebep olarak kabul görmeyebilir. Bu durumda çekilmez hal değişecek ve her defasında yeni bir önemli sebep ortaya çıkmış olacaktır. Bu noktada vardığımız sonuç açık ve net bir şekilde önemli sebeple fesih nedenlerinin sayılmasının mümkün olamayacağı yönündedir²⁶⁶. Yargıtay kararları ve uygulamada karşılaşılan sorunlar ışığında örneklemelere çalışma içerisinde yeri geldiği ölçüde yer verilmeye çalışılacaktır. Burada gözden kaçırılmaması gereken bir başka husus da, çekilmez halin bazı durumlarda bir taraf için kabul edilebildiği halde diğer taraf için kabul edilemeyebileceğidir. Taraflar çekilmezlik üzerinde anlaşamazlarsa, dava yoluna gidildiğinde hâkim mevcut hali ve koşulları göz önüne alarak karar verecektir. Önemli sebebin varlığı halinde, taraflardan her biri yasal fesih bildirim sürelerine uyarak kira ilişkisini her zaman sona erdirebilir²⁶⁷.

TBK madde 331 de düzenlenmiş olan önemli sebeple fesih Sekiz yıl süreyle ertelenen maddeler arasındadır²⁶⁸. Yasa koyucu tarafından önce Beş yıl erteleme süresi kabul edilmiş, ancak daha sonra bu sürenin uygulanacağı kişiler sadece ticaretle uğraşan kiracılar olarak sınırlandırılmıştır. Normal şartlarda TBK madde

²⁶⁶ Seliçi, **a.g.e.**, s. 193; Aydın, **a.g.e.**, s. 187.

²⁶⁷ Zevkililer, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 323; Aydın, **a.g.e.**, s. 220; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 40; Feyzioğlu(muhtelif), s. 620; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 257; Doğan, **a.g.e.**, s. 26 ve 233; Gümüş(Kira), s. 269; Aydemir, **a.g.e.**, s. 148; Şenyüz(Özel), s. 308.

²⁶⁸ 4 Temmuz 2012 tarih ve 6353 sayılı Kanun'un (RG. 28351) 53. Maddesi ile değiştirilen 31.03.2011 tarih ve 6217 sayılı **Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un** geçici 2. Maddesi hükmü gereğince, "Kıracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 331'inci maddesi (diğer maddeler 323, 325, 340, 342, 343, 344, 346, ve 354) 01.07.2012 tarihinden itibaren Sekiz yıl süreyle uygulanmayacağı, bu halde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunacağı, kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacağı düzenlenmiştir; Hatemi (Ders Notları), s. 42; Şafak, **a.g.t.**, s. 153; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 260; Ceran(Kira), s. 242; Yavuz (Şerh), s. 1717; İnceoğlu(Kira), s. 219; Gökyayla(İşyeri Kiraları), **a.g.m.**, s. 151-153; "TBK m. 331 hükmünün ertelendiği gerekçe gösterilerek önemli sebeple fesih imkanının ortadan kalktığı kabul edilemez", bkz. Gökyayla(İşyeri Kiraları), **a.g.m.**, s. 169; Öncü, **a.g.m.**, s. 315.

331 hem kiracı hem de kiraya veren için öngörülmüşse de Sekiz yıl süreyle ertelenme kiracının ancak TTK’nda tacir olarak sayılanlardan biri olması halinde mümkündür²⁶⁹

Sekiz yıl süreyle ertelenen maddelerin yürürlüğe gireceği tarih, TBK’nun 1 Temmuz 2012 tarihi olduğu düşünüldüğünde, 1 Temmuz 2020 yılında ertelenen maddelerin yürürlüğe gireceğini söyleyebiliriz.

Önemli sebeple fesih hakkı sözleşmenin her iki tarafına da tanınmış bir haktır²⁷⁰. Böylece taraflardan her biri, kiracı veya kiraya veren durum ve şartların²⁷¹ oluşmasıyla, kira sözleşmesini önemli sebebe dayandırarak sona erdirmeye hakkına sahiptir. Bununla birlikte sona erdirmeye isteğinin ileri sürülmesi ancak yasal fesih bildirimi ile yapılabilir²⁷². TBK m. 329 m. 330’da fesih bildirim süreleri düzenlenmiştir. Fesih bildirimindeki süreler kiralananın taşınır ve taşınmaz olmasına göre farklılık gösterir²⁷³.

²⁶⁹ TBK m. 331 Sekiz yıl süreyle ertelenen maddeler arasında sayıldığına ilişkin bkz. Kadir Emre Gökyayla, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”, **Yaşar Üniversitesi e-Dergisi**, 2013, s.1248,(1203-1251), (KÇ); Gümüş (BH), s. 319; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunun döneminde yapılmış ve halihazırda devam eden kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Usul ve esasların belirlenmesinde uygulama alanı bulacak yasanın bilinmesi de önemlidir. 2012 yılından önce düzenlenmiş ve 2012 yılından sonrası için devam eden sözleşmelerin uygulama ve düzenleme şekilleri “6101 sayılı Türk Borçlar Kanunun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun ”un birinci maddesinde yer almaktadır. Madde 1’e göre imzalanmış ve devam etmekte olan bir kira sözleşmesinin fiil ve işlemlerine ilişkin uygulanacak olan yasa fiil ve işlemin yapıldığı tarihteki yasa hükmü doğurur” şeklindedir. Madde 1’e göre imzalanmış ve devam etmekte olan bir kira sözleşmesinin fiil ve işlemlerine ilişkin uygulanacak olan yasa fiil ve işlemin yapıldığı tarihteki yasa hükmü doğurur. 2012 itibari ile 6098 sayılı yasa döneminde taraflar bir kira akdi için temerrüt, tasfiye, sona erme, fesih gibi kira sözleşmesi 818 sayılı kanun yürürlükteyken imzalanmış olsa bile, 2012 tarihinden sonra yapılacak tüm işlemler için 6098 sayılı kanun hükümleri uygulanacaktır. Yine aynı şekilde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun 2012 tarih itibariyle yürürlükten kalkmış ve 6098 sayılı borçlar kanunu içinde “konut ve çatılı işyeri kiraları” ayrımında yer almıştır; Gümüş(BH),s. 228; Akıncı(Tasarı), s. 33; Gökyayla(İşyeri Kiraları), **a.g.m.**, s. 158; Gümüş(Kira), s. 15.

²⁷⁰ eBK 264’de geçen “iki taraftan her biri” TBK 331’de “taraflardan her biri” olarak ifade değişikliğine gidilmiştir. Yasa koyucunun bu değişikliğe gittiğini ama anlam değişikliğinin olmadığını görmekteyiz; Aydemir, **a.g.e.**,s. 148.

²⁷¹ Şafak’a göre, önemli sebeple feshin iki şartı vardır. Çekilmezliğin oluşması ve fesih bildirimidir. Bknz. Şafak, a.g.t., s. 160; Aydemir, **a.g.e.**,s. 148.

²⁷² Yargıtay’ın bir kararında: Belirli bir süre için yapılan kira akdinin devamı sırasında, çıkan önemli sebepler dolayısı ile TBK. 331 (BK. 264.) maddesi gereğince akdin feshedilebilmesi için, önemli nedenlerden dolayı kira ilişkisinin çekilmez hale gelmesi, TBK. 330,368 (BK. 262 ve 285) maddelerinde açıklanan sürelerle uyularak fesih beyanında bulunulması gerekmekte olup, davada TBK.nun 331. maddesinin uygulama olanağı yoktur. YARG. 6. H.D. ESAS NO: 2013,14078 KARAR NO:2014,6778 .

²⁷³ Fesih bildirim süreleri taşınır ve taşınmazlar için ayrı ayrı düzenlenmiştir. Bknz. TBK m. 329-330; Koç, **a.g.m.**, s. 20.

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshe dayandırılarak sona erdirilmesinde fesih için meydana gelmiş olan haklı nedenlerin ileri sürülmesinde TBK m. 331 düzenlemesinin özel sona erme hali olarak düzenlendiğini söyleyebiliriz. Böylece olağanüstü fesih hallerinden bir tanesi olması sebebiyle olağan fesih hallerinin dışında bir özel düzenleme olarak karşımıza çıkmaktadır²⁷⁴.

Kiracı veya kiraya veren önemli sebeple fesih hakkını kullanarak ve yasal bildirim süresine uyarak her zaman sözleşmeyi feshedebilir²⁷⁵. Bu düzenleme ile esnekliğin olduğu ve süre bakımından tarafların belirli süreli bir sözleşme için beklenmesi gereken süreden daha kısa bir sürede sözleşmeyi sona erdirebileceği söylenebilir. Yasal bildirim süreleri için getirilen değişiklik; tarafların her ikisinin de bu hakkı kullanabilir olması ve diğer tarafa çekilmezlik halini her zaman ileri sürebilmesi gösterilebilir. Yani taraflar açısından süreyi bekleme gibi bir engel olmayacaktır. Önemli olan fesih hakkını ileri süren tarafın diğer tarafa bildirim süresinde yapmasıdır. Konut ve çatılı işyeri kiralari için getirilen yazılı bildirim zorunluluğunun genel düzenlemedeki sona erme halinde görememekteyiz²⁷⁶. Buradaki bildirim süresinin muhatabın hazırlık yapmasını ve kendini kira ilişkisinin sonuçlarına hazırlanmasını temin için konduğu kanaatindeyim. Bu durumu kiracının iflası hali ile karşılaştırdığımızda süre vermenin faydalı olamayacağı durumlarda, kiracının verilen sürede herhangi bir güvence vermemesi halinde,

²⁷⁴ Doğan, **a.g.e.**, s. 24.

²⁷⁵ Her çekilmezlik hali önemli sebeple fesih için yeterli olmayabilir. Mesela, *işçinin iş akdini feshetmesi sebebiyle başka bir yere taşınması, kiracının işyerinin taşınması ve işyerine yakın yerde ev tutmak istemesi, işçinin davranışlarından dolayı işten çıkartılması* v.b , bkznz. Gümüş(Kira), s. 270; Taşınır-taşınmaz kiralari için fesih bildirim süreleri için bkznz. TBK m. 329-330; Feyzioğlu'na göre 6570 sayılı kanunun kapasamına giren ve TBK içine eklenen konut ve çatılı işyeri kiralari için TBK m. 331 uygulanmamalıdır. Bknz. Feyzioğlu (Özel),s. 623; Sungurbey'e göre önemli sebeple fesih 6570 sayılı yasa içinde olan yani yeni uygulamada 6098 sayılı kanun içine yerleştirilen konut ve çatılı işyeri kiralari da bu kapsamda olmalıdır. Bknz. SUNGURBEY, İsmet, **Medeni Hukuk Eleştirileri**, 1963, s. 145-146-147.

²⁷⁶ Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Bildirim için bkznz. SEVİNÇ, Süleyman, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin On Yıllık Kira Uzama Sürelerinin Bildirim İle Sona Ermesi**, Hukuk Postası 2014, Altan Basım, İstanbul, 2015, (239-243), s. 241; AKAY AĞÜN, **Merve, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri**, Seçkin Yayıncılık, 2017, Ankara, s. 30; Ruhi, **a.g.e.**, s. 866-867; İnceoğlu(Kira), s. 34; Gümüş(Kira), s. 41-42; Kırmızı, **a.g.e.** , s. 264; Akıncı(Tasarı), s. 45; Doğan (Sempozyum), **a.g.m.**, s. 512; Yalçın Kavak, **Borçlar Hukukunda Yazılı Şekil**, İstanbul, Kayhan Matbaacılık, 2015, s. 185-186; Gümüş, (Sona Erdirme Hakkı), s. 131.

kiraya verenin herhangi bir mehil vermeden kira ilişkisini hemen feshedebilmesi imkânı tanınmıştır²⁷⁷.

B. Önemli Sebebin Tespiti

Çalışmanın esasının belirlenmesinde, önemli sebeple fesih kavramının doğru tespit edilmesi ve diğer hükümler karşısında, önemli sebep kavramının anlaşılabilirliğinin bilinmesi önemlidir. Zira bu düzenleme kira sözleşmesinin feshinde gidilecek özel bir yoldur. Önemli sebep sayılabilecek durumların kim veya kimler için önemli olduğu, hangi durumlarda geçerlilik kazanacağı, hangi somut olaya göre değerlendirileceği doğru tespit edilmelidir. Uygulamada karşılaşılan sorunların çözümü açısından bu kavramın doğru belirlenmesi elbette ki önemlidir.

Bir kira sözleşmesinin TBK m. 331'e dayandırılarak sona erdirilmek istenmesi ancak durum tespitinin '*önemli sebeple feshe dayandırılması*' gerekli kistasların oluşmasına bağlıdır. Mesela bildirimin yapılmamış olması durumunda önemli sebeple feshin temel dayanağı olan çekilmezlik halinin meydana gelmiş olup olmadığına bakılmaksızın önemli sebeple fesih söz konusu olmayacaktır. Zira bildirim emredicidir ve hükmün uygulanması için şarttır²⁷⁸.

Önemli sebebe dayandırılarak feshedilecek olan kira sözleşmesinde önemli sebebin tespitinin yanında önemli nedenin unsurlarının varlığı ve devamlılığı da önemlidir. Geçici ya da sözleşme ile herhangi bir ilişkisi olmayan bir olgu önemli sebebin dayanağı olamayabilir. Bununla birlikte, kira sözleşmesinin önemli sebeple feshe dayandırılmasında tarafların hepsi için aynı sonucun oluşması ve çekilmezliğin herkes için meydana gelmesi şartı da yoktur. Bu noktada, önemli sebebin kabul görebilmesi için yalnızca bir taraf açısından çekilmez halin varlığı yeterli görülmüştür.

C. Önemli Sebep Olgusunun Kabulü Anı

²⁷⁷ TBK m. 332'ye göre; "*kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir*", maddeden de anlaşılacağı üzere, kiracı şayet kiraya verene bir güvence gösterirse, kiraya verenin fesih hakkını kullanmasını da engellemiş olur. Bknz: Aydın, **a.g.e.**, s. 164-165; Gümüş (Kira), s. 292-293; İncoğlu (Cilt II), s. 267.

²⁷⁸ Bildirim şartı Yargıtay tarafından da onaylanmış bir husustur. Bununla birlikte Yargıtay yapılan ihtarın işin konusu ile ilgili olması gerektiğini de savunmaktadır. "*....Usulüne uygun ihtar açısından bknz. davacı tarafından gönderilen 16.05.2014 keşide tarihli ihtarname 30 gün yerine 10 günlük sürenin verilmesi de kiralananın vasfı da göz önüne alındığında TBK. nın 316,2.maddesi gereğince usulüne uygun olarak gönderilen bir ihtar değildir...*" 6. HD. 21.04.2016, E. 2015,10608 ,K. 2016,3231, (çevrimiçi 13.01.2016);

Önemli sebep, bir kira ilişkisinin devamında taraflardan biri için çekilmezlik halinin olgusudur²⁷⁹. Önemli sebeple fesih, çekilmezlik halinin oluşması durumunda sona erme eyleminin gerçekleşmesi için başvurulabilecek bir durumdur. Olağanüstü fesih için bu olgunun varlığı sözleşmeyi sona erdirmek için gerekli ve yeterlidir. Daha önce de belirttiğimiz gibi önemli sebebin varlığı dürüstlük kuralları çerçevesinde düşünülmeli ve sonuç doğurmalıdır.

Önemli sebep dediğimiz olgunun oluşumu ile doğduğu an birbirinden farklı yorumlanmalıdır. Bununla birlikte sözleşmeye olan etkisinin iyi değerlendirilmesi de gerekmektedir. Çalışma içinde bu değerlendirmeyi üç farklı açıdan ele alarak incelenmeye çalışıldı. Her ne kadar bizim için önemli olan sözleşme kurulduktan sonraki süreç olsa dahi, önemli sebebin sözleşmeden önce var olduğunun bilinmesi sözleşmenin önemli sebeple fesih gerekçesi ile sona erdirilmesinde ve kusur tespitinin doğru yapılması durumunda tazminat hükümleri için önem arz edecektir. Bu sebeple bu hususun ayırımı çalışma içinde sonuçlarına değinilmeden yapılacaktır.

Önemli sebep, kira sözleşmesinin üç aşamasında meydana çıkabilir;

- Sözleşme kurulmadan önce önemli sebebin varlığı
- Sözleşme kurulma aşamasındayken önemli sebebin varlığı
- Sözleşme kurulduktan sonra önemli sebebin varlığı olarak ayrılmıştır.

Doktrinde bu üç aşama farklı değerlendirilmiştir. Sözleşme kurulduktan sonra önemli sebebin oluştuğunu kabul edenler yanında, sözleşme devam ederken veya başlangıç aşamasında önemli sebebin doğmuş olacağını söyleyen yazarlar vardır²⁸⁰. Bu tespitlere ek olarak sözleşme kurulmadan önce önemli sebebin var olduğunu bilmek ve bu durumu gizleyerek veya söylemeyerek de kira ilişkisi kurulabilir. Mesela, kiracının asansör kullanmak zorunda olduğu ve merdiven kullanamayacağını bilen kiraya verenin asansörün çalışmadığını kiracıya bildirmemesi gibi. Böylesi bir durumda, sözleşmenin feshinde haklı olan kiracının aynı zamanda tazminata hak kazanabileceği sonucuna da varabiliriz. Zaten, önemli

²⁷⁹ Aydemir, **a.g.e.**, s. 148.

²⁸⁰ Akıntürk, Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 272; Arpacı, (Hatemi, Serozan), s. 248; Daşlı, **a.g.e.**, s. 128.

sebeple fesih halinde, tarafların uğradıkları bir zararın var olup olmadığının tespiti hâkimin tazminata hükmetmesi için yeterlidir. Örneğin; somut olayda kiracının güven ilişkisi ve dürüstlük kuralları çerçevesinde tuttuğu ev için yaptığı tüm masraflar ve tutacağı yeni yerin daha pahalı olması tazminata konusu olacağı söylenebilir.

Bu tespitler yapılırken, kiralananın kiracının kullanımına bırakılma gibi bir şartın olmadığını da söylemek lazım²⁸¹. Zira tarafların, önemli sebebin sonuçlarından etkilenerek sözleşmeyi sona erdirmek istemelerinde, kiralanan yerin teslim edilmiş olması veya kullanıma başlanmış olmasının pek önemi olmayacaktır²⁸².

Fesih bildirimini önemli sebep için son nokta olarak görebiliriz. Tarafların önemli sebep kabul ettikleri olgunun varlığını diğer tarafa iletmeleri ile ancak sözleşme sona erdirilmiş olur²⁸³. Böylece önemli sebebin etkisinin süresi belirlenmiş olacaktır. Taraflar açısından da bu sürenin bilinmesi, sözleşmenin sona erdirilme süresi için önemli olacaktır. Doktrinde kira sözleşmesi kurulurken var olan bir haklı neden, sonrasında kira sözleşmesinin feshinde haklı neden olarak kullanılamayacağı ileri sürülmektedir²⁸⁴. Zira bu sebepler “öngörülebilir” sebepler olarak kabul edilmektedir²⁸⁵.

D. Belirli Süreli Sözleşmeler Karşısında TBK m. 331’in Uygulama Alanı Bulması

Kanun koyucu TBK m. 331’i düzenlerken, sözleşmenin belirli süreli-belirsiz süreli olarak düzenlenmesine bakmaksızın bu maddenin önemli sebeplerin oluşması halinde kullanılabileceğini söylemektedir. Her iki durumda da geçerli bir sona erme hali vardır²⁸⁶.

Belirli süreli sözleşmeler için süre kısıtlaması, tarafların sözleşmenin devamında belirlemiş oldukları süre ile sınırlandırılmıştır. Bu süreden önce belirli

²⁸¹ Yavuz,Acar,Özen (BHD), s. 285

²⁸² Çalışmanın kapsamının genişletmesinde değinmek istediğim bir konu da, kamulaştırma kapsamında kiracının kiralananı boşaltmak zorunda olmasıdır. Kamulaştırma Kanunu m. 20 kapsamında, kiraya verenin kusurunun olmaması sebebiyle kiracı için meydana gelmiş olan çekilmezlik hali için bir tazminat ödemeyeceği yönündedir. Bknz. Gümüş(BH),s. 276.

²⁸³ Tandoğan (Cilt ½), s. 231; Aydın, a.g.e., s. 207; Yavuz,Acar,Özen (BHD), s. 285;

²⁸⁴ Daşlı, a.g.e., s. 129;

²⁸⁵ İnceoğlu(Kira), s. 234; Daşlı, a.g.e., s. 129; Yavuz,Acar,Özen, a.g.e., s. 574.

²⁸⁶ Aydın, a.g.e., s. 242.

sürelî sözleşmelerde olağanüstü bir durum söz konusu olmadıkça sözleşme sona erdirilmez. TBK m. 331'in kullanım alanı bulduğu durumlarda taraflar var olan fesih süresinin önüne geçerek, kira sözleşmesinde belirlenen süreden önce TBK m. 329-330'a dayanarak sona erme işlemini gerçekleştirebilirler²⁸⁷.

Belirli süreli sözleşmesinin bitmesine çok az bir süre kala önemli sebebin ortaya çıkmasında, elbette ki taraf açısından belirli süreli sözleşmede belirlenen sürenin sonunda fesih işlemini gerçekleştirmek avantajlı olacaktır. Aksi halde TBK m. 331'e göre *"her zaman"* ama *"fesih bildirim sürelerine uyararak"* sözleşmenin sona erdirilmesi gerçekleşebilir.

Genel kurala baktığımızda, yasa koyucu önemli sebeple fesih hakkının kullanımını her iki tarafa da tanımıştır²⁸⁸. Yani kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi bir tarafa tanınan bir hak sayılmamıştır. Bu husus mülga kanunda da böyleydi. Bozucu yenilik doğuran fesih hakkının şartları hangi taraf için doğmuş ise o taraf, yasal fesih bildirim sürelerine uyararak kira sözleşmesini sona erdirebilir²⁸⁹. Burada önemli olan husus; önemli sebeple fesih hakkının doğruluğu ve kabulünün tespitidir. Tarafların önemli sebebin varlığını kabul etmesi ve karşı tarafa ilettikleri anın önemi, elbette ki kira sözleşmesinin sona erme zamanının doğru tespiti açısından önemli sayılacaktır. Doktrinde bu konuyla ilgili olarak; *İnceoğlu'na* göre ; *"kira sözleşmesi fesih ihbar süresinin sonunda sona ereceği"*²⁹⁰, yine aynı şekilde

²⁸⁷ "Belirli bir süre için yapılan kira akdinin devamı sırasında, çıkan önemli sebepler dolayısı ile TBK. 331 (BK. 264.) maddesi gereğince akdin feshedilebilmesi için, önemli nedenlerden dolayı kira ilişkisinin çekilmez hale gelmesi, TBK. 330,368 (BK. 262 ve 285) maddelerinde açıklanan sürelerle uyularak fesih beyanında bulunulması gerekmekte olup, davada TBK'nun 331. maddesinin uygulama olanağı yoktur. Sözleşmeye bağlılık ilkesi uyarınca taraflar akdettikleri sözleşmedeki hüküm ve koşullar ile bağlı olup kural olarak akdin süresinden önce feshi mümkün değildir". Y. 6.HD, E.2013,14078 , K.2014,6778, (Çevrimiçi), www.yargitay.gov.tr.

²⁸⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 26.

²⁸⁹ Yasal fesih bildirim sürelerine uyulması ve bildirimin yapılmış olması bir kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinin istenmesinde önemli bir etken olarak kabul edilse de, Yargıtay'ın bir kararında yapılan fesih bildiriminin haklı bir nedene dayanmadan yapıldığı ve bu nedenle bozma kararı verdiği kararında şöyle denilmektedir: *"Mahkemece her ne kadar sözleşmenin muayyen bir müddetle yapılması ve teknik bilirkişi raporunda belirtilen nedenlerle sözleşmenin icrasının davalı yönünden tahammül edilmez bir hale gelmiş olması nedeniyle davacının fesih hakkı doğduğu, ancak Borçlar Kanunu'nun 264,1 maddesi gereğince davalının fesih bildirimini yasaya uygun olarak yapmaması nedeniyle Borçlar Kanunu'nun 264,2.maddesi gereğince altı aylık kira bedelinin tazminat olarak davacı tarafından talep edilebileceği gerekçesiyle davanın kısmen kabulüne karar verilmiş ise de, kiracının fesih bildirimini haklı değildir."*, Yarg. 6. HD, 18.9.2007, E. 2006,7250, K. 2007,9578, (Çevrimiçi 12. 03. 2016); Doğan, **a.g.e.**, s. 26; Koç, **a.g.m.**, s. 20.

²⁹⁰ İnceoğlu(Kira), s. 251; Doğan, **a.g.e.**, s. 26; Ünal, **a.g.m.**, s. 1542.

Aydın'a göre, “fesih bildiriminin karşı tarafa ulaşması ve fesih bildirim süresinin sonunda²⁹¹”, önemli sebeple fesih gerçekleşmiş olacaktır²⁹².

II. ÖNEMLİ SEBEBİN OLUŞMASINDA HUKUKSAL DAYANAK

A. Genel Olarak

Önemli sebeple fesih kavramının uygulama alanı bulabilmesinde hukuksal dayanakların tespiti önemlidir. Bu tespitin yapılmasında hukuken karşılık bulacak bir terminolojiye de ihtiyaç duymaktayız. Sürekli borç ilişkisi içinde kurulmuş olan bir kira sözleşmesinin kurulma sürecinde taraflar birbirlerine karşı dürüslük ilkesi içinde bağlı kalacaklarını bilmek isterler. Her ne kadar kira ilişkisi kurulurken yazılı veya sözlü olarak bu bağlılığı belirtmiş olsalar da, tarafları bu bağlılık içinde güvende tutacak hukuki bir zemin de gerekmektedir. Bu sebeple tarafların önemli sebebin oluşmasında sözleşmenin gerek kuruluş gerekse devamında meydana gelebilecek değişimlere hazır olmaları ve hukuken bunu da koruma altına almaları önemlidir. Zira beklenmeyen bir hal ya da zorunlu bazı durumlar neticesinde sözleşmeyi sona erdirmek isteyebilirler²⁹³.

Tüm bu sebeplerle, hukuksal bir dayanağın oluşmasında, “İşlem Temelinin Çökmesi”, “Ahde Vefa İlkesi (*pacta sunt servanda*)”, “Dürüstlük Kuralı”, “İyiniyet Tespiti” ve bunlara ek olarak hukuken “*emredici hükümler*” in sözleşmenin sona erdirilmesinde etkin rol oynadığının irdelenmesi gerekmektedir.

Olağanüstü sebeple fesih halleri içinde yer alan önemli sebeple fesih, sürekli borç ilişkisi içerisinde inceleme alanı bulmasından dolayı özel bir sona erme hali olarak doktrinde görülmektedir²⁹⁴. Tarafların kira sözleşmesi ile birbirlerine bağlı olmaları sözleşmenin sürekli bir borç ilişkisi içerisinde düzenlenmesinden kaynaklanmaktadır. Doktrinde, tarafların kurmuş oldukları bir kira ilişkisinin aslında “uzun süreli, kişisel güvene dayalı, özel bir yakın ilişki” olarak nitelendirildiğini görmekteyiz²⁹⁵. Tarafların kira ilişkisi döneminde birbirlerine güvenerek hareket etmelerinin temeli; kurulan hukuki ilişkinin süreklilik arz etmesindendir. Bu güven

²⁹¹ Aydın, **a.g.e.**, s. 228-229.

²⁹² Yargıtay bir kararında, sözleşmenin çekilmez hala gelmesi halinde fesih bildiriminin diğer taraf yapılmasına ek olarak tazminat ödemeyi teklif etmesi de gerektiği yönündedir. Kararda bu teklifin yapılmaması fesih bildiriminin de yapılmaması sayılacağı yönündedir. Karar için bkz. Aydemir, **a.g.e.**, s. 149, Y. 3. HD., 06.07.2000, Ta, 2000,6318-6680.

²⁹³ Seliçi, **a.g.e.**, s. 196; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 138; Aydın, **a.g.e.**, s. 177.

²⁹⁴ Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 94; Aydın, **a.g.e.**, s. 178.

²⁹⁵ Aydın, **a.g.e.**, s. 178.

ışığında kurulan bir sözleşme şayet hukuken korunan bir zemin içinde yer almazsa, hak ihlalinin oluşması önlenemez bir durum olur. Aslında kira ilişkisinin taraflarca korunamadığı ve güven, kusur, zarar gibi kavramların bu kira ilişkisi içinde oluşarak tarafları zedeleyecek bir boyuta gelmesi halinde “*kira sözleşmelerinde önemli sebeple fesih*” düzenlemesinin koruyucu bir madde görevi gördüğünü de söyleyebiliriz.

Hukuksal dayanağın incelenmesindeki bir diğer önemli nokta da önemli sebebin tespiti yanında uygulama alanı bulmasında dayanak gösterilecek hukuki zeminin oturtulmasıdır. Sürekli borç ilişkisinin haklı sebeple feshinin önemli sebeple feshi de içine alarak kurulmuş bir kira sözleşmesinin sona erdirilmek istenmesinde, tarafların başlangıçta nasıl ki birbirlerine karşı bağlılık ve güven duygusu²⁹⁶ içinde hareket ettikleri düşünülüyorsa, taraflardan birinin ya da her ikisinin birbirlerine karşı güven duygusundan koparak sözleşmenin sona erdirilmesinin mümkün olacağını savunanlar da vardır. Bununla birlikte güven ilişkisinin taraflar arasında kurulup kurulmadığının pek bir öneminin olmadığını savunan görüşün dayanağı ise sadece önemli sebeple feshin uygulama alanı bulup bulmadığının doğru tespit edilmesi gerektiği yönündedir²⁹⁷.

B. İşlem Temelinin Çökmesi

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshe dayandırılmak suretiyle sona erdirilmek istenmesinde, tarafların bu fesih hakkını ileri sürebilmeleri için genel hukuk kuralları çerçevesinde uymakla yükümlü oldukları kurallar göz önüne alınmalıdır. Kuralların hiçe sayılması, hukuken doğru olmadığı gibi, uğranılan zarar varsa da giderilmelidir.

Bu madde gereğince mevcut hukuki işlemin sona erdirilmesi bazı özel nedenlerin oluşmasına ve bu nedenler ışığında şartların gerçekleşmesine bağlanmıştır. Kira sözleşmesinin sona ermesi ve bu sona erme halinin önemli sebeple feshe dayandırılması işlem temelinin çökmesi olarak da kabul görmektedir²⁹⁸. Kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde, işlem temelinin çökmesi²⁹⁹,

²⁹⁶ **A.e.**

²⁹⁷ Görüşler için ayrıntılı olarak bkz., Aydın, **a.g.e.**, s. 178-179; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 114-115; Seliçi, **a.g.e.**, s. 202; OĞUZMAN, M. Kemal, **Medeni Hukuk Dersleri**, İstanbul, 1971.

²⁹⁸ Gümüş (Kira), s. 266 ;İsviçre Hukukundaki uygulaması için bkz ilgili yazarlara, Gümüş, **a.g.e.**, s. 266, dipnot: 854; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 276; Şafak, Esma Elif, **Kira Sözleşmesinin Kiracının**

önemli sebeple fesih halinin ileri sürülmesinde çekilmezlik halinin işlem temelini çökerten bir neden olduğu da kabul edilmelidir. Yani haklı nedenlere dayanılarak sona erdirilmek istenen bir kira sözleşmesi için işlem temelinin çöktüğü ve buna dayanılarak haklı nedenlerin oluşması ile bildirime dayanarak sözleşmenin sona erdirileceği sonucuna varılır³⁰⁰.

Ayrıca işlem temelinin çökmesi bir kira sözleşmesinin devamının mümkün olmadığı durumlarda çıkabilecek bir unsur olarak kabul edilse de, önemli sebeple feshe dayandırılan her durum ve şartın işlem temeline dayandırılması mümkün olmayacaktır. Taraflardan biri için çekilmez halin meydana gelmesi her somut olayda işlem temelinin çöktüğü anlamına da gelmeyecektir. Bununla beraber bir kira sözleşmesi için işlem temelinin³⁰¹ çökmesi demek önemli sebebin gerçekleştiği sonucunu doğurmuş olacaktır³⁰².

TBK m. 331'in inceleme konusu olması nedeniyle, işlem temelinin bu madde için düşünülmesi ve uygulama alanı bulup bulmadığının iyi tespit edilmesi gerektiği düşüncesindeyiz³⁰³. Tam da burada ahde vefa ilkesinin doğru tespit edilmesi ve

Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi, İstanbul, 2013, s. 154 (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi); Eleanor Cashin-Ritane (çev. Başak, Baysal), **Emprevizyon, Hardship ve İşlem Temelinin Çökmesi**: Pacta Sunt Servanda ve Alman-Fransız Hukukî İlişkilerinde Sözleşmelerin Uyarlanmasına Giden Yollar, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt 63, Sayı 1-2 (2005), s. 1, (www.Journals.istanbul.edu.tr); Doğan, a.g.e., s.227; Gümüş(Ders), s. 248. ²⁹⁹ KOCAYUSUFPASAOĞLU, Necip, “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?”, **M.Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan**, İstanbul 2000, (503-514), (İşlem), s. 506; Tezcan, a.g.e., s. 81.

³⁰⁰ Gümüş (BH), s. 320-321; Aral, a.g.e., s. 281; Tandoğan, a.g.e., s. 230; Doğan, a.g.e., s. 227: “Sözleşmeyi sona erdirmek için haklı sebep ortaya çıkmış olmasına rağmen, kanun koyucu, diğer tarafın menfaatini de gözетerek, hemen değil, belli bir süre sonra ve tazminat ödemek kaydıyla sona erdirmeye müsaade etmektedir” (Naklen alıntı) bu durum yeni düzenleme ile hakimın takdirine bırakılmıştır. Hâkimin yine aynı şekilde menfaat olgusunu gözeteceğini ama tazminat ile ilgili olarak takdirine bağlandığını söyleyebiliriz; Belirli süreli iş sözleşmelerinde yer alan haklı nedenler için bkz. AYAN, Serkan, **Belirli Süreli İş Sözleşmesi**, AÜHFD, yıl 2005, Cilt 54, S. 4, (431-487), s. 445.

³⁰¹ Kenan Tunçomağ, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C II, İstanbul, Sermet Matbaası, 1977, s. 609, (Özel).

³⁰² “İşlem temelinin çökmüş sayılması için sosyal felaket tarzında olağanüstü olayların gerçekleşmiş bulunması şart değildir. İşlem temelinin çökmesine yol açan diğer bütün şartlar gerçekleşmiş olmak kaydı ile, BK m. 24,I, b..4'te olduğu gibi, ‘iş hayatının görüşleri ve dürüstlük kuralı açısından’ işlem temelinin çökmesine yol açabilecek önem ve ağırlıkta bir olayın gerçekleşmiş bulunması yeterlidir. Savaş, deprem, su baskını, ani ve yüksek enflasyon ve benzeri olaylar, olsa olsa işlem temelinin çöktüğünün kabul edilmesini kolaylaştıran çarpıcı örnekler olabilir.” Bknz. Kocayusufpaşaoğlu (İşlem), a.g.m., s. 513-514.

³⁰³ Doğan, a.g.e., s. 227 “Hükümün temelinde yatan düşünce işlem temelinin çökmesidir. Tarafların sözleşmenin temeli saydıkları kişisel ve maddi şartlar bakımından önceden öngörülemeyen olağanüstü değişikliklerin olması halinde işlem temeli çökmüş olacaktır. Temeli çökensözleşmeye devam kendisi için çekilmez hale gelenin, bunu sona erdirmesi haklı sebep teşkil eder. (Naklen

uyarlama açısından tespitinin yapılması gerekecektir³⁰⁴. Zira kurulmuş olan kira sözleşmesi ile taraflar birbirlerine söz vermenin³⁰⁵ dışında borç altına da girmiş olmaktadır. Bu sebeple ahde vefa ilkesi çalışmada ayrı bir başlık altında incelenmesi gereken önemli bir husustur.

C. Ahde Vefa İlkesi (Pacta Sunda Servanda)

Bir sözleşmenin kurulması ve devamında sözleşme özgürlüğü ilkesi³⁰⁶ yanında tarafların bu sözleşme ilişkisi içerisinde “*ahde vefa (pacta sunt servanda)*”³⁰⁷ kuralına da uymaları gerekir³⁰⁸. Bir kimse bir sözleşme ilişkisine girdiğinde karşı tarafın sözleşme ile bağlı kalmasını bekler³⁰⁹. Sözleşmenin yükümlülüklerini yerine getirmesini ister. Ahde vefa ilkesinin özü sözleşmeye uymaktır. Ertaş’a göre: “*Ahde Vefa kuralı uyarınca, sözleşme kurulduktan sonra kural olarak taraflardan birinin tek taraflı irade beyanıyla akdi fesih etmesi veya*

alınır); Benzer görüşler için bkz; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 230-231; Burcuoğlu (Tahliye), s. 284; Aral, **a.g.e.**, s. 281; Gümüş (BH), s. 322.

³⁰⁴ Yargıtayın bir kararında, “*mecurun bulunduğu yerdeki gelişmeler yönünden ticari potansiyeli ve İstanbul’un lüks semtlerinin bölgede oluşmasının sözleşme ilişkisinin kurulduğu tarihte öngörülmemesi kira sözleşmesinin bir taraf için çekilmez hale geldiğini göstermez. Mecurun bulunduğu yöndeki olağanüstü gelişme karşısında kira parasının yetersiz kalması durumunda şartları varsa, ancak kira parasının uyarlanması istenebilir.....usule uygun fesih bildiriminde de bulunulmamıştır. davacılar tam bir tazminat ödeyeceklerini de bildirmemişlerdir.*” (13. HD. 04.03.2002, 2001,10836-2002,2023) karar için bkz. Kırmızı, **a.g.e.**, s. 267; Gümüş(Ders), s. 192-193.

³⁰⁵ Başak, Baysal, **Sözleşmenin Uyarlanması**, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2009, s. 5.

³⁰⁶ Eren’e göre, sözleşme özgürlüğü aslında bir sözleşmenin tipini belirleme özgürlüğüdür. Ör: İsimli sözleşmeler, Bknz.Fikret Eren, “İsimli Sözleşmelere İlişkin Bazı Sorunlar”, **Turgut AKINTÜRK’e Armağan**, Beta Basım, İstanbul 2008, (85-111), (İsimli), s. 87.

³⁰⁷ Aydın, **a.g.e.**, s. 177; Arslan, **a.g.e.**, s. 146.v.d; M. Kemal Oğuzman, **Türk Borçlar Kanunu ve İş Mevzuatına Göre Hizmet İş Akdinin Feshi**, İstanbul, 1955 (İŞ); Seliçi, **a.g.e.**, s. 172; Altınok,Ormancı, , **a.g.e.**, s. 138; Abdulkadir Arpacı, **Kira Hukuku ve Uygulaması**, İstanbul, 2002; Kemal Tahir Gürsoy, **Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus (Emprevizyon Nazariyesi)**, Ankara 1950, s.7; Ayşe Arat, **Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması**, Ankara, 2006, s. 51; Hasan Erman, **Borçlar Hukukunda Akit Serbestisi ve Genel Olarak Sınırlamalar**, İstanbul, İÜHFM, 1973, s. 601-619; Erol Cansel, **Türk Hukukunda, Hasılat Kirası**, Ankara, Desen Matbaası, 1953, s. 135; Haluk Burcuoğlu, **Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama**, İstanbul, Filiz Kitapevi, 1995, s. 6. v.d; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 138; Rabia Sever, “Anonim Ortaklarda Haklı Sebeple Fesih” **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, İstanbul, 2012, Cilt: 8, Sayı: 89-90, s. 172; Gülmelihat Doğan, “Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi** 2014 (111), s. 10-11, <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr,m2014-111-1358> (Çevrimiçi 28.10.2016); Tandoğan, **a.g.e.**, s. 230.

³⁰⁸ Daşlı, **a.g.e.**, s. 19.

³⁰⁹ Kira sözleşmesinin borçlusu, meydana gelmiş zararları ödemek zorunda kalabilecektir. Zarar görmemek için tedbir alması, almadığı takdirde de bu duruma katlanması gerektiği yönünde bkz. Kemal Tahir, Gürsoy, **Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus (Emprevizyon Nazariyesi)**, Ankara 1950, s. 7; Tezcan, **a.g.e.**, s. 4 v.d; Haluk Burcuoğlu, Kiracının Kiralananı Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Çıkan Bazı Sorunların İrdelenmesi, **Prof. Dr. Zahit İMRE’ye Armağan**, İstanbul 2009, (139-159), (**Erken Tahliye**), s. 140.

akitten dönmesi mümkün değildir” diyerek bu kuralın istisnasını şöyle açıklamıştır; *“akitten dönme veya fesih, istisnadır ancak yasada açıkça düzenlenmiş olan hallerde veya sözleşmede böyle bir hak öngörüldüğü takdirde mümkün olabilir”*³¹⁰.

Bir kira sözleşmesinde tarafların sözleşme ile bağlılıkları genel bir kural olarak kabul görmektedir³¹¹. Hukuk düzeni açısından bunun aksi düşünülemez ve tarafların haklarının korunması açısından gerekli bir düzenlemedir. Sözleşme ile taraflar birbirlerine karşı güven duyar ve güven ilişkisi içinde olduklarını bilirler. Bu sebeple sözleşmenin beklenenden önce sona erdirilmesi düşünülemez. Bu durumun önüne geçen durum elbette ki olağanüstü bir halin meydana gelmiş olmasıdır. Böyle bir durum meydana geldiğinde sözleşmenin tarafları yasa koyucunun verdiği hakları kullanmak isteyeceklerdir. TBK m. 331’de bu doğrultuda düzenlenmiş ve yerinde bir maddedir. Anılan madde tarafların sözleşme ile bağlı olma hallerini özel sebeplere dayanarak sona erdirebileceklerini söylemektedir. Sözleşmenin süresinden önce sona erdirilmesi ya sözleşme içine eklenen bir madde ile ya da kanundan gelen bir hak ile kullanılabilir. Eğer bu kısıtlar olmazsa hukukun uygulanması güç olacaktır.

Bazı durumlarda bu ilke beklenenin aksine *“hakkaniyete aykırı”* sonuçlar da doğurabilir³¹². Özellikle bu ilkenin önemli sebeple fesih karşısındaki durumunu değerlendirmek gerekmektedir. Ahde vefa ilkesinde kira sözleşmesinin taraflarının birbirlerine karşı vermiş oldukları bir söz vardır. Örneğin, karşılıklı olarak anlaşmanın sağlandığı ve imza altına alınan bir kira sözleşmesinde, kiracının bu sözleşme ile olan bağlılığı, süre sonuna kadar *“kiracı kiraya veren ilişkisini korumak istiyorum”* gibi bir ifadenin kullanılmasına gerek kalmaksızın kurulmuş kabul edilecektir. Bu sonuca varılmasındaki esas karşılıklı güven ilişkisinin kurulmuş olmasıdır. Fakat sonradan ortaya çıkan istenmeyen bir durum karşısında

³¹⁰ Şeref Ertaş, “Bir Sözleşmenin Haklı ve Haksız Feshinin Hukuki Sonuçları” **Bilge Öztan’a Armağan**, (2008), s. 391.

³¹¹ “Kira rızai bir akittir. Tarafların kira konusunun kullanılmasının bir bedel karşılığında devri hususunda anlaşması akdin tamamlanması için yeterlidir” bknz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 11; “bir sözleşmenin taraflarının sözleşme ile bağlı olmaları asıldır” bknz. Burcuoğlu (Erken Tahliye), **a.g.m.**, s. 140.

³¹² TEZCAN, Mehmet, **Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması**, Ankara, Yüksek Lisans Tezi, 2004, s. 63 v.d; Unutulmaması gereken önemli husus, her ne kadar hakkaniyet esas kabul edilse ve sözleşmenin tarafları bu hakkaniyete uygun hareket etmeleri bekleniyor olsa da, olağanüstü fesih halinde sözleşmenin devam ettirilmesini beklemek pek de hakkaniyet sayılamayacaktır. Aynı durum aşırı ifa güçlüğü halinde de benimsenebilir.

kiracının kira ilişkisini sona erdirmek istemesi halinde bu söz tutulamamış sayılacak ve ahde vefa ilkesine aykırı bir davranış oluşturacaktır. Buna karşın kiracıdan kira ilişkisine devam etmesinin beklenmesi de hakkaniyete aykırı olacaktır.

Çalışmamızda önemli sebeple feshe dayanılarak sona erdirilmek istenen bir kira sözleşmesinin, işlem temelini çökmesi durumunda ahde vefa ilkesinin uygulama alanı bulamayacağı kanaati hâsıl olmaktadır. Şöyle ki; taraflar sözleşme ile bağlılıklarını, belki de ellerinde olmayan ve sonradan meydana gelen durum ve şartlar neticesinde, ortadan kaldırılabirler. Öyleyse TBK m. 331'in sözleşme ile bağlılığı ortadan kaldırılabir bir düzenleme olduğunu söyleyebiliriz. Yasa koyucu bu düzenleme neticesinde tarafların haklarının korunması amacıyla TBK m. 331/2'de yer alan maddi hükümleri düzenlemiştir. Görüldüğü üzere; ahde vefa ilkesi baştan kabul edilip sonradan bazı durum ve şartların oluşması neticesinde yok sayılabilmektedir. İşte bu durumun önemli sebeple fesih karşısındaki görünümünün “dürüstlük kuralı”³¹³ ve “iyi niyet” olduğu söylenebilir³¹⁴. Sürekli borç ilişkisinde önemli sebeple feshin kullanılması, ahde vefa ilkesinin bir istisnası olmuş olur³¹⁵.

Bununla birlikte, kira sözleşmesinin tarafları imzalamış oldukları kira sözleşmesini sonuna kadar devam ettirme isteği içerisinde olsalar da, sözleşmenin devamında meydana gelebilecek çekilmezlik hallerinin meydana getirdiği durum ve şartların olumsuz etkileri sözleşmeyi devam ettirmemek için etken olabilir. Kira

³¹³ Dürüstlük ve hakkaniyet için bkz. Gümüş (BH), s. 320; Şenyüz(Özel), s. 308.

³¹⁴ “....önemli sebepler bunları ileri sürenler bakımından akde devamın çekilmez hale geldiği iyiniyet kurallarına göre kabul edilebilecek sebepler olmalıdır. Esas olan sözleşmenin kurulmasında var olan kişisel ve nesneye ilişkin maddi nitelikteki önemli koşulların hükümsüz hale gelip gelmediğidir. Bundan, bir sözleşmenin tarafının, yalnız sözleşme kurulması esnasında önceden görülmeyen ve meydana gelmesinde kusurlu olmadığı durum ve koşullara dayanabileceği anlaşılır. Denilebilirki bu sebepler sözleşmenin kurulması anında tarafların akde temel olarak kabul ettikleri şahsi veya maddi şartlarla ilgili olmalıdır” karar için bkz. Y. 3HD., T. 06.07.2000, E. 2000,6318, K. 2000,6680, YKD, s. 29 (www.yargitay.gov.tr) ; Y.3. HD, T., 17.04.2001, E. 2001,3174, K. 2001,3492, (www.kazanci.com) ; Kira sözleşmesinin tarafları her ne kadar sözleşme özgürlüğü ilkesi içinde bir sözleşme kursalarda, sınırlamalar kanun tarafından belirlenmiştir. “hukuka ve ahlaka” aykırı bir kira sözleşmesi kurulamaz. Bknz. Eren(İsimsiz), **a.g.m.**, s. 90.

³¹⁵ Aydın, **a.g.e.**, s. 240; Tezcan, **a.g.e.**, s. 6 v.d; Altınok Ormancı'ya göre, önemli sebeple fesih ahde vefa ilkesinden ayrılarak aslında tarafların sözleşmeyi sona erdirebilecekleri bir imkan vermektedir. O halde bu ilke gereğince önemli sebebin kullanımı “son çare prensibi” olarak kabul edilmelidir. Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 121 v.d; Buradan süresiz bir fesih anlayışı çıkmamalıdır. yasa koyucu TBK m. 329 ve 330'da yasal fesih bildirim sürelerini belirlemiştir. TBK m. 331'e göre de fesih bildirim sürelerine uyma koşulu ile önemli sebebin ileri sürülebileceği açıktır. Konyla ilgili bkz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 157; Aydın, **a.g.e.**, s. 241.

sözleşmesinin olağan sona erme durumunun dışında bir durum ile karşılaşılması halinde olağanüstü koşulların da oluşmasıyla süresinden önce kira sözleşmesinin sona erdirilebileceği söylenebilir³¹⁶. Her ne kadar Ahde Vefa ilkesi sözleşmeye bağlılık ilkesi olarak kabul görse de, TBK m. 331 ile istisnai bir durum ile karşı karşıya kalındığı söylenebilir. Bu ilkenin dayanağı olan “dürüst davranma ilkesi”, TMK m. 2’de “Herkes hakkını kullanırken iyiniyet (dürüstlük) kurallarına uymakla yükümlüdür, bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz” şeklinde açıklanmıştır³¹⁷.

D. Dürüstlük Kuralı

Kira sözleşmesinin devamı kiracı veya kiraya veren için artık çekilmez bir hal almışsa, bu çekilmezlik halinden zarar gören taraf bu hakkını bildirim sürelerine uyararak her zaman karşı tarafa iletebilir. Bu, sözleşme taraflarının en doğal hakkıdır. Önemli sebebin ortaya çıkması ile beraber belirli süreli sözleşmeler için belirlenmiş olan sürenin beklenmesine gerek kalmaksızın sözleşme sona erdirilirken, bu durum belirsiz süreli sözleşmelerde ise fesih dönemi beklenmeden sözleşmenin sona erdirilebilmesi şeklinde tezahür eder³¹⁸. Sözleşmenin belirli süreli, belirsiz süreli olmasına bakılmaksızın önemli sebebin ileri sürülmesi ve uygulama alanı bulması da ancak dürüstlük kuralı çerçevesinde olabilir³¹⁹.

Bir kira ilişkisi içerisinde olağanüstü fesih hallerinden önemli sebeple fesih gerekçesi ile kira sözleşmesi sona erdirilmek isteniyorsa, TMK madde 2 kuralı unutulmamalıdır. Bu maddede; “Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz” hükmü yer alır³²⁰. Dürüstlük kuralı her somut olayda değerlendirilmelidir. Tabi bu değerlendirme hakkaniyet çerçevesinde yapılmalıdır³²¹. Taraflardan biri önemli sebebin varlığını dürüstlük kuralına aykırı

³¹⁶ Seliçi, **a.g.e.**, s. 146, v.d.; Arslan, **a.g.e.**, s. 146.

³¹⁷ Reisoğlu, **a.g.e.**, s. 413; Doğan, Gülmelahat, **a.g.e.**, s. 10.

³¹⁸ Zevkliler, Gökayla, **a.g.e.**, s. 324.

³¹⁹ İnceoğlu (CiltII), s. 220; Aydın, **a.g.e.**, s. 187; Aral, **a.g.e.**, s. 282, Sever, **a.g.e.**, s. 172; Şenyüz(Özel), s. 308.

³²⁰ Dürüstlük kuralı ile ilgili daha fazla bilgi için bkz. Şener Akyol, **Dürüstlük Kuralı Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı (Dürüstlük)**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2006, s. 10 v.d. ; madde o kadar açık bir şekilde

³²¹ Aydın, **a.g.e.**, s.191; Arslan, **a.g.e.**, s. 154; Gümüş (Kira), s. 268; Altınok, Ormancı, **a.g.e.**, s.134-135.

bir şekilde kullanmak isterse, önemli sebeple fesih şartlarını kötü niyetle kullanmış olacaktır. Böyle bir durumda hâkim takdir yetkisini kullanarak ve tarafların menfaatlerini göz önüne alarak hüküm verecektir.

Dürüstlük kuralının uygulanmasında, özellikle de önemli sebep söz konusuysa, menfaat dengesi vardır. Taraflar her ne kadar kendi durum ve şartlarına göre hareket etmek isteseler de, burada gözden kaçırmamamız gereken husus bu dengenin sağlam kurulması gerektiğidir. Zira bir tarafın menfaat çatışması içerisinde sırf zarar vermek kastı ile yapılmış bir fesih hakkını kullanmak istemesi kabul görmeyecektir. Tüm çekilmezliğe rağmen sözleşmenin devam ettirilmesi-ettirilmeye çalışılması dürüstlük kuralına aykırı olacaktır.

Önemli sebebin varlığı ve bu durumdan etkilenen tarafın kira sözleşmesini sona erdirmeye talebini diğer tarafa iletmesi, elbette ki taraflar arasındaki kira ilişkisinin çekilmez bir hal aldığı apaçık göstermektedir. Önemli sebebe dayanarak sona erdirilecek bir kira sözleşmesinde tarafların iyi niyetle hareket etmiş olmaları ve birbirlerini zarara uğratmadan, daha doğru bir ifade ile zarara uğratma kastı olmadan, fesih bildiriminde bulunmaları kabul görecektir. Bazı durumlarda önemli bir sebep doğmadan veya oluşmadan kötü niyetle, mevcut durumu çekilmez bir hal olarak görmek ya da göstermek; iyiniyetli yapılmış bir çekilmezlik talebi olmaz³²².

Çekilmezlik halini ileri süren tarafın, sözleşmeyi devam ettirmek istememesi durumunda ve ortada haklı nedenlerinin olduğunu sözleşmenin diğer tarafına bildirmek istediğinde iyi niyet kurallarına göre kabul edilebilir sona erme sebepleri olmalıdır³²³.

E. Emredicilik

Önemli sebeple feshin uygulama alanı bulmasında iyiniyet, dürüstlük kurallarının yanında TBK m. 331'in emredicilik yönünün tespiti de önemlidir. Bu maddenin emredici hüküm olması sebebiyle çalışmada incelenmesi hâsıl olmuştur³²⁴.

³²² Tandoğan ,(Özel), s.232

³²³ İsviçre'de ki bazı yargı kararlarına bakacak olursak, “bir siyasi kulübün işleticisinin bu kulübün hasımlarıyla birlikte kulübe karşı mücadeleye girişmesini, kiracının kiralanan dükkanda intihara teşebbüs etmesini, birlikte oturan kiracı ile kiralayan arasında düşmanlık derecesine varan bir bağdaşmazlık olmasını, birlikte konut kiralayan iki kişiden birinin ölümünü” ve diğer örnekler için bknz. Tandoğan ,(Özel), s.232, dn. 154,154a,155.

³²⁴ Bknz. Gümüş (BH), s. 320; İnceoğlu(Kira), s. 220.

Önemli sebeple feshin düzenlendiği TBK m. 331, iki fıkradan oluşmaktadır. Her iki fıkra farklı hukuki sonuçlar doğurmaktadır. Uygulamada kira sözleşmesi taraflarının menfaatlerinin zedelenmemesi için bu maddenin emrediciliğinin tespiti önemlidir. Zira çalışma içerisinde özellikle geniş olarak bahsettiğimiz fesih hakkının engellenmesi, bildirim sürelerine müdahale edilmesi gibi hususlar açısından önemlidir³²⁵.

Sürekli borç ilişkisi içinde kurulmuş bir kira sözleşmesinde kanunun emredici hüküm olarak kabul ettiği bazı durumlar tarafların kendi iradeleri ile bertaraf edilmeye çalışılıp sözleşmeye eklenebilir. Bu talep genellikle taraflardan sadece birinin (genellikle kiraya veren tarafından) isteği ile kira sözleşmesine eklenir. Her ne kadar sözleşme serbestisi olsa da emredici hukuk kurallarına aykırı hükümler eklenemez. Kira sözleşmesinin taraflarından biri veya her ikisi sözleşme içinde emredici hukuk kurallarına aykırı maddeler eklemiş olsalar da, emredici hükümlere aykırı hususlar geçersiz sayılacaktır. Böyle bir durum karşısında menfaati zedelenen taraf tazminata hak kazanabilecektir³²⁶.

Kira sözleşmesi içinde emredici hukuk kurallarına aykırı düzenlemenin yapılmaması yanında bir diğer husus da TBK m. 331/1 ve 331/2 fıkralarının emredicilik özelliklerinin tespit edilmesidir. Doktrinde TBK m. 331'in her iki fıkrası için de farklı değerlendirmelerin olduğunu görebilmekteyiz. Doktrinde özellikle birinci fıkranın emredici olduğu yönünde kanaatler bulunmaktadır³²⁷. Birinci fıkraya aslında değer kazandırılmıştır. Bu fıkranın emredici olması sebebiyle sözleşmenin içerisinde bir madde ile ya da başka bir sözleşme ile bu hakkın kullanımının engellenmesi mümkün olamayacaktır³²⁸. Taraflar bu hakkı kendi aralarında tek taraflı ya da birlikte kaldıramaz veya sınırlayamazlar. Bu konuyla ilişkili olarak birçok görüş ileri sürülmektedir. Doktrindeki bir görüş'e

³²⁵ Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 117 v.d; FEYZİOĞLU, Necmettin Feyzi, **Borçlar Hukuku, İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri**, Cilt 1, 4. Bası, İstanbul 1980, s. 622 (**Muhtelif**); Aydın, **a.g.e.**, s. 233; İnceoğlu(Kira), s. 220.

³²⁶ Kırmızı, **a.g.e.**, s. 263.

³²⁷ Gümüş (Kira), s. 266; Gümüş (BH), s. 320; Şafak, a.g.t., s. 152; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 276; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 323-324; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 264.

³²⁸ Gümüş (Kira), s. 266; Gümüş (BH), s. 320.

göre birinci fıkra emrediciyken ikinci fıkra emredici değildir³²⁹. Bir diğer görüş ise, her iki fıkranın da emredici olduğu yönündedir³³⁰.

Weber'e göre; Art. 266 g emredici bir kuraldır³³¹. Ancak, öğreti'de ieri sürülen bir görüşe göre; maddedeki düzenlemeye nisbetle daha kısa fesih bildirimini önelleri kabul edilebilir ve kira sözleşmesinde “önemli sebepler” serbestçe tanımlanabilir ve fesih bildiriminin sonuçları da sözleşmede düzenlenebilir. Buna karşılık baskın görüş bunu kabul etmez³³².

F. Sözleşme Özgürlüğü İlkesi

Türk hukuk sisteminde kabul gören önemli bir esas tarafların sözleşmenin ilkelerini kendi aralarında serbestçe belirleyebilmesidir. Yasa koyucu “sözleşme özgürlüğü”nü TBK m. 26'ya göre; “Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler” olarak kabul etmiş ve sözleşmenin taraflarına kendi iradeleri ile istedikleri şekilde sözleşmeye yön verebilme imkânı tanımıştır. Taraflar sözleşmeyi kendi aralarında özgür bir şekilde belirledikleri için, sözleşme güven ilişkisi içinde devam ettirilir. Bu özgürlüğün istisnaları da unutulmamalıdır.

Tarafların, sözleşme özgürlüğü (akit serbestisi)³³³ içinde kurmuş oldukları kira sözleşmesiyle, sözleşmede var olmayan belki de beklenmeyen bir durumun sonra doğması karşısında, bağlı kalmalarını beklemek bazen mümkün olmayacaktır.

III. ÖNEMLİ SEBEBİN ÇEŞİTLERİ

A. Genel Olarak

Önemli sebeple fesih olarak kabul edilecek durumun sonuçlarının taraflar üzerinde etkileri farklıdır. Bu sonuçların oluşmasında önemli sebebin etkisi bilinmelidir.

Meydana gelen durum ve şartların belirlenmesi iki şekilde olabilir:

- Objektif Nedenler
- Sübjektif Nedenler

³²⁹ Gümüş (kısa ders kitabı), s.248; Gümüş(BH), s.320; İncoğlu(Kira), s. 220

³³⁰ Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 573; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**,s. 324; nisbi emredicilik için bkz. Aydın, **a.g.e.**,s. 233 vd; Arslan, **a.g.e.**,s. 152; İncoğlu(Kira), s. 220

³³¹ Weber, **a.g.e.**, (Art. 266g), N.2.

³³² **A.e.**

³³³ Erman, **a.g.e.**, s. 601 v.d.

Her iki nedenin de iyi analiz edilmesi önemli sebebin şartları yanında sonuçları açısından da önemlidir. Doktrinde, önemli sebeple feshe dayandırılarak sona erdirilmek istenen bir kira sözleşmesi, sözleşmenin sona erdirilmesinde dayanak olacak sebebin, ancak sözleşmenin devamını objektif olarak çekilmez kılması durumuna da bağlanmaktadır³³⁴.

Bununla birlikte uygulama alanının tespiti de konunun anlaşılabilirliği açısından önemlidir. Bu sebeple çalışma içinde uygulamadaki durumlar ve doktrindeki örnekler işlenmeye çalışılmıştır.

B. Objektif Nedenler

Objektif nedenlerin oluşumu önemli sebeple fesih için genel bir neden olarak görülmelidir. Doktrinde hakim görüş, bu saptamadaki temel ölçünün objektif olması yönündedir³³⁵. Meydana gelmiş olan durum herkes için aynı ya da benzer sonuçlar doğurarak çekilmezlik halini doğuruyorsa, artık sözleşmenin devam ettirilmesi mümkün olamayacaktır. Böylece sözleşmenin çekilmez kılındığına kanaat getirilecektir.

Objektif nedenlerin tespitinde esas olan, somut olayın meydana getirdiği çekilmezliğin “*herkes için aynı sonuçları*” doğurabilecek durumda olmasıdır. Şöyle ki; kira sözleşmesinin taraflarının dışında başka kişiler için de aynı sonuçların oluşması gerekmektedir. Meydana gelen önemli sebebin etkileri kira sözleşmesinin tarafı dışında bir 3. Kişi için de yine aynı durum söz konusu olabilecekse, durum objektif bir neden olarak kabul edilir³³⁶.

Objektif ağırlık unsurunun dürüstlük kuralları çerçevesinde de değerlendirilmesi gerekmektedir³³⁷. Seliçi’ye göre; “*objektif bir değer hükmü verebilmek için taraflar arasındaki menfaat ve değer dengesini tartması gerekir. Tamamen ‘sübjektif bir haklı sebep’ dolayısı ile feshe gidilememelidir*”³³⁸. Yazarın bu görüşü kanaatimce yerindedir. Bir kira sözleşmesinin çekilmez hale gelmesinde, TBK m. 331’e göre sona erme hakkının kullanımı dürüstlük kuralı çerçevesinde

³³⁴ İnceoğlu(Kira), s. 232; Aydın, **a.g.e.**, s. 192.

³³⁵ Aydın, **a.g.e.**, s. 191.

³³⁶ Bu konuyla ilgili ayrıntılı olarak bkz. Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 584.

³³⁷ Seliçi, **a.g.e.**, s.197; Aydın, **a.g.e.**, s. 192.

³³⁸ **A.e.**

değerlendirildiğinde, bu durum objektif ağırlıkta olmalıdır³³⁹. Böylece objektif ağırlığın varlığı sözleşme için önemli sebeple feshi hali sayılabilir. Bununla birlikte, objektif ağırlık unsurunun değerlendirilmesinde mutlak objektif unsur³⁴⁰, nisbi objektif unsur olarak da bir değerlendirilmenin yapılması dürüstlük kuralı çerçevesinde önemli sebeple fesih için yararlı olabilecektir. Meydana gelmiş bir olgunun objektif unsur kabul edilmesinde, kira sözleşmesinin devamında dürüstlük kuralı çerçevesinde ve mevcut kira sözleşmesinin devamında çekilmezlik olgusunun varlığı tek başına sözleşmeyi önemli sebeple feshe götürebiliyorsa şayet, bu durum mutlak objektif unsur olarak kabul edilebilir³⁴¹.

Tek bir tarafın sözleşmeye aykırı bir davranışta bulunması diğer taraf için çekilmez bir durum meydana getirirse bu durum objektif değil sübjektif bir neden olarak kabul edilebilir. Fakat meydana gelen durum herkes için aynı sonuçları doğuruyorsa bu objektif değerlendirilebilir. Nasıl ki, 6098 sayılı TBK m. 331/2’de hâkime durum ve koşullara göre bir karar vermesi yetkisi kanun tarafından verilmişse, mutlak objektif unsurun değerlendirilmesinde de durum ve koşullara göre bir değerlendirme yapılmalıdır.

Bu değerlendirmenin tespitinde iki farklı sonuca gidebiliriz. Sözleşmenin taraflarından biri için meydana gelen çekilmezliğin, sözleşmenin taraflarından bir tarafın birden fazla olması halinde; ya da bu çekilmezliğin kiralanan yerde bir başka taraf olsa dahi onun için de aynı sonuçların söz konusu olduğu, aynı sonuçlarla karşı karşıya kalabileceği göz önüne alınarak bir tespit yapabiliriz.

Bu durumun bir başka açıdan tespiti de, meydana gelen çekilmezliğin tarafların her ikisi için de söz konusu olabilmesi ve her iki taraf için de bu objektif nedenlerin etkilerinin benzer sonuçlar doğurmasıdır. Yine şuna da değinmek gerekir ki, meydana gelen çekilmezlik halinin her iki taraf için, bir başka taraf olsa dahi aynı sonuçları doğurması durumudur. Konuyu daha netleştirmek için bir örnek ile devam edecek olursak, kiracının kiralanda meydana gelmiş olan bir çekilmez hali karşısında, kira sözleşmesini TBK m. 331’e dayandırarak önemli sebeple fesih hakkını kullanması söz konusu olabilir. Kiralanan yerin yeni kiracı için de önemli

³³⁹ Aydın, **a.g.e.**, s. 192.

³⁴⁰ Genel olarak mutlak objektif ağırlık unsuru bkz. Altınok, Ormancı, **a.g.e.**, s. 144.

³⁴¹ Aydın, **a.g.e.**, s. 192; Altınok, Ormancı, **a.g.e.**, s. 140.

sebeple fesih hakkının kullanmasına sebep olacak (yani herkes için çekilmezlik) durumun meydana gelmesi karşısında kiraya veren için objektif bir neden söz konusu olduğunu söyleyebiliriz³⁴². Çekilmezlik olgusunun objektif olarak kira sözleşmesinin devamını çekilmez hale getirmesinde haklı sebep olabilir³⁴³.

C. Sübjektif Nedenler

Önemli sebebe dayanılarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde sübjektif nedenlerin bireysel niteliğe sahip olması da aranmaktadır. İleri sürülecek olan çekilmezlik sebebi sadece sözleşmenin tarafı olan kişi veya kişiler için sonuç doğurmalıdır. Kiracı ve kiraya veren için ayrı ayrı değerlendirme yaptığımızda, önemli sebeple fesih hakkının ileri sürülmesinde sonuç bakımından bir değişikliğin olmadığını görebilmekteyiz. Sübjektif nedenlerin ileri sürülebilmesi ancak sözleşmenin muhatabı kim ise onun açısından ve o kişinin etkilendiği bir durumun meydana gelmiş olması durumunda kabul edilebilir. Bu konuyla ilgili doktrinde, *sadece sübjektif bir olgunun varlığı önemli sebeple fesih için yeterli olamayacağı yönündedir*³⁴⁴.

Sübjektif bir olgunun ileri sürülebilmesinden önce, bu olgunun aslında objektif bir durumu da içeriyor olması beklenen bir durumdur³⁴⁵. Doktrinde, *objektif bir olgunun sübjektif ağırlığının da olduğu* kabul edilmektedir³⁴⁶.

Bununla birlikte, önemli sebep unsurunun oluşmasıyla birlikte ortaya çıkmış olan haklı nedenin kira sözleşmesinin tarafı için oluşmuş özel bir durum olması bazı durumlarda bir başka kişi için de aynı sonuçları doğurabilir³⁴⁷. Böyle bir sonuç objektif değil yine sübjektif olarak değerlendirilmelidir. Meydana gelmiş bir durumun sübjektif kabul edilmesinde etken, durumun bir başka kişi için çekilmezlik hali olarak görülemeyeceğidir. Taraflardan biri için önemli bir sebep varsa ve taraf için çekilmez hal meydana gelmişse, durum sübjektif neden kabul

³⁴² Seliçi, **a.g.e.**, s. 161-197.

³⁴³ Seliçi, **a.g.e.**, s. 197.

³⁴⁴ Bknz. Daşlı, **a.g.e.**, s. 130.

³⁴⁵ Altınok, Ormancı, **a.g.e.**, s. 139; Aydın, **a.g.e.**, s. 198.

³⁴⁶ Aydın, **a.g.e.**, s. 198.

³⁴⁷ “sadece sübjektif açıdan bir çekilmezlik tek başına yeterli değildir. Ancak çekilmezliğin sübjektif olması ile sadece belli bir kişinin şahsında gerçekleşmiş olması farklı hususlardır. Örneğin bacapı kopan bir kişinin asansörsüz bir apartmanın üst katlarında yaşaması örneğinde olduğu gibi, kiracının şahsında gerçekleşen bazı sebeplerin de kira sözleşmesinin sürdürülmesini objektif olarak çekilmez kılması olasıdır” bknz. İnceoğlu (Kira), s. 232 (Naklen Alıntı); Günel, a.g.t., s. 217.

edilir³⁴⁸. Mutlaka her olayın olağanüstü boyutta olması o durumun sosyal bir boyut kazandığı anlamına gelmez. Böyle bir durum sübjektif olarak kabul edilecek ve değerlendirilecektir.

Meydana gelmiş olan somut olayın değerlendirilmesinde olağanüstü fesih kurallarına göre baktığımızda objektif bir yanının³⁴⁹ da olma ihtimali düşünülse de aslında bireysel bir çekilmezlik meydana gelmiştir. Sözleşmeyi sona erdirmek isteyen taraf açısından sübjektif bir çekilmezlik vardır.

Sübjektif bir çekilmezlik durumunda diğer taraf için oluşmuş olan bu durum çekilmezlik olarak kabul edilmeyebilir. Yasa koyucu bu durumu TBK m. 331/ 2 'ye göre tazminat ile bertaraf edileceğini göstermektedir³⁵⁰. Yani tarafların çıkarlarından çok ortada bir çekilmezlik halinin oluşmuş olması ve etkilenen bir tarafın var olması yeterlidir.

IV. ÖNEMLİ SEBEPLE FESİHTE UYGULAMA ALANI

A. Uygulama Alanı

Önemli sebeple feshin diğer hükümler karşısındaki konumunun değerlendirilmesi için öncelikle uygulama alanının doğru tespit edilmesi gerekmektedir. Çalışma içerisinde önemli sebeple fesih maddesinin eski yeni uygulama alanında yapılan değişiklikler yanında TBK'nda yer alan diğer hükümler karşısında ki durum tespitinin de yapılması gereklidir. Bu tespitler doktrindeki görüşler ışığında değerlendirilmiştir. Bu sebeple bu kısımda bu hükümlere değinilmeden, eski yeni uygulamadaki değerlendirmeler yapılmıştır.

TBK m. 331'uygulama alanı, taşınır-taşınmaz kiralari; belirli süreli-belirsiz süreli olmak üzere tüm kira sözleşmeleri için uygulama alanı bulabilmektedir. Önemli sebeple feshin şartları oluştuktan sonra fesih bildirim sürelerine uymak şartı ile kira sözleşmesinin süre bakımından nasıl düzenlendiğine ve kira konusunun ne olduğuna bakılmaksınız uygulanabilir³⁵¹.

³⁴⁸ Gümüş(Kira), s. 268.

³⁴⁹ Sübjektif ve objektif değerlendirmeler için bkz. Aydın, **a.g.e.**, s. 198; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 139.

³⁵⁰ Tazminat için bkz. Gümüş(Kira), s. 273; İncoğlu (Kira), s. 255-256.

³⁵¹ Honsell'e göre; her ne kadarki bir kira sözleşmesinde kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli kira sözleşmesinde bir ayrımın olmadığı hasılsa, kira konusunun ne olduğu bu bakımdan bir fark yaratmayacaktır. Bknz. Honsell, **a.g.e.**, Art. 266g, N.2.

Önemli sebeple feshe dayanarak sözleşmenin sona erdirilmesinde kiralanan şeyin taşınır-taşınmaz olması uygulama açısından büyük bir önem arz etmektedir³⁵². Bu noktada da mülga kanundaki düzenleme değiştirilmiş ve genellenmiştir³⁵³. TBK m. 331'in uygulama alanının böyle genişletilmiş olması önemli sebeple fesih hakkının kullanım alanın “*her türlü eşyaya*” uygulanacağı sonucunu doğurmaktadır.

Eski uygulamada karşılaşılan kısıtlamalardan bir tanesi de, sözleşmenin süre bakımından kısıtlamaya tabi olmasıydı. Ancak yeni düzenleme ile önemli sebeple fesih, kira sözleşmesinin belirli süreli-belirsiz süreli olmasına bakılmaksızın uygulanabilecektir³⁵⁴.

Taminat kısımlarındaki değişiklik ve hâkime tanınmış olan takdir yetkisi ile tam tazminat ödenmesi düzenlemesi kaldırılmıştır. Tazminatın ödenmemesi durumunda kiralanan yerin teslim edilemeyeceği kısımda uygulamada ki değişikliklerdendir. Bu değişiklikler ışığında yeni düzenlemenin uygulama alanı genişlemiştir.

B. Mülga Kanun Döneminde Yapılan Kira Sözleşmelerinin Uygulanması Usulü

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu döneminde yapılmış ve hâlihazırda devam eden kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Usul ve esasların belirlenmesinde uygulama alanı bulacak yasanın bu noktada bilinmesi de önemlidir.

2012 yılından önce düzenlenmiş ve 2012 yılından sonrası için devam eden sözleşmelerin uygulama ve düzenleme şekilleri “*6101 sayılı Türk Borçlar Kanunun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun*” un birinci maddesinde yer almaktadır. TBK m. 331'e göre taraflarca imzalanmış ve devam etmekte olan bir kira sözleşmesinin fiil ve işlemlerine ilişkin uygulanacak olan yasa fiil ve işlemin yapıldığı tarihteki yasanın hüküm doğuracağı şeklindedir³⁵⁵. 2012 itibari ile 6098 sayılı yasa döneminde taraflar bir kira akdi için temerrüt, tasfiye, sona erme, fesih gibi nedenlerle sona erdirmek istedikleri kira sözleşmesi 818 sayılı kanun

³⁵² Inceoğlu (Kira), s. 222.

³⁵³ Gümüş (Kira), s. 267; Aydın, **a.g.e.**, s.181

³⁵⁴ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 289; Inceoğlu (Kira), s. 222; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 324.

³⁵⁵ Aydın, **a.g.e.**, s. 35; Gümüş (Kira), s. 10; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 203.

yürürlükteyken imzalanmış olsa bile, 2012 tarihinden sonra yapılacak tüm işlemler için 6098 sayılı kanun hükümleri uygulanacaktır³⁵⁶.

Yine aynı şekilde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun 2012 tarih itibariyle yürürlükten kalkmış ve 6098 sayılı Borçlar Kanunu içinde “*konut ve çatılı işyeri kiraları*” ayrımında yer almıştır.

V. SOMUT BAZI ÖRNEKLER İLE TBK m. 331’ in UYGULANMASI

A. Genel Olarak

TBK m. 331’e dayanarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde hakkaniyet, dürüstlük kuralı önem arz ederken, bu maddeye dayanarak sona erdirilmek istenen kira sözleşmesinin sona ermesine imkân tanıyan haklı nedenlerin oluşmasında “*işlem temelinin çökmesi*” haklı nedenler için esaslı bir ölçü olarak kabul edilebilir³⁵⁷. Bu sebeple somut örnekler ile meydana gelebilecek ve önemli sebep sayılacak hususları anlatma ihtiyacı da doğmuştur.

Sona erdirilmek istenen bir kira sözleşmesinde objektif ve sübjektif unsurların nasıl bir etki yaptığını diğer bölümlerde bahsettiğimiz için burada değinmekle yetiniyoruz. Özellikle önemli sebep sayılamayacak hususların neler olduğunun bilinmesi somut sebeplerin belirlenmesinde önemli olacaktır³⁵⁸. Mesela kira bedelinin artırımı, azlığı veya çokluğu TBK m. 331’e dayandırılabilir haklı nedenler arasında görülmemektedir³⁵⁹.

TBK m. 331’in uygulanabilmesi açısından “*sosyal boyut taşıyan*³⁶⁰” ve “*olağanüstü olaylar*” bu maddenin uygulanması için bile yeterlidir. Bu değerlendirmelerin doğru yapılması da uygulamada sorunlar yaşanmaması için önemlidir. Mesela kira bedelinin ağır gelmesini önemli sebep sayılmazken, ekonomik bir krizin sonucunda kira bedelinin ağır gelmesi haklı bir neden kabul edilebilir. Burada dikkat edilmesi gereken husus TBK m. 138’e giren bir uyarlama davasından farklı bir ekonomik krizden söz edilmektedir³⁶¹.

³⁵⁶ Gümüş(Kira), s. 9.

³⁵⁷ Gümüş (Kira), s.269; Gümüş(Ders), s. 248-249.

³⁵⁸ “Önemli sebeplerin neler olduğu maddede gösterilmemiştir” bknz. Uygur, **a.g.e.**, s. 1785.

³⁵⁹ Gümüş(Ders), s. 249.

³⁶⁰ Gümüş (Kira), s.269; Aydın, **a.g.e.**, s. 193.

³⁶¹ **A.e.**, Gümüş’e göre, *sosyal boyut taşımayan olaylar dahi, haklı sebep olarak TBK m. 331’in uygulanmasına imkan tanır. Bununla birlikte, salt ekonomideki dönemsel dalgalanmalar haklı sebep oluşturmaz.* (naklen alıntı); Gümüş(BH), s.321; Aydın, **a.g.e.**, s. 193.

Uygulamada karşılaşılan somut örneklerin hepsine burada değinmemiz mümkün olmayabilir. Genel bir bakış açısıyla örneklerin bir kısmını ayrıntılı olarak anlatacağız. Doktrindeki yazarların örneklerini bu çalışma içinde bir araya getirerek bir bütünlük oluşturmaya da çalıştık. Mesela *Becker*'e göre; “ *kiralayan ile kiracı arasındaki geçimsizlik ve düşmanlık, kiracının kiralanan yerde intihara kalkışması, ortak kiracılardan birinin ölümü, kiralayan ve kiracının ekonomik durumunun belirli koşullar altında değişmesi gibi durumlar kira ilişkisini çekilmez kılan nedenler olabilir*”³⁶². Yine aynı doğrultuda federal mahkemelerin de bu tarz durumlar ile karşılaştığı ve bu sayılan hususların çekilmezlik olarak kabul ettiği çalışma içinde örnek olarak işlenmiştir.

Doktrindeki yazarların önemli sebeple fesih hakkının ileri sürülmesinde kabul ettiği örnekler bakacak olursak, mal ve can güvenliğinin tehlikeye girdiği durumlar³⁶³; Ülke içinde meydana gelmiş ekonomik kriz, seferberlik hali, savaş gibi sosyal boyut taşıyan bir durum³⁶⁴; toplumun ahlaki değerlerine aykırı davranışlarda bulunulması, sarkıntılık, taciz eyleminde bulunulması veya rahatsız edici tutum ve davranışlar³⁶⁵; hakaret, kötü söz, küçültücü davranış, şahsına veya yakınlarına karşı rencide edici söz ve tutumlar³⁶⁶; Kiracının ağır bir hastalık geçirmesi, bedensel bir engelinin oluşması, sakatlık durumu, apartmanda asansör olmaması ve bedensel olarak üst katlara çıkamaması gibi durumlar, taraflardan birinin cinsel sapık olması ve rahatsız edici tutumlarda bulunması, körlük halinin meydana gelmesi, kiracı ve kiraya veren arasında veya birinci derece yakınları arasında meydana gelmiş düşmanlık durumu, kiracının memur olması ve tayininin çıkması³⁶⁷; Kiracının kiralanan yerde kumar benzeri oyunları oynatması³⁶⁸; Kiralanan yere hırsız girmesi³⁶⁹ örnek olarak gösterilebilir.

³⁶² Seliçi, **a.g.e.**, s. 40 (Naklen Alıntı, dipnot: 54, Backer. H, **a.g.e.**, s. 236 v.d)

³⁶³ Erdoğan H., **a.g.e.**, s. 662-663.

³⁶⁴ Gümüş(Kira), s. 269; Aydın, **a.g.e.**, s. 193; Tunçomağ(Özel), s. 610; Arpacı, **a.g.e.**, s. 193; Gümüş(Ders), s. 249.

³⁶⁵ Erdoğan H., **a.g.e.**, s. 444-445, benzer karar için . Y 6. HD 03.12.2008,E.11349-K. 13614.

³⁶⁶ Konuyla ilgili Yargıtay kararları için bknz. Erdoğan H., **a.g.e.**, s. 375, 418-419, 397-398,

³⁶⁷ Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 258; Burcuoğlu(Tahliye), s. 288; Arpacı, **a.g.e.**, s. 145; Tunçomağ(Özel), s. 610; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 40; Feyzioğlu (Muhtelif), s. 621; aydın, **a.g.e.**, s. 194.

³⁶⁸ Gümüş(Kira), s. 194.

³⁶⁹ Gümüş(Kira), s. 196 v.d. -320.

Yukarıda saydığımız örnekler önemli sebeple fesih hakkının ileri sürülmesinde kabul görecektir objektif ağırlığa sahip durumlardır. Bu durumları ispat eden taraf kira sözleşmesini TBK m. 331'e dayanarak sona erdirebilecektir. Tabi durum ve şartların oluşması yanında, kararın verilmesi hâkimin takdirinde olan bir durumdur.

Önemli sebeple fesih için yeterli görülmeyen ama taraflardan biri için çekilmezlik halinin meydana geldiği bazı durumlar da olabilir. Yasa koyucu TBK m. 331'in uygulanabilir olmasını ancak yasada yer alan diğer çekilmezlik hallerinin dışında özel bir düzenleme içinde yer almayan durumlarda kullanılabilecek olmasını aramaktadır. Bu kanaat doktrindeki birçok yazar tarafından da kabul gören bir durumdur. TBK m. 331 kapsamında önemli sebeple fesih sayılamayacak bazı durumlar doktrinde yer almaktadır. Bu örneklerle bakacak olursak; kira bedelinin az veya çok olması yönünde bir çekilmezlik³⁷⁰; ekonomide meydana gelen dalgalanmaların kira bedelinin ödenmesinde kiracıyı veya kiraya vereni etkilemesi³⁷¹; daha yüksek kira geliri için kiraya verenin kiracıyı kiralananından çıkartmak istemesi³⁷²; dini görüş, siyasi görüş nedeniyle çekilmezlik³⁷³; kiralananın kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre yeniden yapılacak olması ve kiracının çıkartılması gibi örnekler çoğaltılabilir. Bu örnekler TBK m. 331 kapsamında çekilmezlik hali meydana getirmemektedir.

B. İş Değişikliği Nedeniyle Önemli Sebeple Fesih

Hayatımızda zaman zaman değişiklikler meydana gelebilir. Bunlardan bir tanesi de iş değişikliğidir. İş değişikliği bazen kendi beklentilerimiz bazen de bağlı bulunduğumuz kurum ya da kuruluşlar nedeniyle yani kendi rızamız dışında ve zorunlu olarak gerçekleşebilir. Böylesi önemli bir değişiklik karşısında kiracı konumundaki taraf kiraladığı yeri bırakıp yeni bir yer tutmak ve hayatına orda

³⁷⁰ Gümüş(Kira), s. 268; Burcuoğlu(Tahliye), s. 293-294'de yer alan Yargıtay kararları , Y. 13. HD. 18.03.1988, E1988,853, K.1988,1587, Y. 13. HD. 19.11.1991, E.7015, K.10562; Konuyla ilgili kararlar, Y. 13. HD, 04.03.2002, 10836,2023, YHGK, 19.02.2003, 13-99,87 (www.kazanci.com); Y. 13. HD 22.05.1986, 5195,5293, YKD., 1986, s. 1457.

³⁷¹ Gümüş(Kira), s. 269.

³⁷² Gümüş(Kira), s. 270.

³⁷³ Konuyla ilgili Yargıtay kararı için bkz. Y. 3. HD. 22.03.1999, 2310,2904, (www.kazanci.com).

devam etmek zorunda kalabilir. İşte böyle önemli bir durumla karşı karşıya kalındığında kira ilişkisinin sona erdirilmesi olağanüstü sebeple fesih hallerinde önemli sebeple fesih hükümlerine bağlanabilir. Bunun dışında kira ilişkisinin başka hiçbir şarta bağlanamayacağını da söyleyebiliriz.

Çekilmez hale örnek olarak gösterilebilecek birçok durum söz konusudur. Bunlardan bir tanesi de, Erzurumluoğlu'nun kitabında yer alan Backer'in örnekleridir. *Backer'e göre; kiralayan ile kiracı arasındaki geçimsizlik ve düşmanlık, kiracının kiralanan yerde intihara kalkışması ortak kiracılardan birinin ölümü, kiralayan ve kiracının ekonomik durumunun belirli koşullar altında değişmesi gibi durumlar kira ilişkisini çekilmez kılan nedenler olabilir*³⁷⁴.

C. Kiralanan Yere Hırsız Girmesi, Güvenlik Sebepleri

Kiralanan yere hırsız girmesi sonucu kiracının kiralanan yeri kullanırken tedirgin olması ve tekrardan hırsız gireceği korkusu ile kiralanan yeri kullanamaz duruma gelmesi çekilmezlik hali sayılabilecek bir örnektir. Daha da ileri bir seviyede kiracının bu durumdan dolayı panik atak nöbetlerinin başlaması³⁷⁵, kiralanan yerin ciddi anlamda kullanılamayacağı sonucunu doğurur. Bu örneği genişletecek olursak, hırsız girmesi neticesinde kiralanda yer alan 3 kiracıdan sadece biri için bu panik atakların başlaması, kiracıların tamamen kendi istekleri doğrultusunda ya her 3 kişi içinde sona erdirilebilir veya sadece 1 kişi için kira sözleşmesinin sona ermesi de mümkün olabilecektir. Her iki durumda da kiraya verenin bu durumu haklı neden saymaması söz konusu olmayacaktır.

D. Sağlık Sorunları Nedeniyle Önemli Sebeple Fesih

Kira sözleşmesinin tarafları, kira ilişkisinin devamında beklenmeyen bir durumda sağlık sorunları yaşayabilirler³⁷⁶. Her insan hayatı boyunca kısa süreli ve

³⁷⁴ Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s.40-41.

³⁷⁵ Gümüş(Kira), s.269-270; Gümüş(BH) , **a.g.e.**, s.321.

³⁷⁶ Kiraya veren açısından sağlık sorunlarının yaşanması durumunda kira sözleşmesi konut ihtiyacı nedeniyle sona erdirilebilir. Bu durum kiracı için ancak TBK m. 331'e dayanarak önemli sebeple fesih şeklinde yapılabilir; kiraya verenin sağlık nedenleri yüzünden kiralanan yere ihtiyaç

abuk atlatılabilen sağlık sorunları ile karşılaşır ve bazen ya uzun sureli hastalıklar ya da kalıcı hastalıklar ile mücadele etmek zorunda kalabilir. Yasa koyucu haklı nedenleri her ne kadar saymamış olsa da doktrinden ve Yargıtay kararlarından nelerin haklı neden sayılacağı ve kira sözleşmesini nelerin sona erdirebileceğini söylemiştir. Her ne kadar bu örnekler çalışmada yer alsada, benzer hastalıklar veya gelişen dünya da şuanda bilinmeyen hastalıkların da olacağı düşünülecek olursa, örnekler elbette çoğaltılabilir ve başka hastalıklar için de örnek teşkil edebilir.

TBK m. 331'e dayandırılacak hastalığın mutlaka ağır hastalık olarak kabul edilmesi gerektiği dřncesindeyiz³⁷⁷. Bir kimsenin kr olması, bedensel olarak yürüme problemi yaşaması, bedensel olarak uzuvlarının kesilmesi örnekleri asansörü olmayan veya apartmanın girişinin düz olmayıp basamaklı olması durumunda kiracının kiralanan yeri artık kullanamaması ve bu durumun çekilmez hal alması önemli sebeple fesih kabul edilir. Bununla birlikte kiraya verenin bedensel bir hastalığının oluşması ve kendi mülküne ihtiyaç duyması da örnek gösterilebilir. Zira maddenin içeriğinden de anlaşılacağı üzere kiracı veya kiraya veren ayırımına gidilmemiştir. Bedensel rahatsızlıklarda kiralanan yerin kullanımı artık çekilmez bir hal almışsa ve yaşanan hal ve şartlar artık kira sözleşmesini sona erdirmek gerektiği yönünde ise haklı sebeplerin oluştuğu söylenebilir.

VI. ÖNEMLİ SEBEPLE FESİH şARTLARININ OLUşMASINDA ESASLI UNSURLAR (Fesih Bildiriminin şartları)

A. Genel Olarak

Bir kira sözleşmesinin önemli sebeple feshe dayandırılarak sona erdirilmesi bildirimin karşı tarafa (muhataba) ulaşması ile kabul görecektir. Ancak bildirimin yapılabilmesi ve önemli sebeple fesih hakkının kullanılmasında gerekli şartların da oluşması gerekmektedir. Burada vurgulanması gereken ve tarafların hak kaybının oluşmaması için fesih bildirimin kanunda belirlenen fesih bildirim sürelerine uyularak yapılması aynı zamanda TBK m. 331/1'in emredici hüküm olmasından da kaynaklanmaktadır.

duymasında tedavi gördüğü sağlık merkezinin yakın olması bir neden olarak gösterilebilir. Bknz. Gümüş(BH), s. 348; Akay, **a.g.e.**, s. 42.

³⁷⁷ Gümüş (Kira), s.270; Gümüş(BH), s.321.

Önemli sebeple fesih bildirimiminin yapılabilmesinin ilk şartı bir kira sözleşmesinin varlığıdır. Kira sözleşmesinin taraflarından birinin (kiracı-kiraya veren) akdedilmiş olan kira sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli sözleşme olmasına bakılmaksızın, önemli sebeple fesih şartlarının doğmasıyla birlikte, fesih bildirim sürelerine uygun şekilde fesih bildiriminde bulunması her zaman mümkündür³⁷⁸. Söylediğimiz gibi bu bildirimin yasal fesih sürelerine uyularak yapılması önemli bir şarttır. Fesih bildirimi yapılmadan çekilmezlik halinin varlığı önemli sebeple fesih hakkının ileri sürülebilmesi için tek başına yeterli olamayacaktır.

Kira sözleşmesini sona erdirmeye isteğinin dayanağının ne olduğu iyi tespit edilmelidir. Sona erdirmeye subjektif bir olgu olabileceği gibi objektif bir olgu da olabilir. Böylece sona erdirmeye işlemi dayanakları ile birlikte bir bütünlük oluşturabilecektir. Doktrindeki bir görüşe göre, tarafların önemli sebebe dayanmaları objektif bir olgunun hukuksal olarak Türk Borçlar Kanun'un bir dayanağı kabul edilirken, somut olay içinde sona erdirmeye işlemi tamamen subjektif olgu olarak özel bir gerekçe kabul edilmiştir³⁷⁹. Burada asıl olan; ileri sürülmüş olan önemli sebebin gerçekten var olması ve çekilmezliğin diğer tarafca da kabul görmesi gerektiğidir. Bu durumda, TBK m. 331'e dayanılarak sona erdirilmek istenen bir kira sözleşmesinin geçerli bir nedene bağlı şekilde sona erebileceğini söyleyebiliriz. Önemli sebebin kendiliğinden geçersiz sayılabilmesi de bu olguların oluşmasına bağlanabilir. Fesih sebebinin geçerli olması aranırken, geçersiz bir fesih sözleşmenin sona erdirilmek istenmesini kendiliğinden ortadan kaldırmış olacaktır³⁸⁰. Fesih sebebinin oluşması esaslı bir sona erdirmeye olacaktır. Aksi halde olağanüstü fesih beyanının oluşmadığı söylenebilir³⁸¹. Honsell'e göre, diğer fesih sebeplerinin şartları gerçekleşmiş değilse, buna rağmen OR. 266g ye başvurulamaz³⁸².

Önemli sebeple fesih bildirimiminin sözleşmenin diğer tarafına yapılabilmesi için gerekli şartların var olduğundan emin olmak gerekmektedir. Zira çekilmezliğin

³⁷⁸ Gümüş (BH), s. 320.

³⁷⁹ Aydın, **a.g.e.**, s. 222.

³⁸⁰ Seliçi, **a.g.e.**, s. 158-159; Aydın, **a.g.e.**, s. 222-223.

³⁸¹ Seliçi, **a.g.e.**, s. 159

³⁸² Heinrich Honsell, **Obligationenrecht, (Art. 1-529)**, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, N.3.

oluşmaması durumunda TBK m. 331/2 gereğince zararın karşılanması ve tazminat ödenmesi gerekebilmektedir. Önemli sebeple fesih hakkının ileri sürülebilmesinde taraflardan en az biri için çekilmez bir halin meydana gelmiş olması bildirim için yeterli kabul edilebilecek bir durumdur. Çekilmezlik halinin tek başına meydana gelmiş olması önemli sebeple fesih hakkının kullanımı için ön şart kabul edilse de, bu hakkın kullanımı ancak fesih bildiriminin yapılmasına bağlıdır. Yasa koyucu TBK m. 331/1’de açık bir şekilde bu şartları söylemiştir. Çekilmezlik halinin varlığı esas alınmış ve maddenin devamında fesih bildirim sürelerine uyularak önemli sebeple fesih hakkının ileri sürülebileceği söylemiştir.

Doktrinde önemli sebeple fesih hakkının kullanımında aranan şartları dört husus³⁸³ olarak kabul eden yazarlar yanında, sadece çekilmezlik halinin yeterli olacağı görüşünde olan yazarlar da bulunmaktadır³⁸⁴. Kanaatimce sadece çekilmezlik yeterli değildir. Olağanüstü bir sona erme hali için tüm şartların oluşmuş olması gereklidir. Bunlar; çekilmez hal ve fesih bildirimidir. Bu iki durumu temel şart olarak kabul edebiliriz. Doktrinde kira sözleşmesinde önemli sebeple fesih konusunu inceleyen yazarların özellikle vurguladıkları görüşler ışığında önemli sebeple fesih hakkını ileri sürebilmek için dört şartın var olması gerektiği kanaatine varılmıştır. Bu şartlar;

- ✓ Her iki tarafın da kabul ettiği bir kira sözleşmesi
- ✓ Haklı bir sebep
- ✓ Çekilmezlik hali
- ✓ Fesih bildirimi

Vurgulanması gereken en önemli şart bir kira sözleşmesinin önemli sebeple fesih gerekçesiyle sona erdirilmesinde bu kira sözleşmesinin “*haklı sebebe*³⁸⁵” dayanılarak, “*çekilmez halin*” meydana gelmiş olmalıdır³⁸⁶.

³⁸³ Gümüş (BH), s. 320 v.d; Tandoğan (BH), s. 231-232; Gümüş (Kira), s. 267.

³⁸⁴ İnceoğlu’na göre: “önemli sebeple fesih hakkının kullanılabilmesi için arana tek şart, sözleşmenin devamını taraflardan biri için çekilmez kulan bir nedenin mevcut olmasıdır”, inceoğlu (Cilt II), s. 231; Bknz: Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 285; Aral, Ayrancı; **a.g.e.**, s. 276; Doğan, **a.g.e.**, s. 230; Aydın **a.g.e.**, s. 186.

³⁸⁵ Çamoğlu’na göre de haklı sebep kabul edilmektedir. “*Haklı sebep, hukuki ilişkinin sürdürülmesini çekilmez hale getiren (bozucu) yenilik doğuran bir bildirim veya dava ile hukuki ilişkiyi sona erdirmek veya değiştirmek yetkisinin kullanılmasını adil gösteren hukuki olgudur*” diye yorumlamaktadır. Ayrıntılı olarak bknz. Çamoğlu, Ersin, Kollektif Ortaklığın Haklı Sebeple Feshi ve Ortağın Haklı Sebeple Çıkarılması, İstanbul, 2008, 21-23; Bardakoğlu, Ali, **İslam Hukukunda**

Dört şarttan biri olarak gördüğümüz “fesih bildirimi” önemli sebeple feshin sonuçları arasında olduğu için üçüncü bölüm de ayrıntılı olarak incelenmiştir.

B. Kira Sözleşmesinin Varlığı

TBK m. 331’de yer alan önemli sebeple fesih hakkının kullanımı öncelikle kiracı ve kiraya veren tarafından kurulmuş bir kira sözleşmesine bağlıdır³⁸⁷. Ortada bir kira sözleşmesi yokken önemli sebeple fesih halinin oluşması bir önem arz etmeyecektir³⁸⁸. Kira sözleşmesinin varlığı bu hakkın kullanımında esas kabul edildiği için, ortada bir kira sözleşmesi yokken TBK m. 331 uygulama alanı bulamayacaktır³⁸⁹.

Kira sözleşmesinin kurulmuş olması yanında kiralanan yerin teslim edilmesi TBK m. 331’in uygulanmasında aranan bir şart olarak kabul edilmemiştir. Kira sözleşmesinin belirli süreli veya belirsiz süreli sözleşme olarak kurulmuş olmasının da bir önemi yoktur. Tarafların kira ilişkisini kurmuş olmaları önemli sebeple fesih hakkını ileri sürmeleri için yeterli görülmektedir³⁹⁰. Bunu somut bir örnek ile açıklayacak olursak; evlilik aşamasında olan bir çiftin düğünden 3 ay önce kiraladıkları ve henüz oturmaya başlamadıkları bir konuta dair kira sözleşmesini, tayin sebebiyle feshetmek istemeleri halinde, haklı nedenle fesih hakkına dayanmaları mümkündür. Böyle bir durumda, kira sözleşmesinin yapıldığı ve kira ilişkisinin başladığı muhakkak olmakla birlikte, hukuki ilişkinin kurulmuş olması için kiralanan yere yerleşmiş olmak şart değildir. Fakat kira ilişkisinin kurulmasından sonra kiracı kendi isteği ile tayinini isterse, burada önemli sebeple fesih hali gerçekleşmeyecektir³⁹¹. Yine bu örnek üzerinden gidecek olursak, evlilik hazırlığı içinde olan çiftin evlilik birliği gerçekleşmeyebilir. Bu çiftin birlikte kiraladıkları evin kira sözleşmesi de bu durum neticesinde sona erdirilmek

ve **Modern Hukukta İcare Akdi**, Erzurum, AÜİİF Yayınlanmamış Doktora Tezi, 1982, s. 151; Gümüş(BH), s. 320.

³⁸⁶ BK’ndaki düzenlemede, önemli sebeple fesih hakkının kullanımı 2 nedene dayandırılmıştır. Zararın tamamen tazmin edilmesi ve fesih bildiriminin süresinde yapılmasıdır. Eski düzenleme için bkzn. BERKİ, Şakir, **Borçlar Hukukunda İcar**, AÜHFD, 1955 (163-186), s. 178.

³⁸⁷ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 231; Gümüş (BH), s. 320; Eren(Özel), s. 407.

³⁸⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 228; Gümüş(BH),s. 320.

³⁸⁹ Bu durumun istisnası, güvene dayanarak kurulan sözleşme ilişkisi için söylenebilir. Küçük köy veya kasabalarda halen yazılı bir sözleşme olmadan tarafların söz ile belirledikleri bir ilişkinin olabileceğini söyleyebiliriz.

³⁹⁰ Gümüş, **a.g.e.**, s. 266.

³⁹¹ Doğan, **a.g.e.**, s. 231; Daşlı, **a.g.e.**, s. 134.

istenecektir. Kira sözleşmesinin sona erdirilmek istenmesinde kiracının bir kusuru var diyemeyiz. Fakat kira sözleşmesinin kiracısı için kira ilişkisinin devamında bir çekilmezliğin oluştuğu söylenebilir³⁹².

TBK m. 331'in 818 sayılı mülga kanundaki görünümüne baktığımızda “*belirli bir süre için yapılmış bir kira sözleşmesi*” ifadesi kullanılarak bir sınırlama olduğunu söyleyebiliriz³⁹³. Bu sınırlama ile önemli sebeple fesih hakkının ileri sürülmesinde bir kısıtlama yapılmış ve ancak belirli süreli kira sözleşmeleri için uygulama alanı bulabileceği söylenmişti. Bu durum belirsiz süreli sözleşmelerde önemli sebeple fesih hakkının kullanımını da engellemiş olmaktaydı. Oysa belirli süreli olmayan sözleşme esasen fesih bildiriyle önellere uymak şartıyla sona erdirilebilirdi.

C. Haklı Sebebin Tespiti

1. Haklı Sebep

6098 sayılı Türk Borçlar Kanun'unun düzenlemesinde “*haklı sebep*” tanımının yapılmadığını görmekteyiz³⁹⁴. Bununla beraber “*haklı sebep*”inTBK’nu hükümlerinde düzenlenmiş olan kira sözleşmesi, adi ortaklık sözleşmesi ve hizmet sözleşmelerinde ki görünümü olağanüstü nedenle fesih şeklinde tezahür etmektedir. TBK m. 331'deki “*haklı sebep*” kavramı olağanüstü fesih için gerekli olarak

³⁹² Aydemir, **a.g.e.**,s. 148.

³⁹³ Tandoğan'a göre, yasal düzenlemenin sadece belirli süreli sözleşmeler için uygulanır olmasında, belirsiz bir süre için akdedilmiş bir kira sözleşmesinin zaten BK. 262 veya BKm. 285'e dayandırılarak TBK m. 331,2'de ki tazminat kısmının aksine eski düzenlemede herhangi bir tazminat ödenmeksizin feshi diğer tarafa bildirmenin yeterli olacağı söylenmiştir. Bununla birlikte belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflar kendi aralarında uzun süreli bir fesih bildirim süresi belirlemişlerse, bu durumda uygulama alanı bulması için BK. 264'ün kıyas yolu ile uygulanabileceği savunulmuştur. Bknz. Tandoğan, **a.g.e.**, s.231; Belirsiz süreli kira sözleşmeleri için kıyas yoluyla BK m. 264'ün uygulanmak istenmesi aslında şuanda yapılan değişikliğin belki de bir göstergesidir. Eski uygulamada yasa koyucu her ne kadar böyle bir kısıtlama yapmış olsa da doktrinde uygulanabilirlik olduğu kıyas yoluyla söylenmiştir; Gümüş(BH),s. 322.

³⁹⁴ TBK ve İBK birbiriyle benzer özellikler göstermektedir. Zira TBK hazırlanırken İBK'dan yararlanılmıştır. Çekilmezlik ve haklı sebep kavramlarına ise İBK'na göre nasıl bir düzenleme ile geldiği doktrinde şöyle açıklanmıştır: “İBK m. 266g'de “*haklı*” sebep ibaresi kullanıldığı halde TBK m. 331'de kanun koyucu “*önemli*” sebep ifadesini kullanmayı uygun bulmuştur. Oysaki İBK m. 264'te ve TBK m. 323'te düzenlenen kira ilişkisinin devrine ilişkin hükümde kiraya verenin rıza vermeyi reddetmesi açısından da aynı şekilde kullanılan “*juste motif* (hükmin Almanca metninde ise “*önemli sebep*” anlamına gelen “*Wichtiger Grund*” ifadesi kullanılmıştır” kavramı TBK'ya “*haklı sebep*” olarak alınmıştır. Aynı kavram 266g'de yer aldığı halde ona karşılık gelen TBK m. 331'de “*önemli sebep*” ifadesi tercih edilmiştir. (naklen alıntı), Şafak, a.g.t., s. 149; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 261.

görülmekte ama bu kavramın tam bir tanımı yapılmamaktadır³⁹⁵. Doktrinde benimsenen tanım “sözleşmenin devamında taraflardan biri için sözleşmenin devam ettirilmesini çekilmez kılan şartlar” şeklindedir³⁹⁶. Her ne kadar yasa koyucu haklı neden kelimesini burada kullanmış olmasa da çekilmezlik halinin ileri sürülebilmesini haklı neden olarak kabul etmekteyiz.

Haklı bir sebebin³⁹⁷ varlığı kira sözleşmesinin devamını taraflar için çekilmez bir hale sokuyorsa taraflardan o sözleşme ile bağlı kalmaları beklenemez³⁹⁸. Tabi bu haklı sebebin ileri sürülebilmesi için kira konusunun başlangıçta imkânsız olmaması gerekmektedir³⁹⁹. Kesin hükümsüz olarak kabul edilen bir kira sözleşmesi için haklı nedenin varlığı herhangi bir hüküm doğuramayacaktır. Sözleşme konusu sonradan imkânsızlaşmış ise bu takdirde de imkânsızlığın kiraya verenin kusuruyla doğmuş olması halinde ifada imkânsızlık dolayısıyla tazminat istenebileceğini söyleyebiliriz, Kiracının kusuru dolayısıyla bu imkânsızlık doğmuş ise, kiracıdan bir tazminat ödemesi beklenen bir sonuçtur⁴⁰⁰. Meydana gelmiş olan önemli sebep, kiracının kusuruyla meydana gelmemiş kusursuz ifa imkânsızlığı sebebiyle meydana gelmiş ise, tazminatın istenmesi yerinde olmayacaktır. Böyle bir

³⁹⁵ Alpagut’a göre “belirli süreli sözleşmelerde haklı sebep ‘objektif haklı neden’ olarak kullanılmıştır” bknz. ALPAGUT, Gülsevil, **Belirli Süreli Hizmet Sözleşmesi**, İstanbul 1998, s. 74 v.d.

³⁹⁶ Akıntürk, Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 272; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 133; konuyla ilgili olarak tam bir tanımın olmadığını görmekteyiz. Bu konuyla ilgili Seliçi’ye göre; “tarafları feshe götüren olguyu esnek bir hukuki kavram olarak belirsiz şekilde haklı sebep diye düzenlenerek sağlanmış” Seliçi, **a.g.e.**, s. 186; Gümüş (BH), s. 320.

³⁹⁷ Doktrinde, Haklı sebebin tespiti yapılırken TBK m. 331’in “özel hüküm niteliğindeki olağanüstü fesih sebeplerinin şartlarının hiç veya tamamen gerçekleşmediği hallerde” uygulanabileceği ve genel bir hüküm olarak görülmektedir. Bknz: Gümüş (Kira), s. 267; Aynı görüş doğrultusunda; Açıkgöz’e göre “.....bir takım özel olgular olağanüstü fesih sebebi olarak kabul edilmiştir. Kanunda bu özel olguların yanında ayrıca genel olağanüstü fesih sebebi olarak TBK m. 331.....” genel olağanüstü fesih sebebi olarak kabul edildiğini görmekteyiz. Bknz: Açıkgöz, **a.g.e.**, s. 530; “önemli sebepler akdin devamı esnasında ortaya çıkabileceği gibi daha başlangıcında da kendini gösterebilir”, bknz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 231; “kiracının eşi veya çocuğunun kira konusu evde intihar etmesi de, artık o yerde oturmaın iyiniyet kurallarına göre kiracıdan artık beklenemeyeceği gerekçesiyle, feshi ihbarı mümkün kılan haklı sebeplerden sayılabilir”, bknz. Arpacı, (Hatemi, Serozan), s. 248.

³⁹⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 226.

³⁹⁹ Yargıtay’ın bir kararında, “önemli sebepler sözleşmenin devamı esnasında çıkabileceği gibi daha başlangıcında da kendini gösterebilir; yeter ki bunlar, ileri süren bakımından sözleşmeye devamın çekilmez hale geldiği iyiniyet kurallarına göre kabul edilebilecek cinsten olsunlar. Zira sözleşmenin kurulmasından önce mevcut olup davacı (kiralayan) tarafın sonradan darkına vardığı veya kurulma ile kiralayanın teslimi arasındaki dönemde ortaya çıkan önemli sebepler dolayısı ile BK m. 264’e dayanabilir”, (Y, 3.HD, 12.3.2001, T. 1500, E.2107), karar için bknz. Karahasan(Cilt4), s. 184.

⁴⁰⁰ “önemli sebeple sözleşmeyi feshedecek olan tarafın kusurundan ileri gelmiş olmamalıdır” bknz. Eren(Özel), s. 406-407; Akıntürk, Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 272.

durum karşısında imkânsız hale gelmiş olan bir kira sözleşmesinin önemli sebeple feshe dayandırılarak sona erdirilmesi kabul edilemeyecek bir durumdur⁴⁰¹.

2. Haklı Sebebin Tespiti

Önemli sebeple fesih hakkının kullanımında haklı sebebin doğru tespit edilmesi bu hükmün uygulanabilir olması açısından önemlidir⁴⁰². TBK m. 331'e göre ortada bir haklı sebep var olmuş olsa da bu durumun varlığı sözleşmeyi kendiliğinden sona erdirmek için yeterli olamayacaktır. Bu haklı sebep neticesinde fesih hakkının ileri sürülebilmesi ancak fesih bildirimi ile gerçekleşebilecektir. Fesih bildirimi yapılmadan haklı bir sebebin varlığı tek başına yeterli görülmeyecek ve TBK m. 331'e dayandırılarak bir sona erme gerçekleşemeyecektir⁴⁰³.

Kira sözleşmesinin taraflarından biri kira sözleşmesinin devamını çekilmez hale getiren durumu "*haklı bir sebebe*" dayandırarak sözleşmeyi sona erdirmek istemesinde, ileri sürülen durumun gerçekten çekilmezlik derecesinde olması aranmalıdır. Her haklı sebep sözleşmenin sona erdirilebilmesi için yeterli bir gerekçe olmayabilir. Haklı sebebin varlığı her somut olayda farklı sonuçlar doğurabilir⁴⁰⁴. Aynı şekilde tarafların menfaatlerinin farklı olması sebebiyle önemli sebeple fesih halinin oluşmasında tarafların durum ve şartları farklılık gösterecektir. Kanun koyucunun TBK m. 331/2'de ifade ettiği gibi "*durum ve koşullar*" a göre ancak karar verilebilir⁴⁰⁵. Seliçi'ye göre; "*Hâkim sürekli borç ilişkisinin çekilmez hale geldiğini değerlendirirken somut olayı çevreleyen bütün şartları nazara almalıdır; takdir yetkisini kullanırken gözetmek durumunda olduğu hak ve nispet kuralı bunu gerektirir*"⁴⁰⁶. Bu tespitin 818 sayılı kanun döneminde yapılmış

⁴⁰¹ Gümüş, a.g.e., s. 267-268.

⁴⁰² Rabia, Sever "Anonim Ortaklıklarda Haklı Sebeple Fesih", **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi** 8, No: 89-90, 2012, s. 171-172: Sever'e göre "*Sözleşmeler karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı ile kurulurlar, bu şekilde kurulan sözleşmenin tarafları, kendileri için önemli bir unsur olan edimi, sözleşme kurulmadan önce ve kurulduktan sonra mevcut olan durum ve şartları dikkate alarak düzenlerler.....Sürekli sözleşmelerde en adil olan edimler dengesi bile, bazen tarafların kusuru olsun ya da olmasın bozulabilir*"

⁴⁰³ Gümüş'e göre haklı sebebin varlığı yanında maddenin kenar başlığında fesih geçmesinin yeterli olmadığı burada asıl olan, sözleşmenin haklı sebeple feshidir" şeklinde yorumlamaktadır. Bu görüş doğrultusunda, yazarın kabul ettiği haklı sebeple fesih yerine fesih bildirimi ile sona erdirmeye, kanaatimce, haklı sebep olmadığı sürece bu sözleşmenin önemli sebeple feshi için yeterli olmayacağıdır. Bknz: Gümüş (Kira), s. 266.

⁴⁰⁴ Gümüş (BH), s. 320.

⁴⁰⁵ Eren(Özel), s. 411; Aydoğdu,Kahveci, a.g.e., s. 583 v.d.

⁴⁰⁶ Seliçi, a.g.e., s. 197.

olmasına rağmen aslında yazarın bu görüşü 6098 sayılı kanundaki değişikliklerin o dönemde yapılmış en güzel örneği olarak söylenebilir.

Kira sözleşmesi süresince taraflar birbirlerine karşı menfaatlerini korumak ve gözetmek zorundadırlar. Kira sözleşmesinin kurulmasından sona erdirilmesine kadar ki sürede tarafların birbirlerine karşı TMK m.2 “dürüstlük kuralı”⁴⁰⁷ çerçevesinde davranmaları gereklidir. TBK m. 331/2’nin de uygulanacağı göz önüne alındığında hâkimin tazminata hükmedeceği durumlarda, sözleşmenin sona erdirilmesi TMK m. 4 gereğince değerlendirilecektir. Böyle bir durumda haklı sebepler göz önüne alınarak verilecek bir kararda hâkimin vereceği karar hakkaniyet çerçevesinde olacaktır. Burada varılacak olan husus, tarafların menfaatlerinin doğru tespit edilmesi ve kusurlu olan tarafın sözleşmenin sona erdirilmesinde haklı nedenle fesih hakkının kullanılabileceğini biliyor veya bilebilecek durumda olmasının önüne geçmek ve tarafların menfaat çatışması içerisine girmeden sonuca en kısa sürede varmasını sağlamak olarak yorumlanabilir⁴⁰⁸.

Tarafların menfaatleri göz önüne alındığında, çalışmada değinmek istediğimiz bir diğer husus da kira sözleşmesinin devridir⁴⁰⁹. Kiracı kira sözleşmesini TBK m. 322’ye dayanarak devredebilir. Kira sözleşmesinin devredilmesinde kiraya verenin rızası da gerekmektedir. Doktrinde, kira sözleşmesinin devrine rıza göstermeyen kiraya verenin haklı bir nedeni olmadan bu devri engellemesi çekilmezlik hali kabul edilebilir görülmektedir⁴¹⁰. Kiracı bu durum karşısında TBK m. 331’e dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmek isteyebilir⁴¹¹. Kiracı bu durum karşısında olağanüstü fesih hakkının kullanımını fesih bildirimi ile gerçekleştirecektir⁴¹².

⁴⁰⁷ AYAN, Mehmet, AYAN, Nurşen, **Medeni Hukuka Giriş**, Konya, 10. Bası, Mimoza 2014.

⁴⁰⁸ İnceoğlu(Kira), s. 232; Aydın, **a.g.e.**, s. 184; Gümüş(Kira), s. 268.

⁴⁰⁹ Gümüş(BH),s. 304 v.d; Koç, **a.g.m.**, s. 16-17; Doğan (Sempozyum), **a.g.m.**, s. 506; Seda Öktem Çevik, **Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri Ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması**, Onİki Levha Yayınları, İstanbul 2016, s. 21 .

⁴¹⁰ *Haklı bir neden olmadan devre rıza gösterilmemesi* için bkz. Gümüş (Kira), s. 230; Şafak, **a.g.t.**, s. 144; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 226.

⁴¹¹ “Kiralayan tarafındaki diğer kişiler, TBK m. 310’nu ihlal ettikleri ölçüde, iktisap eden vasıtasıyla kira sözleşmesi sona erme süresinden evvel kiracı aleyhine fesih talep edebilirler. Bu hüküm, Türk Borçlar Kanununa alınmamıştır. Hâlbuki alınmış olsaydı, bu konu da çözülebilirdi. Mesela, kiralanan konut veya işyeri olarak kiralananmış ve belirli süreli kira sözleşmesi olarak kurulmuşsa, bu kiralananın mülkiyetini devralan kişi, sürenin dolmasını TBK. m. 327,I gereği

Haklı sebeplerin oluşması ile birlikte meydana gelen sonuçlar bakımından tarafların menfaatleri doğrultusunda oluşan ve de tarafların kusurlu davranışları neticesinde kira sözleşmesinin önemli sebeple feshini etkileyen haklı nedenlerde olabilir. Önemli sebeple fesih hakkını ileri sürecek olan taraf veta taraflar açısından, haklı sebebin oluşması beklenen bir durumken, kusurları ile meydana getirdikleri bir sonuç beklenen bir durum değildir şayet böyle bir durum söz konusu olursa, taraflardan birinin veya her ikisinin kusurlu bir davranışı söz konusu olduğunda bu durum kira sözleşmesinin önemli sebeple feshe dayandırılarak sona erdirilmesinin sonuçlarında (tazminat kısmı) etkili olacağını ve kendini göstereceğini söyleyebiliriz⁴¹³. Zira tarafların kira sözleşmesi içinde menfaat çatışması içine girmesi de söz konusu olabilir. Bu menfaat çatışmasının meydana gelmesinde tespit edilmesi gereken bir diğer husus da, taraflardan birinin, meydana gelmiş olan bu menfaatlerin tespitinde *"nitelik, durum ve şartların"* önceden biliniyor veya bilinebilecek durumda olması ve bu durumun engellenmemesi önemli sebeple fesih yapma hakkının kullanımını ortadan kaldıran bir durum olarak kabul edilebilir⁴¹⁴. Bununla birlikte, bu durumu bilmeyen veya bilebilecek durumda olmayan taraf açısından değerlendirecek olursak, elbette ki sözleşmenin kurulduğu sırada bu durumu bilmeyen ve bilmesinin de gerekli olduğu görülmeyen veya düşünülemeyen tarafın kira sözleşmesini TBK m. 331'e dayanarak sona erdirmek istemesi mümkün olabilecektir⁴¹⁵.

beklemek zorundadır. Yeni malik kira süresinin dolmasına kadar kira sözleşmesi ile bağlı kalır. Ancak kiralanan konut veya çatılı işyeri niteliğinde ise, TBK. m. 351 gereği kira sözleşmesinin feshi mümkündür. Bunların yanı sıra TBK. m. 331'de yer alan "olağanüstü fesih" yolu da kullanılabilir. Bu durum bütün kira ilişkileri için geçerlidir. Şayet eski malik döneminde böyle bir sebep doğmuş ise, yeni malik döneminde etkisini sürdürmesi ve m. 331'deki çekilmezliğin varlığı devam ediyorsa, yeni malikin fesih hakkının varlığını kabul etmek gerekir. Bu sebeple TBK. m. 310 uygulanırken mehz Dsviçre Borçlar Kanunu'nun yukarıda bahsedilen hükmü de göz önünde bulundurulmalıdır" bknz. Hayrunnisa Özdemir, **"Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu"**, AÜHFD, 62 (1), 2013, (147-174).

⁴¹² Gümüş (Kira), s. 230; Koç, **a.g.m.**, s. 16-17.

⁴¹³ *"Kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde TBK m. 331'e dayanabilmek için, sözleşmeyi feshetmek isteyen taraf veya onun ifa yardımcısının kastı veya ihmalden kaynaklı bir sona erme olmamalıdır"* bknz. Şafak, **a.g.t.**, s. 174; Gümüş(Kira), s. 268; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232; Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 254.

⁴¹⁴ Doktrinde önemli sebebin önceden bilinmesi ile ilgili verilen örneklerle bakacak olursak, *"Federal Mahkeme bir maden suyu kaynağının uzun süren kuraklık yüzünden işinden çıkarılmasını önceden hesaba katılması gereken haller olarak kabul etmiştir"*, bknz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232

⁴¹⁵ Ayrıntılı olarak bknz. Gümüş(Kira), s. 268; Aral, **a.g.e.**, s. 282; *"Kiracının, kira sözleşmesinde gösterilen sürenin sonu gelmeden önce fesih için önemli sebepler ileri sürebilmesi, ancak*

Haklı sebep mutlaka sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkmış olmayabilir. Her ne kadar sözleşme devam ederken ortaya çıktığını söylesek de, sözleşmenin başlangıcında da görülebilir⁴¹⁶. Her iki durumda da haklı sebebin oluşması ve TBK m. 331 uyarınca muhatabına iletilmesi söz konusu olabilecektir.

Önemli sebeple fesih şartları meydana gelmemişse, kira sözleşmesi aynen devam eder. Önemli sebeple fesih hakkının kullanımının ancak tarafların sözleşme kurulurken veya sözleşmenin devamında beklenmeyen bir durum karşısında ortaya çıkması durumunda çekilmezlik hali içinde olan taraf fesih bildiriminde bulunarak TBK m. 331'deki hakkını kullanabilir⁴¹⁷. Bu durum her somut kira sözleşmesi ve her sözleşmenin tarafı için farklı haklı nedenler ile uygulamada karşımıza çıkabilecektir⁴¹⁸.

3. Çekilmezlik Unsuru

a. Genel Olarak

Çekilmezlik hali kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi için olması gereken ve aranan bir koşul olarak kabul edilmektedir⁴¹⁹. Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinde etkin rol oynayan bir sona erme sebebidir.

Taraflar açısından baktığımızda, bu çekilmezliğin taraflardan en az biri için meydana gelmiş olması gereklidir⁴²⁰. Önemli bir sebebin yani “çekilmez hal” in oluşması durumunda taraflardan her birinin ileri sürebileceği bir sona erme halidir. TBK m. 331 “*taraflardan her biri kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı halinde*” ifadesiyle, açık bir şekilde tarafların önemli sebeple fesih hakkını ancak çekilmez halin oluşması durumunda

sözleşmenin yapıldığı zamanda bu sebepleri kiracı tarafından önceden tahmin edilmemesi şartına bağlıdır”. Bknz. Olgaç, **a.g.e.**, s. 691 ; Honsell, **a.g.e.**, Art. 266g, N.4.

⁴¹⁶ Tandoğan’a göre, Alman doktrinde de kabul gören “*akdin kurulmasından önce mevcut olup ilgili tarafın sonradan farkına vardığı veya kurulma ile kiralananın teslimi arasındaki dönemde ortaya çıkan önemli sebeple dolayısıyla da BK. Md. 264’e dayanılabilir. Mevaz Kanunundaki(kira ilişkisinin başlangıcından) ibaresi kanunun Türkçeye çevrilmesi esnasında ihmal edilmiştir*” denilmektedir. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 231, dipnot: 149.

⁴¹⁷ Akıntürk, Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 272.

⁴¹⁸ Gümüş (Kira), **s.** 268.

⁴¹⁹ Seliçi, **a.g.e.**, s. 193; Aydın, **a.g.e.**, s. 186; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 136; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 231; İncoğlu (Kira), s. 231.

⁴²⁰ İncoğlu (Kira), s. 231; Tandoğan, **a.g.e.**, s.231; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 285; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 276; Doğan, **a.g.e.**, s. 230.

kullanabileceği sonucuna bağlamıştır⁴²¹. Şu halde çekilmezlik halinin tek başına bir fesih nedeni için yeterli olamayacağını söyleyebiliriz. Yukarıda da bahsettiğimiz üzere, TBK madde 331'in düzenlemesine yeniden baktığımızda, ilgili maddenin aradığı iki unsur vardır. İlk olarak çekilmez halin varlığı, ikinci olarak sözleşmeyi sona erdirmek isteyen tarafın yasal fesih süresine uyarak fesih hakkını karşı tarafa iletmesidir.

Çekilmez halin eBK 264'de ki ifadesine baktığımızda, “*tahammül edilmez bir hal*⁴²²” şeklinde yer aldığı ve 6098 sayılı düzenlemede daha sade bir dil kullanılarak “*çekilmez hal*” olarak yeniden düzenlendiğini görmekteyiz⁴²³.

Çekilmez halin ileri sürülebilmesinde hiç değilse asgari seviyede önemli bir sebebi karşılaması gerektiğini söyleyebiliriz. Taraflardan en az biri için makul bir sebep olmalıdır. Çekilmezliğin uzun ya da kısa süreli olması değil süreklilik arz etmesi önemlidir⁴²⁴. Geçici veya çok kısa bir süre için meydana gelmiş bir çekilmezliğin de kabul edilmesi kaçınılmazdır. Örnek verecek olursak, asansörü olmayan bir binada kiracı olarak oturan kişinin bir kaza sonucu ayağını kırması ve alçıya alınması neticesinde merdivenleri kullanabilecek durumda olmaması nedeniyle kira sözleşmesini önemli sebeple fesih gerekçesiyle sona erdirmek istemesi pek de kabul edilir bir durum olmaz. Aynı örneğin kalıcı bir sakatlık ile sonuçlandığını kabul edersek, elbette ki ortada ciddi bir çekilmezlik hali vardır. Sübjektif olarak meydana gelen bu durumun ortadan kaldırılması ancak kira ilişkisinin bu olağanüstü durum karşısında sona erdirilmesine bağlıdır⁴²⁵. Bir seferlik olabileceği gibi, sürekli de olabilir⁴²⁶. Etkisi devamlı olabileceği gibi tek seferlikte olabilir. Taraflar çekilmezlik halini kabul edip bunu önemli sebep saymayabilir. Böyle bir durumda yasal fesih hakkı kullanılmamış sayılır. Tarafların

⁴²¹ Eski düzenleme için bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 231; Doğan, **a.g.e.**, s. 226; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 40

⁴²² Tandoğan, **a.g.e.**, s. 230; Yavuz (Şerh), s. 1719; Ünal, **a.g.m.**, s. 1542.

⁴²³ Gümüş(BH),s. 319; Ünal, **a.g.m.**, s. 1542.

⁴²⁴ Çekilmezliğin geçici veya devamlı olması değerlendirilirken göz önüne alınması gereken bir husustur. Çekilmezliğin katlanılabilir bir hal alması makul bir bireyden beklenir bir durum olmayacaktır. “*birkaç ay devam edecek bir olgu ile birkaç yıl devam edecek olgunun aynı şekilde değerlendirilmesinin mümkün olmadığı açıktır*” bkz. İnceoğlu(Kira), s. 234.

⁴²⁵ “*Önemli sebep, sözleşmenin başlangıcında önceden görülemeyen, dürüstlük kuralına göre kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren, olağanüstü, beklenmedik bir durumdur. Örneğin, savaş, ekonomik kriz böyledir*”, bkz. Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 584.

⁴²⁶ “*çekilmezliğe yol açan olgunun geçici olduğu durumların önemli bir fesih sebebi teşkil etmeyeceği ifade edilmektedir*” bkz. İnceoğlu(Kira), s. 233, dn. 184.

fesih hakkını kullanabilmesi taraflarca bilinmeyen nedenlerin sonradan ortaya çıkması ile olur. Şayet çekilmezlik başlangıçta var ise ve taraf bunu bilmiyorsa, öğrenmeden itibaren sözleşmeyi önemli sebebe dayandırarak feshedebilir⁴²⁷. Sözleşmenin kurulma aşamasında bu durumun biliniyor olması söz konusu olduğunda, önemli sebeple feshe dayanılarak bir sona erme gerçekleşemez⁴²⁸.

Çekilmezlik halinden etkilenen en az bir taraf olmalıdır⁴²⁹. Meydana gelmiş olan çekilmezlik hali önemli bir sebep sonucu doğmalıdır. Taraflardan biri için önemli olan ve diğer taraf için de kabul gören çekilmez halin ne olduğu ve bu halin taraflar üzerinde nasıl bir sonuç doğurduğu ya da doğuracağının bilinmesi ve sonuçlar üzerindeki etkilerinin tespiti önemlidir. Bu tespitin önemi meydana gelmiş olan önemli sebep karşısında tarafların tazminat ödemeleri ile ilgili TBK m. 331/2’de ki düzenlemedir. Bu maddeye dayanılarak açılacak bir davada tarafların menfaatlerinin zedelenmeden ve en az zararlar kira sözleşmesinin sona ermesinin maddi kısımlarını çözümlemeleri önem arz etmektedir. Önemli sebep kabul edilen ama aslında önemli bir sebep olarak kabul görmeyecek bir durumun değerlendirilmesinde dürüstlük ilkesi esas alınabilmektedir. İyiniyetli yapılmayan bir sona erme talebinde, sözleşmenin sona ermesi gerçekleşse de, diğer tarafa bir tazminat ödenmesine karar verilebilir.

b. Çekilmezlik Tanımı

Çekilmez halin tanımını tam anlamıyla yapmak mümkün değilse de çekilmez halin, bir kimsenin üstesinden gelemeyeceği ve kiralanan yerde hayatını devam ettirmesinin mümkün olamayacağı durum şeklinde ifade edebiliriz. Doktrinde yapılan bazı tanımlara baktığımızda, Feyzioğlu, önemli sebebin çekilmez hale gelmesi, “*tahammül edilmezlik*”-“*katlanılamazlık*” olarak ifade etmiştir⁴³⁰. Yine

⁴²⁷ Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 40; Gümüş (BH), s. 321; Akıntürk,Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 272; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 584.

⁴²⁸ İnceoğlu(Kira), s. 234; önemli sebeple fesih kira sözleşmesi kurulduktan sonra da ortaya çıkabilir. Sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan önemli sebebi bilen veya bilebilecek durumda olan taraf açısından da TBK m. 331’e dayanılarak bir sona erme gerçekleşemeyecektir. Bknz. Gümüş(Kira), s. 268; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 276; Yavuz,Acar,özen, **a.g.e.**, s. 285; Aydın, **a.g.e.**, s. 198; Günel, a.g.t., s. 216; Doğan, **a.g.e.**, s. 231.

⁴²⁹ Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s.40; Seliçi, **a.g.e.**, s. 192-193; Gümüş (kira), s.266-267; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 231; Tunçomağ(Özel), s. 609.

⁴³⁰ Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 621; Ünal, **a.g.m.**, s. 1542.

aynı şekilde Aydemir'e göre de “*tarafın sözleşmeye katlanamayacağı hal*” olarak yorumlanmıştır⁴³¹.

Çekilmezliğin tanımının yapılması yanında, kira sözleşmesine yapmış olduğu etkinin de doğru tespit edilmesi gereklidir. Durum ve koşulların doğru tespit edilmesinin tarafların en az zararla sözleşmeyi sona erdirmelerini sağlayacağını söyleyebiliriz⁴³². Kira sözleşmesinin taraflarından birinin TBK m. 331'e dayanarak kira sözleşmesini sona erdirilmek istemesi bir kira sözleşmesi için ortaya konulan çekilmezlik halinin gerçek manada önemli bir olgu olması açısından aranan en önemli kıstaslardan bir tanesidir. Önemli sebeple fesih için çekilmezlik olarak görülen bir olgunun mahkeme tarafından kabul görmemesi ihtimali göz önüne alındığında tarafların hâkimin takdirine bırakılmış olan “*parasal sonuçlar*” ın belirlenmesinde önem kazanabileceği söylenebilir⁴³³. Bu durum eski düzenlemede “tam tazminat” ödenmesi daha ağır bir hüküm olarak görülmekteydi⁴³⁴.

c. Çekilmezlik Halinin Önemli Sebep Sayılması

Önemli sebeple feshe yol açan çekilmezliğin taraflardan biri için meydana gelmiş olması TBK m. 331'e dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmek için yeterlidir. Fesih bildiriminin yapılması ile birlikte fesih bildirim süreleri başlamış olacaktır. Hüküm doğurması da bildirim sürelerinin sonunda gerçekleşecektir⁴³⁵. Çekilmezliğin oluşmasında ve bu durumun etki altına aldığı kişileri göz önüne aldığımızda taraflardan sadece biri için çekilmez bir hal söz konusu ise artık o sözleşmenin devam ettirilmesi beklenemez bir hal alır⁴³⁶. Meydana gelmiş olan çekilmez halin önemli sebep olarak kabul edilmesi ve ileri süren taraf için önemli sebeple fesih sonucunu doğurup doğurmayacağını ancak o kira sözleşmesi için doğmuş olan durum ve şartlar gösterecektir.

Kira sözleşmesinin önemli bir sebebe dayandırılarak sona erdirilmek istenmesi ancak somut bir olguya dayandırılmak şartıyla gerçekleşebilir. Ancak bu durumda kabul edilebilir bir sona erme halinin doğacağını söyleyebiliriz.

⁴³¹ Aydemir, **a.g.e.**, s.148.

⁴³² Uğranılan bir zarar varsa tazmin edilmelidir. Bknz. Eren(Özel), s. 411; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 583.

⁴³³ Akkanat'a göre, *parasal sonuçlara karar vermek sistematikte, ifade tarzı olarak iyi bir düzenleme değildir*. Bknz. Akkanat, **a.g.m.**, s. 266.

⁴³⁴ Hatemi (Ders Notları), s. 45; Gümüş(BH),s. 319; Kırmızı, **a.g.e.** , s. 264.

⁴³⁵ Zevkililer,Gökyayla,**a.g.e.**,s.323; İncoğlu,**a.g.e.**,s.219

⁴³⁶ Aydemir,**a.g.e.**,s.148; Aydın,**a.g.e.**,s.183; İncoğlu(Kira), s. 217.

Önemli sebeple fesih hali düzenlemede olağanüstü sebeple fesih hallerinden bir tanesi olarak yer almıştır. Olağan sona ermeden farklı olarak olağanüstü bir sona erme hükümleri içinde ele alınan bu düzenlemede, sözleşmenin olağan sona erme halinden farklı olarak sözleşmede yazan sürenin dışında bir süre içinde sona erme gerçekleşecektir. Kanun koyucu bu yeni süreyi fesih bildirim sürelerine bağlamıştır. Olağanüstü sona ermede belirli süreli sözleşmelerde belirlenmiş olan tarihin dışında bir sona erme tarihi belirlenerek yapılacak işlemin “*çekilmezlik haline*” bağlanması kaçınılmazdır⁴³⁷.

d. Çekilmezlik Halinin Taraflar Açısından Belirlenmesi

Her yeni kira sözleşmesinin içeriği, niteliği, unsurları değişebilir. Tarafların durum ve şartlarına göre farklılıklar gösterebilir. Böylece her kira ilişkisi için meydana gelen haklı sebepler de değişmiş ve çekilmez halin durumu her kira sözleşmesinde farklı etki sağlamış olacaktır. Bir kira sözleşmesi için, kira ilişkisinin çekilmez hal alması ve buna neden olan önemli sebebin varlığı bir başka kira sözleşmesinde farklılık gösterebilecektir⁴³⁸.

Yukarıda da bahsettiğimiz üzere, her somut kira ilişkisi birbirinden farklı durum ve şartları kendi bünyesinde barındırmaktadır. Yine aynı şekilde her somut olayın tarafları da kira ilişkileri gibi değişecektir. Değişen şartlara ve taraflara göre benzer çekilmezlik halleri doğsa bile aslında taraflar için farklı durumlar oluşmaktadır⁴³⁹. Zira bir taraf için çekilmezlik olarak kabul edilen bir durum belki de diğer taraf için çekilmezlik kabul edilmezken, durumun farklı kira sözleşmeleri açısından görünümü elbette ki değişiklik gösterecektir⁴⁴⁰.

Bir kira sözleşmesinin taraflarından her biri yani kiracı ve kiraya veren açısından çekilmezlik halinin tespiti, meydana getirdiği sebepler ve doğurduğu sonuçlar birbirinden farklı olabilmektedir. Önemli sebeple fesih hakkının

⁴³⁷ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 231; Doğan, **a.g.e.**, s. 226; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 40

⁴³⁸ Aydın, **a.g.e.**, s. 186; Çalışmanın konusunun daha anlaşılır olması için yeri geldikçe somut olaylara değinilecek ve önemli sebeple fesih konusunun şekillenmesi, somut olayların belirlenmesi Yargıtay kararlarına da yer verilerek sağlanmaya çalışılacaktır. Bu konuyla ilgili doktrinde yer alan örnekler ışığında çekilmez halin neler olabileceği açıklanmaya çalışılacaktır.

⁴³⁹ “Sözleşme şartlarının değişen koşullar sebebiyle sonradan ortadan kalkması “*clausula Rebus Sic Stantibus*” prensibi içinde düşünüldüğünde önemli sebeple feshin özel bir uygulama alanı olduğu söylenebilir”, bkz. GRASSINGER ELÇİN, Gülçin, **Kasa Kirası Sözleşmesi**, Halid Kemal Elbir’e Armağan, İstanbul, 1996, (152-166), s. 163, Aynı doğrultuda bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 230.

⁴⁴⁰ Seliçi, **a.g.e.**, s. 193; Aydın, **a.g.e.**, s. 187.

kullanımında taraflara düşen yükümlülükler de değişecektir. Bu sebeple kiracı ve kiraya veren açısından çekilmezlik halinin değerlendirilmesi gerekmektedir.

i. Kiracı Açısından Çekilmez Hal

TBK m. 331'e göre önemli sebeple fesih halinde kira sözleşmesi fesih hakkı her iki tarafa da verilmiştir. Böylece önemli sebebin oluşması halinde çekilmez halin etkilediği taraflardan bir tanesi kiracı olacaktır. Kiracı kira ilişkisinin devamında çekilmez bir halin oluşması durumunda kira sözleşmesini haklı bir sebebe dayandırarak ve fesih bildirim sürelerine uyarak her zaman feshedebilir⁴⁴¹.

Haklı sebebin varlığı halinde kiracı, içinde bulunduğu durumu zaman geçirmeden kiraya verene bildirmelidir. Bu bildirimin yapılmasıyla birlikte kiraya veren bu durumu TBK m. 331 gereğince kabul etmekle yükümlüdür. Bazı durumlarda kiraya verenin kabullenmekten kaçınması hali de söz konusu olabilir. Kiraya verenin kabullenmemesinde kiracının çekilmezlik halinin sebebini bildirmemiş olması veya kiracının uğradığı bir zararın var olması ve bunun tazmin edilmesini istemesi etkili olabilecektir. Bu durum söz konusu olduğunda kiraya veren, TBK madde 331/2'e dayanarak hâkimden uğranılan zararın parasal sonuçlarına hükmedilmesini isteyebilir⁴⁴².

Kiracının çekilmezlik halinin meydana gelmiş olmasından sonra kiralanan yerde hala oturmaya devam etmesi beklenebilir bir durum değildir. Mesela tayini çıkan kiracının kira sözleşmesindeki sürenin dolmaması sebebiyle kiralanda oturmaya devam etmesi beklenemez. Yine aynı şekilde sözleşmenin kalan kira bedellerini, sırf sözleşme süresinin bitmemesinden ötürü ödemeye devam etmesi de kabul edilebilecek bir durum değildir. Bu durum hakkaniyete de uygun düşmeyecektir.

Kiraya verenin kendini garanti altına almak ve ileride doğabilecek sona erme hallerinin önüne geçebilmek için kiracı ile yapmış olduğu kira sözleşmesine ek bir

⁴⁴¹ Haklı sebep ve fesih bildirimi TBK m. 331,1 için emredicidir; Aydemir, **a.g.e.**,s. 148; Eren(Özel), s. 411; "TBK 331,1 hükmünde her zaman feshedilebileceğinden söz ediliyorsa da önemli sebep ortaya çıkınca dürüstlük kuralına uygun olan kısa sürede bu yola başvurulması gerektiği, aksi halde çelişkiye düşüleceği için dürüstlük kuralına aykırılık oluşturacağı kabul edilmektedir. ...çelişkili davranış (venire contra factum proprium) dürüstlük kuralına aykırılığın en tipik halidir", bkzn. Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 584-585 (Naklen Alıntı); Hasan Petek, "Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi", **İzmir Barosu Dergisi**, Yıl: 77, Sayı: 2 (Mayıs), 2012, (143-171), s. 147.

⁴⁴² Gümüş(BH),s. 319; Şenyüz(Özel), s. 308.

bağlantılı sözleşme yapması halinde de durum değişmeyecektir. Zira yasa bu durumu geçerli kabul etmemektedir. Aynı örnek üzerinden gidersek, kiraya verenin kiralama işlemi yapılırken, kiracıdan, “*tayin olması halinde kiraya verenin uğrayacağı zararın tazmin edeceğine*” dair yazılı bir taahhüt almasının yahut böyle bir beklenti içine girmesinin hiçbir geçerliliği olmayacaktır. Zira önemli sebebin bir sözleşme ile ya da kira sözleşmesi içinde engellenmesi geçerli bir işlem olarak kabul edilmemektedir⁴⁴³.

Tespiti yapılması gereken bir diğer husus da tazminat ödenmesi halinde hâkimin takdir yetkisidir. Hâkim durum ve koşulları göz önüne alırken kiracının kusurlu olup olmadığının tespitini de iyi yapmalıdır. Çünkü kiracının herhangi bir kusuru olmadığı halde, sadece durum ve şartlardan dolayı kiracıyı önemli sebeple fesih hakkını kullanmaya götürebilir.

ii. Kiraya Veren Açısından Çekilmez Hal

Kiraya veren taşınır veya taşınmaz malını bir başkasına kiralamak isteyebilir. Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle “çekilmezlik hali” nin doğmasıyla, kiraya veren kira sözleşmesinin önemli sebeple feshini isteyebilir. Kiraya verenin önemli sebeple fesih hakkını kullanması kiralananın kiracıya tesliminden önce veya kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkmış olabilir.

Taşınır veya taşınmaz kirası için kiralananın kiracıya tesliminden önce kiraya veren için meydana gelmiş olan çekilmezlik hali kiracıya derhal bildirilmelidir. Her ne kadar yasa koyucu fesih bildirim sürelerine uyularak bu bildirimin yapılacağını söylese de, aslında ortada kiralananın teslim edilmesinden önce meydana gelmiş bir durum vardır. Çekilmezlik haline rağmen kiracı bu süre içinde kiralananı teslim almak isteyebilir ve temerrüt hükümlerine dayanabilir⁴⁴⁴. Teslimden önce meydana gelmiş bir çekilmezlik hali söz konusu olduğu için temerrüt hükümlerine dayanılamayacağını söyleyebiliriz. Bir örnekle açıklayacak olursak, kiraya verenin kiracının kiralananı özenle kullanamayacağı ve daha önce oturduğu konuta zarar verdiği ve bu sebeple kira sözleşmesinin feshedildiğini, kiralananın tesliminden önce öğrenmiş olabilir. Bu durumda kiraya veren kiralanan yeri kiracıya teslim

⁴⁴³ Koç, **a.g.m.**, s. 22; Zevkliler, Gökayla, **a.g.e.**, s. 324; Aydın, **a.g.e.**, s. 234; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 118 v.d; Gümüş (BH), s. 320.

⁴⁴⁴ Teslim borcunda temerrüt için bkz. İncoğlu (Kira I), s. 76 v.d.

etmek istemeyebilir. Kiraya veren için bu durum çekilmez bir hal alacağı için kira sözleşmesini sona erdirmek isteyecektir⁴⁴⁵.

Kiraya veren kiralanan yeri tesliminden sonra kiracının tutum ve davranışları neticesinde (mesela kiracının kiraya veren hakkında doğru olmayacak bir şekilde konuşması ve mahalledeki itibarını zedelemesi) kira sözleşmesini sona erdirmek isteyebilir. Kiraya veren meydana gelmiş olan çekilmezlik halini TBK m. 331'e dayanarak ileri sürebilir ve kira sözleşmesini bu sebebe dayanarak sona erdirmek isteyebilir. Kiraya veren için meydana gelmiş olan çekilmezlik halinin TBK m. 331'e dayandırılabilmesinde özel bir hal alması ve Türk Borçlar Kanun'unda yer alan diğer genel hükümlere girmemesi de gereklidir. Konut ihtiyacı, kiralananın özensiz kullanımı, komşulara saygı gösterilmemesi, aidatların ödenmemesi, kira bedelinin aksatılması veya hiç ödenmemesi gibi durumlar genel hükümler içinde yer alan sona erme halleridir. Bu durumlar TBK m. 331 kapsamına girmemektedir⁴⁴⁶.

e. Çekilmezlik Hali ve Hakkaniyet

Hukuki ilişkiler kurulurken tarafların hakkaniyete uygun davranması beklenmektedir. Önemli sebeple fesih için de yine bu hakkaniyet aranmaktadır. Bizim de katıldığımız ve doktrinde birçok yazarın da kabul ettiği üzere; çekilmez halin varlığı genel bir kural olup her tür kira ilişkisi içinde uygulanabilir⁴⁴⁷. Bu durum gerek diğer kira ilişkilerinde gerekse konut ve çatılı işyeri kiralalarında kabul görür bir durumdur.

⁴⁴⁵ Uygur, **a.g.e.**, s. 1745.

⁴⁴⁶ Yargıtay'ın bir kararında, "davacı kira parasından kira tespit davası yoluyla arttırma olanağını kullanacak yerde, kira bedelinin kendisi için çekilmez hale geldiğini ileri sürerek kira sözleşmesinin sona erdiremez. Yeni ekonomik koşullara dayanılarak kira parasının yeni dönem için arttırılmasının mümkün olduğu durumda, sözleşmedeki kira parasının rayiç bedelin altında kalması sözleşmeyi çekilmez hale getiren önemli bir neden olarak kabul edilemez." (Y. 13. HD. 26.02.1987, 1987,843-1112) Karar için bkznz. Kırmızı, **a.g.e.**, s. 270-271.; aksi görüşte verilen 1968 tarihli Yargıtay kararında "davalı kiracının sanatını icra ederken, komşuları rahatsız ettiğinden akdin icabını yerine getirmenin davacı kiralayan için tahammül edilemez bir hale geldiğinden bahisle, Borçlar Kanunun 264. Maddesine dayanılarak davacı tarafından davalıya 6 aylık kira parası karşılığı tazminat verilerek suretiyle dükkanın boşaltılmasına karar verildiği yerindedir. 6570 sayılı Kanunda Borçlar Kanununun 264'üncü maddesinin uygulanmasına engel olacak bir hüküm sevkedilmemiştir. Dava dilekçesinde olayın nitelendirilme şekli ileri sürülen olaylara kanun hükmünü uygulamakla yükümlü olan mahkemeyi bağlamaz." (HGK. 2.1968, T., E. 1968,6-593, K. 826), Karar için bkznz. Olgaç, **a.g.e.**, s. 692

⁴⁴⁷ Aydemir, **a.g.e.**, s. 148.

Yasa koyucu fesih bildiriminin yapılmasını emredici hüküm olarak kabul etmektedir⁴⁴⁸. Yani çekilmez halin varlığı tek başına yeterli olamayacaktır. Bildirimin muhataba yapılması neticesinde bu hükmün uygulanması geçerlilik kazanabilecektir. Önemli sebeple fesih için çekilmezlik halinin oluşmuş olmasına rağmen fesih bildiriminin yapılmamış olması durumunda önemli sebebe dayandırılmış bir fesihten söz edilemez. Aynı şekilde çekilmez halin gerçekten var olması ve önemli sebeple fesih hakkının kullanımı gerçek manada da meydana gelmiş bir çekilmezlik olmalıdır⁴⁴⁹.

Olağanüstü sebeple fesih hakkı olan önemli sebeple fesih hükmünün kullanım alanı bulmasında hakkaniyete göre davranılması gerekmektedir. Çekilmezlik halinin meydana gelmesi neticesinde kira sözleşmesinin feshine gidilebilecektir. Kullanım alanı bulabilecek ve kira ilişkisini sona erdirecektir. Bu durumda çekilmez halin varlığının etkisi ve kira sözleşmesini önemli sebeple feshe dayandırılarak sona erdirilebileceği düşünüldüğünde bu durum hakkaniyete göre değerlendirilmeli ve genel ya da özel bir hal almasına bakılmaksızın sona ermeye gidilmelidir. Doktrinde, çekilmez halin varlığı ortaya çıkmasıyla birlikte taraflardan birinin diğer tarafı kira sözleşmesini devam ettirmeye zorlanması ve tarafları mevcut kira sözleşmesi ile bağlı tutmaya çalışması dürüstlük kuralıyla bağdaşmayacak bir durumdur⁴⁵⁰.

Önemli sebeple fesih hakkının ileri sürülmesinde çekilmezlik halinin gerçekten var olması aranmaktadır. Kira sözleşmesinin taraflarından biri sözleşmenin diğer tarafına bir zarar vermek veya kötü niyetli bir davranışla kira sözleşmesini sona erdirmek isteyebilir. Genellikle bu durum kiraya veren açısından; kira sözleşmesini süresinden önce feshedemeyeceği durumlarda veya kiracı açısından; kira bedellerini ödemek istememesi durumunda kullanılmak istenen bir yol olarak da görülebilir. Bu yolu tercih etmekteki amaç; tarafların en az zararla sözleşmeyi sona erdirebilecekleri bir yol olarak TBK m. 331'i seçmeleri de mümkün olabilir. Böyle bir durumda yapılan işlemin geçersiz sayılacağını ve mağdur edilen tarafın uğradığı zarar da tazmin edilmesi gerektiğini söyleyebiliriz.

⁴⁴⁸ Aydemir, **a.g.e.**, s. 148; Eren(Özel), s. 411; Gümüş (BH), s. 320; İnceoğlu(Kira), s. 220.

⁴⁴⁹ Aydemir, **a.g.e.**, s. 149.

⁴⁵⁰ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 223; Aydın, **a.g.e.**, s. 187.

Hâkimin parasal sonuçları karara bağlamasında durum ve koşulları göz önüne alarak bir karara varacağı TBK m. 331/2’de açık bir şekilde düzenlenmiştir.

f. Çekilmezlik Halinin Gerçekleştiğinin Tespiti

Çekilmez halin bir kira ilişkisinde gerçekleşip gerçekleşmediğinin iyi tespit edilmesi gerekmektedir. Her somut olayda çekilmez hal değişeceğinden yeniden tespit edilmesi gerekebilir. Çekilmezlik bir kira ilişkisinin devamında önemli bir unsurdur. Zira sona erme nedeni önemli sebeple fesihlidir. Taraflardan her biri çekilmez halin kendileri üzerindeki etkilerini sözleşmenin devamında her zaman ileri sürerek sözleşmeyi sona erdirebilirler. Bu hakkını kullanmak isteyen taraf bu çekilmez halin gerçekten oluştuğunu ispat etmek zorunda kalabilir. Bir örnekle açıklayacak olursak, kiralanan yerin satılması ve yeni malikin kiracı ile olan husumetinin kira sözleşmesini sona erdirecek boyutta olup olmadığının iyi tespit edilmesi önemli sebeple fesih için gerekli bir tespittir⁴⁵¹. Başka bir örnekle devam edecek olursak, kiralanan yerin satılması ile birlikte, kiracının yeni malik ile husumetinin olduğunu bilen eski malik kiracının zor durumda kalacağını bilmesine rağmen satış işlemini yapmış olabilir. Kiracı için kira sözleşmesini devam ettirmek artık çekilmez bir durum haline gelebilir. Kiracı kira sözleşmesini TBK m. 331’e dayanarak sona erdirebilir. Kiracı bu durum karşısında eski malikin, dürüstlük ve hakkaniyete aykırı bir şekilde yapmış olduğu satış neticesinde kiracının uğradığı zararı tazmin etmesini isteyebilecektir. Yeni malikin husumet içinde olduğu kişinin kiracı olduğunu bilerek satın alması durumunda da TBK m. 331/2’ye göre kiracıya tazminat ödemesi gerekebilecektir.

g. Çekilmez Halin İspat Edilmesi

Kira sözleşmesinin tarafları kira ilişkisinin devamında, ortaya çıkan bir çekilmez hali kendi aralarında çözüme kavuşturabilirler. Taraflar anlaşmaya varamadıkları durumlarda mahkeme yolunu seçebilirler. Kira sözleşmesinin tarafları genellikle birbirlerine karşı kendilerini ispat edemedikleri ve anlaşamadıkları durumlarda mahkeme yolunu seçerler. Mahkeme TBK m. 331’in uygulanmasında zorunlu değildir. Çekilmezlik halinden etkilenen taraf eğer isterse TBK m. 331/1 gereğince “*yasal fesih sürelerine uyarak*” kira sözleşmesini her

⁴⁵¹ Fesih süreleri açısından, yeni malikin sözleşmeye uyma yükümlülüğü için bkz. Tandoğan, a.g.e., s. 129v.d.

zaman feshedebilir. Yine aynı şekilde TBK m. 331/2 deki tazminata ilişkin düzenlemede her ne kadar hâkimin takdiri gerekiyorsa da, taraflar tazminat ödeme, miktarı belirleme, ödememe hususlarında kendi aralarında anlaşabilirler⁴⁵².

Durum ve koşullar meydana geldiğinde fesih bildiriminde bulunacak olan taraf fesih bildirim sürelerine uyarak bildirimini her zaman yapabilecektir⁴⁵³. Fesih bildiriminin sonunda⁴⁵⁴ kira sözleşmesi sona erecektir. Taraflar kendi aralarında bir çözüm bulamadıkları zaman konuyu yargıya taşıyarak mahkeme yolunu seçeceklerdir.

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinde sözleşmenin tarafı fesih sebebini bilmek isteyecektir. Fesih bildiriminde bulunan taraf diğer tarafa fesih sebebini bildirmiş olabilir. Bu bildirimde rağmen bildirimini yapıldığı taraf bu sebebi çekilmezlik hali olarak kabul etmeyebilir. Böyle bir durumda çözümü kendileri bulamayacakları için mahkeme yoluna gidilecektir. Bunların dışında, kiraya veren tarafından yapılmış bir fesih bildiriminde, sebebin de bildirilmesine rağmen kiralanan yerin boşaltılmaması veya taşınırılar için iadesi yapılmıyorsa yine mahkeme yoluna gitmek gerekecektir⁴⁵⁵. Yeni düzenleme ile TBK m. 331'in her iki taraf için de uygulanabilir olmasının⁴⁵⁶ bu maddenin kullanım alanını genişletmiş olduğunu söyleyebiliriz.

Çekilmez halin ispatı, çekilmezlik halini ileri süren tarafca yapılmalıdır. Çekilmezlik halinden etkilenen tarafın bunu sadece soyut gerekçeler ile değil somut gerekçeler ile desteklemesi gerekir. Çekilmez halin asılsız olabileceği durumlar söz konusu olabilir. Dürüstlük kuralı gereğince, asılsız bir (gerçekte var olmayan) çekilmezliğin ileri sürülmesi neticesinde uğranılan bir zarar var ise mutlak surette tazmini gerekecektir. İspatın önemi ancak mahkeme önüne taşınmış bir fesih halinde gerekli bir yol olarak görülebileceğini söyleyebiliriz⁴⁵⁷.

⁴⁵² Gümüş(Kira), s. 273; Aydın, **a.g.e.**, s. 257.

⁴⁵³ “deprem sebebiyle binanın çökmesi halinde imkânsızlığın söz konusu olduğu açıktır. Buna karşılık depremde bina zarar görmemiş, ancak söz konusu binada üzerine eşyaların düşmesi sonucu kiracı yaralanmışsa, kiracının deprem korkusu nedeniyle o evde kalamaması önemli sebeple feshe yol açar” örnek için bkz. İnceoğlu(Kira), s. 230; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s.583v.d.

⁴⁵⁴ Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 258; Gümüş (Kira), s. 266; Aydın, **a.g.e.**, s. 216; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 234v.d.

⁴⁵⁵ Aydın, **a.g.e.**, s. 216

⁴⁵⁶ Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 40; Feyzioğlu (Muhtelif), s. 620; Yavuz,Acar,Özen, 257; Aydın, **a.g.e.**, s. 216; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 283-284; Gümüş(Kira), s. 269; Doğan, **a.g.e.**, s. 26.

⁴⁵⁷ Aydın, **a.g.e.**, s. 217.

İspat yükü Türk Medeni Kanunu madde 6’da düzenlenmiştir. Bu düzenleme genel bir düzenlemedir. TMK m. 6’ya göre “ *kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandığı olguların varlığını ispatla yükümlüdür*” denilmiştir. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’ndaki düzenleme de ise, özel hükümden bahsedilmiştir. HMK m. 190’a, “*ispat yükü, kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vaktaya bağlanan, hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir*” şeklinde düzenlenmiştir⁴⁵⁸. Yasa koyucunun bu denli önemseydiği bu hükme önemli sebeple fesih açısından bakıldığında ise; ispat sözleşmesinin sona erdirilmesinde önem kazanacaktır.

Önemli sebep meydana geldikten sonra, taraflardan biri için çekilmez hal alacak derecede önemli ise, çekilmez halin etkilediği taraf önemli sebeple fesih yoluna başvurabilir. Kira sözleşmesinin devamında meydana gelen önemli sebep, sözleşmenin doğduğu (kurulduğu) anda var sayılacağı esas kabul edilse de, karşı tarafa bu durumun iletilmesinden itibaren kabul göreceği kanaatindeyim. Aslında önemli sebebin ne olduğu ve geneli ya da sadece muhatabını etkilemiş olması hiçbir şekilde bu önemli sebebin doğuracağı hükümleri sona erdirmemelidir.

h. Çekilmez Halin Devamlılığı

Çekilmezlik halinin ne olduğunun bilinmesi dışında devamlılığının olup olmadığı bazı kira sözleşmelerinde tarafların kira ilişkisindeki beklentileri açısından önemli sayılabilecek durumlardır. Devamlılığı olmayan bir durum taraf menfaati açısından önemli sebep sayılabilir. Böylece, önemli sebebin geçici olma ihtimalinin olduğunu da söyleyebiliriz. Tabi bu geçici hal durum ve şartlara göre çekilmez halin doğuracağı sonuçları da etkileyecek bir öneme sahip olabilir. *İnceoğlu*’na göre “*geçici*” lik önemli bir unsurdur. Somut olay üzerinden gidildiğinde, bir kimse için üç gün geçici kabul edilebilirken bir başka kimse için üç ay geçici kabul edilebilir⁴⁵⁹. Geçici durumun belirlenmesinde mevcut çekilmez halin etkileri ve sonuçları da etkili olacaktır. Varılabilecek olan tespit, bir defalık olmayan ve kısa bir süreliğine de olsa devam eden bir durum, süreklilik arz eden bir olay, geçici

⁴⁵⁸ İspat külfetinin ne olduğu, hangi durumlarda uygulanacağı konumuz dışında olduğu için burada değinmekle yetindik. İspatın taraflar açısından önemli olması, birbirlerine karşı ileri sürdüklerinin iddiaların gerekçelendirilmesi ve doğrulanması açısından önemlidir. Önemli sebep iddiasında bulunan tarafın bunu ispat etmesi kadar, sona erme sebebinin bir çekilmezlik olmadığının ispatı da diğer tarafa düşecektir.

⁴⁵⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s.234.

kabul edilmeyip olağanüstü sebeple fesih hallerinden önemli sebeple fesih için “çekilmezlik” olarak kabul edilebilir.

Çekilmezliğin devamında süre unsuru önemlidir. Geçici bir durum olmayıp süreklilik arz eden bir olgunun sonuçları ile geçici bir süre için meydana gelmiş olan çekilmezlik halinde ortaya çıkan sebebin ne kadar bir süre için devam edeceği doğru tespit edilmelidir⁴⁶⁰. Yapılacak olan bu tespit, kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde önem kazanacaktır.

Çekilmezlik halinin devamında çekilmezlikten etkilenen tarafın bu durumu kabul etmemesi ve kira ilişkisini sona erdirmek istemesi kaçınılmazdır. Fakat bazı durumlarda taraf aslında baştan bu çekilmezliği kabul etmiş de olabilir. Devamlılığını hesap edemediği için katlanamaz bir hal alması durumu meydana gelmiş olabilir. Doktrindeki hâkim görüş, sözleşmenin devamında bazı rizikoların bilinebileceği buna göre sözleşme ilişkisinin kurulmuş olması durumunda sözleşmenin feshi önemli sebebe dayandırılmamalıdır⁴⁶¹.

Belirli veya belirsiz bir süre için kurulmuş bir kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinde, kira sözleşmesinin hangi süreler için düzenlendiğinin önemi sözleşmenin feshiyle birlikte ehemmiyet kazanacaktır. Kira sözleşmesinin belirsiz süreli sözleşme olması durumu başlangıçta devamlılığının uzun bir süre için olmadığını gösterir. Belirli süreli kira sözleşmelerinde ise, durum belirsiz süreli sözleşmelere göre farklı değerlendirilebilecektir. Zira sözleşmenin devamının olmaması taraflardan biri için zararlı olabilecektir.

Yasa koyucunun önemli sebeple fesih hakkının ileri sürülmesinde fesih bildirimi yapılmasını şart koşması aslında sözleşmenin devamında yani sözleşmenin bildirimden sonraki kalan süresinde tarafların ihtiyaçları ve menfaatleri göz önüne alındığında, çekilmezlik hali meydana gelmiş olsa da aslında bir taraf için olumsuz sonuçlar doğurabilecektir. Mesela kiralanan yerin kiracının çocuğuna yakın bir yer olması, mevsimin kış olması, evde yatalak bir hastanın olması gibi örnekleri çoğaltmak mümkündür. Bu durumlarda, sözleşmenin önemli sebeple feshinin ileri sürülmesi ile sözleşmenin kalan süresinin taraflar için önemi

⁴⁶⁰ İnceoğlu, a.g.e., s.233.

⁴⁶¹ Seliçi, a.g.e., s. 197-198; Suat Aydınliyım, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ankara, 1972, s. 44; Aydın, a.g.e., s. 189; Yürekli, a.g.e., s. 209 v.d.

oluşacaktır⁴⁶². Yargıya intikal eden bir sona erme halinde hâkim kalan süreyi de göz önüne alarak bir sonuca varabilecektir. Örnek verecek olursak, bir kira sözleşmesinin sona ermesine 3 yıl gibi bir süre kaldığı düşünüldüğünde hâkim tarafından bu 3 yıllık süre göz önüne alınarak bir karara varılır. Bu durumun 3 ay sonra sona erecek bir kira sözleşmesinde daha kolay bir şekilde olacağını söyleyebiliriz⁴⁶³. Hâkimin somut olayın çözümünde takdir yetkisini kullanması da daha kolay olacaktır. Fesih bildirim süreleri bu durumda önem arz edecektir. Yasa koyucu her ne kadar tazminata hükmedilebileceğini ikinci fıkra da belirtmiş olsa da bildirim sürelerine uyularak yapılması gerektiğini de birinci fıkra da söylemektedir⁴⁶⁴.

Tarafların sözleşmeye devam edip etmeyecekleri de yine dürüstlük kuralı çerçevesinde değerlendirilmelidir. Yine aynı şekilde objektif bir sebebe⁴⁶⁵ dayanarak sözleşmenin sona erdirilmesi ile subjektif bir sebebe dayanılarak sona erdirilmek istenen sözleşmenin sonuçları farklı olacaktır. Bu durumun etkisi özellikle uzun vadede imzalanmış olan kira sözleşmelerinde, kira ilişkisinin devamında önem arz edebilecektir.

i. Çekilmezlik Halinin Önceden Öngörülebilmesi

Kira sözleşmesinin kurulduğu sırada önemli sebebi bilen veya bilebilecek durumda olan taraf, kira sözleşmesini sona erdirmek istediğinde önemli sebebe dayanarak kira sözleşmesini sona erdiremez. Bu durumda önemli sebebe dayanılarak fesih yapılması dürüstlük kuralına ve hakkaniyete aykırı bir durum kabul edilebilir⁴⁶⁶. Bununla birlikte taraflardan birinin sözleşmenin kurulmasından sonra önemli sebebin oluşma ihtimalini bilecek durumda olması da yine aynı şekilde “öngörülebilir” olması sebebiyle kabul edilemez⁴⁶⁷. Doktrinde birçok yazar

⁴⁶² Arslan, **a.g.e.**, s. 157.

⁴⁶³ “önemli sebeple kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için sözleşmenin normal süresinin sonuna kadar devamı, önemli sebebi ileri süren tarafça çakılmaz olmalıdır. Sözleşmenin süresinin bitmesine az bir süre kalmışsa, hâkim sözleşmeye devamın, bu süre ile sınırlı çekilebilir olduğunu kanaat getirebilir”. Bknz. Arslan, **a.g.e.**, s. 157.

⁴⁶⁴ Tazminat için bknz. Gümüş(Kira), s. 273; İncoğlu (Kira), s. 255-256.

⁴⁶⁵ Aydın, **a.g.e.**, s.197.

⁴⁶⁶ İncoğlu (Kira), s.234; Gümüş (BH), s. 320.

⁴⁶⁷ Gümüş(Kira), s.268; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 234; Aral, **a.g.e.**, s. 282; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232; Burcuoğlu(Tahliye), s. 286; Arslan, **a.g.e.**, s. 156.; “olağanüstü fesih nedeni olacak önemli sebebin, sözleşmenin kurulduğu sırada bilinmemesi, öngörülmemesi ve olağanüstü nitelikte olması gerekir.” Bknz. Eren(Özel), s. 406.

sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan ama sözleşme kurulurken önemli sebebin öngörülebilir olmasını bilen tarafın TBK m. 331'e dayanarak sözleşmeyi sona erdiremeyeceği düşüncesindedir⁴⁶⁸.

Bir örnek ile devam edecek olursak, bir memurun tayininin çıkma olasılığı yüksektir. Fakat memur tayinin çıkacağını her zaman öngöremeyebilir. Yine aynı şekilde askere gitme yaşı gelen birinin askere çağrılacağını bilmesi öngörülebilir bir durum değildir. Zira üniversiteye devam edecek olması ve askerliğini tecil etmesi çağrılma durumunu önceden öngöremediğini gösterir⁴⁶⁹. Doktrinde askerliğin TBK m. 331 açısından objektif ağırlığa girdiğini savunanlar⁴⁷⁰ yanında, aksi görüşte olanlar da, yani; askerlik yaşının belli olması sebebiyle TBK m. 331'e göre önemli sebep olarak değerlendirilmeyeceğini savunanlar da, vardır⁴⁷¹. Bu iki görüş ışığında bir değerlendirme yapacak olursak; her somut olayda haklı nedenin değişebileceği mümkün bir durumken, askerlik gibi devletin kontrolünde olan bir görevin yerine getirilmesinde her ne kadar askere gitme yaşının bilinmesi mümkün olsa da uygulamada karşılaşılan erteleme, eğitim hayatı gibi beklentilerin durum ve şartlara göre değişiklik gösterebilmesi mümkün olabilecektir⁴⁷².

Doktrinde öngörülebilirlik için önceden bilinmemesine rağmen durumun taraflarca önceden "*hesaba katılmasının*" da düşünülebileceği yönünde de görüş bulunmaktadır⁴⁷³. Nitekim bu durumun öngörülebilir niteliğe sahip olması yanında durum ve şartlar sonucunda ortaya çıkan yeni durumların değerlendirilmesinde bir öngörülebilirlik söz konusu olamayacağı için, durum ve şartlara göre çekilmezlik unsurunun gerçekleşebileceği söylenebilir⁴⁷⁴.

⁴⁶⁸ Gümüş(Kira), s.268; İnceoğlu (Kira) , **a.g.e.**, s.234; Aydın, **a.g.e.**, s.198-199; Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s.285.

⁴⁶⁹ Gümüş (BH), s. 321, "*haklı sebebin doğumunda kusurlu olan veya haklı sebebi oluşturan geleceğe ilişkin hal ve şartları sözleşme kurulurken öngörebilecek olan taraf TBK m. 331'e dayalı olarak kira sözleşmesini feshedemez*" (BGE 33 II 577). Daha fazlası için bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s.232; Aral, **a.g.e.**, s. 282.

⁴⁷⁰ Aydın, **a.g.e.**, s.194.

⁴⁷¹ İnceoğlu(Kira) , **a.g.e.**, s.234.

⁴⁷² Yavuz (Şerh), s. 1719.

⁴⁷³ İnceoğlu(Kira) , **a.g.e.**, s.235; Kiracının 22 yaşında tam ehliyetsiz çocuğun yaptığı bazı davranışlar kiraya veren için çekilmez bir hal alabilir. Kiraya verenin bu çocuğu ve davranışlarını bilerek kira sözleşmesini yapmış olması durumunda TBK m. 331'e dayanılarak sona ermenin gerçekleştirilemeyeceği görüşündeyiz; Ehliyetsizlerin yapacağı hukuki işlemlerde ifanın durumu için bkz. Murat İnceoğlu, "**İfanın Hukuki Niteliği ve Borçlunun Edime Uygun Eyleminin İfa Teşkil Edip Edemeyeceği Sorunu**", AÜHFD, Yıl 2015, (149-182), (İfa), s. 149 v.d.

⁴⁷⁴ İnceoğlu(Kira) , **a.g.e.**, s.235.

Doktrinde, “TBK m. 331’e göre sona ermeye imkân tanıyan haklı sebeplerin işlem temelini esaslı bir şekilde etkileyecek ölçüde önemli, önceden öngörülemeyen olaylar olması şarttır” denilmiştir⁴⁷⁵. İşlem temeli bir sözleşmenin devamında düzen sağlayan bir kural olarak da görülebilir. Zira sözleşmenin temelinde (işlem temeli) bir çökmenin meydana gelmesi, edimler arasındaki dengenin de bozulmasına sebep olabilir. Bu dengenin bozulması kira sözleşmesinin amaçları dışına sapmasına da sebep olabilir⁴⁷⁶.

j. Çekilmezlikte Kalan Süre

Taraflardan biri için çekilmezlik hali meydana geldiğinde, kira sözleşmesinin devamında kalan sürenin önemli olduğu yukarıda açıklanmaya çalışılmıştır. Çekilmezlik halinin meydana geldiği zaman kira sözleşmesinin devamındaki sürenin önemi ancak tarafların ihtiyaçlarına göre her yeni kira sözleşmesi için değişecektir.

Kira sözleşmesinin sona ermesine az bir süre kala çekilmezlik halinin meydana gelmiş olmasıyla kalan sürenin gün, ay, yıl olabileceğini söyleyebiliriz⁴⁷⁷. Hâkim çekilmezliğin belirlenmesi yanında sözleşmenin kalan süresinin de etkili olduğu tespitini yapmalıdır. Bu tespitin faydası, kiracının bu kira ilişkisinin kalan az zamanında çekilmezliğe rağmen hala sürdürebilir olup olmadığını tespit edilmelidir⁴⁷⁸.

Doktrinde katlanılabilir bir çekilmezlik varsa ve sözleşmenin sona ermesine de az bir süre kalmışsa, kiracıdan belli bir süre daha katlanmasının istenebileceği görüşü de bulunmaktadır⁴⁷⁹.

Bu durumun konut ve çatılı işyeri kiralarındaki görünümüne bakacak olursak, sona erme genel olarak TBK m. 347’ye göre yapılır. Böyle bir durumda önemli sebeple feshe ihtiyaç duyulduğunda TBK m. 331 devreye girecek ve aslında süre açısından bir önemin kalmayacağı da söylenebilecektir⁴⁸⁰.

⁴⁷⁵ Bu konuyla ilgili daha fazla bilgi için bkz. Gümüş (BH), s. 321-322; Aral, **a.g.e.**, s. 282; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232; Burcuoğlu(Tahliye), s. 286; Gümüş(Ders), s. 249.

⁴⁷⁶ Seliçi, **a.g.e.**, s. 194-195; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 230; Burcuoğlu(Tahliye), s. 284-285; Aral, **a.g.e.**, s. 281; Altınok,Ormancı, **a.g.e.**, s. 134; Gümüş(Kira), s. 266; Aydın, **a.g.e.**, s. 189; Kocayusufpaşaoğlu(İşlem), s. 513.

⁴⁷⁷ İncoğlu (Kira), s. 233; Aydın, **a.g.e.**, s. 197.

⁴⁷⁸ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 233.

⁴⁷⁹ **A.e.**

⁴⁸⁰ Konuyla ilgili ayrıntılı olarak bkz. İncoğlu, **a.g.e.**, s. 233; bu başlığın önemi kiraya veren açısından değerlidir. Kiraya veren belirli süreli bir kira sözleşmesini ancak TBK m. 347’de düzenlenmiş olan on yıllık bir sürenin sonunda ancak fesih hakkını kullanabilecektir. Hâlbuki süre

4. Çekilmez Hal Sayılamayacak Durumlara Genel Bakış

a. Genel Olarak

Çekilmez hal her somut olayda değişebilir. Farklı durum ve koşullar çekilmezlik için etken olabilir⁴⁸¹. Bununla birlikte çekilmezlik olarak kabul edilebilecek bazı şartlar Türk Borçlar Kanun’unda yer alan başka maddelere de dayandırılabilir. Çekilmezliğin tespiti yanında skira sözleşmesini sona erdirebilecek bir derecede önemli bir durum olmasından dolayı, TBK m. 331’e girmeyen ve TBK 301-305-306-315-316-320-325. Maddelerine dayanılarak da sona erme gerçekleşebilir. Çekilmezlik halinin hangi maddeye dayanarak sona erdirilmek istendiğinin tespiti doğru yapılmalıdır. Özellikle yargıya intikal etmiş bir sona erme halinde hâkim durum ve koşulları göz önüne alarak davanın reddi kararını verebilir⁴⁸².

Somut bir örnek üzerinden gitmek istersek, Yargıtay’ın bir kararında kira bedelinin ve aidatların düzenli ödenmemesi sebebiyle önemli sebeple fesih hakkı kullanılmak istenmiştir. Kiraya veren bu hakkını TBK m. 331’e dayandırmıştır. Yargıtay ise bu çekilmezlik hallerinin oluştuğunu ama dayanak olan maddenin bu somut olayda oluşmadığına kanaat getirmiştir. Kararı özetlemek gerekirse: *“Uyuşmazlık davacı kiralayanın kira sözleşmesinin kendisi için çekilmez hale geldiği iddiasına dayalı tahliye davasına ilişkindir. Davada dayanan ve hükme esas alınan bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kiralanan yer konut olup 6098 sayılı TBK’nın konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabidir. Davacı dava dilekçesinde sözleşmenin kendisi için çekilmez hale gelmesi nedeni olarak kira ve aidat parasının düzenli ödenmemesi sebebine dayanmıştır. Kiracının kira bedelini veya yan gideri ödemede temerrüde düşmesi hali, TBK’nun 315. maddesinde düzenlenmiştir..... Bundan ayrı*

kısıtlaması olmadan TBK m. 331’e dayanarak önemli sebeple fesih halinde böyle bir beklemeye girmeyecektir. Kiraya veren için kurtarıcı bir yol olduğu söylenebilir; On yıllık uzama süresi için bkz. Sevinç, **a.g.e.**, s. 242; On yıllık uzama süresi için bkz. Zevkliler, Gökayla, **a.g.e.**, s. 366; Yaşar Köstekçi, **Borçlar Hukuku ve Anayasa’ya Aykırılık Boyutlarıyla 10 Yıl Uzama Süresi Sonu Kiracının Tahliyesi, Tahliyeden Korunma Yöntemleri**, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s. 29 v.d; Gümüş, (Sona Erdirme Hakkı), s. 126.

⁴⁸¹ Hâkimin durum ve koşullara göre karar vermesi, bkz. İnceoğlu (Kira), s. 253-254; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 585; Aydın, **a.g.e.**, s. 257; Gümüş (Kira), s. 274.

⁴⁸² İnceoğlu (Kira), s. 253-254; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 585; Aydın, **a.g.e.**, s. 257; Gümüş (Kira), s. 274.

olarak TBK'nun 352/2 maddesinde kira bedelinin veya yan giderin gününde ödenmemesi halinde iki haklı ihtar nedeniyle fesih hali düzenlemiştir. Davacı taraf bu tahliye nedenlerine dayanmamaktadır. Bu nedenle mahkemeye davacının dayandığı sebep (TBK'nun 331.mad.) nedeniyle davanın reddine karar verilmesi gerekir” denilmiştir⁴⁸³.

Çekilmez halin TBK madde 331’e dayandırılmasının iyi tespit edilmesi gerekmektedir. Yasa koyucu çekilmez halin şartlarını Türk Borçlar Kanununda açık bir şekilde yer vermişse, bu durum önemli sebeple fesih hallerine sokulamaz. Bu sebeple TBK m. 316 çalışmamızda farklı bir öneme sahip olduğu için ayrı bir başlıkta incelenmiştir.

➤ TBK madde 301’in uygulama alanı bulduğu konu kiraya verenin borçları arasında olan kiralanan yerin teslimi borcudur. Kiralanan yerin teslimi ile ilgili olarak kiracı aleyhine bir düzenleme yapılamayacağı da maddede belirtilmiştir⁴⁸⁴. Bu düzenleme yasağı emredici bir hükümdür⁴⁸⁵. TBK madde 301’in uygulanmasında kiralanan yerin kiracıya teslim edilmemesi durumundaki hakları maddenin içeriğine baktığımızda açık bir şekilde düzenlenmemiştir⁴⁸⁶. Kiracı için kiralanan yerin zamanında teslim edilmemesi durumu çekilmez bir hal alabilir. Tam da bu noktada iyi bir tespit yapmamızı gerektiren husus TBK madde 331’in uygulanıp uygulanamayacağıdır. Zira çekilmez hal var ve haklı bir sebep oluşmuştur. Bununla birlikte mevcut durumun ayıplı mal olarak kabul edilme ihtimalini de değerlendirmemiz gerekebilir⁴⁸⁷. Zira kiraya veren kirayı tam ve eksiksiz olarak teslim edeceği yeri zamanında edememiştir.

⁴⁸³ Yarg. 6. Hukuk Dairesi Esas : 2015,7331 Karar : 2015,9163, Tarih: 27.10.2015, (01.02.2016), www.corpus.com.tr ; Doktrinde, “Salt kira bedelinin azlığı veya çokluğu TBK m. 331 anlamında haklı sebep oluşturmaz” yönündedir. Bknz. Gümüş (BH), s. 321; Gümüş(Ders), s. 249; TBK m. 316’nın özel şartları olduğu için ve bu özel şartlar olmasa idi, hakim hukuki sebepleri re’sen nazara alacağı için davayı reddedemezdi.; “tarafardan birinin akde aykırı hareketleri, özellikle kiracının kira bedelini ödemekte temerrüde düşmesi hallerinde, süre verilmeden ve tazminat ödenmeyeceği durumlarda TBK m. 331 (eski 264) uygulanmayacaktır”, bknz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232; Altıntop, **a.g.e.**, s. 519; Ceran(Kira), s. 240. İnceoğlu(Kira), s. 225; Doğan (Sempozyum), **a.g.m.**, s. 504.

⁴⁸⁴ Gümüş (Özel), s. 260.

⁴⁸⁵ Aksi yöndeki anlaşmalar TBK madde 27’e göre hükümsüz sayılacaktır. Bknz: Gümüş (BH), s. 260; Yavuz,Acar,Özen (Özel), s. 396.

⁴⁸⁶ Aydemir, **a.g.e.**,s. 185.

⁴⁸⁷ Ayıba karşı tekkeffül borcunda ayıp nedeniyle fesih için bknz. Beyza Nuhoğlu, “**Türk Borçlar Kanun’una Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu**”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2013, s. 114. Yazara göre “TBK m. 306,2’de yer alan “Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellenmesi ve verilen sürede

- *TBK madde 305-306’da kiralanan yerin sonradan ayıplı hale gelmesi düzenlenmiştir*⁴⁸⁸. Kiracı için ayıplı bir yerde durmak çekilmez bir hal alabilir. Kullanışsız bir yer bir kimse için çekilmezliktir. Bu durum TBK madde 331’e dayandırılarak sona erdirilebilecek bir durum değildir. Yasa koyucu burada doğabilecek çekilmezlik durumunu açık bir şekilde belirtmemiş ise de, yerel âdete göre ayıplı bir yerde kalmak kiracı için çekilmez bir hal alabilir⁴⁸⁹.
- *TBK madde 315’de kiracının temerrüdü düzenlenmiştir. Kiracı kira bedelini ve yan giderleri ödemede gecikir veya ödemezse kiraya veren yazılı bildirim sürelerine uyarak, içinde bulunduğu çekilmezlik halini sona erdirebilir*⁴⁹⁰. Kiracının kira bedelini ödemede gecikmesi ve temerrüt durumunun oluşması halinde sözleşmeyi sona erdirmek için haklı bir neden ortaya çıkmaktadır⁴⁹¹. Fakat bu durumun varlığı TBK madde 331’in uygulama alanı bulacağı anlamına gelmez. Zira kanun koyucu temerrüt halini yasada özel olarak TBK madde 315’de düzenlemiştir⁴⁹².
- *TBK madde 320’de kiraya veren tarafından kiralanan yerde değişiklik ve yenilik yapılması düzenlenmiştir. Yasa koyucu bu madde 320’yi şöyle düzenlemiştir: “Kiraya veren, kiralanda, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikler yapabilir”. Madde çok açıktır. Sözleşmenin feshini gerektirmeyen bir yenilik veya değişiklikten söz edilmiştir. Demek ki, kiracı bu yenilik ve değişiklik sebebiyle çekilmez bir durum içine girerse*

giderilmemesi halinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir” hükmünde yer alan şartlar gerçekleşmeden fesih hakkının kullanılmayacağı yönünde görüşü, TBK m. 331’in de kullanılmayacağı yönündedir. TBK’nda ayıp hükümleri düzenlendiği için özel bir düzenleme olan TBK m. 331’e gidilemeyeceği açıktır”; Ayıp hükümleri için bkz. Gümüş(Kira), s. 117 v.d.

⁴⁸⁸ Koç, **a.g.m.**, s. 12.

⁴⁸⁹ Hatemi (Ders Notları), s. 43; Ayrıntılı olarak bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 111 v.d; Aydemir, **a.g.e.**, s. 185; İncoğlu (Kira I), s. 187; Koç, **a.g.m.**, s. 12.

⁴⁹⁰ Kiraya veren için kira bedellerinin ödenmemesi artık çekilmez bir hale gelmiş olabilir. Kiracının tutumu, davranışları etken sayılabilir. Böyle bir durum söz konusu olduğunda kiraya verene TBK madde 331’e dayanıp kira sözleşmesini önemli sebeple fesih gerekçesiyle sona erdiremez. Yasa bu konuda açık bir hüküm vermiştir. Temerrüt hükümlerine uymak gerekmektedir; İncoğlu (Kira I), s. 295.

⁴⁹¹ Yavuz, **a.g.e.**, s. 1650 v.d.

⁴⁹² Hatemi (Ders Notları), s. 43; Aydemir, **a.g.e.**, s. 186; Gümüş(BH), s. 323; İpek, **a.g.e.**, s. 81; Koç, **a.g.m.**, s. 14; Doğan (Sempozyum), **a.g.m.**, s. 504-505; Şenyüz(Özel), s. 308.

sözleşmeyi feshedebilir. Tam da burada TBK madde 331'in uygulama alanı bulabileceğini düşünebiliriz.

➤ *TBK madde 325*'de kiralanan yerin sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi düzenlenmiştir. Kiracı sözleşmede belirlenen süreye uymayıp, süresinden önce kiralanan yeri boşaltmaktadır. Kiracı bu durumda kira sözleşmesi devam ediyormuşçasına kira bedellerini öder. Kiraya veren yeni kiracı bulmuş ise ödeme son bulur. Bu maddenin uygulama alanı bulmasında çekilmez bir halden söz edilmemektedir. Kiracı ihtiyaçları, şartları v.s gibi kendince haklı olduğu ama çekilmez bir halin oluşmadığı bir durum söz konusu olduğu için TBK madde 325'i uygular. Şayet durum ve koşullar farklı olsaydı ve kiracı için çekilmez halin şartları meydana gelmişse eğer kiracı yasal fesih bildirim süresine uyarak kira sözleşmesini TBK madde 331'e dayanarak sona erdirebilir. Yasa koyucu TBK madde 325'in uygulama alanı bulması için "*fesih dönemi dışında*" ibaresini kullanmıştır. TBK madde 331'de ise, "*fesih bildirim sürelerine uyarak*" demiştir.

b. TBK m. 316 (OR. 266g)'nın Uygulanması İçin Şartlar

Sözleşmeye devamın beklenemez hale gelmesi⁴⁹³ bu beklenemezliğin var olduğu sonucuna derhal varılmamalıdır. Hakim takdir yetkisini kullanarak, sadece feshin saiklerini değil sözleşmelerin bağlayıcılığını, Hukuk güvenliğini ve muhatabın, sözleşmenin diğer tarafının menfaatini göz önünde bulundurmalıdır⁴⁹⁴. Bu şartların meydana gelmesiyle birlikte, TBK m. 331 değil, TBK m. 316 uygulama alanı bulacaktır. Yukarıda da söylendiği gibi, bu iki maddenin yarışmaması ancak her maddenin kendi içinde şartlarını barındırmasına da bağlanmaktadır. Zira bu şartlar meydana gelmemişse, ortadan uygulanacak bir maddenin olamayacağını da söyleyebiliriz.

c. TBK m. 316-331 İlişkisi, Karşılaştırması

Sözleşmeye aykırılık nedeniyle fesih maddelerinden bir tanesi de TBK madde 316'dır. "*Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu*" yan

⁴⁹³ Basler Kommentar, Art. 266 g, N.5.

⁴⁹⁴ Weber, **a.g.e.**, Art. 266g, N.5.

başlıklı maddenin 818 sayılı eski borçlar kanunundaki karşılığı madde 256'da düzenlenmişti⁴⁹⁵.

Bir kira sözleşmesi imzalandıktan sonra kira sözleşmesinin taraflarının yasal yükümlülükleri bulunmaktadır. Bu yükümlülükler her iki tarafta uymalıdır. Uyulmadığı takdirde kanundan gelen yaptırımlar ile karşı karşıya kalır. Kiraya verenin borçları yanında kiracının da borçları 6098 sayılı Türk Borçlar Kanun'unda düzenlenmiştir. TBK m. 316'da bu düzenleme içinde yer almaktadır⁴⁹⁶. Bu maddelerden bir tanesi ve kira ilişkisinin sıhhati açısından önemli sayılan ve çalışmanın konusunu ilgilendiren “özenle kullanma” borcudur. Bu borcun sonuçlarının taraflar için oluşturduğu durumların çekilmezlik olarak kabul edilmesi durumunda hangi maddenin uygulanacağını tespiti önemlidir⁴⁹⁷.

Kiracı kiraya veren ile aralarındaki kira sözleşmesine uymayarak kiralananı özenle kullanma yükümlülüğünü yerine getirmeyip aykırı bir davranışta bulunursa

⁴⁹⁵ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 141, Tandoğan'a göre: “kiracı alışılmış kullanma dışında kiralanan şeyin özünü etkileyecek veya ona zarar verecek yahut değerini düşürecek veya varlığını tehlikeye sokacak bir şekilde hareket edemez; şeyde kira süresinden sonra da etkisi kalacak şekilde değişiklikler yapamaz. Örneğin bir konut kirasında kiracı iki oda arasındaki duvarı kaldıramamalı, tehlikeli kimya deneylerine girişmemelidir. Yargıtay, kiracının muslukları zarar verici şekilde açması ve suların taşmasına sebep olmasını, apartman içinde öteye beriye sigaraları atmasını, sofada kömür yakmasını, tahta binada soba borusunu baca deliğine vermeyerek hela aralığında açıkta bırakmasını, kiralanda kusuruyla yangın çıkarmasını, yangın tehlikesi doğurabilecek tertibat yapmasına rağmen yangın söndürme için gerekli tedbirleri almamış olmasını, apartmanda köpek beslemesini, zemin katında tavuk, çatı katında hayvan beslemesini, kiraladığı dairede odun kırmasını, su dökerek duvarların sıvalarını bozmasını, sağlam teslim edilen şeyde tahribat yapmasını, kiralananı ait bahçenin ağaçlarını kesip üzerine gecekondu inşa etmesini, kiralanan dükkânın tavanına kadar hurda demir yığmasını özenle kullanma yükümlülüğüne aykırı haller olarak kabul etmiştir.” (naklen alıntı) Yargıtay kararları için bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 141-142, dipnot: 2a, 2b, 3, 4,5,6,7,8,9,9a,10,11,12,13,14,15,15a; Hayvan beslemenin TBK m. 331'e göre feshinin mümkün olacağı görüşü için bkz: Gümüş(Kira), s. 298-299, dn, 1009; Koç, **a.g.m.**, s. 14; Acar, **a.g.e.**, s. 16. 21; Kiracının kiralanan yeri sözleşmeye aykırı bir şekilde kullanması Yargıtayın 6. Dairesi tarafından benimsenmiş olan “kira sözleşmesinin feshine ve kiralananın iadesine götürecek olan aykırılığın, doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili olması gerekir; aksi halde, sözleşmeye aykırılık, kiralananın iadesi için yeterli olmaz, yalnızca sözleşmenin feshi için yeterli olabilir” ilkesi benimsenmiştir. Bknz. Haluk Burcuoğlu, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”, **Prof. Dr. Aydın ZEVLİLER'e Armağan**, Yaşar Üniversitesi, Birleşik Matbaacılık, İzmir 2013, (657-669), (KÇ), s. 657; “Kiralananı tam bir ihtimam içinde kullanmak” bkz. Arsebük, **a.g.m.**, s. 32.

⁴⁹⁶ Gümüş(Kira), s. 294; Aydın, **a.g.e.**, s. 243; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 30; Doğan, **a.g.e.**, s. 17; İnceoğlu(Kira), s. 303; Gümüş(BH), s. 280; Doğan (Sempozyum), **a.g.m.**, s. 505.

⁴⁹⁷ Çalışmamızın konusu TBK m. 331 olduğu için bu karşılaştırma yapılırken, TBK m. 316'nın derinden incelemesine girilmeden, kavramsal tespitlerin yanında hükmün karşılaştırması ve uygulamada TBK m. 316'ya dayandırılan bazı olayların değerlendirmesi yapılacaktır; bkz. Aydemir, **a.g.e.**, s. 186; Uygur, **a.g.e.**, s. 1745; Yavuz (Şerh), s. 1649; Gümüş(Kira), s. 299.

“kira sözleşmesi sözleşmeye aykırılıktan” dolayı kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin feshi istenebilir⁴⁹⁸.

TBK’nun 316. maddesine göre (eBK madde 256) kiracı kiralanan yeri özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme⁴⁹⁹ borcu altındadır⁵⁰⁰. Kiracı bu hükme aykırı davranırsa, kiraya veren tarafından zararın giderilmesi talep edilebilir⁵⁰¹. Kiracı kiralanan yeri teslim aldığı haliyle teslim etme yükümlülüğü altındadır⁵⁰². Bu durumun tek istisnası, kiralanan yerin kiralanan yerin belli bir süre kullanımından kaynaklanan yıpranma ya da bozulma sonrası meydana gelebilecek değişikliklerden sorumlu olmamasıdır. Tabi burada gözden kaçırılmaması gereken önemli bir hususta kiracının olağan yıpranmanın sonuçlarını iyi niyetli olarak görmesi ve oluşabilecek bozulma veya yıpranma neticesinde küçük tedbirler alıp almadığıdır. Büyük tedbirler içinde elbette kiraya verene bildirmesi gerekecektir. Yargıtay’ın bu yıpranma ve bozulma neticesinde zarar gören kiralanan yer hakkında açılan davada “kiracının özenle kullanma yükümlülüğünü yerine getirmediği ve kiracının tahliyesi sonrasında kiralanan yerde ciddi tadilatlar yapıldığı ve uğranılan zararın giderilmesi istenmiştir. Yaşanan durum mahkemede kısmen kabul edilmiş ve davalı teslim aldıkları haliyle teslim ettikleri dolayısıyla Yargıtay’a başvurmuştur. Yargıtay’ın bu somut olayla ilgili olarak verdiği bozma kararına göre; davalının temyiz itirazı, kiralanan yerde yapılan bilirkişi incelemesinin sonuçlarının hor kullanma mı (kötü kullanım) yoksa olağan

⁴⁹⁸ TBK m. 331’e göre fesih ancak fesih bildirimi ile olur. TBK m. 316’ya göre fesih, fesih hakkıyla olur. Konuyla ilgili olarak bkz. Mamük, **a.g.m.**, s. 420.

⁴⁹⁹ BK m. 256’nın karşılığı olan *almanca* metinde “Billige Rücksicht Zu Nehmen”, *Fransızca* metinde ise, “Avoir les égards qui leur sont dus” ibareleri kullanılmıştır. Bknz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 147; Koç, **a.g.m.**, s. 14-15; Uygur, **a.g.e.**, s. 1746; TBK m. 316 gereğince, “kira sözleşmesinin çekilmez hale gelmesi durumunda hem aynı taşınmazda oturan kişiler hem de komşular bakımın” uygulama alanı bulmaktadır. Gümüş(Kira), s. 298.

⁵⁰⁰ Eski düzenleme için bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 141; Koç, **a.g.m.**, s. 14.

⁵⁰¹ “TBK m. 316,II ve III’ün öngördüğü fesih hakkının kullanılabilmesine yönelik tüm şartların gerçekleştiğini kiralayan ispatlamak zorundadır. Şartlar gerçekleşmeden kullanılan fesih hakkı batıldır” bkz. Gümüş(Kira), s. 303.

⁵⁰² “kiracının kira konusunu kira sözleşmesinde öngörülen tahsis amacına aykırı olarak kullanması, sözleşmenin içeriğinin, kira konusunun tahsis amacı bakımından değiştirilmesine yönelik örtülü bir icaptır. Kirayaverenin bu durumu bilmesine rağmen sessiz kalması ise, örtülü kabul anlamına gelir”, bkz. Topuz,Canpolat(Kira Sözleşmeleri), **a.g.m.**, s. 9; Diğer görüşler için bkz. Burcuoğlu(Tahliye), s.182 v.d.; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 147; Aral, **a.g.e.**, s. 275.

yıpranma bozulma mı olduğu yönünde eksik inceleme yüzünden bozulmasına karar vermiştir”⁵⁰³.

Kiracının özen yükümlülüğünü ihlal etmesi durumunda TBK madde 316/2 nci fıkrada hem konut ve çatılı işyeri kiralalarına göre; hem de diğer kira ilişkilerine göre sözleşmenin özen yükümlülüğüne aykırılıktan dolayı fesih şekli açıklanmıştır⁵⁰⁴. Yargıtay’ın vermiş olduğu bir karar üzerinden açıklayacak olursak, davacı davalının sözleşmedeki hükümlere aykırı davranışını ileri sürerek dava açmıştır. Sözleşmede kiralanan yerin kuyumcu dükkânı olarak kullanılmak üzere kiralandığı fakat kiracının kiralanan yeri telefon malzemeleri satışı için kullanıldığının tespiti üzerine kiraya veren tahliye talebinde bulunmuştur. Yerel mahkeme davayı reddetmiştir. Yargıtay ise kiralanan yerin bilirkişi raporundaki tespitine dayanarak “kuyumcu ve telefon bayisi” olarak kullanılması sebebiyle yerel mahkemenin kararını bozmuştur. Karar yerindedir. Karar tarihinde yürürlükte olan eBK madde 256’ya göre kiracı sözleşmenin özen yükümlülüğüne aykırı davranmıştır⁵⁰⁵. Örneğe farklı bir boyuttan tekrar baktığımızda, kuyumcu olarak kiralanan yerin kumar oynatılan bir yer olması halinde çekilmezlik unsuru çok daha ağır basmış olacaktır. Böyle bir durumda belki de özenle kullanma aslında olay, durum ve şartlara göre değişiklik gösterip, TBK m. 316’ya kıyasen TBK m. 331’in uygulanması daha

⁵⁰³ Yarg. 6. HD.25.06.2013, E.2013,7166, K. 2013,11039, **Legal Hukuk Dergisi**, Cilt 12, Sayı:134, Yıl:2014, s.202-203; Hor kullanma ile ilgili bir başka kararda: “Sözleşmeye konu işyeri imalathane olarak kullanılmak üzere kiraya verilmiştir. 6098 sayılı T.B.K.’nın 316,1.maddesi (B.K.nun 256.maddesi) hükmü uyarınca kiracı kiralananı özenle kullanmak ve aynı kanunun 334. maddesi (B.K.nun 266.maddesi) gereğince sözleşme sonunda aldığı hali ile kiralayana teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğünün ihlali halinde kiraya veren; bu yüzden uğradığı zararın tazminini kiracıdan isteyebilir. Ancak kiracı sözleşme sınırları içinde kiralananı yararlanmasından sonucuna meydana gelen yıpranma ve bozulmalardan sorumlu değildir. O nedenle ki kiralananı hasar ve bozukluğun kötü kullanımdan kaynaklanıp kaynaklanmadığının özenle tespiti gerekir. Hasarın hor kullanmadan kaynaklanıp kaynaklanmadığı belirlenirken kiralananın kullanım süresi ve sözleşmedeki tahsis ve kullanma amacı göz önünde bulundurulmalıdır. Somut olayda; bilirkişi raporunda belirtilen hasar kalemlerine yönelik olarak ayrı ayrı değerlendirme yapılmaksızın genel ve soyut bir ifade ile hasarın hor kullanmadan kaynaklandığına ilişkin tespit ve değerlendirme yüzeysel olup hükme esas alınamaz” 6.HD 18.11.2014 2014,8142E. 2014,12560K.

⁵⁰⁴ Yargıtay ticarethane olarak kiralanan yerde kadayuf ve yufka ticareti yapılmasını akde aykırı bulmamıştır. TD. 24.5.1951, E. 2906, K. 5051, İçt. Kül. C. 4 (1951, II) no. 2135, Bknz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 145, dn. 26; İncoğlu (Kira I), s. 146 v.d; Gümüş(Kira), s. 294.

⁵⁰⁵ Yarg. 6. HD. 5709 E. 5826 K. 26.6.2000; Y 6. HD. 20.02.2001T. 1324 E. 1462 K; Y 6HD. 26.06.2000 T. 5709 E. 5826 K., Konuyla ilgili eBK madde 256 için daha fazla Yargıtay kararları bknz. KARAHASAN, Mustafa Reşit, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt 3, İstanbul, Betaş Yayıncılık, 2004, s. 1464, (Cilt3); Gümüş(Kira), s. 298-304.

yerinde olur⁵⁰⁶. Yasa koyucu aslında maddenin sınırlarını belirlemiş ve kiracının bu düzenleme içinde borçlarını yerine getirirken yapması gerekenleri de belirlemiştir. Bu düzenleme için de gerek genel düzenlemede gerekse de konut ve çatılı işyeri kiralari için olsun TBK m. 316 uygulama alanı bulabilecektir⁵⁰⁷. Çekilmezlik halinin tespiti açısından bakıldığında kiraya verenin çekilmezlik halinde dayanabileceği özel bir düzenleme vardır. Fakat bu özel düzenlemenin yetmediği durumlarda nasıl bir uygulama yapılmalıdır. Aslında kiracının özenle kullanması gereken kiralananı özensiz kullanması kiraya veren için bir çekilmezlik halidir. Bu durum özel düzenleme içinde bakıldığında, TBK m. 316'nın uygulanması gerektiği yönünde bir kanaat oluşturacaktır. Bununla birlikte TBK m. 316'ya dayandırılmayacak bir olgu için de genel düzenlemeye gidilerek TBK m. 331'in uygulanabileceği söylenebilir⁵⁰⁸.

Bir örnekle sistematığı analiz edecek olursak, kiralananı özenle kullanması gereken kiracının, kiralanan yeri kiraya verenin adını kötüye çıkaracak şekilde cinsel içerikli bir ev olarak kullanması karşısında aslında ortada bir çekilmezlik hali doğmaktadır. Böylesi bir durumun ahlaka aykırı olduğunu söylemek de

⁵⁰⁶ Kiralanan yerin amaç dışı kullanımı hakkında doktrindeki bir görüşe göre: “kiracının sözleşmeye aykırı olarak balkon camını kapatması veya küçük bir köpeği alıkoyması durumunda (beklenemezlik) şartı gerçekleşmezken; kiracı ve eşinin tekrarlayan nitelikteki polisin müdahalesini gerekli kılan gürültülü kavgaları, feshi beklenebilir kılar. Kiracının kiralananı sözleşmede kararlaştırılan amaç dışı kullanımı halinde de feshin beklenebilir olduğu tartışmasızdır. Buna karşılık kiralanda hayvan besleme, eğer sözleşmede açıkça yasaklanmışsa ve sadece kiralayanın rızasına ihtiyaç duyulmuyorsa, TBK m. 316 anlamında feshi haklı kılan bir ağır sözleşme ihlali sayılır. Buna karşılık, sözleşmede açıkça hayvan besleme yasaklanmamışsa bir kedi veya köpek besleme kural olarak esaslı bir özen yükümü ihlali oluşturmaz. Buna karşılık birden fazla kedinin ve köpeğin veya çok iri bir köpeğin kiralanan konutta beslenmesi, gerek özen gerekse de saygı gösterme yükümlerinin kiracı tarafından ağır ihlali sayılabilir. Buna karşılık doktrinde sözleşmeye aykırı hayvan besleme durumunda TBK m. 331'e göre feshin mümkün olabileceği yönünde görüşlerde mevcuttur” ayrıntılı olarak bkznz. Gümüş(Kira), s. 298-299, dn. 1005, 1006, 1007, 1008, 1009; örnekler için bkznz. Doğan, **a.g.e.**, s. 231-232; “Kiraya veren 316. Maddenin ikinci ve üçüncü fıkraları uyarınca ister süre vererek, isterse söz konusu ihlalin ağır olması halinde süre vermeksizin sözleşmeyi feshedebiliyor. Şimdi ağırlık kavramından ne anlaşılabilecek. İsviçre’de yazılan kitaplara baktığımızda şu: ‘Eğer ki kiralayan için veya taşınmazlardakiler-apartmandakiler için sözleşmenin devamı çekilmez hale gelirse ortada ağır bir ihlal vardır.(sempozyumda gümüş’ün görüşü)” Bknz. Akkanat, **a.g.m.**, s. 274.

⁵⁰⁷ Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 286; Kira sözleşmesi hazırlanırken, sözleşmenin tarafları sözleşmede kiralanan yerde kimlerin oturacağını düzenleyebilirler. Kiracı dışında, kardeşi, arkadaşı, anne babası gibi bir başka kimsenin oturması sözleşmeye aykırı sayılır. Bununla birlikte sözleşmede böyle bir düzenleme yapılmamışsa, sözleşmeye aykırılıktan söz edilemez. Bknz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 146; SAFAROV, Gulmammad, **Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, www.acikarsiv.ankara.edu.tr/browse/27875.tez.pdf , s. 53; Gümüş(Kira), s. 295.

⁵⁰⁸ Özel hüküm, genel hüküm ayrımı için bkznz. Erman, **a.g.e.**, s. 46 v.d.

kaçınılmazdır⁵⁰⁹. Uygulama içinde böyle bir durumla karşı karşıya kalan kiraya veren için TBK m. 316 uygulama alanı bularken, aslında TBK m. 331'in de uygulama alanı bulunduğunu söyleyebiliriz.

Komşular için çekilmez bir halin oluşması durumunda TBK madde 331 değil TBK madde 316 uygulama alanı bulacağını söyleyebiliriz⁵¹⁰. Kanunun lafzından da anlaşılacağı üzere, durum açıktır ve komşuların hakkaniyete uygun bir şekilde meydana gelen haklı nedeni önemli bir sebep olması hasebiyle yasal düzenlemede açık bir şekilde yer alan hükme dayandırmaları gerekecektir. Komşuların kiracının kiralanan yerde yaptığı bazı davranışlardan dolayı meydana gelen çekilmezlik halini TBK m. 331'dayandırmaları ancak kiraya veren üzerinden olabilecektir. Yasal düzenleme bu açıdan sınırlamaya gitmiş ve bu maddenin kullanımında ancak kiracı veya kiraya verenin sorumlu olduğunu söylemiştir. Kiraya veren için çekilmezlik olarak görülmeyen durum komşu için çekilmezlik kabul edilebilir. Böyle bir durumda TBK m. 331 zaten uygulama alanı bulamayacaktır.

i. Düzenlemenin Sadece Kiraya Veren Açısından Olması

TBK m. 316'yı kıyasen TBK m. 331 ile karşılaştırdığımız zaman, TBK m. 316'nın sadece kiraya verenin kullanabileceği bir hak olduğunu görmekteyiz⁵¹¹. Hâlbuki daha önce de bahsettiğimiz gibi TBK m. 331 taraflardan her biri yani hem kiracı hem de kiraya veren için uygulanabilir bir düzenlemedir⁵¹². Her iki maddeyi karşılaştıracak olursak, iki maddenin hangisinin kiracının özen yükümlülüğüne veya komşulara saygı yükümlülüğüne aykırı davranışının çekilmez bir hal alması ve ortaya çıkan önemli sebebin giderilmesi açısından hangi maddenin uygulanacağını tespiti önemlidir. Bu durum değerlendirmesi kiracı açısından bakıldığında böyle bir durumun doğmayabileceğini görmekteyiz. Kiracı için çekilmezlik hali doğduğunda bu hakkını kiraya verene karşı ancak TBK m. 331'e dayanarak kullanabileceği açıktır. Kiracının borçları arasında düzenlenen TBK m.

⁵⁰⁹ Gümüş (BH), s. 280.

⁵¹⁰ TMK m. 737'de komşu hakkı düzenlenmiştir. *“herkes... komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür. Özellikle taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaktır”* denilmiştir.

⁵¹¹ Aydemir, **a.g.e.**, s. 117 v.d.

⁵¹² Akıntürk, Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 272.

316'nın esnetilerek kiracının kiraya verene karşı kullanabileceği bir hak olarak görülmesi mümkün görülmemektedir. Bu durumda kiracı kira sözleşmesini önemli sebebe dayandırıp sona erdirmek istediğinde kiraya verene karşı fesih bildiriminde bulunabilecektir.

Kiralayanın kira sözleşmesini TBK m. 316'ya dayanarak sona erdirmek istemesinde yasada düzenlenen belirli şartların yerine getirilmesi ile kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanınmıştır⁵¹³. Kiralayanın feshetme haklarına baktığımızda, kiralananı özenle kullanma, komşulara saygılı davranma, kiralanan yeri tahrip etmeme, sağlık açısından tehlikeli durumlar oluşturmaması gösterilebilir. Bu durumlar kiraya verene fesih hakkı tanımaktadır⁵¹⁴.

Önemli sebeple fesih hakkının kullanımında yasa koyucu her zaman fesih hakkının kullanılabilmesini ama fesih bildirim sürelerine uyma koşulu ile yapılabileceğini söylemiştir. Bu durum TBK m. 316'da daha ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş ve kiraya verenin kiracının yükümlülüklerine aykırı davranmasını diğer kiralar ve konut ve çatılı işyeri kiraları için ayrı ayrı düzenlemiştir. 6098 sayılı TBK madde 316'ya göre kiracının özen yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren *“en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarla bulunur”* denilmiştir⁵¹⁵. Konut ve çatılı işyeri kiralarında diğer kira ilişkilerinin dışında özel

⁵¹³ Kiracı komşulara saygı gösterme borcu altındadır. Kiracı kiralanan yeri özenle kullanmalıdır. **“Kiracının bu yükümlülüğünü uyarıya rağmen yüksek sesle müzik dinlemek, balkonda mangal yakmak, rahatsız edici gürültüde bulunmak ve benzeri olaylar dahildir”**. Bknz. Uygur, **a.g.e.**, s. 1746.

⁵¹⁴ Doğan, **a.g.e.**, s. 248; Damla Mamük, “Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu İle Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi”, **Ankara Barosu Dergisi**, 2013,1, (409-453), s. 419.; Tandoğan, **a.g.e.**, s.142-143.

⁵¹⁵ Yargıtay'ın, sözleşmeye aykırılık nedeniyle açılan tahliye davasında özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme hakkındaki kararında şöyle denilmiştir: *“Davalıların konut olarak kiraladığı taşınmaz işyeri olarak kullandıklarının tespit edilmesi nedeniyle akde aykırılığın giderilmesi için süre verilmesi halinde ses kayıt cihazların kaldırılması ve konut haline getirilmesi mümkündür. Somut olayda, TBK'nın 316,son maddesinin uygulanma yeri bulunmamakta olup davacı tarafından akde aykırılığın giderilmesi için BK'nın 316,2. maddesinde belirlenen süre verilmeden usulsüz ihtar ile kira sözleşmesinin feshedilmesi nedeniyle, dava açılmasına sebebiyet vermeyen davalının yargılama giderlerinden sorumlu tutulması doğru görülmemiştir”* *“Türk Borçlar Kanununun 316 ncı maddesi hükmü uyarınca kiracı kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişilerle komşulara gerekli saygıyı GÖSTERMEKLE YÜKÜMLÜDÜR. Kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranması durumunda sözleşmeye aykırılık nedeniyle tahliyesine karar verilebilmesi için kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kirasında kiracıya en az otuz gün süre vererek aykırılığın giderilmesini, aksi takdirde*

hükümler yer almaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı ve kiraya veren diğer kira ilişkilerinden farklı bir kira ilişkisi içine girmektedir. Tarafların sözleşmeyi sona erdirmeleri yasal düzenlemede genel hükümler yanında özel hükümler ile de korunmuştur. Tarafların kira ilişkisi kurmaları sürecinde maddi birçok yükün altına girdiği de söylenebilir. Zaten TBK madde 316 açık olarak bu özensizliğin varlığının tespiti halinde kiraya verene her ne kadar yasal bir hak olarak fesih hakkını tanıyor olsa da, kiracıya da bu özensizlik karşısında kiralanan yerin boşaltılması ve kira ilişkisinin sona erdirilmesinin gerekçesi olan “özen yükümlülüğünün giderilmesi” için de bir şans tanımaktadır. Sözleşmenin içeriğinden anlaşılabileceği gibi yazılı bir ihtar ile sözleşme sona erdirilmek yerine, bir iyileştirilmeye gidilmesi düşünülmüştür. Bu olanak kiracı için bir fırsat olarak değerlendirilebilir.

ii. Uygulama Alanı

Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu aslında tarafların birbirlerine karşı olan sorumluluklarını düzenleyen bir maddedir. Kiralananın sözleşmeye uygun kullanımı bu madde gereğince sadece kiracıdan beklenmektedir. Kiracı sadece özen yükümlülüğüne değil aynı zamanda saygı yükümlülüğü içine de sokulmuştur. eBK m. 256/1’de olduğu gibi her iki borç tek bir borç olarak kabul edilmiştir⁵¹⁶.

Kiracı ve kiraya veren kira sözleşmesini kurduktan sonra kiraya veren kiracıya kiralanan yeri teslim borcu altındadır. Kiracı kiralananı bu sözleşme hükmü gereğince teslim almakla yükümlü olacaktır. Kiracının teslim almadığı durumlarda söz konusu olabilir. Kiracının teslimden kaçınması borç olarak değerlendirilmemelidir. Aksine ortada bir borç değil yüklenilmiş bir sorumluluktan

sözleşmeyi feshedeceğini yazılı olarak bildirmesi ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılığın giderilmemiş OLMASI GEREKİR. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarla bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişilerle komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Davanın konusuz kalması halinde mahkemenin yargılamaya devam ederek dava açıldığı zaman hangi tarafın haksız olduğunu tespit etmesi ve tutumuyla dava açılmasına sebep olan tarafı yargılamakla mahkum ETMESİ GEREKİR.” denilmiştir. Yarg. Hukuk Genel Kurulu , Esas : 2013,6-1850 - Karar : 2015,1180 - Tarih: 08.04.2015, (04.02.2016) www.kazanci.com .

⁵¹⁶ Gümüş (Kira), s. 278.

söz edilebilir. Bu durumda kiracı TBK m. 324'e göre alacaklı temerrüdüne düşmüş olur⁵¹⁷.

Kira sözleşmesinin özenle kullanma yükümlülüğü kiracının borçları arasında sayılmıştır. TBK m. 316/1 *“kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür”* kiraya veren kiracının özen yükümlülüğünü ihlal etmesi durumunda kiracıyı kiralanan yerden çıkartma hakkını TBK 316'ya dayanarak kullanabilir⁵¹⁸.

Kiracının özen yükümlülüğünü ihlal etmesi durumunda TBK m. 316/2 . fıkrasında konut ve çatılı işyeri kiralarna göre ve diğer kira ilişkileri bakımından sözleşmenin özen yükümlülüğüne aykırılıktan dolayı fesih şekli açıklanmıştır. Kanun koyucunun borca aykırılık nedeniyle sona erme halleri için genel ve özel bir düzenlemeye gittiğini ancak uygulamada karşılaşılan durumlar ile tespit edebiliriz. Olağanüstü fesih nedenlerinin kanun da yer alması da bundandır. TBK m. 331'in TBK m. 316 karşısında uygulama alanı bulabilmesi ancak diğer olağanüstü sebeplerin şartlarının oluşmaması veya hiç gerçekleşmedi durumlarda uygulama alanı bulabilmelidir⁵¹⁹.

Doktrinde ki bir görüşe göre; *“eski BK döneminde Yargıtay'ın bazı kararlarında isabetle belirtildiği gibi, kira ilişkisini –birlikte oturmasa veya komşu olmasa dahi- kiraya veren için “çekilmez” kılan eylemler de maddenin geniş yorumuyla madde kapsamında sayılmalıdır”* fikrinden dönüldüğü yazar tarafından bu fikrin değiştiği görülmektedir. Yazara göre, bu durum şöyle açıklanmaktadır; *“Çünkü TBK m. 331/2 artık kiralanan ve komşulara zarar değil kiraya veren ve yakınlarının kişilik hakkını ihlal hallerin de tatbik edilebilir”* denilmiştir⁵²⁰.

iii. Borca Aykırılıkta Yarışma (TBK m. 331-316)

Kiracının borca aykırı davranışının TBK m. 316'da ki düzenlenmesine diğer kısımlarda değinmeye çalıştık. Bu düzenlemenin kiraya veren açısından bir çekilmezlik hali doğurması halinde uygulamada TBK m. 331'in bu madde

⁵¹⁷ Gümüş (Kira), s. 278.

⁵¹⁸ Gümüş(Kira), s. 294 v.d.

⁵¹⁹ Aydın, **a.g.e.**, s. 245.

⁵²⁰ Konuyla ilgili olarak bkznz. Hatemi (Kısa Ders Notu), s. 45.

karşısındaki konumunun da iyi belirlenmesi gereklidir⁵²¹. Doktrinde bu iki maddenin birbiriyle yarıştığı da söylenmektedir⁵²². Bununla birlikte yarışmanın olmadığı ve TBK m. 316'nın özel hüküm niteliğinde düzenlendiğini ve borca aykırılık söz konusu olduğunda bu hükme dayanılarak sona ermenin gerçekleşmesi gerektiği de doktrinde savunulmuştur⁵²³. Weber'e göre; “*yeni metin karşısında, artık bu madde dışındaki olağandışı fesih sebepleri lex specialis özel kural sayılmalı, yarışma (telâhuk) söz konusu olmamalıdır*”⁵²⁴. Kanaatimce bu görüş yerindedir. Artık, TBK m. 316 ile (önceki BK m. 256), TBK m. 331'in uygulama alanı ayrılmalıdır. Mülga BK'ndaki TBK m. 331'e tekabül eden BK m. 264 metninde “tam bir tazminat verme” şartıyla fesih bildirimi yapılabileceği için, özellikle kiralananı özenle kullanan ve komşulara saygı da gösteren kiracının, kiraya verenin kişilik hakkını ihlal etmesi, BK m. 256 geniş yorumlanarak ve “tam tazminat” şartından kaçınmak için bu durumda da uygulanıyordu, artık bu hallerde

⁵²¹ İnceoğlu'na göre; “doktrinde bir görüş bu nedenle 331. Madde hükmünün 315 ve 316 ile yarışma içerisinde olduğunu kabul etmektedir. Bu görüşe göre, kiraya veren dilediği sebebe dayanmakta serbesttir. Diğer bir görüş ise, 315 ve 316. Maddelerin özel hüküm niteliğinde olduğunu, bu nedenle de borca aykırılık hallerinde mutlaka bu hükümlere dayanılması gerektiğini savunmaktadır. Ancak her iki düzenlemenin de şartlarının yerine gelmesi halinde bu tartışmanın pratik önemi fazla değildir. Zira kiraya verenin kendisinin tazminat talep edebileceği borca aykırılık hallerine başvurmak yerine, parasal sonuçlara katlanmak zorunda kalacağı 331. Maddeye dayanması pek olası görülmemektedir” ayrıntılı olarak bkz. İnceoğlu(Kira), s. 224-225, dipnot yazarları için, 148-149.

⁵²² Bknz. İnceoğlu (Kira), s. 224, Dipnot: 148; diğer olağanüstü sona ermelerinin yarışması, bkz. Aydın, **a.g.e.**, s. 243-244; TBK m. 331'in diğer olağanüstü sona erme sebepleri açısından bir öncelik taşımaması bkz. Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 95-96; TBK m. 332 bakımından bkz. Tercan, **a.g.e.**, s.242.

⁵²³ Bknz. İnceoğlu (Kira), s. 225, Dipnot: 149; “Yasanın 331'inci maddesinde ifade edilen çekilmezlik hali, sözleşmeye aykırı davranma ile ilgili olmayıp; kiralananın durumu, kira bedeli veya tarafların durumları dolayısıyla kira ilişkisinin bir taraf için çekilmez hale gelmesidir. Konutu kiralamış olan kişinin hastalığı sebebiyle başka bir yerde yaşaması gerektiğinin doktor raporu ile sabit olması sonucu kira ilişkisinin devamı ile ilgili çekilmezlik, buna örnek olarak gösterilebilir. ..parasal sonuçlar mahkemece karara bağlanır. Oysaki yasanın 316'ncı maddesinin son fıkrasındaki çekilmezlik hali, kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara karşı kiracının saygısızca davranmasıyla ilgilidir. Örneğin, kiracının konut olarak kiraladığı yeri randevuevi olarak kullanması hem kiralananın bulunduğu taşınmazda bulunan kişiler hem de komşular yönünden veya alkolik olan kiracının sık sık binada taşkınlık yapıp çekişme veya kavga çıkarması yahut onları tehdit etmesi, yasanın sözü edilen maddesi kapsamında kalan bir çekilmezlik halidir. Buradaki çekilmezlik, kiralananın nitelik, konum veya ifa güçlüğünden değil, kiracının kendi kişisel tutumundan kaynaklanan bir haldir” bkz. Aydemir, **a.g.e.**,s. 158 (Naklen Alıntı); Kiraya verenin kiracının aynı zamanda komşusu olma ihtimali de vardır. Kiraya veren ve komşu olarak iki statüsü olduğu düşünüldüğünde, çekilmezlik halinin meydana gelmesi ile TBK m. 331 ve 316'nın yarışacağını düşünmekteyiz.

⁵²⁴ Weber, **a.g.e.**, Art. 266g, N. 4.

yeni TBK m. 316 değil, TBK m. 331 uygulanmalıdır. Bu durumda da tazminat kusur oranına göre ödenecektir.

Olağanüstü fesih nedenlerinin özel düzenleme içinde olması yanında, sözleşmenin sona erdirilmesinde olağanüstü durumun varlığı önemli bir sebebe bağlı görülebilir. Aslında olağanüstü sebeple fesih hakkının kullanımında tarafların sözleşme içi düzenleme ve dış etkenlerden kaynaklı doğan durumların önemli sebep niteliği ağır basabilir. Genel kural hangi duruma dayanılsa da TBK gereği fesih şartlarına uyarak sona ermenin gerçekleştirilmesi lazımdır⁵²⁵.

Özel hüküm niteliğindeki fesih nedenleri⁵²⁶ ile genel hüküm içinde sözleşmenin feshinin istenmesi arasında tercih yapılması yarışma ihtimalini de getirmektedir⁵²⁷. Sözleşmenin sona erdirilmesinde dayanak olarak gösterilen maddenin önemi ancak mahkemede görülebilir bir durumdur⁵²⁸.

⁵²⁵ Gümüş'e göre, "TBK m. 331 haklı sebebe dayalı olağanüstü feshi düzenleyen genel norm iken; kanun koyucu haklı sebeple feshe ilişkin özel hüküm niteliğindeki fesih veya fesih bildirimi haklarına da yer vermiştir". Konuyla ilgili olarak bkzn. Gümüş(Kira), s. 267, dipnot: 858.

⁵²⁶ "TBK m. 316, TBK m. 331'e nazaran ileride göreceğimiz gibi bir özel hüküm oluştursa da, eksik TBK m. 316 şartlarıyla kullanılan bir fesih hakkı konvansiyon (tahvil) yoluyla, TBK m. 331 anlamında bir haklı sebeple fesih bildirimi hakkında kullanılması da sayılamaz. Son önemli nokta, kiralayanın sahip olduğu fesih hakkını yasal kullanım şartları gerçekleşir gerçekleşmez hemen, vakit geçirmeksizin kullanmak zorundadır." Bknz. Gümüş(Kira), s. 303-304.

⁵²⁷ Aydın'a göre iki görüş vardır. "bir kira sözleşmesinde önemli sebeple fesih ile diğer bir olağanüstü fesih sebebinin karşı karşıya gelebilmesi için öncelikle, diğer olağanüstü fesih sebebi olan olgunun somut kira ilişkisi bakımından ilişkiye devamı çekilmez kılacak önemli sebep niteliğinde olması gereklidir. Bu şekilde kanunda özel olarak düzenlenmiş bir olağanüstü fesih sebebi var ise ve aynı zamanda önemli sebep olarak nitelendirilebiliyorsa, somut olayda öncelikli olarak özel düzenlemeye dayalı feshe mi başvurulacağı tartışmalıdır. Konuya ilişkin olarak iki şekilde düşünmek mümkündür. İlk olarak diğer olağanüstü fesih sebebi kira ilişkisini kendiliğinden sona erdirmiyorsa, her iki sona erme sebebinde de taraflar fesih hakkına sahipler, diğer olağanüstü fesih sebebinin önemli sebeple feshe göre daha yumuşak bir yol olarak görülemeyeceği ve TBK m. 331 karşısında bir öncelik taşımayacağı söylenebilir. O halde bu hükümlerin soyut unsur vakıalarını karşılayan somut olgular, kira ilişkisi bakımından aynı zamanda bir de önemli sebep niteliğindeyse, sözleşmeyi sonlandırmak isteyen taraf bakımından yarışan haklar söz konusu olacaktır. Bu durumda taraf özel olağanüstü sona erme hükümlerine başvurabileceği gibi, TBK m. 331 uyarınca önemli sebeple fesih yolunu da tercih edebilecektir. Hakim görüşe göre TBK m. 331, ancak diğer özel hüküm niteliğindeki olağanüstü fesih sebeplerinin şartları hiç ya da tamamen gerçekleşmediğinde uygulanabilir. Bknz. Aydın, a.g.e., s. 243-244; "Diğer olağanüstü sebeple fesih sebeplerinin şartları sağlandığı takdirde TBK m. 331'e gidilemez", bknz. Şafak, a.g.t., s. 160.

⁵²⁸ Çekilmezliğin dayanağı olan maddenin mahkemede doğru bildirilmesi önemlidir. Aksi halde dava reddedilir. Bu konuyla ilgili Yargıtay'ın bir kararında, "Uyuşmazlık davacı kiralayanın kira sözleşmesinin kendisi için çekilmez hale geldiği iddiasına dayalı tahliye davasına ilişkindir. Davada dayanılan ve hükme esas alınan bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kiralanan yer konut olup 6098 sayılı TBK'nın konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabidir. Davacı dava dilekçesinde sözleşmenin kendisi için çekilmez hale gelmesi nedeni olarak kira ve aidat parasının düzenli ödenmemesi sebebine dayanmıştır. Kiracının kira bedelini veya yan gideri ödemede temerrüde düşmesi hali, TBK'nun 315. maddesinde düzenlenmiştir.. Bundan ayrı olarak TBK'nun 352,2 maddesinde kira bedelinin veya yan giderin

VII. ÖNEMLİ SEBEPLE FESHİN KİRA SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ (GENEL DÜZENLEME)

A. Önemli Sebebin Etkisi

Kira ilişkisinin başlangıcında ya da devamında çekilmez halin oluşması durumunda, kira ilişkisi olağanüstü sebeple fesih nedenlerinden biri olan “*önemli sebeple fesih*” hükmüne dayandırılarak sona erdirilebilir⁵²⁹. Taraflar önemli sebebin varlığını dürüstlük kurallarına göre kabul ederler⁵³⁰. Bu hususlar çalışma için de ayrıntılı olarak ele alındı. Bu bölümde özellikle belirtmek istediğimiz, tarafların kira sözleşmesini sona erdirmek istemeleri durumunda sözleşmenin sona ermesi yanında meydana gelen özel durumlarında incelenmesidir.

Genel düzenlemeye göre önemli sebeple fesih, kira sözleşmesini sona erdirir. Sona erdirmenin şartları bahsettiğimiz gibi durum ve şartların oluşması yanında bildirimin yapılmasına da bağlanmıştır⁵³¹. Bu durumda kira sözleşmesine etkisinin hem sözleşmenin kendisi açısından hem de taraflar açısından önem arz edeceğini söyleyebiliriz. Tarafların kira ilişkisinin devamını çekilmez kılan durumların meydana gelmesi ile taşınır veya taşınmaz kirası için sona erme sonrası oluşabilecek zararların da doğru tespit edilmesi ve uğranılan bir zarar var ise TBK m. 331/2’ye göre tazminatın ödenmesine kadar gidilmesi belirlenmelidir⁵³².

Taraflar eğer isterlerse mahkemeye gitmeden genel hükümler çerçevesinde anlaşabilir ve tazminat ödenip ödenmemesi konusunda anlaşabilirler. Önceden engellenemeyen bir husus olduğundan bahsettiğimiz çekilmezlik halinin taraflar açısından meydana gelen zararın ve bu zararın kusurlu bir şekilde bilerek veya bilmeyerek yapılmasının tüm sonuçları çalışma içinde bahsedildi.

gününde ödenmemesi halinde iki haklı ihtar nedeniyle fesih hali düzenlemiştir. Davcı taraf bu tahliye nedenlerine dayanmamaktadır. Bu nedenle mahkemece davacının dayandığı sebep (TBK'nun 331.mad.) nedeniyle davanın reddine karar verilmesi gerekir.” denilmiştir. Bknz: Yarg. 6. H.D, Esas : 2015,7331 Karar : 2015,9163 Tarih : 27.10.2015.

⁵²⁹ “Önemli sebepler, kurulması anında tarafların akde temel olarak kabul ettikleri şahsi veya maddi şartlarla ilgili sebeplerdir” bknz. Tandoğan, **a.g.e.**,s. 232.

⁵³⁰ Sözleşmenin devamında, taraflardan biri için çekilmezlik halinin meydana gelmesi ve bu hakkı ileri süren için meydana gelmiş olan sebep veya sebepler “*önemli sebepler*” olarak kabul edilmektedir. Bknz. İnceoğlu(Kira),s. 231; Arslan, **a.g.e.**,s. 154; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**,s. 297; Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**,s. 575; Aydemir, **a.g.e.**,s. 148.

⁵³¹ *Fesih sebebinin olağanüstü fesih beyanının tamamlanmasına kadar meydana gelmiş olması gerekir. Fesih sebebinin objektif olarak varlığı, olağanüstü feshin geçerlik şartıdır; beyan yapıldığı sırada henüz sebep mevcut değilse, fesih geçersizdir ve bu geçersiz fesih, sonradan meydana gelen bir sebebe dayandırılarak geçerli hale getirilemez.* Seliçi, **a.g.e.**, s. 159 (naklen alıntı).

⁵³² Eski düzenlemeye göre bknz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 230; Aydemir, **a.g.e.**,s. 148.

Önemli sebebin etkisinin taraflardan sadece biri için oluşması yeterli bir durumdur⁵³³. Kanun açık bir şekilde “*taraflardan her biri*” demiştir. Zaten önemli sebeple fesih durumunda çekilmezlik halinin her iki taraf içinde aynı zamanda olması beklenemez. Veleve ki aynı zamanda doğmuş olsun, önemli sebebin hangi gerekçeyle bağlı olarak sona erdirilmek istendiğinin tespiti sonuçları bakımından yararlı olacaktır.

1. Kira Sözleşmesinin Tapu Kütüğüne Şerh Edilmesi Durumunda Önemli Sebebin Uygulanması

a. Genel Olarak

Türk Medeni Kanunu madde 1009’a göre; “....kira, ...sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir” denilmiştir. Kira sözleşmesi kurulduktan sonra, kiracı tarafından kazanılmış olan hakların korunması amacıyla tapuya şerh verilmesi işlemi gerçekleştirilebilir⁵³⁴. Kiracı bu işlemi eğer isterse yapar. Yasal bir zorunluluk yoktur. Hak kaybının önlenmesi amacıyla koyulmuş bir düzenlemedir. Yine aynı şekilde kiralanan yerin satılması durumunda şerh verilmiş ise, yeni malik bu durumu görerek ve bilerek almış sayılacaktır⁵³⁵.

Kira sözleşmesinin, kiracı tarafından tapuya şerh edilmesi imkânı, kanun koyucu tarafından Türk Medeni Kanunu yanında Türk Borçlar Kanunu’na da eklenmiş bir düzenlemedir. Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olabilmesi hali için düzenlenmiş olan tapu siciline şerh, kiracıyı koruyucu bir düzenleme olarak TBK madde 312’ye göre: “*Taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir*” denilmiştir⁵³⁶. Şerhin korunması amacıyla kiralananın maliki ve kiracı arasında

⁵³³ İnceoğlu(Kira), s. 233.

⁵³⁴ Mithat Ceran, **Kira Sözleşmesi Tahliye, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 818 Sayılı Borçlar Kanunu, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 24, (Tahliye); Tandoğan, **a.g.e.**, s. 131.

⁵³⁵ Aydemir, **a.g.e.**, s. 122; Ceran(Tahliye), s. 25; İpek, **a.g.e.**, s. 67; Sezer Çapri, “**Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin Veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi**”, MÜHF-HAD, Cilt. 18, S. 3, 2012, (163-199), s. 190; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 138; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 244.

⁵³⁶ Meltem Ertuğrul, “Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralanda Üstün Hak Sahibi Olması”, Ankara, **Ankara Barosu Dergisi**, 2014,4, s. 569; Gümüş(Ders), s. 212.

taşınmaz kiralarda sözleşme ile tapu siciline şerh verileceğinin kararlaştırılması durumunda tapuya şerh işlemi bu sözleşme ile ispatlanmış olacaktır⁵³⁷.

Şerh verilme işlemi sadece taşınmazlar için geçerlidir. Önemli sebeple fesih halinde bu şerhin tapudan silinmesi de gerekecektir. Tabi şerhin verilmesinde süre eklenmiş ise, süre unsuru oluşan hak kayıpları durumunda ileri sürülebilecek bir durum olarak da düşünülebilir⁵³⁸.

Kiralanan yerin yeni maliki tapuda şerh düşülen kira sözleşmesinde yer alan kiracı ile arasında var olan bir çekilmezlik hali söz konusu ise, buna rağmen kiralanan yeri tapuda yer alan şerhi görerek ve bilerek bu kira sözleşmesini tanımış olur⁵³⁹. Bu durumda öngörülebilir bir durum karşısında kira sözleşmesini önemli sebeple feshe dayandırarak sona erdirmek istemesi hakkaniyet ilkelerine aykırı düşecektir⁵⁴⁰. Yine aynı şekilde kasten ve bilerek taşınmaz satın alınmış ise, bu durumda TBK m. 331/2'ye göre kusur oranı da tespit edilerek tazminat ciddi manada kiraya veren tarafından ödenebilir. Tüm bu görüşler doğrultusunda doğru bir tespitin yapılması gerektiğini söyleyebiliriz. En az zararlar sona erdirilebilir bir sözleşmenin haklı nedenlerin oluşması önceden biliniyor ise sonuçlar normal bir çekilmezlik halinden çıkar ve TBK m. 331'e göre sona erme gerçekleştirilemeyecektir.

b. Şerhe Bağlı Olmadan

Taraflar, önemli sebeple fesih halini kullanmak istediklerinde şerhe bağlı olmadan ileri sürebilirler. Tarafların yasal olarak TBK m. 331 gereğince bu hakkın kullanımında herhangi bir kısıtlamanın olmadığını biliyoruz. Yukarıda örnekler ışığında anlattığımız istisnai durumlar haricinde, tarafların şerhe bağlı olmadan önemli sebeple fesih hakkını kullanabileceği görüşündeyiz.

2. Önemli Sebeple Feshin Uygulama Alanına Genel Bakış

⁵³⁷ Şerh anlaşmasının bir şekle bağlı olmadığı yönünde bkz. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay Özdemir, **Eşya Hukuku**, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 15. Baskı, İstanbul, 2012, s. 218, dn. 670; şerh verileceğine dair sözleşme için bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 132.

⁵³⁸ Yalnızca taşınmazlar için kira sözleşmesinin tapuya şerhi için bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 132; Gümüş(BH),s. 277.

⁵³⁹ Yeni malik için bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 133; Selin, Sert "Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Ayni Hak Kurulması Ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçlar (TBK 311)", **Ankara Barosu Dergisi**, Sayı:4, 2014, (63-79), s. 67 v.d.

⁵⁴⁰ Gümüş(Kira), s.268; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 234; Aral, **a.g.e.**, s. 282; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232; Burcuoğlu(Tahliye), s. 286; Arslan, **a.g.e.**,s. 156.

Yasa koyucu çekilmez halin varlığı halinde kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını her iki tarafa da açık bir şekilde tanımıştır. Bir kira ilişkisinin devamının çekilmez bir hal alması, belirli veya belirsiz süreli bir sözleşme için önemli sebeple fesih hakkını ileri sürmek için yeterlidir⁵⁴¹. Aynı zamanda taşınır- taşınmaz kiralaları için de uygulanabilir. Yeni düzenleme ile bu maddenin uygulanabilirliği genişletilmiştir.

Önemli sebeple feshin uygulanabilmesi yeni düzenleme ile TBK m. 331'de BK m. 264'e göre daha fazla alanda uygulanabilir olması sebebiyle esneklik kazandığı söylenebilir⁵⁴². Bu kanıya varmamız eski düzenlemedeki sınırlamalardan dolaydır. Mülga kanunda, yer alan *“tam tazminat vermek”* gibi bir kanun hükmünün olması sebebiyle, 264 fazlaca uygulanamıyordu. Bununla birlikte ikinci fıkrada yer alan *“tam tazminat vermedikçe kiralananı terke icbar olunamaz”* denilmesi kiraya vereni zora sokan bir düzenlemeydi⁵⁴³. Yeni düzenleme ile tazminatın ödenmesi hâkimin takdirine bırakıldı⁵⁴⁴. Doktrinde, tam tazminat ödenmesi hükmünün geniş yorumlanması yönündedir. *“Tam tazminat deyimiyle, müsbet zararın, yani ifaya olan menfaatin tazmininin istenebileceği kastedilmektedir; yoksa bu deyim tazminatın indirimi sebepleri mevcutsa bunların gözönüne alınmayacağı anlamı taşımamaktadır”* şeklinde yorumlanmıştır⁵⁴⁵.

Eski düzenlemede kiralanan yerin tesliminde, *kiracıya tam tazminat ödenmedikçe kiralanan yeri terke zorlanamayacağı* yönünde bir düzenleme vardı⁵⁴⁶. TBK m. 331/2 ‘bu hüküm yer almadı ve tazminatın ödenmesi hâkimin takdirine bırakılırken, kiralanan yerin boşaltılması gerektiği sonucu da doğmuştur.

Mülga GKHK’nun eski düzenlemede BK 264 için uygulama alanı bulamayacağı yönünde görüşler vardı. Bu durum tahliye sebeplerinin sınırlanması

⁵⁴¹ İncoğlu(Kira), s. 222; Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 289; Aydın, **a.g.e.**, s. 183; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 324.

⁵⁴² *“Belli süreli kira sözleşmelerinin dayandığı şartların önceden görülemeyen esaslı değişmesi halinde tarafların sözleşmeye son vermesine imkân tanımak suretiyle, clausula rebus sic stantibus kuralının özel bir uygulama halini teşkil etmektedirler”* bknz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 230, tartışmalı kısımlar için dn. 144; Yavuz (Şerh), s. 1718.

⁵⁴³ Eski düzenleme için bknz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 234.

⁵⁴⁴ Hatemi (Ders Notları), s. 45; Taraflar tazminatı ödeme hususunda serbesttirler. Bknz. İncoğlu(Kira), s. 221; Akkanat, **a.g.m.**, s. 265.

⁵⁴⁵ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 234.

⁵⁴⁶ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 235; İsmail Kayar , **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri**, Tıpkı 7. Bası, Detay Yayıncılık, Ankara 2010.

karşısında BK m. 264'ün uygulanamayacağı yönündeydi⁵⁴⁷. Bununla birlikte bazı yazarlar özel düzenleme içinde “*kiraya verenin kiralanan yere ihtiyaç duyması, kiraya verenin kiracıyı kiralananndan çıkartıp tamir ve tadilat yapmak istemesi*” gibi durumlar dışında aslında GKHK için de BK m. 264 uygulama alanı bulabilecektir⁵⁴⁸.

6098 sayılı TBK düzenlemesi ile, konut ve çatılı işyeri kiralarında esas olarak kabul edilen kiracıyı koruma prensibi ile tahliye sebeplerinin ileri sürülmesinde sınırlayıcı bir çözüme gitmiş olmaktadır⁵⁴⁹.

a. Kira Sözleşmesinin Konusu

Kira sözleşmesi hazırlanırken tarafların ihtiyaçlarına göre belirlendiğini uygulamada ki öneminden dolayı bilmekteyiz. Bu ihtiyaçların kiralananın kullanımı ve kiralananın taşınır taşınmaz olmasına göre değişiklik gösterebilir⁵⁵⁰. Tamamen ihtiyaçlardan kaynaklı sonuçlardır.

TBK m. 331'in BK m. 264'e göre yeniden ele alınıp şundaki halini alması kira sözleşmesinin konusu açısından da önem arz etmektedir. Kira sözleşmesinin taşınmaz kiralarında uygulama alanı bulduğu BK n. 264 tüm değişimlerle yeni haliyle TBK m. 331'in oluşturulması ve kira sözleşmesinin konusunun hem taşınır hem de taşınmazlar için hayat bulması beklenen bir değişikliktir. Yapılan bu düzenleme ile kira sözleşmesinin sadece taşınmazlara uygulanmayacağı kabul görmüştür⁵⁵¹.

Eski Borçlar Kanunu madde 264'de kira sözleşmesi önemli sebeple feshe dayanılarak feshedilmek istendiğinde kira sözleşmesi için belirlenmiş olan tek konu taşınmaz kiralardı⁵⁵². Kira sözleşmesinin konusunun taşınmaz olması esas kabul

⁵⁴⁷ Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 623; Olgaç, **a.g.e.**, s. 466; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 242; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 234-235.

⁵⁴⁸ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 235; Sungurbey, **a.g.e.**, s. 145-146-147.

⁵⁴⁹ Daşlı, **a.g.e.**, s. 131.

⁵⁵⁰ Gümüş (BH), s. 320; eski düzenlemede sadece taşınmaz kirası için uygulama alanı bulurdu. Konuyla ilgili olarak bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 231.

⁵⁵¹ Gümüş (Kira), s. 267; Aydın, **a.g.e.**, s. 182; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 267.

⁵⁵² Doğan, **a.g.e.**, s.26; Aydın, **a.g.e.**, s. 181; Tandoğan, **a.g.e.**, s.231; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s.40; Erzurumluoğlu'na göre ; “*bu hükümden yararlanabilmek için sözleşmenin belirli süreli ve taşınmaz mala ilişkin olması , ayrıca sözleşmenin başında veya süresi boyunca kira ilişkisini çekilmez kılan nedenlerin ortaya çıkması gerekir*” demiştir (naklen alıntı); Tunçomağ (Özel), s. 609; Burcuoğlu(Tahliye), s. 287; Aral, **a.g.e.**, s. 281.

edilmişti. Yeni düzenleme ile bu ortadan kaldırıldı ve taşınır taşınmaz⁵⁵³ kirası ayırımına gitmeden yeniden düzenlendi. Bir kimsenin taşınır kirası için meydana gelen çekilmezliği ileri sürmesi eski düzenlemede mümkün kılınmamıştı⁵⁵⁴. Yeni düzenleme ile tarafların kira sözleşmesinin konusunun sadece taşınmaz olması sınırlamasından çıkması ve taşınırlar için de bu halin doğacağı düşünülmüş ve uygulamada bu konu ele alınmıştır. Yasa koyucunun bu düzenlemesi açıkça yerinde bir değişikliktir.

Kira sözleşmesinin düzenlemesi için BK m. 264'ün uygulandığı dönem içinde eksikliklerin tespiti yapılmış ve bu konu doktrinde de görüş olarak bildirilmiştir. Doktrindeki bir görüş'e göre şu ifadeler kullanılmıştır: *“Aslında BK m. 264 hükmü bir an önce değiştirilmesi gereken bir hükümdür. Zira sürekli borç ilişkilerinin genel sona erme teorisine göre ister süreli ister süresiz olsun bir sürekli borç ilişkisi bir haklı sebebin varlığı halinde sözleşmenin her iki tarafınca, karşı tarafa-kural olarak-tazminat ödemesinde bulunulmaksızın, kullanılacak bir “fesh hakkı” ile her zaman sona erdirilebilir. Oysa BK m. 264'ün uygulama alanı sadece süreli taşınmaz kiralari ile sınırlıdır”* denilmiştir⁵⁵⁵. Yazarın doğru tespitleri belki de bu değişikliğin yapılmasında etken olmuştur. Doğru eleştiriler ile yeni düzenleme daha genel bir hal almıştır. Önemli sebeple feshin sınırlaması ortadan kalkmış oldu⁵⁵⁶. Yeni düzenleme ile eski kanunda yer alan *“....gayrimenkul kirasında”* çıkartılmış ve taşınır taşınmaz ayırımı terk edilmiştir⁵⁵⁷.

Önemli sebebin kullanılmasında gidilen bu değişiklik ile mevcut zorunluluk ortadan kalkmıştır. Önemli sebeple fesih hakkının kullanımında taşınmaz kirası olma şartı aslında taşınır kiralari için bir kısıtlamadır. Eski düzenleme de değişikliğe gidilmemiş olsaydı taşınır kiralalarında meydana gelebilecek çekilmezlik halleri önemli sebep sayılmayacaktı.

b. Kiralanan Yerin Kiracının Kullanımına Bırakılması

Bir kira sözleşmesinin tarafları, kira sözleşmesinin yapıldığı andan itibaren karşılıklı olarak kira ilişkisinin başlamış olduğunu bilmek zorundadırlar. Genel

⁵⁵³ Gümüş (Kira), s. 265.

⁵⁵⁴ İnceoğlu(Kira), s. 222; Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 285; Aydın, **a.g.e.**, s. 182; Doğan, **a.g.e.**, s. 228.

⁵⁵⁵ Gümüş(Kira), s. 265; Gümüş (BH), s. 320.

⁵⁵⁶ Aydın, **a.g.e.**, s. 181; Gümüş (Kira), s. 265; Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 257.

⁵⁵⁷ Aydın, **a.g.e.**, s. 181; Gümüş (Kira), s. 264-265; Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 257.

kural, taraflardan herhangi birinin kira sözleşmesini fesih şartları oluşmadan sona erdiremeyeceğidir. Şayet fesih şartları oluşmadan ya da sona erme zamanı gelmeden taraflardan biri sözleşmeyi sona erdirmek isterse, diğer tarafın uğramış olduğu zararları da tazmin etmekle yükümlüdür. Unutulmaması gereken husus, fesih şartlarının oluşması ve esasları açısından kira sözleşmesinin belirli süreli ya da belirsiz süreli kira sözleşmesi olmasına göre farklılık göstereceğidir⁵⁵⁸. Aynı şekilde olağanüstü fesih şartlarının oluşumu halinde (ki bizim için bu noktada önemli olan “önemli sebeple fesih hakkının kullanılabilir olması”) kira ilişkisinin başladığı an sözleşmenin imzalandığı an olarak kabul görerek geçerliliğini koruyacaktır.

Önemli sebeple fesih hakkının kullanımı için kiralandan yerin teslimi gerekli değildir⁵⁵⁹. Doktrindeki bir görüşe göre çekilmezlik halinin “sözleşmenin başında veya süresi boyunca” olması gerektiği söylenmiştir⁵⁶⁰. Önemli sebeple fesih hakkının kullanımında kiralandanın kullanıma bırakılması şart koşulmamaktadır⁵⁶¹.

Sözleşmenin yapılması esas alınacağı için kiralandan yer teslim edilmese de, önemli sebeple fesih hakkının kullanımı; geçmişe değil geleceğe yönelik bir işlem olarak devam edecektir⁵⁶². Teslimin sözleşmenin sona erdirilmesine etkisi uğranılan zararların parasal sonuçlarının hesaplanmasında kendini gösterecektir⁵⁶³. Bu durum yasa koyucu tarafından hâkimin takdirine bırakılmıştır.

⁵⁵⁸ 818 sayılı Borçlar Kanununa göre ancak belirli süreli kira sözleşmeleri için BK m. 264 uygulanabilirdi. Yargıtayın bir kararında belirsiz süreli kira sözleşmeleri için uygulanamayacağı yönünde bir karar verilmiştir. 6098 sayılı kanun ile bunun önüne geçilmiş ve belirli süreli- belirsiz süreli kira sözleşmesi ayırımına gitmeden her tür kira ilişkisinde uygulanacağı hükmü yeni yasa ile getirilmiştir. Kararda aslında tarafların eksik olgu ile sonuca gitmelerinin doğru olmayacağı yönündeki kararda, “1. Önemli nedenlerden dolayı kira sözleşmesinin feshi için kira ilişkisinin devamının çekilmez hale gelmesi koşuldur. 2. Önemli nedenler sözleşmenin yapıldığı tarihte tarafların sözleşmeye temel olarak aldıkları kişisel ya da maddi koşullardaki değişikliklerdir. 3. Önemli nedenin ortaya çıkması halinde Borçlar Kanunun 262 ya da 285. Maddedeki sürelerle uyularak fesih bildiriminde bulunulması gerekir. öneli nedenlerden dolayı kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için; belli bir süre için kurulmuş bir adi kira veya birden çok yıl için yapılmış bir hasılat kirası olmalı, adi kira sözleşmesinin ise taşınmaz kirasına ilişkin bulunmalı ve de kira ilişkisinin devamına çekilmez hale getiren önemli nedenler ortaya çıkmalıdır”. (Y 3.HD, 22.1.2001. T. 1467E, 2257K), Karar için bkz. Karahasan(Cilt4), s. 185-186.

⁵⁵⁹ Gümüş (kira),s.267; Aydın, a.g.e., s. 182; Yavuz,Acar,Özen, a.g.e., s. 257; Erzurumluoğlu, a.g.e., s. 40.

⁵⁶⁰ Erzurumluoğlu, a.g.e., s. 40.

⁵⁶¹ Yavuz,Acar,Özen, a.g.e., s.253; Gümüş (Kira), s. 267; Şafak, a.g.t., s. 150.

⁵⁶² Eren, a.g.e., s.407.

⁵⁶³ Zevkliiler,Gökyayla, a.g.e., s. 324; İnceoğlu’na göre, tazminat kısmı “denkleştirme bedeli” olarak yorumlanmıştır. Konuyla ilgili bkz. İnceoğlu (Kira), s. 252 v.d.; Halil, “Kira Sözleşmesinin Sona

Önemli sebeple fesih hakkının kullanılabilmesi çekilmezlik halinin meydana gelmesi ve ileri süren taraf için etkisinin haklı bir neden doğurması esastır. Tabi bu çekilmezlik halinin meydana gelmesi aşamasında kiralanan yerin teslim edilip edilmediğinin önemi de vardır. Teslimin önemi, çekilmezlik halinin tazminat kısmında kendini gösterecektir. Yine aynı şekilde kira konusunun taşınır olduğu şeylerde de teslimin etkisi değerlendirilmelidir.

Doktrinde bazı yazarlar bu konuyla ilgili kiralananın teslim edilip edilmediğine bakılmaksızın, önemli sebebin meydana gelmesi fesih bildirimini yapmaya bir engel taşımadığı görüşündedir⁵⁶⁴. Yani önemli sebep denen unsur teslimden önce de meydana gelmiş olabilir. Bu durumun tespiti hakkaniyete göre değerlendirilmelidir. Tazminat gerektiren durumlarda teslimden önce önemli sebebin meydana gelmiş olması daha az zararlı sözleşmenin sona erdirilmesini sağlayacaktır.

Gümüş'e göre, fesih ve dönme kavramları kiralanan yerin kiracıya teslim edilmemiş veya kullanımı verilmemiş olduğu bir zamanda şayet önemli sebeple fesih hakkını kullanımı doğarsa, teslim bakılmaksızın fesih bildirimi ile sözleşme sona erdirilebilir. Bu sona erme halinin kullanımı dönme olarak kabul edilmemelidir⁵⁶⁵.

c. Önemli Sebeple Fesih Kullanımının Karşı Tarafa İletilmesi

TBK m. 331/1'e göre; “..... önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir”. Önemli sebebin şartları meydana gelmişse şayet, taraflardan her biri bu durumu her zaman karşı tarafa iletebilir. Burada önemli bir sebep ancak ve ancak bir kimsenin öz yaşamını etkileyecek boyutta olacağı için fesih hakkının kullanımına bir süre sınırlaması getirilmemiştir. Eğer yasa koyucu tarafların önemli sebeple fesih halinin kullanımını belirli sürelerle tabi tutmuş olsaydı, bu durumda çekilmez halin devamına zorlanan tarafın hukuken hakları da korunmuş olmayacaktı. Hiç

Ermesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, (Derleyen İnceoğlu, M. Murat), İstanbul 2012, (261-272),s. 265; “ eBK m. 264,2’de öngörülen sabit,asgari tazminat (altı aylık) ve kiracının tazminat kendisine ödeninceye kadar kiralananı teslim etmekten kaçınma hakkı kaldırılmıştır. Bunların yerine TBK m. 331,2’de hâkimin durum ve koşulları göz önüne alarak feshin parasal sonuçlarına hükmetmesi kabul edilmiştir”. Bknz. Acar, **a.g.m.**, s. 25; Şenyüz(Özel), s. 308.

⁵⁶⁴ Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 40; Gümüş (Kira), s.266; Aydın, **a.g.e.**, s. 182; Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 257.

⁵⁶⁵ Bknz. Gümüş(Kira), s.266.

kimseden zorla ve isteksiz olarak mevcut durumunun olumsuz bir şekilde değişmesi şartlarına uyması beklenemez. eBK m. 264’de de yine bu durum “.... *Kira müddetinin hitamından evvel feshi ihbar edebilir*” şeklinde düzenlenmişti. Her iki düzenlemede de gerek kiracı gerekse kiraya veren kira sözleşmesinin süresine bağlı tutulmamıştır.

Hiç kimse bir kira ilişkisi içerisinde çekilmez bir halin meydana gelmesi sebebiyle, kira ilişkisinin devamına zorlanamaz⁵⁶⁶. Yine aynı şekilde, kira ilişkisinin çekilmezlik halinin her somut olayda ve kişiden kişiye değişeceği de esastır. Mesela çekilmezlik hali meydana geldiği için kira sözleşmesini olağanüstü sebeple fesih hallerinden önemli sebeple feshe dayandırarak sona erdiren bir kiracının gayrimenkulden ayrılması sonucunda kiraya verenin açacağı davada hal ve şartların başka önemli sebeple fesih hal ve şartlarına uygun olması beklenmemelidir. Böyle bir durumda hâkim her somut olayda yeniden değerlendirme yapma külfeti içine girecektir. Elbette ki, yasa koyucunun örnek alacağı somut Yargıtay kararları olacağını söylesek de, esas olan her yeni durumun kendi konu bütünlüğü içinde de değerlendirilmesi gerektiği yönündedir. Tarafların hak kaybının olmaması için uygulamada bu durumun belirtilmesi gerektiği görüşündeyiz.

Sürekli borç ilişkilerinde, bu ilişkinin sürdürülmesi bir taraf için beklenemez duruma gelirse, bu beklenemezliğin “önemli sebebi” dolayısıyla sözleşmenin fesih edilmesi hakkı, esasen genel bir ilkedir. Clausula rebus sic stantibus’a dayanır. Akit dengesi bozulduğunda haklı sebeple fesih imkânı doğar. Mühim (önemli) sebepler sadece iktisadi nitelikte değil, kişilik hakkı ihlali oluşturan önemli sebeplerden de doğar⁵⁶⁷.

Konuyla ilgili genel bir durum tespiti yapacak olursak; Çekilmez halin varlığı halinde, kira ilişkisini devam ettirmek ve sözleşme ile bağlı kalmanın artık beklenemez bir hal alması durumunda, sözleşme ile bağlı kalmak ve devam ettirmek artık beklenmemelidir⁵⁶⁸. Unutmamalıyız ki, Çekilmezlik yasa koyucu tarafından açık ve net bir şekilde fesih nedeni olarak kabul edilmektedir.

⁵⁶⁶ Aydemir, **a.g.e.**, s. 148.

⁵⁶⁷ Honsell, **a.g.e.**, Art. 266g, N.1.

⁵⁶⁸ İnceoğlu(Kira), s. 217.

Çekilmezlik başka bir ifadeyle sözleşmenin artık katlanılabilir hiçbir halinin kalmadığıdır. Fakat bu durumun tespitinde yargı kararları ışığında bu çekilmezlik halinin gerçek ya da kabul edilebilir olup olmadığı değerlendirilmelidir⁵⁶⁹.

3. Kira Sözleşmesinin Belirli Süreli-Belirsiz Süreli Olmasına Göre Önemli Sebep Fesih

Olağanüstü fesih ve olağan fesih arasındaki en belirgin farklardan bir tanesi de, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin “süre” bakımından farklılığıdır. Taraflar kendi aralarında belirli süreli- belirsiz süreli bir kira sözleşmesi yapabilirler⁵⁷⁰. Ve taraflar sözleşmeyi feshederken de, olağan ya da olağanüstü fesih nedenlerine dayanabilirler⁵⁷¹.

Önemli sebep fesih konusu olağanüstü fesih içinde yer aldığı için belirli süreli –belirsiz süreli kira sözleşmelerine göre de incelenmeli ve tüm yönleri ile değerlendirilmelidir⁵⁷². Zira burada gözden kaçırılmaması gereken belirgin bir fark

⁵⁶⁹ “Sözleşmenin özel şartlar bölümü 4. maddesinde kira akdinin bitiş tarihinden üç ay önce mal sahibine bildirim yapılacağı koşulu getirilmiştir. Kiracılık süreci içinde, davacının, kiralananın boş tutulması nedeniyle kira sözleşmesinin devam edip etmediği konusunda bildirimde bulunmasına yönelik 12.1.2011 tarihinde keşide ettiği ihtarnameye, 21.1.2011 tarihli ihtarnameye ile yanıt veren davalı, kiralananın davacının bilgisi dâhilinde 30.9.2010 tarihinde boşaltıldığını belirtmiştir. Bunun üzerine davacı Isparta 3. İcra Müdürlüğü’nün 2011 , 1081 sayılı icra takip dosyasında 4.2.2011 tarihinde başlatmış olduğu icra takibi ile ödenmeyen Ekim -Kasım Aralık 2010 ayları kirası ile kira tazminatı olarak Ocak -Haziran 2011 arası aylar kirasının tahsilini istemiştir. Takibe yasal süresinde itiraz eden davalı, cevabi ihtarnamesinde beyan ettiği hususları tekrarlamıştır. Her ne kadar kiralanan anahtarlarının davacıya teslim edildiği konusunda dosyada hukuken geçerli bir delil yoksa da, davacının gerek icra dosyasındaki talebi, gerek dava dilekçesindeki beyanları ile kiralananın Ocak 2011 ayında tahliye edildiği anlaşılmaktadır. Davalı kiracı icra takibinden önce, haklı bir nedenle sözleşmeyi feshettiğini bildirmemiş, tam bir tazminat ödeme teklifinde de bulunmamıştır. Bu itibarla davada mülga 818 Sayılı Borçlar Kanunu’nun 264. maddesinin uygulama koşulları oluşmamıştır”. Y 6. HD, E. 2013,6353, K. 2013,9857 (Çevrimiçi 20.01.2015), www.yargitay.gov.tr.

⁵⁷⁰ Honsell’e göre; süresi belirli bir kira sözleşmesi bulunması şart değildir. Kira konusu da bu bakımdan bir fark yaratmaz, Bknz. Honsell, **a.g.e.**, Art. 266g, N.2.

⁵⁷¹ Kira sözleşmesinin tarafları kira sözleşmesini süre bakımından kısıtlayabilirler. Belirli bir süre için kurulabileceği gibi, belirsiz bir süre için de kira sözleşmesi kurulmuş olabilir. TBK m. 300’e göre: “kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır”.

⁵⁷² TBK madde 330,1. Fıkra, kira sözleşmesinin tarafların iradeleri ile belirli süreli yapılabileceği düzenlenmiştir. TBK madde 330,2. Fıkra da belirli süreli kira sözleşmesinin tanımı yapılmıştır. 2. fıkraya göre: “...kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi..” şeklinde bir tanım görmekteyiz. Sürelerle ilgili olarak belirgin bir ayrıma gitmek istersek, belirli süreli kira sözleşmeleri sürenin geçmesi ile; Belirsiz süreli kira sözleşmeleri ise fesih bildirimini ile ancak sona erdirilebilir. Ayrıca tarafların fesih bildirimine ihtiyaç duymadıkları belirli süreli kira sözleşmesini bir bildirimle bağlı tutmaları da mümkündür. Bu durumda sözleşme taraflardan en az birinin fesih bildirimini sonrasında sona erebilir. Kendiliğinden sona ermeyeceğine kanaattir. Konuyla ilgili ayrıntılı olarak bknz. Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 282-283.

vardır. TBK 331'e göre kira sözleşmelerinin önemli sebeple feshi için eBK madde 264'de olduğu gibi bir kısıtlama olmadan, belirli süreli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinin her ikisi için de uygulama alanı bulacaktır. Yasa koyucu eBK madde 264'de sınırlama getirmiş ve önemli sebeple fesih hakkını sadece belirli süreli kira sözleşmelerine tanımıştı⁵⁷³. Eski borçlar kanunundaki sınırlamaların doktrinde eleştirildiği göz önüne alındığında TBK 331 ile getirilen düzenlemelerin yerinde olduğunu söylemek mümkündür. Her iki sürenin de (belirli süreli-belirsiz süreli) önemli sebeple fesih hali için uygulama alanı bulması kira sözleşmeleri bakımından önemli bir değişikliktir⁵⁷⁴. Böylece önemli sebeple fesih, herhangi bir sınırlamaya gidilmeden hem belirli süreli hem de belirsiz süreli kira sözleşmeleri için uygulanabilecektir. Doktrinde bu konuyla ilgili eleştirilerin de olduğunu görmekteyiz⁵⁷⁵.

Kira sözleşmesinin tarafları, kira ilişkisinin devamını sağlamak konusunda serbesttirler. Kira sözleşmesini belirli süreli yapabilecekleri gibi, belirsiz süreli de yapabilirler. Bu çeşitlilik yasa koyucu tarafında kira ilişkisinin devamı açısından birçok kolaylığı da beraberinde getirmektedir. Taraflar kira ilişkisini sona erdirirken olağan sona erme ya da olağanüstü sona erme hallerinden uygun olanını seçebileceklerdir.

Kira sözleşmesinin süresinin bilinmesi sona erme sebeplerinin belirlenmesinde önemli bir etkidir. Kira sözleşmesini sona erdirmek isteyen tarafın olağan fesih yolunu seçmesi ve yapılabilmesi ancak tarafların aralarındaki kira sözleşmesinin belirsiz süreli kira sözleşmesi olmasına bağlıdır. Doktrinde bu konuyla ilgili görüşler benzerdir.

Önemli sebebin varlığı halinde kira sözleşmesi derhal sona erdirilebilir⁵⁷⁶. Taraflar çekilmez bir halin varlığı halinde bu kira ilişkisini sona erdirebilirler. İşte

⁵⁷³ Tunçomağ (Özel), s. 608; Aydın, **a.g.e.**, s. 182; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 231; Gümüş (BH), s. 404; Gümüş (Kira), s. 265-267; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 287; Doğan, **a.g.e.**, s. 26.

⁵⁷⁴ Tunçomağ (Özel), s. 608; Aydın, **a.g.e.**, s. 182; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 231; Gümüş (BH), s. 404; Gümüş (Kira), s. 265-267; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 287.

⁵⁷⁵ Ayrıntılı olarak bkz. Gümüş (Kira), s. 265.

⁵⁷⁶ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.324; Kira sözleşmesinin belirli süreli veya belirsiz süreli olmasına bakılmaksızın sona erdirilmesi ancak fesih bildirim sürelerine uyulmak koşulu ile derhal yapılabilir. Örneğin 4 yıllık bir kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi için 4 yıl beklemeye gerek yoktur. Taraflar kira sözleşmesini sona erdirirken 4 yıl sonra sona erecekmiş gibi yapılması gereken fesih bildirim süresi, önemli sebebin ortaya çıkması ile başlayacaktır; Yavuz (Şerh), s. 1718.

bu durum meydana geldiğinde, sözleşmenin belirli süreli ya da belirsiz süreli olmasının bir önemi kalmayacaktır. Yavuz,Acar,Özen’e göre, “TBK. M. 331’in uygulanması bakımından kira sözleşmesinin belirli süreli olması şart değildir. Ancak belirsiz süreli kira sözleşmesi TBK. M. 328 vd. uyarınca nispeten kısa olan kira dönemleri sonu için her zaman feshedilebileceği için, TBK. m. 331 belirli süreli kira sözleşmelerinde daha işlevseldir” denilmiştir⁵⁷⁷.

Genel bir değerlendirme yapacak olursak; *Belirli süreli kira sözleşmesinde* önemli sebeple fesih hakkını ileri sürmek için belirlenen sürenin dolması beklenmeden olağanüstü fesih hakkı ileri sürülür. *Belirsiz süreli kira sözleşmesinde* önemli sebeple fesih hakkı muhataba süre olmadan derhal iletilir. *Belirli süreli kira sözleşmesinin TBK madde 327/2’ye göre belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmesi* durumunda da sonuç aynı usulde olacaktır. He iki durumda da, fesih bildirim sürelerine uyulacak her zaman fesih hakkı ileri sürülebilecektir.

Önemli sebeple fesih hakkı eBK madde 264’de farklı bir uygulama alanı bulmaktaydı. Yapılan değişiklik ile belirli süreli kira sözleşmesi ile belirsiz süreli kira sözleşmesi arasındaki fark ortadan kalktığı için bir rahatlama sağlamıştır. Genel olarak borç ilişkisine baktığımızda, bir borç ilişkisinin sona ermesi için haklı bir nedenin aranması yeterli görülebilmektedir. Haklı sebebin yeterli görüldüğü bir kira sözleşmesinin de belirli süreli ya da belirsiz süreli olmasının bir önemi de kalmayacaktır. Eski kanun maddesi tamamen sınırlayıcı bir yaklaşımla ele alınmış ve önemli sebeple feshin uygulama alanını sadece belirli süreli kira sözleşmeleri ile sınırlı olarak düzenlemişti. Hâlbuki taraflar önemli bir sebebin varlığı halinde belirli ya da belirsiz süreli olmasına bakmaksızın uygulayabilmeliydiler. eBK madde 264’e göre : “*Muayyen bir müddetle aktedilen gayrimenkul icarında, mucip akdin icrasını tahammül edilmez bir hale getiren sebepler hudusunda; iki taraftan her biri, diğerine tam bir tazminat vermek ve kanuni mehillere riayet etmek şartıyla ve icar müddetinin hitamından evvel feshi ihbar edebilir. İcar bir sene veya daha uzun bir müddet için akdedilmiş ise, mucir veya müstecire verilecek tazminat altı aylık bedeli icardan az olamaz. Müstecir kendisine tazminat verilmedikçe mecuru terke icar olunamaz*” denilmekteydi⁵⁷⁸.

⁵⁷⁷ Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 285; Koç, **a.g.m.**, s. 19.

⁵⁷⁸ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 230; Doğan, **a.g.e.**, s. 226; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 263; Ünal, **a.g.m.**, s. 1542.

İşte yeni düzenleme gerçekten bu noktada ciddi değişikliklere gitmiş ve rahatlatıcı çözümler getirmiştir. TBK 331 belirli süreli ya da belirsiz süreli olduğuna bakılmaksızın kira sözleşmelerine uygulanabilecektir. Eski BK da açıkça belirtilmiş olan “*muayyen müddetle akdedilen*” cümlesinin kaldırılması yerinde ve doğru bir değişiklik olmuştur. *Gümüş*’e göre, tasarı aşamasında bu maddenin içeriği ile ilgili birçok görüş sunulduğu ve maddenin uygulama alanının belirli süreli – belirsiz süreli kira sözleşmesi ayırımına gidilmeksizin uygulanması gerektiği yönündedir⁵⁷⁹.

B. Önemli Sebep Feshin Unsurları

1. Önemli Sebebin Önceden Bilinmemesi-Öngörülememesi

Bir kira sözleşmesi yapılırken, sözleşmenin tarafları bu kira sözleşmesini devam ettirmek ve ihtiyaçları doğrultusunda uzun bir süre bu ilişkiyi güven içerisinde ileriye dönük götürmek isterler. Bazı durumlarda ileriye dönük ilişkilerin devamında beklenmeyen durumlar meydana gelebilir. Beklenmeyen bu durumlar neticesinde taraflardan birinin fesih bildirimi ile kira sözleşmesi sona erdirilmek istenebilir⁵⁸⁰. Sözleşme kurulurken taraflar sona erdirmeye isteği içerisinde olmadıkları için önceden öngöremedikleri durumların doğmasıyla birlikte kira sözleşmesini sona erdirmek isterler. *Honsell*’e göre; “ ‘önemli sebepler’in önceden tahmin edilemez olması” gerekmektedir⁵⁸¹. *Weber*’e göre; “önemli sebep olarak, önceden tahmin edilemeyen ve tarafların bilmediği hal ve şartlar nazara alınmalıdır”⁵⁸².

Bir kira sözleşmesi kurulurken, taraflar sözleşmeyi uzun bir süre devam ettirmek gayesi ile kurarlar. Kira sözleşmesinin tarafları kira ilişkisinin devamında meydana gelen çekilmez halin varlığını önceden bilemez ve bilebilecek durumda olamazlar⁵⁸³. Çekilmez halin varlığını bilemez bilebilecek durumda da olamaz.

⁵⁷⁹ *Gümüş, a.g.e., s.265.*

⁵⁸⁰ *Doğan, a.g.e., s. 226.*

⁵⁸¹ *Honsell, a.g.e., Art. 266g, N.6.*

⁵⁸² *Weber, a.g.e., Art. 266g, N.5.*

⁵⁸³ Bu noktada belirtmek istediğimiz husus, elbette ki kira sözleşmesi kurulurken, taraflar kira sözleşmesini uzun bir süre devam ettirmek isteyeceklerdir. Böyle bir durumda tarafların fesih gibi bir düşünceleri yoktur. Aslında bir güven içinde uzun soluk bir borç ilişkisi kurulmuş olur. Önemli sebeple feshin etkisi ancak bilinmeyen ve tarafların bilebilecek durumda olmadıkları durumlar da kullanabilecekleri bir sona erme halidir. Çekilmezliği bilen tarafın önemli sebebe dayanması mümkün olmayacaktır. Mümkün olmayan bu durum karşısında hak kaybına uğrayan taraf açısından yargı yoluna gidilmesi halinde, ispat mekanizması devreye girecektir.

Ancak böyle bir durum karşısında önemli sebeple fesih uygulanabilir. Bu durumun tek istisnası olarak gördüğümüz nokta, kiracı veya kiraya verenin çekilmezlik halinin olma ihtimalini bildiği halde diğer tarafa bildirmemesi ve bu durum karşısında diğer tarafın zarara uğramasıdır⁵⁸⁴.

Kiracının kiraya verene veya yakınlarına karşı müessir fiili, öldürmesi, sövmesi, tehdit etmesi v.b durumlar karşısında TBK m. 331 uygulama alanı bulabilecektir. Kiraya veren bu sayılan durumlardan birinin kendisi veya yakınları için meydana gelmiş olması durumunda TBK m. 331'e dayanarak dava açmalıdır. "Tek fil" olsa dahi kiraya veren'e fesih hakkı veren bir düzenlemedir.

2. Sözleşmenin Devamının Çekilmez Hal Almasının Kural Olarak Geçici Olmaması

Önemli sebeple feshin unsurlarından bir tanesi de çekilmez halin devamlılığıdır. Çekilmez hal bir kere meydana gelip devam etmeyecekse, bu durumun çekilmez hal olup olmadığının iyi tespit edilmesi gerekmektedir.

Çekilmez halin tek seferlik olmaması yanında devamlılığı önemlidir. Çekilmez halin artık dayanılmaz bir hal alması ve devam edeceğinin bilinmesi fesih için yeterli sayılabilir⁵⁸⁵.

C. Kira Sözleşmesinin İçinde Önemli Sebeple Fesih Şartlarının Düzenlenmesi Yasağı

1. Genel Olarak

Önemli sebeple fesih hakkı, sözleşmenin her iki tarafı (kiracı-kiraya veren) için de düzenlenmiştir. Bu hak yasa tarafından tanınmıştır. Bu hakkın kısıtlanması mümkün değildir. Buna rağmen kısıtlama yapmaya çalışan taraflar da vardır. Taraflar açısından baktığımızda, belki de kısıtlama daha çok kiraya veren tarafından kiracı aleyhine düzenlenmektedir.

Önemli sebeple feshe dayanarak sona erdirilecek bir kira ilişkisi ancak taraflardan biri için kira sözleşmesinde beklenmeyen bir halin varlığı durumunda mümkündür. Taraflar beklenmeyen hallerin varlığını önceden tespit edemezler. Bu durumu bilemezler. Mesela kiracının iradesi dışında tayininin çıkması ve o evde

⁵⁸⁴ Gümüş(Kira), s.268; İnceoğlu (Kira) , a.g.e., s.234; Aydın, a.g.e., s.198-199; Yavuz,Acar,Özen, a.g.e., s.285.

⁵⁸⁵ Bknz, Kırmızı, a.g.e. , s. 262

yaşamasının artık mümkün olamaması verilebilecek en somut örneklerden bir tanesidir⁵⁸⁶. Taraflar önemli sebeple fesih şartlarını kendi aralarında belirleyip sözleşmeye hüküm olarak da ekleyemezler.

Kira sözleşmesinin içinde önemli sebeple fesih şartlarının düzenlenmesi yasağını iki şekilde inceleyebiliriz bunlardan bir tanesi kira sözleşmesinin için de yer alan bir hüküm, bir diğeri de bağlantılı sözleşme şeklinde düzenlenmiş bir sözleşmedir.

2. Sözleşme İçi Düzenleme Yasağı

Tarafların sözleşme içinde önceden önemli sebeple fesih hakkını ortadan kaldırmak istemeleri veya fesih hakkını kullanmayı engelleyici, zorlaştıracı şartları oluşturmaları kabul edilebilir bir durum değildir⁵⁸⁷. Genellikle kiraya veren tarafından kiracının sözleşmeyi süresinden önce feshetmesinin önüne geçmek için düzenlendiğini uygulamada görsek de, buradaki düzenleme diğer genel sorunlar dışında, tamamen tarafları etkileyen ve çekilmezlik halinin sonuçlarına katlanmaya zorlayan bir durum söz konusu olabilir.

Doktrinde de bu husus böyle kabul edilmektedir. *İnceoğlu*'na göre; önemli sebebin varlığı ve öngörülüp görülemeyeceğinin tespitinin önceden mümkün olup olmadığı açık bir şekilde belirlenemeyecek bir husustur. Taraflar önemli sebeple fesih hakkını önceden kaldıramazlar⁵⁸⁸. Yine aynı şekilde *İnceoğlu* taraflar bazı hallerin, önemli sebep sayılacağını kabul ederek sözleşmeye ekleyebileceklerini kabul etmektedir⁵⁸⁹. Bu konuyla ilgili olarak *Aydın*'a göre taraflar önceden kendi aralarında sözleşmeye ekleyecekleri maddelerin bir kısmını önemli sebep sayarak eklemiş olabilirler. Böyle bir durumda taraflar önemli sebep sayacakları halleri eklemiş olsalar bile, kira sözleşmesinin önemli sebeple feshini engelleyemez. Sözleşmenin bu maddeleri TBK 27/1'e göre hükümsüz sayılır⁵⁹⁰. Sözleşmenin geri kalan maddeleri TBK m 27/2'ye göre geçerliliğini korur. Her ne kadar koruyucu görünüp sözleşmenin devam etmesine imkân tanıyan bir madde gibi görünse de

⁵⁸⁶ Şenyüz(Özel), s. 308.

⁵⁸⁷ Oktay, **a.g.e.**, s. 213 v.d.

⁵⁸⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s.245.

⁵⁸⁹ A.e.; Önemli sebep sayılacak hususların sözleşmeye eklenmesi, sözleşmenin bu sayılan nedenlerden dolayı feshedilemeyeceği anlamına gelmez. Tarafların sözleşmeye böyle bir ekleme yapması veya yapmak istemesi çekilmezlik hallerinin tespitinde öteye gidemeyeceği kanaatindeyim.

⁵⁹⁰ Aydın,**a.g.e.**,s. 236.

asında fesih hakkını kullanmak isteyen taraf için sözleşme artık fesih bildirimi ile sona erecektir. Konuyu biraz daha açmak istersek, Kira sözleşmesinin tarafları aslında başlangıçta bu sözleşmeyi imzalamaya karar verdiklerinde, TBK madde 1'e göre aralarında imzalayacakları sözleşmeyi karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamaları ile yapmaktadırlar. Bu husus TBK madde 26/1'de "*taraflar kanunda öngörülen sınırlar içinde bir sözleşmenin içeriğini özgürce belirleyebilirler*" denilmiştir⁵⁹¹. TBK madde 12'de genel kural ise, sözleşmenin geçerliliği *-kanunda aksi öngörülmedikçe-* hiçbir şekle bağlı olmadığıdır. Öte yandan TBK 27/1'e göre; "*kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür*" denilmiştir.. Tüm bu saptamalar ile birlikte bir kira ilişkisinde geçerliliği koruyacak esas kural; hazırlanmış olan sözleşmenin emredici hukuk kurallarına aykırı olamayacağıdır. Tarafların hazırladıkları sözleşmeye önemli sebeple fesih şartlarının uygulanmayacağı yönünde hüküm koymaları sözleşmeyi geçersiz kılacaktır. Zira emredici kurallara aykırılık söz konusudur⁵⁹².

Bu konu ile ilgili varacağımız tespit şu yönde olacaktır; taraflar bir sözleşme ile TBK m. 331' in uygulanmayacağını kararlaştıramazlarken, sözleşme ile çekilmez kılan sebepleri kararlaştırabilirler.

3. Bağlantılı Sözleşme Yasağı

Bağlantılı sözleşme yapma yasağı kiracıyı koruyan tedbirler arasında sayılmaktadır⁵⁹³. Bu yeni düzenleme "*konut ve çatılı işyeri kiralari*" için olsa da, konut ve çatılı işyeri kirası için doğabilecek bir önemli sebebin feshi durumunda da

⁵⁹¹ Sözleşme özgürlüğü ile ilgili bir tespitte şöyle denilmiştir: "*Sözleşme resmi şekle bağlanmalıdır, Noterce düzenlenmeli ve bir örneği Maliye Bakanlığına sunulmalıdır. Resmi şeklin dışındakiler geçersiz olmalıdır*" denilmiştir. Makalenin tamamı için bkz. Mehmet Ersil, "Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun İle İlgili Bazı Düşünceler", Ankara, **Noterler Birliği Hukuk Dergisi**, Sayı 101, 1999, s. 31.

⁵⁹² Aydın, **a.g.e.**, s.237; Kira sözleşmesine koyulmuş olan önemli sebeple fesih hakkının uygulanmayacağı hükmünün kesin hükümsüz olacağı ama sözleşmenin geçerliliğinin devam edeceği görüşündeyiz; konuyla ilgili olarak doktrindeki bir başka görüşe göre, Taraflardan biri için menfaat gözetilerek veya gözetmeksizin bu hakkın engellenmesi madde 331 gereğince mümkün değildir. Maddenin içeriğinden de anlaşıldığı üzere, emredici bir nitelik vardır. Velev ki taraflardan biri önceden veya kira ilişkisi süresince bu hakkı engellemek istesin ya da bu hakkın kullanımını kısıtlayacak bir sözleşme yapsın; emredici niteliğince böyle bir durumda yapılan sözleşme kesin hükümsüz sayılacaktır. Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 573; Ahmet Türkmen, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", **Ankara Barosu Dergisi**, 2015, 1.

⁵⁹³ İnceoğlu (Kira), s. 36.

uygulama alanı bulabilecektir⁵⁹⁴. Şayet kiracının yararına olmadan, kiracıyı bir borç altına sokacak bir bağlantılı sözleşmenin kurulmuş olması TBK m. 331'in uygulanmasına engel teşkil ederse, kiracı lehine sonuç doğuracak bir şekilde, kurulmuş olan bağlantılı sözleşme geçersiz sayılacaktır. Bu uygulama yalnızca taşınmazlar için mümkündür. Zira taşınır ve arsa kirası için uygulanamayacaktır⁵⁹⁵. Emredici bir hüküm olmasından dolayı, bağlantılı sözleşmenin başka bir sözleşme ile ne kaldırılması ne de hükümlerinin hafifletilmesi mümkündür⁵⁹⁶.

TBK madde 340 bağlantılı sözleşme yan başlığı ile kiracının yararına olmayacak şekilde, kiraya verenin kendi çıkarları için kiralananın kullanımıyla ilgili olarak kiracıyı bir borç altına sokacak bir sözleşme imzalamak istemesi hükmünün düzenlemesi⁵⁹⁷ kanaatimce, önemli sebeple fesih halinin oluşmasının önüne geçmek veya fesih hakkının kullanımını engellemek olarak da karşımıza çıkmaktadır. Bir kimsenin haklı veya haksız olduğunun tespitini ve bunun maddi sorumluluğunu kendisinin tayin etmesi hukuk düzenine aykırı sayılacaktır. Tek taraflı ve bir tarafı zarara uğratabilecek sözleşmeler geçerli sayılmayacaktır. Böylece ikinci sözleşmeden (bağlantılı) kaynaklı borcun yok sayılacağı aşikârdır. Tarafların TBK m. 331/2'ye göre hâkimin takdir yetkisinin ve doğacak parasal sonuçların kararını kendilerinin vermesi için yaptıkları geçersiz bir sözleşmeden öteye gitmeyecektir.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK madde 340'da düzenlenmiş olan "Bağlantılı Sözleşme" yasağı maddeleri ile olan ilişkinin de incelenmesi gerektiğini de düşündük⁵⁹⁸. TBK madde 346, sadece "*kiracı aleyhine düzenleme yasağı*" ile sadece kiracı için bir kısıtlama getirilmeyeceğinin düzenlendiği bir hükümdür⁵⁹⁹.

⁵⁹⁴ "OR (İBK) 254'de bu gibi "bağlantılı" (askıntılı) sözleşmelere "Koppelungsgeschäft" denmektedir" bknz. Hatemi (Ders Notları), s. 40.

⁵⁹⁵ İnceoğlu(Kira), s. 38; Koç, a.g.m., s. 20.

⁵⁹⁶ A.e.

⁵⁹⁷ Bağlantılı sözleşmenin ispatı açısından bknz. M. Murat İnceoğlu, Ece Baş, "Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı", **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, 2012, Cilt LXX, S. 2, s. 4 (Bağlantılı Sözleşme); Aydemir, a.g.e.,s. 71; Gümüş(BH),s. 238 v.d; İnceoğlu, a.g.m., s. 248.

⁵⁹⁸ TBK madde 346 "*kiracı aleyhine düzenleme yasağı*" için bknz. CERAN, Mithat, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Uygulayıcı Gözüyle Kira Sözleşmesi**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Ankara, 2011, s. 149. v.d., (TBK); Koç, a.g.m., s. 27; İnceoğlu(KS), a.g.m., s. 248.

⁵⁹⁹ Doğan (Sempozyum), a.g.m., s. 511.

Yukarıda söylediğimiz gibi, kiracının aleyhinde bir düzenleme olarak görülmekte ve bu maddenin düzenlenmesinde aslında kiraya veren açısından “*kiraya verenin kendini güvence altına alması*” durumu da söz konusu olabilmektedir. Bu madde yine TBK madde 331 gibi Sekiz yıl süreyle ertelenen maddeler arasında sayılmıştır. Maddenin birinci fıkrasına baktığımızda, “*kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında herhangi bir ödeme yükümlülüğü getirilemez denilmiştir*”. O halde, önemli sebeple fesih halinin bir sözleşme ile önüne geçilmesi ve bu sözleşmeye kiracı aleyhine bir maddi düzenlemenin yapılması yasaya aykırı bir işlem olacaktır⁶⁰⁰.

4. Önemli Sebebin Önceden Engellenmesi

Sözleşmeden doğan sürekli borç ilişkilerinde tarafların iradeleri ile kurulan sözleşmeler bulunur. Kira sözleşmesi de bunlardan bir tanesidir. Bununla birlikte taraflar kendi iradeleri ile bu akdi imzalıyor olsalar da, genellikle kiraya veren tarafından zorlaştırıcı hüküm ve şartlar tek tarafı olarak hazırlanabilmektedir⁶⁰¹.

Önemli sebeple feshin uygulanmasına haklı bir nedene dayanarak sona erdirilmek istenen bir kira sözleşmesi için önemli sebebin sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkması karşı tarafa yapılacak fesih bildirimi ile işlem kazanacağını biliyoruz. Genel şart olan bir kira sözleşmesinin varlığı önemli sebeple fesih için ilk şarttır⁶⁰². Taraflar sözleşme serbestisine göre kira sözleşmesini istedikleri gibi belirleyebilirler. Tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edeceği kabul edilse de, taraflar, Türk Borçlar Kanunu’nda yer alan emredici hükümleri serbestlik ilkesine dayanarak bertaraf edemezler⁶⁰³.

⁶⁰⁰ Bağlantılı Sözleşme Yasası, ayrıntılı olarak bkz. Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 208 v.d.

⁶⁰¹ Aydın’a göre; “*önemli sebeple fesih hakkından vazgeçişe izin vermek kira ilişkisinin devamı kendisi için çekilmez hale gelen tarafı bu ilişkiye hapsedmek olacaktır*” ayrıntılı olarak bkz. Aydın, **a.g.e.**, s. 234; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 231 v.d; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 117; Çamoğlu’na göre, *bu tür düzenlemeler kollektif ortaklığın önemli sebeple feshi durumunda yine aynı şekilde feragat etmenin mümkün olamayacağı görüşünde* bkz. Çamoğlu, **a.g.e.**, s. 114; Aydemir, **a.g.e.**, s. 148.

⁶⁰² Gümüş (Kira), s. 267.

⁶⁰³ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 324; kira sözleşmesinin TBK m. 331’e dayandırılarak sona erdirilmesinde emredici hükümlerin bertaraf edilemeyeceğini söyledik. Emredicilik Aydın’a göre “*nisbi emrediciliktir*”. Yazara göre, “*TBK m. 331 hükmünün emredici nitelikte olması, bu hüküm üzerinde hiçbir tasarrufta bulunulamayacağı anlamına gelmez. TBK m. 331 hükmünün emrediciliği mutlak nitelikte değildir. Amaçlanan önemli sebeple fesih hakkının ortadan kaldırılması ya da kullanılmasının zorlaştırılmasının önüne geçmektir. Bundan ötürü TBK m. 331 nisbi emredici bir niteliğe sahiptir.. Taraflar bu madde ile kendilerine tanınan fesih hakkından tamamen ya da kısmen vazgeçemezler ancak bu hükme ilişkin olarak aralarında yapacakları anlaşma ile bir takım*

Yasa koyucu TBK 331 ile tarafları koruma altına almıştır. Önceden görülemeyen, beklenmedik bir hal ile karşı karşıya kaldıklarında, taraflara önemli sebeple fesih hakkını tanımıştır⁶⁰⁴. Taraflar açısından bir ayırma gidilmeden fesih hakkı hem kiracı hem de kiraya veren için kullanılabilir mutlak bir haktır⁶⁰⁵. Varmak istediğimiz ve savunduğumuz temel görüş tarafların, önceden önemli sebebin varlığını bilmemesinin dışında doktrinde de emredici hüküm olarak kabul gören önemli sebebin önceden engellenememesidir. Yani taraflar önceden bir sözleşme ile ya da kira sözleşmesinin için de bir madde ile önemli sebeple fesih hakkının kaldırılabilceği yönünde bir karar alamazlar⁶⁰⁶. Şayet taraflar ya da taraflardan birinin tek taraflı isteği ile ve zorla olsun, düzenlenen bu sınırlamalar TBK m. 27 gereğince kesin hükümsüz sayılacaktır. Bu durum sözleşmenin hükümsüzlüğünü soğurmayıp sadece önemli sebeple fesih kısmı hükümsüz sayılacaktır. Kısmi hükümsüzlük devreye girmiş olur. Şayet taraflar kira sözleşmesini de sona erdirecekse, hükümsüzlük hepsini bağlamış olur⁶⁰⁷.

TBK m. 331’de yer alan önemli sebeple fesih hakkının muhataba bildirilmesi için öncelikle her iki tarafın da kabul ettiği bir kira sözleşmesi gerekmektedir. Bununla beraber, sözleşmenin kurulmasından sonra bir çekilmezlik hali doğmuş olmalıdır. Zira kanunda “...kira ilişkisinin devamı...” birinci fıkrada yer almaktadır⁶⁰⁸.

tasarruflarda bulunabilirler.” Aydın, a.g.e., s. 234 (Naklen alıntı); aynı doğrultuda bkz. Altınok Ormancı, a.g.e., s. 118 v.d; Gümüş (BH), s. 320.

⁶⁰⁴ Tandoğan, a.g.e., s.230-231.

⁶⁰⁵ Erzurumluoğlu, a.g.e., s. 40; Feyzioğlu (Muhtelif), s. 620; Aydın, a.g.e., s. 234; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 257; Gümüş (Kira), s. 269; Doğan, a.g.e., s. 26 v.d. kesin

⁶⁰⁶ Zevkliler, Gökayla, a.g.e., s. 324; Tandoğan (Özel), s. 231; Yasal düzenleme içinde baktığımızda önceden süre kısıtlamasına gidilmesi doğru olmayacaktır. Her ne kadar fesih bildiriminin yapılması engellenemeyecek bir durumsa, bununla birlikte süre kısıtlaması yapılarak bu bildirimin engellenmesi de düşünülemez. Gümüş’e göre, taraflar eğer isterlerse fesih bildirimini önceden kısıtlama gibi bir durumu yapma şansları olmadığını bilerek, bu durumun istisnai durumu olarak TBK m 331,2’de bahsedilen tazminat ödeme hususunda bir sınırlama getirebilir ve birlikte tazminat ödenmeyeceği hususunda anlaşabilirler. Ayrıntılı olarak bkz. Gümüş, (Kira), s. 266.

⁶⁰⁷ Hükümsüzlüğün işlem kazanacağı durumlar tarafların kira sözleşmesi içinde düzenleyecekleri bir madde ile bu sınırlamaya gitmeleri veya ta, dışardan ikinci bir sözleşme ile kira sözleşmesini etkileyecek bir düzenlemeye gidilme şeklinde olabilir.

⁶⁰⁸ Önemli sebep, sözleşmenin kurulmasından önce meydana gelmiş olabilir. TBK m. 331’e dayanabilmek için çekilmezliğin sözleşme kurulmadan önce var olmasının bilinmemesi esas sayılmaktadır. Konuyla ilgili bkz. Tandoğan, a.g.e., s. 231; Aydın, a.g.e., s. 207; İncoğlu (Kira), s. 232; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 285; Gümüş (Kira), s. 268; Günel, a.g.t., s. 216.

Önemli sebeple fesih neden(leri)inin önceden sözleşmeye konulması veya başka bir sözleşme ile önüne geçilmesi hali Türk Borçlar Kanunu'na getirilen ve kiracı aleyhine düzenleme yasağı hakkındaki 346'ncı madde ışığında değerlendirilecek olursa, *“kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez”* denilmiştir. Kiraya veren bu madde ışığında kiracıya önemli sebeple fesih halinde tek taraflı olarak herhangi bir cezai sorumluluk getiremez⁶⁰⁹. Velez ki taraflar sözleşme kurulurken kendi aralarında önemli sebebin oluşması halinde kira bedellerinin ödeneceği hususunda anlaşmış olsunlar. Böyle bir durumda önemli sebebe dayanarak sözleşmeyi sona erdirmek isteyen kiracının TBK m. 331'e göre yasal bildirim sürelerine uymasına rağmen, kira bedellerinin ödenmemesi durumunda, kiraya verenin kira bedellerini önceden koyulan cezai şarta dayanarak istemesi mümkün olmayacak ve bu hususta yapılmış her türlü anlaşma da geçersiz sayılacaktır⁶¹⁰. Kiracının bu durumu bilmeyerek çekilmezlik halinde kira sözleşmesini sona erdirmesi ve kiraya veren tarafından talep edilen kira bedellerinin kiracı tarafından ödenmesi halinde, kira bedelleri sebepsiz zenginleşmeye dayanılarak geri istenebilecektir⁶¹¹.

a. Objektif Unsurlar

Kira sözleşmesinin tarafları kendi aralarında nelerin önemli sebep sayılacağını nelerin sayılamayacağını objektif ağırlık unsuru bakımından belirleyebilirler⁶¹². Yasa koyucu tönemli sebep sayılabilecek hususların önceden belirlenmesi için bir engel görmemektedir. Taraflar eğer isterlerse sözleşmede nelerin önemli sayılabileceğini ve çekilmezlik hallerini kendi aralarında belirleyebilirler.

Bununla birlikte taraflar çekilmezlik hallerini önceden belirlemekle beraber, belirlenen bu hususların uygulanmayacağı yönünde bir engeli sözleşmede bir

⁶⁰⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 111; Zevkililer, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 247; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 291.

⁶¹⁰ Türkmen, **a.g.e.**, s. 359-360.

⁶¹¹ Kiralanan yerin kullanımının mümkün olmadığı durumlarda kira bedelinin ödenmesi kiraya veren tarafından her şeye rağmen beklenir. Doktrinde, *“kira konusu taşınmaz ise ve kiracının şahsında kendini gösteren engel, onun kusurundan ileri gelmemiş, önceden görülmesi mümkün olmamış ve akdın devamını tahammül edilmez hale getirecek derecede önemli ise, kiracı tam tazminat vermek ve fesih bildirim sürelerine uyarak akdi feshedebilir. Bu imkan BK m. 252,3'de tanınmıştır. Bu hüküm bu durumyla BK m. 264'deki önemli sebepler dolayısı ile fesih hakkını saklı tutmaktadır”*. Daha fazlası için bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 169-170.

⁶¹² Karahasan(Cilt4), s. 189.

madde olarak koyarlarsa şayet, bu durum emredici hukuk kurallarına aykırı sayılacak ve çekilmezlik hallerinin veya önemli sebep sayılacak haklı sebep fesih hallerinin önceden engellenmesi durumu hükümsüz sayılacaktır. Taraflar önemli sebep sayılacak durum ve olguların birbirlerine karşı sorumluluklarının tespitinde belki de etken olabilecektir. Mesela bir memurun tayininin çıkabileceği bilinebilecek bir durumdur. Taraflar bu durumu ihtimal dâhilinde önemli sebep sayılabilecek hususlar olarak sözleşmede belirtebilirler. Şayet taraflar engelleyici bir durumu yazarlarsa geçerli sayamayacaklardır. Yine bu örnek üzerinden gidecek olursak, kiracının bu durumun önemli sebep sayılacağı hususunda yazılmasını istemesi yanında, tazminat ödemeyeceğini de belirleyebilir.

i. Önemli Sebeplerin Sözleşme ile Düzenlenmesi

Kira sözleşmesinin düzenlenmesinde, TBK m. 331 ile kısıtlanabilecek fesih nedenlerinin önceden engellenemeyeceği çalışma içinde değinilmiştir. Taraflar engellemeye yönelik bir sözleşme dışında, yine aynı şekilde gerek mevcut kira sözleşmesi içinde bir madde ile, gerekse de yapılacak farklı bir sözleşme ile bu engellemeye gitmeden, sadece önemli sebep sayılabilecek hususları birbirlerine bildirdikleri bir düzenlemenin engelleme hükmü taşımaması önemlidir. Yine aynı şekilde emredicilik ilkelerine aykırı olmayan durumlar da sözleşmeye eklenebilir. Kanunun emrettiği kurallara aykırı olunmadığı sürece yapılan kira sözleşmesi geçerli sözleşme olarak kabul edilebilecektir⁶¹³.

Taraflar önceden fesih bildirimini nedenlerini belirlemiş olur. Tarafların bu olguları belirlemelerinde karşılıklı rızalarının olması önemlidir. Önemli sebep sayılacak durumlar kanun koyucu tarafından sayılmamıştır⁶¹⁴. Fakat doktrin ve Yargıtay kararları ışığında nelerin çekilmezlik olabileceği ve fesih için haklı neden sayılacağı tespiti genel bir düzlemde yapılabilir. Bu tespitler ışığında tarafların önemli sebep olarak sözleşmeye yazacakları hususlar neticesinde sözleşmeyi sona erdirmek istemeleri kabul edilebilir. Fakat uygulamada önemli sebep sayılamayacak durumlar için yapılmış bir sözleşme sonrası kira sözleşmesinin bu

⁶¹³ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232, *Tandoğan*'a göre, “önemli sebepler, kurulması anında tarafların akde temel olarak kabul ettikleri şahsi veya maddi şartlarla ilgili sebeplerdir; Karahasan(Cilt4), s. 189.

⁶¹⁴ Erzurumluoğlu(Özel), s. 99.

hususlara dayandırılarak önemli sebeple feshinin gerçekleşmeyeceği kanaatindeyim⁶¹⁵.

ii. Önemli Sebeple Feshin Ceza Koşuluna Bağlanması

Önemli sebeple feshin parasal kısımları TBK m. 331/2 de düzenlenmiştir. Tarafların sözleşmenin önemli sebeple feshi durumunu herhangi bir ceza koşuluna bağlamış olma ihtimalleri de vardır. Taraflar kendi aralarında anlaşarak, yasal fesih bildirimini yapılması halini bir cezaya bağlayabilirler. Aslında bu ceza koşulu kanunun vermiş olduğu fesih hakkını bertaraf etmeye yönelik bir zorlamadır⁶¹⁶.

TBK m. 179 ceza koşulu yan başlığı, cezanın sözleşmenin ifası ile ilişkisi düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre, 179/3’de yer alan *“borçlunun, kararlaştırılan cezayı ifa ederek sözleşmeyi, dönme veya fesih suretiyle sona erdirmeye yetkili olduğunu ispat etme hakkı vardır”* denilmiştir⁶¹⁷. Bu madde doğrultusunda bakıldığında borçlu tarafın kararlaştırılan ceza koşulunu ödemek şartı ile, herhangi bir gerekçe göstermeden feshetme hakkı olduğu söylenmekte ve taraflar bunu kendi aralarında kararlaştırabilirler⁶¹⁸.

Çalışma içerisinde bahsettiğimiz en önemli hususlardan biri de tarafların önemli sebebi önceden engelleyemeyecekleridir. Bu hüküm aslında tarafların böyle bir düzenlemeye gidebileceklerini söylese de TBK m. 331’in özel hüküm olması sebebiyle bu mümkün olamayacaktır⁶¹⁹. Önemli sebeple fesih dürüstlük kuralı çerçevesinde ve hakkaniyete göre emredici bir düzenleme olması durumu sebebiyle,

⁶¹⁵ Aksi görüşte bkz Aydın, **a.g.e.**, s. 235: Aydın’a göre: *“önemli görülemeyecek bir takım olguları, önemli sebep olarak kararlaştırmış olabilirler. Yapılan bu anlaşma yine geçerli olacaktır. Bu durumda normalde böyle bir anlaşma olmasa idi ileri sürülen olgu objektif ağırlığa sahip olmadığı için fesih bildirimi geçersiz olacakken, anlaşma bulunduğu için bu olgulara dayanılarak yapılan önemli sebeple fesih bildirimi geçerli olacaktır”*.

⁶¹⁶ Aydın, **a.g.e.**, s. 239.

⁶¹⁷ *“İsviçre’de sözleşmeden dönmeyi gerektiren ifa engelini yaratan borçlu olumsuz zararın tazminiyle yetinir”* bkz. Rona Serozan, Sözleşmenin Kuruluşunda (Konusunda) İmkânsızlığa Bağlanan Butlanın Aşılması, **Hüseyin Ülgen’e Armağan II**. Cilt, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, (2029-2036), s. 2029.

⁶¹⁸ **A.e.**

⁶¹⁹ Doktrinde, TBK m. 179 için *“ifayı engelleyen ceza koşulu”* veya *“fesih cezası”* kavramları da kullanılmaktadır. Ayrıntılı olarak bkz. Eren, **a.g.e.**, s. 1186; Aydın, **a.g.e.**, s. 239; Kenan Tunçomağ, **Türk Hukukunda Cezai Şart**, İstanbul, 1963, s. 47-48; GÜNAY, Cevdet İlhan, **Cezai Şart**, Birinci Bası, Ankara, 2002, s. 151; Köksal Kocağa, **Türk Özel Hukukunda Cezai Şart**, Ankara, 2003, s. 154.

ceza koşulunun uygulanmış olması durumunda kesin hükümsüz olacağını söyleyebiliriz⁶²⁰.

Taraflar kendi aralarında ceza koşulu belirlemiş olmaları halinde, bu ceza koşulu ödenmeden, TBK m. 331'e göre sözleşmenin feshi gerçekleşebilecektir⁶²¹. Bu düzenlemedeki fesih için uygulanabilir olacağı söylenen ceza koşulunun önemli sebeple fesihte uygulama alanı bulamayacaktır⁶²².

b. Subjektif Unsurlar

Subjektif ağırlık unsurunda ise, kişiye bağlanmış özel durumların engellenmek istenebileceği söylenebilir. Tayin herkes için mümkündür ama kiracının memur olması sebebiyle kiracıya tayinin çıkması durumunda fesih yapamayacağı, yaparsa da, şukadar tazminat ödeyeceği şart koşulamaz.

⁶²⁰ A.e.

⁶²¹ A.e.

⁶²² Kocağa, a.g.e., s. 157.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ÖNEMLİ SEBEPLE FESHİN HÜKÜMLERİ (TBK madde 331/2)

I. TAZMİNAT KONUSU

A. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanun’unda yapılan değişikliklerden bir tanesi de TBK m. 331/2’de yer alan “*Tazminat konusu*” dur. Bu düzenleme uygulamayı kolaylaştıracak olan değişikliklerden bir tanesidir⁶²³. Bu düzenleme içinde özellikle tazminat konusunun hâkimin takdirine bırakılması, durum ve koşulların göz önüne alınarak bir değerlendirmeye gidilecek olması açısından bakıldığında, hâkimin değerlendirmede bunu dikkate alarak parasal bir sonuca varabileceğini görmekteyiz⁶²⁴.

Eski ve yeni düzenlemeyi bu değişiklik açısından karşılaştırdığımızda, 818 sayılı e BK m. 264/1 de “*tam bir tazminat vermek*” ifadesi yer alırken, bu kısmın 6098 sayılı TBK m. 331/2’den çıkartıldığı ve zorlayıcı olan bu ifadenin kaldırılarak maddenin daha sade bir hal almış olduğu görülmektedir. Yine eBK’nun son fıkrasında yer alan “*kiracı kendisine tazminat verilmedikçe kiralananı terke icbar olunamaz*” ifadesi de değiştirilerek tazminat yerine “*parasal sonuçlar*” ifadesi getirilmiştir⁶²⁵. Doktrinde, “*parasal sonuç*” ifadesi yerine “*parasal değer taşıyan sonuçlar*” ifadesinin de kullanılabileceği söylenmektedir⁶²⁶.

Feshin mali sonuçları, somut olayın bütün özellikleri göz önünde tutulmak üzere, hâkimin takdirine bağlıdır. Hâkim, demek oluyor ki, burada TMK m. 4 gereğince, Hakkaniyet ilkesini göz önünde tutarak sonuçları belirleyecektir. Haksız fiil giderimini düzenleyen kurallar da tazminat miktarını tayinde gözönünde tutulacaktır. Karşılık kusur dolayısıyla tazminatın indirilmesinde olduğu gibi zarar

⁶²³ İnceoğlu (Kira), s. 252;Ceran, **a.g.e.**, s. 74.

⁶²⁴ “*Parasal sonuçların karara bağlanması ancak fesih muhatabının olumlu zararının karşılanması olduğu ifade edildiği söylenmektedir*” konuyla ilgili olarak bkz. İnceoğlu (Kira), s. 253-254; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 585; Aydın, **a.g.e.**, s. 257; Gümüş (Kira), s. 274.

⁶²⁵ Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 324; İnceoğlu’na göre, tazminat kısmı “*denkleştirme bedeli*” olarak yorumlanmıştır. Konuyla ilgili bkz. İnceoğlu (Kira), s. 252; Akkanat, **a.g.m.**, s. 265; “*eBK m. 264,2’de öngörülen sabit,asgari tazminat (altı aylık) ve kiracının tazminat kendisine ödenceye kadar kiralananı teslim etmekten kaçınma hakkı kaldırılmıştır. Bunların yerine TBK m. 331,2’de hâkimin durum ve koşulları göz önüne alarak feshin parasal sonuçlarına hükmetmesi kabul edilmiştir*”. Bknz. Acar, **a.g.m.**, s. 25; Şenyüz(Özel), s. 308.

⁶²⁶ Daşlı, **a.g.e.**, s. 136; İsviçre Borçlar Kanunu’na göre parasal sonuçlar, “*malvarlıksal sonuçlar*” olarak geçmektedir. Çeviri için bkz. İnceoğlu (Kira), s. 254, d.n. 278.

gören tarafın müsbet zararı aşılmamak kaydıyla tazminata hükmedilebilecektir. Zararın çoğalmaması için zarar görenin gerekeni yapma yükümlüsüne uyulup uyulmaması da belirleyici olacaktır. (BGE, 122 III, 262 E. 2a/aa)⁶²⁷.

Çalışmanın bu bölümünde fesih bildirimi, önemli sebeple feshin sonuçları ve tazminat konusu ele alınmıştır. Önemli sebeple fesih hakkının ileri sürülebilmesinde aranan “çekilmezlik hali” nin meydana gelmesiyle birlikte ortaya çıkmış olan sonuçları yani maddi kısımlarının hesaplanması ve hükme bağlanmasında TBK m. 331/2 ye göre değerlendirilmesi konunun uygulamada karşılaşılabilecek durumlar için gerekli bir değerlendirmedir. Bu sebeple kira ilişkisinin önemli sebebe dayandırılarak sona erdirilmesinde tazminatın doğması beklenebilir olacağı için yasal düzenlenme içinde yapılan değişikliklerin bilinmesi çalışmanın içinde önem kazanmaktadır. Yukarıda da söylediğimiz gibi eski düzenlemede yapılan bu değişiklikler TBK m. 331’in kira sözleşmesinin konusunun ne olduğuna bakılmaksızın uygulanabilir olması sonucunu doğurmaktadır. Eski düzenlemedeki “gayrimenkul kirası” sınırlaması şayet devam etseydi, zarar gören taraf yani taşınır kirası açısından bu kısıtlama çekilmez bir hal almaktan öteye gitmeyecek ve kiracının tazminat hakkı olmayacaktı.

Kira sözleşmesi TBK madde 331/1’de belirtildiği gibi “*yasal fesih bildirim süresine uyarak*” her zaman sona erdirebilir⁶²⁸. Eski düzenleme de fesih bildiriminde bulunan tarafın tam tazminat ödeyeceği öngörülürken⁶²⁹, yeni düzenlemede ise parasal sonuçlar hâkimin takdirine bırakılmıştır⁶³⁰. Eski düzenlemedeki zorluklardan bir tanesi de, tam tazminat ödenmesi, ancak bir yıl veya daha uzun bir süre için yapılmış olan kira sözleşmelerinde uygulanabilir olmakla beraber, “*ödenek tazminat tutarının da, altı aylık kira bedelinden az*

⁶²⁷ Honsell, **a.g.e.**, Art. 266g, N.7.

⁶²⁸ Tasarı metninde, (madde 336), “*yürürlükteki kanundan farklı olarak, kira sözleşmesinin belirli süreli taşınmaz kirası olması aranmadığı gibi böyle bir fesihte istenecek maddi tazminat ve tutarı ile ilgili bir düzenlemeye yer verilmemiş, ...hakime, durum ve koşulları göz önüne tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlama yetkisi verilmiştir*” konuyla ilgili bkz. Murat Doğan, Cem Baygın, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler”, **Hukuki Perspektifler Dergisi**, S.4, Ağustos,2005, s. 125; Erden Kuntalp,Nami Barlas,Ahu Ayanoğlu Morali, Pelin Çavuşoğlu Işıntan, Mehtap İpek, Mert Yaşar, Sedef Koç, **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na İlişkin Değerlendirmeler**, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, Mayıs 2005, s. 179; Adalet Bakanlığı, “**Türk Borçlar Kanunu Tasarısı**”, Ankara Açık Cezaevi Baskısı, Ankara 2005, s. 385-386.

⁶²⁹ Doğan, **a.g.e.**, s. 234-235; İncooğlu (Kira), s. 252.

⁶³⁰ Doğan, **a.g.e.**, 227.

olamayacağı” yönündeydi⁶³¹. Doktrinde ödenecek olan tazminat miktarının fazla olduğu yönünde görüşler vardı⁶³². Bu görüşlerin belkide yeni düzenlemenin kapısını açmış olduğu söylenebilir.

1. Nedensellik Bağı

Önemli sebeple feshe dayandırılarak sona erdirmek istenen bir kira sözleşmesinde uygun nedensellik bağı ancak tazminat kısmında aranabilecektir. Nedensellik bağının varlığı meydana gelmiş bir zararın önemli sebeple fesih ile olan ilişkisinde etken olmalıdır⁶³³. Zararın tek başına var olması yeterli kabul edilmemektedir. Kanun koyucu önemli sebeple fesih halinde tazminat ödenebileceği hükmünü yasaya koyarken, bu durumun işlerlik kazanabilmesinde, kusur, zarar gibi kavramlarının varlığını da tazminatın ödenmesinde ağırlık derecesine göre arayabilmektedir. Kusuru olmadan önemli sebeple fesih hakkı nasıl ki kullanılabilirse, kusurun olması durumunda da bu hak kullanılabilir. Burada önemseydiğimiz husus, tazminatın ödenmesine gerek duyulan durumlar açısından, zarar verme kastının veya kusur derecesinin varlığı tazminatın ödenmesinde etken durumlar olarak kabul edilebilecektir.

Bir örnek ile devam edecek olursak, kiracının ayağını sakatlaması kusurlu bir durum değildir. Böyle bir durumda kira sözleşmesi sona erdirilmek istendiğinde, hâkim tazminat ödenmemesine karar verebilir. Kiraya verenin uğradığı bir zarar yoktur. Bu sebeple de önemli sebeple fesih hakkı burada vardır ama zarar verme kastı olmadığı gibi, bir nedensellik bağının da oluşmadığını söyleyebiliriz.

Çalışmada zarar ve nedensellik bağı ayrı başlıklarda incelenmiş olsa da, bu iki kavram birbiriyle iç içe olmak zorundadır. Zararın tek başına oluşması yeterli olmayacaktır. Nedensellik bağının da olması aranmaktadır⁶³⁴.

2. Durum ve Koşulların Oluşması

Her kira ilişkisi farklı farklı durum ve koşulları içerir. Durum ve koşulları oluşturan kiracı ve kiraya verendir. Durum ve koşullar bazen tarafların kendi menfaatleri doğrultusunda değişebilir. Bazen de toplumsal ihtiyaçlar, görevler,

⁶³¹ İnceoğlu (Kira), s. 252.

⁶³² İnceoğlu (Kira), s. 252; Gümüş(Kira), s. 265.

⁶³³ Aydın, **a.g.e.**, s. 257.

⁶³⁴ Nedensellik bağı için, ayrıntılı olarak bkzn. Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 792; Aydın, **a.g.e.**, s. 257; TBK m. 316 açısından benzer nedensellik bağı incelemesi için bkzn. Şafak, **a.g.e.**, s. 86, dn. 99.

yetkiler vb. durumlar kişilerin hayat şartlarını yönlendirebilir. En önemli durum ve koşul değişikliği ise tarafların yaşam kalitelerinin iyileştirilmesi hususu olabilir. Örneğin; asansör olmayan bir binanın 3.katında kiralanan evin, kira sözleşmesindeki yasal sürenin dolmasından önce kiracının bedensel olarak geçirdiği kaza sonucu merdiven çıkamaması ve asansör gereksiniminin doğması nedeniyle tahliyesi durumu gündeme gelebilir. Böylesi bir durumun, kira sözleşmesinin önemli sebeple sona erdirilmesi için yeterli olacağını söyleyebiliriz.

Bir başka önemli sebeple fesih örneği vermek gerekirse; bir havayolu şirketinde çalışan bir hostesin, mesai saatlerinin sürekli değişmesi ve gece – gündüz mefhumunun neredeyse kalmıyor olması sebebiyle havalimanına yakın bir evde oturmak istemesi en doğal hakkıdır. Mesainin yoğunluğu ve yaşam şartlarını kolaylaştırmak için havalimanına yakın bir yerde ev tutan bir hostesin kira sözleşmesinin imzalandıktan 3 ay sona havayolu şirketi tarafından Anadolu yakasındaki görevini Avrupa yakasına alması kaçınılmaz bir durumdur. Böyle bir durum neticesinde kira sözleşmesinin süresine bakılmaksızın durum ve koşulların oluşması neticesinde TBK m. 331'e göre “önemli sebeple fesih” hakkı kiraya verene karşı ileri sürülebilir.

B. Hâkimin Takdir Yetkisi

TBK madde 331/2. Fıkrasına göre “*hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar*”. Bu yeni düzenleme ile hâkime geniş bir takdir yetkisinin verildiğini görebilmekteyiz⁶³⁵. Burada hâkime tanınan takdir yetkisi keyfi bir hüküm vermesi için değil, tamamen “*hakkanîyet*” çerçevesinde vereceği kararlar içindir⁶³⁶. Eski düzenlemedeki tam tazminat ödeme zorunluluğu yerine, tazminat ödemeye mahkûm edilen tarafın

⁶³⁵ Inceoğlu (Kira), s. 253; Doğan(Sona Erme), s. 228; Gümüş (Kira), s. 273; Akkanat, **a.g.m.**, s. 265

⁶³⁶ AKYOL, Şener, **Medeni Hukuka Giriş**, İstanbul, Filiz Kitapevi, 1995, s. 330, (Medeni); Hâkim takdir yetkisi adi kira ve ürün kirası için aynı sonuçları doğurmaktadır. 6098 sayılı düzenleme ile aslında TBK madde 331'in ürün kirasında ki karşılığı olan TBK madde 369 aynı sonuçları doğurmaktadır. “...*hâkimin durum ve koşulları dikkate alarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karar bağlayacağı*...” yer almaktadır. Değişiklikleri ile ilgili bkz. SAĞLAM, İpek, “**6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler**” Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, 2013, s. 1022; Ceran, **a.g.e.**, s. 74.

hakları korunmuş ve durum ve koşullar gözetilerek bir karara varılmış olacağını söyleyebiliriz⁶³⁷.

Hâkimin önemli sebep sayacağı durumların tespitinde tarafların kusurlu olup olmamaları da önem arz edecektir. Ancak bu durum tazminata hükmedilme aşamasında önem kazanacaktır⁶³⁸. Zira her somut olay için tazminat ödenecek diye bir kuralın olduğu söylenemez. Yasa koyucu açık bir şekilde belirtmiştir; hâkim tamamen durum ve koşullara göre karar verecektir. Özellikle de tarafın kusurundan meydana gelmiş bir fesih söz konusu ise, işte bu durum da hâkimin hakkaniyete göre bir karar vermesi ve ortada bir zarar var ise, uğranılan bu zararın tazmini için, bir tazminat ödenmesini istenebilir⁶³⁹. Düzenlemeye göre, önemli sebeple fesih talebini iletecek olan tarafın kusurlu olmaması gerekmektedir⁶⁴⁰. Bu hakkın ileri sürülmesinde, doktrinde “*kusursuz sorumluluk*” halinin öngörülebileceği söylenmiştir⁶⁴¹. Bu sorumluluk hali önemli sebeple fesih halinin inceleme alanı bulduğu bu çalışmada “*kusurun şart olmaması*” olarak da yorumlanabilir.

Dikkat edilmesi gereken önemli bir husus da, hâkimin önemli sebeple fesih halinde hâkimin takdirine bırakılmış olan tazminatın belirlenmesinde ki kıstasların değerlendirilmesidir. Tazminatın belirlenmesinde denkleştirme esasına göre hareket edilmesi gerektiği yönünde doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Bu görüşlerden ilki, TBK m 331/2’ye dayanarak “*mutlak olarak denkleştirme bedeline hükmedilmesini gerekli kılmamaktadır*”⁶⁴² yönündeyken, bu görüşün aksi düşüncesi İsviçre doktrinde yer almaktadır⁶⁴³.

Tazminatın belirlenmesinde tarafların kusur ve zarar oranlarının doğru tespit edilmesi gerektiğini de söyleyebiliriz. Ortada bir zarar varsa ve bu zarara taraflardan yalnızca biri tek başına katlanacaksa, bu durumun hukuk normalarına göre pek de adil olmadığını söyleyebiliriz. Doktrindeki bir görüş, mevcut düzenlemede yer alan tazminatın, “*gerçek anlamda bir tazminat olmadığı ve*

⁶³⁷ Gümüş(Kira), s. 273; İncoğlu (Kira), s. 255-256.

⁶³⁸ İncoğlu (Kira), s. 253.

⁶³⁹ Ortada bir zararın olmadığı durumlarda tazminata hükmedilmeyeceği yönünde bkz. İncoğlu (Kira), s. 256; Aydın, **a.g.e.**, s. 257.

⁶⁴⁰ İncoğlu (Kira), s. 253.

⁶⁴¹ **A.e.**

⁶⁴² İncoğlu (Kira), s. 256. (Naklen Alıntı)

⁶⁴³ Somut olayın koşullarına göre tazminatın ödenmesi hususunda bkz İncoğlu (Kira), s. 256, dn. 291.

sözleşmeyi fesheden taraf açısından hukuka ya da sözleşmeye aykırı bir davranışın olmadığı düşüncesindedir⁶⁴⁴”. Bu görüşün devamında ise, “*ancak kanun koyucu zararın tamamına karşı tarafın katlanmasını uygun görmemiş, bu nedenle, de fesheden tarafın da bir denkleştirme bedeli ödeyerek ortaya çıkan zarara katlanmasını istemiştir. Hükümde tazminat ifadesine yer verilmemiş olmasının nedeni de budur. Bu durumda denkleştirme bedelinin ödenmesinde fesheden tarafın kusurunun aranmaması da doğaldır⁶⁴⁵*” denilmiştir. Bununla birlikte hâkimin “*parasal sonuçları*” karara bağlarken göz önüne alması gereken bir diğer husus da, tarafların feshe yol açan durum ve şartları yanında tarafların ekonomik durumlarının da göz önüne alınması ile bir karara bağlar⁶⁴⁶. Doktrinde tarafların ekonomik durumlarının durum ve şartlar ile birlikte değerlendirmeye alınmasında, “*taraflardan birinin kusurunun olması*” halinde uygulanabileceği yönündedir⁶⁴⁷.

Değerlendirmek istediğimiz bir diğer husus da sebeplerin yarışabilmesi durumudur. Kusur tespiti yapılışından sonra kusurlu olduğu düşünülen ya da kusurlu olduğu ispat edilen tarafın tazminat ödemesi gerektiği durumlarda, zarar gören tarafın zararının giderilmesinde en iyi giderim imkânının sağlanması hususunda başvurulabilecek hukuki düzenleme, TBK m. 60 ‘da yer alan sorumluluk sebeplerinin çokluğu halidir⁶⁴⁸. Böyle bir durum da sebeplerin yarışması prensibi gündeme gelebilecektir. Özellikle önemli sebeple feshin uygulama alanı bulduğu diğer hallerin incelendiği ikinci bölümde bahsettiğimiz gibi, eğer bir yarışma hali var ise, hâkimin takdir yetkisini kullanırken özel olarak ele alması gereken hususlar vardır. Hâkimin vereceği kararda meydana gelmiş durumun “*sebepler konusunda*” yarışabileceğini doğru tespit etmesi uygulama açısından gerekli bir durumdur. Zira sözleşmenin taraflarından birinin kusurlu olduğu ve diğer tarafı zarara uğrattığı durumların, örneğin irade sakatlığı hali söz konusu olduğundaki yarışma halinin yine aynı şekilde tazminat ile ilgili kısımda da uygulanması gerektiğini söyleyebiliriz. Hâkim hukuk usulü gereği tarafın

⁶⁴⁴ İnceoğlu(Kira), s. 253.

⁶⁴⁵ A.e.

⁶⁴⁶ İnceoğlu (Kira), s. 254; Gümüş(Kira), s. 275; Aydın, a.g.e., s. 259.

⁶⁴⁷ İnceoğlu (Kira), s. 254. Zevkliler,Gökyayla, a.g.e., s. 324; Aydın, a.g.e., s. 259.

⁶⁴⁸ Hatemi,Gökyayla, a.g.e., s. 291; Tandoğan, a.g.e., s. 95.

talebinden fazlasına hükmedemeyeceğine göre, hâkim zarar görenin yararına bir karar verebileceğini söyleyebiliriz⁶⁴⁹.

TBK m. 331/2’de açık olarak ifade edilen “*parasal sonuçlar*”, ifadesinden hâkimin vereceği kararın “*para*” olarak belirleyeceği sonucu doğmaktadır. Doktrinde bu konuyla ilgili yazarların görüşleri de yine aynı doğrultuda, yani; hâkimin vereceği kararın “*parasal sonuçlar*” olması sebebiyle, başka bir edimle birleştirilmesi veya para dışında bir şeye hükmedilmesinin mümkün olmadığı yönündedir⁶⁵⁰.

1. Hâkimin Önemli Sebep Sayacağı Durumlar

Önemli sebebin varlığı halinde bu durumu dayanak gösteren taraf sözleşme ile bağlı kalmamak için olağanüstü fesih halini fesih bildirim sürelerine uyarak karşı tarafa bildirir. Önemli sebep açık bir şekilde bildirilmelidir. Üstü kapalı ifadeler veya genel bir ifade ile sona erdirilmek istenmesi yeterli sayılmayacaktır.

Bir kira sözleşmesinin sona ermesinin önemli sebebe dayandırılabilmesi için çekilmez bir halin mevcut olması gerektiğini ikinci bölümde ayrıntılı olarak anlatmış bulunmaktayız. Önemli sebebin varlığı ancak durumdan rahatsız olan tarafça ileri sürüldüğünde geçerli bir işlem olur⁶⁵¹. Bu konuyla ilgili olarak başlatılmış bir yasal süreçte hâkim kendiliğinden önemli sebebin tespitine gitmez. Ancak taraflarca ileri sürüldüğü takdirde bu durumu dikkate alır⁶⁵². Aynı şekilde TBK madde 331/2. fıkrasındaki hükmün uygulanabilmesi de ancak talep neticesinde olur. Hâkim kendi inisiyatifi ile bu takdire gidemeyeceğini söyleyebiliriz.

2. Hâkimin Hakkaniyete Uygun Davranması

Önemli sebeple fesih için mahkemeye başvuran tarafın çekilmezlik halinin nedenlerini ve oluşturduğu durumu delilleri ile birlikte mahkemeye sunması gereklidir. Hâkimin önemli sebeple fesih talebinin parasal sonuçlarına karar

⁶⁴⁹ Hatemi, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 291.

⁶⁵⁰ İnceoğlu (Kira), s. 254; Gümüş(Kira), s.274; Aydın, **a.g.e.**, s.263.

⁶⁵¹ Tazminat talebinde bulunan taraf, önemli sebeple fesih durumunda sözleşmeyi süresinden önce sona erdirmiş olur. Bu sebeple bazı yararları doğmuş ve masrafları varsa bunlardan da kurtulmuş olabilir. Böyle bir durumda meydana gelen bu durumların tazminat bedelinden düşürülmesi gereklidir. Konuyla ilgili bkz. İnceoğlu (Kira), s. 255.

⁶⁵² Tandoğan (Özel), s. 233; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 41.

verebilmesi ancak TBK m. 331/2’de ifade edildiği üzere “*durum ve şartlara göre*” ancak mümkün olabilecektir.

Hâkimin parasal sonuçlara karar vermesinde kendisine tanınan takdir yetkisini kullanması için, fesih bildirimının yapılmış olması esas kabul edildiğine göre emredici hüküm olarak kabul gören bu şartın yerine getirilmiş olması önemli sebeple fesih hakkını kullanan taraf açısından önemli ve elzem bir durumdur. Çekilmezliğin oluşmuş olması önemli sebeple fesih için tek başına yeterli olamayacağı için, bildirim yapılmış olması gerekmektedir⁶⁵³.

C. Tazminatın Talep Edilmesi

1. Genel Olarak

Hâkim durum ve koşulları göz önüne alarak parasal sonuçları karara bağlayabilir. Hâkimin bu parasal sonuçları belirlemesinde tarafların ihtiyaçları ve beklentileri de göz önünde bulundurulmaktadır. Tarafların bu tazminatı isteyebilmeleri için bazı koşulların da yerine gelmiş olması gereklidir. Zarar ve önemli sebep arasında nedensellik bağının varlığı tazminatın istenmesinde aranacak önemli hususlardandır. Bununla birlikte, kusursuz sorumluluk halinde de TBK m. 331 uygulama alanı bulabilecektir. Tazminata hükmedilmesinde kusursuz sorumluluk halinin etkisi

2. Zarar

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshe dayandırılarak sona erdirilmesinde zararın oluşması ilk etapta aranan bir kıstas değildir. Zarar ancak tarafların aralarındaki kira ilişkisinin sona ermesinde parasal sonuçların belirlenmesinde etken olabilecektir. Zararın boyutu ve meydana gelmiş olan çekilmezlik hali ile olan ilişkisinde bir ağırlığının olması beklenmektedir. Meydana gelmiş olan zarar, kira sözleşmesini sona erdirebilecek kadar çekilmez bir durum olmalıdır. Bu durum tazminatın ödenmesinde kendini gösterecektir.

Önemli sebebe dayalı olarak kira sözleşmesini sona erdirmek isteyen tarafın tazminat talep edebilmesi her ne kadar durum ve koşullara göre değerlendirilecekse de, tazminat talebinde bulunan tarafın uğradığı bir zararın olması parasal sonuçlar açısından gerekli bir durumdur. Bununla birlikte meydana gelmiş olan zararın diğer

⁶⁵³ Yargıtay’ın yerleşmiş içtihadına göre “*ihtarın amacı, kiracıyı kanundan doğan ödevini yerine getirmeğe çağırmaktır*” bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 223.

tarafı zarara uğratma kastı ile yapılmamış ve zarara uğratmamış olması da gereklidir. Eğer uğranılmış bir zarar varsa, bu seferde diğer tarafın uğradığı zarardan daha ağır bir zarar meydana gelmiş olmamalıdır. Hâkim durum ve koşullara göre parasal sonuçları bağlar⁶⁵⁴.

Doktrinde bir görüş uğranılan zararın malvarlığına ilişkin olacağı yönündedir⁶⁵⁵. Yoksun kalınan bir kazancın sonrasında ise kişinin talep edeceği tazminat kira ilişkisi içerisinde meydana gelen zararın malvarlığının öncesi ve sonrasında değişimi ölçü alınarak zararın miktarı belirlenebilir⁶⁵⁶.

Tazminata hükmedilmesinde zararın oluşması kiracı ve kiraya veren açısından farklı sonuçlar doğurabilir. Aslında her iki tarafında birbirlerine karşı bir zarar meydana getirmesi durumu söz konusu ise, her iki taraf bu zarar(lar) yüzünden birbirlerine tazminat ödemek zorunda kalabilecektir. Bazı durumlarda bu durum taraflar için katlanılmaz bir hal alacak olsa da, hak kaybının oluşmaması için uğranılan zarar giderilmelidir⁶⁵⁷. Meydana gelebilecek zararlara en güzel örnek; kiracı açısından yeni bir yer kiralamak zorunda kalması ve yeni kiralananın işyerine uzak olması gösterilebilirken, kiraya veren için de, yeni bir kiracı bulmada zorlanması ve bu dönem içinde kira bedellerindeki kayıpları gösterilebilir⁶⁵⁸. Doktrinde, uğranılan zararlar arasında, taşınma sebebiyle meydana gelen eşyaların yıpranma payı, nakliye masrafları da gösterilmektedir⁶⁵⁹.

3. Kusurun Şart Olmaması

Kanun koyucu tazminata hükmedilmesini hakkaniyete uygun bir şekilde yapılması gerektiğini söylemektedir⁶⁶⁰. Tarafların uğradıkların zararın tazmini TBK

⁶⁵⁴ Eren(Özel), s. 407.

⁶⁵⁵ Aydın, **a.g.e.**, s. 258; Yazara göre “zarar, kişinin malvarlığının iradesi dışında azalmasıdır” diye yorumlanırken, kanaatimce, önemli sebeple fesih halinde meydana gelen zarar sadece malvarlığında meydana gelen zarardan da fazlası olabilir. Zira ortada bir zararın olduğu kabul edilmeli ve zararın taraflar üzerindeki etkisinin neticesinde doğan durumun maddi olarak karşılığı ancak tazminat olarak istenebilir. Mesela kiraya verenin kiracının itibarını zedeleyen bir haberi yayınlaması sonucunda meydana gelen zarar aslında manevidir. Bu durumun parasal sonuçlara bağlanması da hukuk sisteminin verdiği bir değerdir.

⁶⁵⁶ Eren, **a.g.e.**, s. 1052; Aydın, **a.g.e.**, s. 258; Oğuzman,Öz, **a.g.e.**, s. 450 v.d; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 240 v.d.

⁶⁵⁷ İncoğlu (Kira), s. 254.

⁶⁵⁸ İncoğlu (Kira), s. 254; Aydın, **a.g.e.**, s. 257; Gümüş(Kira), s. 274.

⁶⁵⁹ İncoğlu (Kira), s. 254.

⁶⁶⁰ Doktrinde bir görüş önemli sebeple fesih için eğer mahkemeye gidiliyorsa, mutlaka bir miktar paranın ödenmesine hükmedileceği yönündedir. Bknz. Gümüş(Kira), s. 273; İncoğlu (Kira), s. 255-256.

m. 331/2 gereğince talep edilebilir. Tazminata hükmedilebilmesi için, aranan koşullardan biri zarar ve meydana gelmiş olan çekilmezlik hali arasında bir nedensellik bağının olmasıdır. Bununla birlikte aranan bir diğer koşulda, önemli sebeple fesih hakkını kullanan taraf yanında, talebin iletildiği tarafın da kusurlu olmaması aranmaktadır⁶⁶¹. Bu durum genel kurallar çerçevesinde bakıldığında, ancak parasal kısımlar açısından önem kazanacağını söyleyebiliriz.

Taraflardan birinin kusurunun olması parasal kısımlar açısından önem kazanırken, kusursuz bir sorumluluk da meydana gelmiş olabilir. Hâkimin tazminata hükmedeceği durumlarda, kusursuz sorumluluk hali ileri sürülebilir. Kusuru olmadığı halde yine de bir tazminat ödenmesi durumu doğabilecektir. Yasal düzenlemede kusursuz sorumluluk halleri TBK’nda, “hakkaniyet sorumluluğu, özen sorumluluğu (adam çalıştırmanın sorumluluğu-hayvan barındırmanın sorumluluğu-yapı malikinin sorumluluğu) ve tehlike sorumluluğu” olarak TBK m. 65-72 arasında düzenlenmiştir. Bu hususlardan birinin etken olduğu bir olağanüstü sebeple fesih halinde, hâkim hakkaniyete göre bir karar verecek ve kusursuz sorumluluk ilkesi gereğince parasal sonuçlara karar verebilecektir.

Doktrinde *bir kimsenin önemli sebeple sözleşmeyi feshedebilmek için bu kimsenin kusurlu olmaması gerekir*⁶⁶². *Bu nedenle hükmün bir kusursuz sorumluluk hali öngördüğü ifade edilmiştir*⁶⁶³. Bu görüşten yola çıkarak varacağımız sonuç; taraflardan birinin kusuru olmadan da “kusursuz sorumluluk” gereği sorumlu tutulabileceğidir. Zira yasa koyucu TBK m. 65’te *Hakkaniyet Sorumluluğu* halini düzenlemiştir. Bu düzenlemeye göre; “*Hakkaniyet gerektiriyorsa; hâkim, ayırt etme gücü bulunmayan kişinin verdiği zararın, tamamen veya kısmen giderilmesine karar verir*” şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre hâkime tanınan takdir yetkisi de genişlemiş olacaktır⁶⁶⁴.

D. Tazminata Hükmedilmesinde Zamanaşımı

Önemli sebeple fesih maddesi olan TBK m. 331/2. fıkrasında yer alan tazminata hükmedilmesi durumunda taraflar bu haklarını yasal sürelerle uyarak her zaman isteyebilirler. Önemli sebeple fesih gerekçesi ile kira sözleşmesinin sona

⁶⁶¹ Aydın, **a.g.e.**, s. 258.

⁶⁶² İnceoğlu(Kira), s. 253; Aydın, **a.g.e.**, s. 257.

⁶⁶³ İnceoğlu(Kira), s. 253.

⁶⁶⁴ Gümüüş(Kira), s. 273

ermesi kabul edilir ve hâkim tarafından bir tazminata hükmedilirse, tazminatı⁶⁶⁵ almaya hak kazanmış olan taraf bu hakkını genel zamanaşımı sürelerine uyarak isteyebilir. Önemli sebeple fesih bir kira sözleşmesinin sona erdirilmesi hususunda doğacağı için buradaki zamanaşımı süresi 10 yıllık genel zamanaşımı süresi olarak kabul edilir⁶⁶⁶.

E. Tazminat Miktarının Belirlenmesi

TBK m. 331/2'ye göre “*olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçları*” ifadesi ile kast edilenin, süresinden önce feshedilen bir kira sözleşmesi için uğranılan zararın giderilmesi şeklinde yorumlanırken, yasa koyucunun koruma amaçlı bir düzenleme getirdiğini söyleyebiliriz⁶⁶⁷.

Doktrinde, parasal sonuçların aslında “*fesih muhatabının olumlu zararının karşılanması olduğu*” da ifade edilmiştir⁶⁶⁸. Kira sözleşmesi süresinden önce sona erdirileceği için, kira sözleşmesini feshetmek isteyen tarafın diğer tarafın bir zararı var ise bunu tazmin etmesi ve bu duruma katlanması beklenen bir durumdur⁶⁶⁹.

Paraal sonuçların belirlenmesinde, her ne kadar kira sözleşmesi süresinden önce sona erdirilecek olsa da, bu sona erme durumu bazı durumlarda taraflar için zarardan çok yarar da meydana getirmiş olabilir. Mesela kiracının kira sözleşmesini önemli sebeple feshe dayandıraak sona erdirmesi sonrasında, kiraya verenin daha fazla kira bedeli ile kiralanan yeri kiraya vermesi mümkündür. Doktrinde, yarar sağlanması durumunun tazminata hükmedildiği durumlarda, zarar ve yarar dengesi sağlanarak bir hesabın yapılabileceği yönündedir⁶⁷⁰.

Tazminat miktarının belirlenmesinde, TBK m. 325'e göre; “kiralananın kira sözleşmesinde belirlenen süreden önce geri verilmesi” durumunda TBK m. 331'e dayanarak kira sözleşmesini sona erdiren kiracının bir tazminat ödeyeceği hükme

⁶⁶⁵ Kira sözleşmesinin tarafları alacaklı ve borçlu sıfatıyla yer alırlar. Bir akdin doğumuyla birlikte asli ve fer-i yükümlülükleri de doğar. Çalışmamızın asıl madde olan TBK madde 331,2 de tazminata hükmedileceği yer almaktadır. İşte sürekli borç ilişkisi içerisinde tarafların bu ilişkide ki usul ve esasları nisbîlik ilkesine dayandırılır. Bu konuyla ilgili olarak bkz. Haluk Tandoğan, **Mukayeseli Hukuk, Hususiyle Türk-İsviçre ve Alman Hukuku Bakımından Üçüncü Şahsın Zararının Tazmini**, Ankara, Ajans Türk Matbaası, 1963, s. 21.

⁶⁶⁶ EREN, a.g.e., s.408.

⁶⁶⁷ İnceoğlu(Kira), s. 253-254.

⁶⁶⁸ İnceoğlu (Kira), s. 253; Gümüş(Kira), s. 274; Aydın, a.g.e., s. 257

⁶⁶⁹ İnceoğlu (Kira), s. 254,

⁶⁷⁰ İnceoğlu (Kira), s. 255; *denkleştirme bedelinin belirlenmesinde yarar sağlanmışsa bu durum göz önünde tutularak bir değerlendirme yapılmalıdır.*

bağlandığında, TBK m. 325'e göre karar verilebileceği doktrinde yer alan bir husustur⁶⁷¹. Burada önem kazanan husus tazminatın ödenmesinde bir üst sınırın belirlenmesi gerektiğinde TBK m. 325'e göre bir değerlendirme yapılabilir. Doktrinde haklı bir nedene dayanmadan kira sözleşmesini sona erdiren taraf ile, haklı bir nedene dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmek isteyen taraf açısından bakıldığında, hak mefhumu açısından ödenecek tazminat miktarının haklı bir nedene dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmek isteyen tarafa göre daha az adil olamayacağı yönündedir⁶⁷².

Tazminatın ödenmesi hususunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Bu görüşlerden bir tanesi tarafların TBK m. 331/2 gereğince hakimın takdirine bırakılmış bir tazminatın belirlenmesinde ancak durum ve koşullara göre bir tazminat ödenip ödenmeyeceği yönündeyken⁶⁷³; bir diğer görüş her durumda yani kusurlu olup olmamaya bakılmadan düşük bir bedel de olsa mutlaka bir tazminata hükmedilmesi gerektiği ve hiç hükmedilmeme durumunun mümkün olamayacağı yönündedir⁶⁷⁴.

F. Tazminat Şartlarının Taraflarca Belirlenmesi

TBK m. 331/2'ye göre *“Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar”* hükmü tarafların kendi aralarında tazminat miktarı konusunda anlaşmaya varamadıkları zaman kullanım alanı bulabilecek bir maddedir⁶⁷⁵. Parasal sonuçların belirlenmesinde her ne kadar hâkimin takdir yetkisi kullanılabilir olsa da taraflar durum ve koşulların oluşmasını kendi aralarında çözüme kavuşturabilirler. Şayet anlaşma sağlanırsa, taraflar tazminat miktarı, tazminatın ödenmemesi gibi durumları kendi aralarında belirleyebilirler⁶⁷⁶. Tazminatın ödenmesi hususunda gözden kaçırmamız gereken husus ve çalışma içerisinde de bahsettiğimiz gibi taraflar tazminatın ödenmesi veya ödenmemesi hususunda bir anlaşmaya varabilirler, ancak önemli sebebin önceden

⁶⁷¹ İnceoğlu (Kira), s. 255.

⁶⁷² Gümüş (Kira), s. 275; İnceoğlu (Kira), s. 255.

⁶⁷³ İnceoğlu (Kira), s. 255-256.

⁶⁷⁴ Gümüş(Kira), s. 273.

⁶⁷⁵ *“Tarafların tazminat ödenmeksizin önemli sebeple fesih hakkının kullanılabileceğini öngörmeleri mümkün olduğu gibi, tam tersine tazminat miktarını da önceden belirlemeleri kural olarak geçerlidir”* bkz. İnceoğlu (Kira), s. 257.

⁶⁷⁶ Aynı doğrultuda bkz. Gümüş(Kira), s. 273; Aydın, **a.g.e.**, s. 257.

engellenmesi konusunda kira sözleşmesinin içinde veya bir başka sözleşme ile bu durumu engelleyemezler.

Taraflar tazminat miktarı konusunda bir anlaşmaya varmazlarsa eğer, bu durumu mahkemeye taşıyabilirler⁶⁷⁷. Hâkimin tazminat miktarını belirlemesinde esas olan TBK m. 331/2'ye göre “*durum ve koşulların*” göz önüne alınarak bir sonuca varılmasıdır⁶⁷⁸. Doktrinde tazminatın ödenmesinde durum ve koşulların etken olacağı ve mevcut kira sözleşmesi için bir bedelin belirleneceği yönündedir⁶⁷⁹.

Kanun koyucu kira sözleşmesinin sonunda kira konusu taşınır veya taşınmazın kiraya verene teslimini TBK m. 334'de düzenlemiştir. Maddenin ikinci fıkrasında da özel bir düzenleme yapılmış ve “*kiracının, sözleşmenin sona ermesi halinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir*” denilmiştir. Önemli sebeple fesih halinde de bu hüküm uygulama alanı bulabilecektir.

Her ne kadar taraflar tazminat şartlarını belirleme ve ödeme hususunda serbest gibi görünselerde aslında taraflar tam bir serbestlik içinde değildirler. Kanun koyucu hak kaybının yaşanmaması ve tarafların içinde oldukları durum ve koşulların değerlendirilmesinde ve tazminatın belirlenmesinde hâkimin takdir yetkisine bağlı olarak sonuca gidebileceklerini bilmeleri de önemlidir.

G. Önemli Sebeple Fesih Halinde Tarafların Zarara Uğraması

Taraflar kira ilişkisinin devamını, şartlarını ve kaç yıllığına yapıldığını kendi aralarında kararlaştırabilirler. Taraflar 1-5-10 yıllık ve benzer süreler için bir kira ilişkisi belirleyebilirler. Kira ilişkisi olağanüstü bir halin varlığı halinde sona erebilir. Yasa koyucu bu noktada genel olarak olağanüstü fesih hallerini saymıştır. Bizim için önemli olan asıl konu “*önemli sebeple fesih*” halinde tarafların bir zarara uğrayıp uğramayacaklarıdır. Önemli bir sebebin varlığı halinde, sözleşmenin sona erdirilmesinin istenmesinde bir zarar meydana gelmiş olabilir⁶⁸⁰. Önemli sebeple fesihde, sözleşmede belirlenen sürenin dolmasından önce bir sona erme hali

⁶⁷⁷ Aydın, **a.g.e.**, s. 257.

⁶⁷⁸ Gümüş(Kira), s. 274; Aydın, **a.g.e.**, s. 257.

⁶⁷⁹ İnceoğlu (Kira), s. 253, d.n. 291.

⁶⁸⁰ Zevklilier, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 324; Aydın, **a.g.e.**, s. 258

vardır. Sözleşme beklenenden önce olağanüstü bir sebeple sona erdirilmek istendiğinde, önce çekilmez hal belirlenir ve bu durum diğer tarafa yasal fesih süreleri içinde bildirilir. Sözleşme belirlenmiş olan olağan sürede değil öncesinde sona erdirilmiş olacağından diğer taraf erken fesih durumundan dolayı zarara uğrayabilir.

II. ÖNEMLİ SEBEPLE FESHİN SONUÇLARI

A. Kira İlişkisi Bakımından

1. Genel Olarak

Bir kira ilişkisinin taraflarının kendi aralarında belirledikleri şartların açık ya da örtülü kabulü ve imzalayacakları yazılı sözleşme ile başlayacağını biliyoruz. Önemli sebeple fesih şartlarının vuku bulması halinde tarafların kendi iradeleri ile imzalamış oldukları kira sözleşmesi de önemli sebeple fesih şartlarının gerçekleştiği andan itibaren kira sözleşmesini sona erdirir⁶⁸¹. Hal böyle olunca önemli sebeple fesih iddiası ile bir kira ilişkisinin son bulmasının en temel şartı taraflar arasında bir sözleşmenin önceden akdedilmiş olmasıdır. Taraflarca imzalanmış olan sözleşme böylece sona erecektir.

Genel itibari ile önemli sebeple fesih sonucunda meydana gelen hukuki işlemin hukuki karşılığı “*bozucu yenilik doğuran hak*” tır. Bu hakkın kullanımı her iki tarafa verilmiştir. Sadece karşı tarafa iletilmesinde tek taraflı irade beyanı ile yapılması gereken bildirim işlemi vardır. Önemli sebeple fesih sonucu iradenin karşı tarafa ulaşması bozucu yenilik doğuran bir hak olarak sonuç doğurmaktadır⁶⁸².

2. Tarafların Anlaşarak Önemli Sebeple Feshi Sona Erdirmesi

Önemli sebebin varlığı halinde taraflar anlaşarak kira sözleşmesini sona erdirebilirler. Uğranılan bir zarar varsa ve bu zararın giderimi konusunda taraflar bir anlaşmaya varabilirler. Taraflar kendi aralarında bir tazminat ödenmesine karar verebilecekleri gibi herhangi bir tazminat ödemedenden de önemli sebeple fesih gerekçesi ile kira ilişkisini sona erdirebilirler. *İnceoğlu*’na göre taraflar tazminat

⁶⁸¹ Elbette ki istisnasız olarak bu hakkı kullanabilmek için tarafların kendi aralarında imzalamış oldukları ve her iki tarafında iradesinin olduğu bir kira sözleşmesi mevcut olmalıdır. Yine aynı doğrultuda *Gümüş*’e göre önemli sebeple fesih hakkının kullanımı için taraflar arasında mevcut bir kira sözleşmesi olmalıdır. *Gümüş, a.g.e., s.267; Eren(Özel), s. 407.*

⁶⁸² Eren(Özel), s. 407.

ödeme konusunda kendi aralarında karar verebilirler⁶⁸³. Fakat İnceoğlu, ‘*tazminat miktarının önceden belirlenmesi kuralı*’, nı benimserken, *Gümüş*’e göre ve bizim de savunduğumuz üzere önceden tazminat miktarının önceden belirlenmesi yerinde olmayacaktır⁶⁸⁴. Zira taraflar baştan önemli bir sebebin varlığını bekleyerek ya da olma ihtimalini gözeterek bir sözleşme imzalamamaktadırlar. Bu nedenledir ki; tazminatın önceden belirlenmesi ve sözleşmeye eklenmesi yerinde olmayacaktır⁶⁸⁵. Taraflar kira sözleşmesi kurulurken önemli sebebin engellenmesi veya tazminatın miktarı ile ilgili bir anlaşmaya gidemezler. Taraflar ancak mahkemeye gitmek yerine kendi aralarında sözleşmenin sona ermesine karar verirler. Bu anlaşmada tazminat ödeme konusunda da serbesttirler.

B. Önemli Sebeple Fesihte Tarafların Yükümlülükleri

1. Genel Olarak

Önemli sebeple fesihte, tarafların yükümlülükleri birbirinden farklıdır. Yasal düzenlemede önemli sebeple fesih hakkının kullanımı her iki tarafa da verilmiştir. Bundan dolayı, durumun kiracı ve kiraya veren açısından ayrı ayrı değerlendirilmesi gereklidir. Kiralanan üzerinde kiraya verenin haklarının olması ve kiracının da kira sözleşmesi ile bu hakların bir kısmını almış olduğu göz önüne alındığında huzurdaki çalışmada bu tespitlerin de yapılması da gerekli görülmüştür.

Kiralanan yerin teslimi, kiralanan yerin teslim edilmemesi, geç teslimi ve bunların neticesinde meydana gelmiş olan zararların tespiti kira ilişkisinin sona erdirilmesinde önemlidir. TBK m. 331/2’nin uygulama alanı bulmasında, tarafların tazminat kazanabilmeleri ancak yükümlülüklerin eksik ve/veya hiç yerine getirilmiş olmaması sebebiyle doğabilir.

2. Önemli Sebeple Fesih Bildiriminde Kiralanan Yerin Teslimi

Kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte, kiracı kira sözleşmesinde yazıldığı gibi kiralanan yeri kiraya verene teslim etmekle yükümlüdür. Kiralanan yer boş olarak kiralandıysa, boş olarak teslim edilir⁶⁸⁶. Kiralanan yer eşyalı ya da

⁶⁸³ İnceoğlu, **a.g.e.**, s.257.

⁶⁸⁴ Gümüş, **a.g.e.**, s.273.

⁶⁸⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s.257.

⁶⁸⁶ Kiralanan yerin boş teslim edilmediği ve bunu dayanak göstererek eBK 264’göre kira sözleşmesinin sona erdirilmesi mümkün olmayacaktır. Yargıtay’ın bu yöndeki kararına göre “sözleşmenin feshi için dönen taraf bakımından kira sözleşmesine başlama veya devamın dayanılmaz hale gelmesi gerekmektedir. Burada dikkat edilecek husus sözleşmenin kurulmasında

içinde kiracıya teslim edilen kullanım gereçleri ile verildiyse, kiracı kiraya verene bunları da aynı şekilde teslim etmekle yükümlüdür. Eski düzenlemede kiracıya tam tazminatın ödenmemesi durumunda kiracının kiralananı boşaltmaması düzenlenmişken, yeni düzenlemede bu hüküm kaldırılmıştır. Bu düzenleme ile kiraya verenin hakları genişlemiş olmaktadır.

Kiracı sözleşmede yazan sürede kiralanan yeri boşaltmaz ve kiraya veren (kiraya verenin verdiği ek süre haricinde) teslim etmezse, kiraya veren yasal haklarını kullanabilir⁶⁸⁷. Bu durum karşısında beklenenden daha geç bir süre için ve özellikle kiraya verenin zarara uğradığı bir durum doğmuş olacaktır. Kiraya veren yasal haklarından bir tanesi olan tahliye davası hakkını kullanarak kiracıyı çıkarmak isteyecektir.

3. Kiracının Kiralanan Yeri Teslim Etmemesi

Kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda TBK m. 334’de “*kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür*” denilmiştir. Önemli sebeple fesih halinde geri verme borcu genel sona erme hallerindeki gibi uygulama alanı bulur. Kanun koyucu kira sözleşmesinin sona ermesinde kiracının kiralanan yeri geri verme borcu altında olduğunu söylemiştir. Kiralananın geri verilmesi kiracının yükümlülükleri arasındadır. Parasal sonuçların doğması halinde taraflar bu durumu kendi aralarında çözemedikleri takdirde mahkemeye başvuracaklardır. Mahkemeye yapılan başvuru fesih bildirimini sonrası kira sözleşmesinin sona ermesi ve uğranılan zararın giderilmesidir. Kiracının teslim borcu ise bildirim yapılmasına müteakip taşınır ve taşınmazlar için öngörülen yasal süreler için de yerine getirilmelidir.

var olan kişisel ve nesneye ilişkin maddi nitelikteki önemli koşulların hükümsüz hale gelip gelmediğidir. Bundan, bir sözleşme tarafının yalnız sözleşme kurulması esasında önceden görülmeyen ve meydana gelmesinde kusurlu olmadığı durum e koşullara dayanabileceği anlaşılır. Somut olayda kira sözleşmesinin bitmesine 2 yıl kala üçüncü kişi ile yaptığı kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince davaya konu taşınmazın kendisine boş olarak teslim edilmesi gerektiğini ve bu nedenle kira sözleşmesini feshetmek istediğini bildirmiş, yasal olarak BK. M. 264’e dayanmıştır. Böyle bir iddia önemli nedenlerle kira sözleşmesinden dönmeye neden olamaz. Zira böyle bir olasılık baştan itibaren hesaba katılması gerekirdi. O halde davanın reddi gerekir”. (Y. 3.HD, 22.3.1999, T2330, 2904E) karar için bkz. Karahasan(Cilt4), s. 192-193.

⁶⁸⁷ Tahliye davaları için bkz. Mesut Erdoğan, “Kira Süresinin Sona Ermesi ve Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye”, **Nevşehir Barosu Dergisi**, Yıl 1, Sayı 1, Mart 2014, (183-210), s. 188 v.d; Burcuoğlu(Tahliye), s. 294.

Kiracı kiralananı boşaltmaz ya da teslim etmezse tahliye davası açılması gerekecektir⁶⁸⁸. Kiracının kiralananı teslim etmemesi çekilmezliği kabul etmediği veya zararının tazmin edilmediği durumlarda olabilir. Tarafların ihtiyaçları göz önüne alındığında, durum ve şartların oluşması ve zararın nedensellik bağı aranacaktır⁶⁸⁹.

4. Önemli Sebep Fesihle Tarafların Durumu

Bir kira sözleşmesi kurulurken kira sözleşmesinin taraflarının hak ve yükümlülükleri genel hukuk kuralları çerçevesinde bilinmesi gereken esaslardır. Taraflar birbirlerine karşı sorumlu olacakları ve bu kira sözleşmesinin yükümlülüklerini yerine getirecekleri hususunda birbirlerine karşı güven ilişkisi içinde söz verirler. Bu ikili ilişki içerisinde dürüstlük kuralı çerçevesinde hareket ederler. Fakat istenmedik durumlar meydana geldiğinde de bu yükümlülüklerin devam ettirilmesi çekilmez bir hal alır. Çekilmez hali haklı gören taraf kira sözleşmesine bir an önce son vermek ister. Kira ilişkisini sona erdirmek isteyen taraf doğabilecek zararları da baştan kabul etmiş sayılacaktır. Mesela kiracının kiralanan yeri süresinden önce boşaltması durumunda kiraya verenin yeni bir kiracı bulamaması ve gelir kaybına uğraması gibi. Fakat bu zararın kabulünde kusur oranı önemli bir etkidir. Zaten TBK madde 331/2. fıkarda da belirtildiği gibi bir tazminata hükmedilebilir. Bu fıkardan yola çıkarak varacağımız kanaat kusur halinin meydana gelip gelmediğidir. Kiracı veya kiraya veren bir zarar verme kastı olmadan kira sözleşmesini sona erdirmek istiyorsa, kusuru da yoksa bir tazminat ödemesinin yerinde olmayacağı görüşünü savunmaktayız.

Bir kira sözleşmesinin konusu kadar, tarafları da farklılık gösterir. Her yeni kira sözleşmesi kendi şartlarına göre farklı çekilmezlik hali barındırabilir. Ortada bir çekilmezlik hali var ise, bu çekilmezlik bir başka kira ilişkisinde de benzer özellik gösterebilir. Bununla beraber çekilmez kabul edilen olgu başka bir kira sözleşmesi için önemli sebep dahi sayılmayabilir⁶⁹⁰.

⁶⁸⁸ Çekilmezlik hali meydana geldikten sonra aynı zamanda tarafların kendi aralarında imzalamış oldukları yazılı tahliye taahhüdünün işleme koyulabilecek bir duruma gelmesinde şayet bu iki sona erme halinin birbirleriyle yarışabileceği söylenebilecekse, böyle bir durumda süre bakımından hangisinin daha erken sona erme halini gerçekleştireceğine göre bir karara bağlanır. Erdoğan M, **a.g.e.**, s. 190 v.d.

⁶⁸⁹ Burcuoğlu(Tahliye), **a.g.e.** s. 322; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 199.

⁶⁹⁰ Aydın, **a.g.e.**, s. 187

Kira sözleşmesinin önemli sebebe dayandırılarak sona erdirilmek istenmesinde tarafların sözleşmenin gidişatı ve sona erme hallerinin oluşumundaki kusur faktörünün değerlendirilmesi de gereklidir. Kusurun tespiti yapılırken her iki taraf açısından da sonuçları değerlendirilmelidir.

Önemli sebep gerekçesi ile kira sözleşmesini olağanüstü fesih ile sona erdirmek isteyen taraf öncelikle kusurlu olmamalıdır⁶⁹¹. Kusuru varsa da, bunu önemli sebeple fesih hakkını kullanmak için yapmış olmaması gerekir. Daha doğrusu kastının olmaması bu sürecin gerçekten önemli bir sebebe dayandırılarak sona erdirilmesi için önemlidir.

Fesih bildirimini yapacak olan kişinin bildirimin yapıldığı kişiye göre ya kusursuz olmalı veya daha az kusurlu olması aranmaktadır. Bununla birlikte, her somut olay için kusur aranacağı da söylenemez. Önemli sebeple fesih hakkının iletilmesinde kusurun olmadığı durumlarda söz konusu olabilir. Kusurun varlığı her olayda farklılık gösterecektir. Parasal sonuçlara karar verilmesinde bir kusurun var olup olmadığının tesbiti doğru yapılmalıdır. Bununla birlikte kusur var ise ve bu kusuru meydana getiren durumların nedenleri de belirlenmelidir. Dış etkenlerden kaynaklı bir kusur olabileceği gibi, bildirimin yapıldığı kişiden kaynaklı da olabilir. Parasal sonuçların hakkaniyet çerçevesinde değerlendirilebilmesinde doğru tesbitin yapılması gereklidir⁶⁹².

Kusur önemli sebebin oluşmasında aranan bir durum değildir⁶⁹³. Kusur olmadan da taraflar önemli sebebe dayanabilirler. Tarafların kusurlu davranışları, üçüncü bölümde bahsettiğimiz tazminatın ödenmesi durumunda kendini daha net gösterebilecektir.

a. Zarar Verme Kastı

Bir kira ilişkisinin olağan sona erme hali dışında olağanüstü sebeple sona erdirilmek istenmesi mutlaka haklı bir sebebe dayandırılmalıdır. Fesih haklı bir

⁶⁹¹ Inceoğlu, **a.g.e.**, s. 235; Burcuoğlu(Tahliye), s. 286; Doğan, **a.g.e.**, s. 231; GÜNEL, Mustafa Cahit, **Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi**; İstanbul 2010, (Yayınlanmamış Doktora Tezi).s. 216 v.d; Aydın, **a.g.e.**, s.219 v.d; Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 285; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232.

⁶⁹² “Federal Mahkeme bir maden suyu kaynağının uzun süre kuralık yüzünden kesilmesini, kiracının normal sebepler yüzünden işinden çıkarılmasını önceden hesaba katılması gereken haller olarak kabul etmiştir” Bknz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232, dn. 150-151 (BGE 33 II 576, BGE 63 II 79).

⁶⁹³ Aydın, **a.g.e.**, s. 219; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 158 v.d.

sebebe olmadan sırf karşı tarafa zarara uğratma kastı ile yapılmışsa, zarara uğrayanın zararının tazmin edilmesi gerekmektedir.

Önemli sebeple fesih hakkını kullanacak olan tarafın hakkaniyete göre davranması esastır. Zira Türk Hukuk sisteminde bir hukuki işlem yapılırken dürüstlük kuralı ve iyiniyet ilkelerine uygun davranmak tarafların zorunluluğudur. Bu sebeple önemli sebeple fesih hakkını ileri sürecektir olan tarafın gerçek manada bir çekilmez hal için de olması gereklidir. Yani karşı tarafı sırf zarara uğratmak maksadıyla bu fesih hakkı ileri sürülüyorsa, bu durum karşısında uğranılan zararın tazmini gerekecektir.

Yasa koyucu TBK madde 331/2. fıkrada tazminata hükmedilebilme usul ve esaslarını belirlemiştir. Hâkim somut olayın durum ve şartlarına göre bir karar verecektir. Buradaki değerlendirmede ise, mutlaka ispat gerekecektir. Gerçek bir kasıt var mı tespit edilecektir.

b. Kusur

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi neticesinde sözleşmenin taraflarının kusurlu olup olmadığının tespiti önemli sebeple feshin sona erme şartlarına etki yapacak bir unsurdur. Önemli sebeple fesih hakkına sahip olanlar taraflardan her biridir. Yasa koyucu kusuru meydana getiren kişiyi sadece tek bir tarafla sınırlamamıştır.

- ✓ Kiracının kusuru
- ✓ Kiraya Veren Kusuru

Kusur tespitinin çok iyi analiz edilmesi gerekmektedir. Zira kusur olmadan da çekilmezlik hali söz konusu olabileceğini söyleyebiliriz. Kira sözleşmesinin önemli sebeple fesih hakkını kullanacak olan tarafların her ikisi de olacağı için, kusur tespitinde her iki taraf da kendi sorumluluğunu üstlenmek zorunda kalacaktır⁶⁹⁴. TBK m. 331'in genel düzenlemesinde önemli sebeple fesih bildiriminin esaslı şartı haklı bir sebebin yani çekilmezlik halinin oluşmuş olmasına bağlandığı için, taraflardan her biri bu çekilmezlik halini fesih bildirimi ile muhabata iletmesinde kusur aranan bir şart olmayacaktır⁶⁹⁵.

⁶⁹⁴ Akıntürk, Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 272.

⁶⁹⁵ Aydın, **a.g.e.**, s. 219; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 158.

Taraflardan biri kendi kusuru neticesinde çekilmez bir hali meydana getirmişse, kusurlu taraf ile çekilmezlik hali arasında bir bağ söz konusu olduğunda, kira sözleşmesinin sona erdirilmesi önemli sebeple feshe dayandırılmaz⁶⁹⁶. Önemli sebeple fesihte meydana gelen çekilmezlik durumu çekilmezlik halini ileri süren tarafın kusuru ile meydana gelmişse, bu durum önemli sebeple fesih yani TBK madde 331'e dayandırılarak sona erdirilemez⁶⁹⁷. Honsell'e göre; "önemli sebeplerin önceden tahmin edilemez olması ve fesheden tarafa isnad edilebilir bir kusur bulunmaması"nın aranması gerektiği yönündedir⁶⁹⁸.

c. Kusurun İspatı

Önemli sebeple fesihte, kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde kusur iddiası varsa, kira sözleşmesinden kaynaklı doğan borcun ifa edilmemesinde, kusurlu olan tarafın kusursuz olduğunu ispat etmesi gerekecektir. Yasa koyucu TBK m. 112'de bu hususu düzenlemiştir. İlgili maddede; "*Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kedisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür*" denilmiştir⁶⁹⁹. Doktrinde kusurlu halin ispatı ile ilgili varılan tespit; "*çekilmezlik halinde bu çekilmezliğin kimin nezdinde çıktığı ve kusur tespitinin yapılmasında, bu kişinin kusurlu olduğu iddiası ile karşılaşıldığında, kusurlu olduğu söylenen taraf, kusursuz olduğunu iddia ederse bunu ispat etmekle yükümlü olacaktır*" yönünde bir tespit yapılmıştır⁷⁰⁰.

Kusurun ispatı açısından bir diğer değerlendirme de beklenmedik halden sorumluluk yan başlığı ile TBK m. 119'dur. Burada da "*temerrüde düşen borçlu, beklenmedik hal sebebiyle doğacak zarardan sorumludur. Borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını veya borcunu zamanında ifa etmiş olsaydı bil*

⁶⁹⁶ Çekilmezlik hali neticesinde kusuruyla sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafın önemli sebebe dayandıramayacağı kira sözleşmesi ile ilgili bkz. Gümüş (Kira), **a.g.e.**, s. 268; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 159; Aydın, **a.g.e.**, s. 219; Arpacı, **a.g.e.**, s. 145; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232; Tunçomağ (Özel), **a.g.e.**, s. 609; Feyzioğlu (Akdin Muhtelif Nevileri), **a.g.e.**, s. 621; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 285-286

⁶⁹⁷ Aydın, **a.g.e.**, s. 219; Gümüş (Kira), **a.g.e.**, s. 270-271; Tandoğan (Özel Borç İlişkileri), **a.g.e.**, s. 232

⁶⁹⁸ Bknz. Honsell, **a.g.e.**, Art. 266g, N.6.

⁶⁹⁹ "Sözleşmeden doğan bir borcun ifasının, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan bir hukukî engel nedeniyle mümkün olmaması anlamına gelen hukukî imkânsızlık durumunda, borcun ifasının TBK 112,136 anlamında imkânsız hale geldiği kabul edilmelidir", Özçelik, **a.g.m.**, s. 612.

⁷⁰⁰ Aydın, **a.g.e.**, s. 262.

beklenmedik halin ifa konusu şeye zarar vereceğini ispat ederek bu sorumluluktan kurtulabilir” denilmiştir.

Kusur tespiti TBK m. 331/2’nin uygulanmasında hâkim açısından önem taşıyacaktır. Aydın’a göre; “*kiracının kendi yerine ikame olacak bir başka kiracı önermesi TBK m. 331/2 anlamında bir tazminat şekli olarak kabul edilemez*”⁷⁰¹.

d. Kusur Tespiti

Önemli sebeple fesihte kusur tespiti taraflar açısından önemlidir. Önemli sebebin diğer tarafa bildirildiği zamanda kusur tespiti; önemli sebep gerçekleşmeden önemli sebebi oluşturan kusur tespiti; fesih bildirimi yapanın kusurlu davranışı hep kusurun tespiti ve kira sözleşmesine yapacağı etki açısından önemlidir.

Fesih iddiasında bulunan tarafın kusuruyla meydana gelen çekilmezlik aslında önemli sebeple fesih için sona erme olgusunu oluşturur. Fakat bildirimi yapan taraftan kaynaklı olması sebebiyle sonuçları farklı olacaktır. Önemli sebeple feshe dayanılarak sona ermenin gerçekleşmesinde fesih bildirimin de bulunan tarafın önemli sebep olgusunun oluşmasında kusurunun var olduğu biliniyorsa önemli sebebe dayanılarak fesih gerçekleştirilemez⁷⁰². Bununla birlikte mahkeme sürecinde bu bilinmiyorsa ve sonrasında ispat edilirse yine önemli sebebe dayandırılmayacaktır.

Önemli sebeple fesih hakkını kullanmak isteyen tarafın kusurlu olup olmamasının önemi maddi kısımların tespitinde önem arz edecektir. Bu konu son bölümde ayrıntılı olarak incelenecektir.

Kusurun tespiti doğru yapılmalıdır. Sözleşmeyi feshetmek isteyen taraf önemli sebeple fesih bildirimini yaparken, aslında sözleşmenin diğer tarafına karşı başka bir durum ile ilgili kusuru var ise, bu iki durumun ayrı olduğunu ve TBK m. 331’e göre bu ayrım gözetilerek önemli sebeple feshe dayandırılacağını da söyleyebiliriz⁷⁰³.

Kira sözleşmesinin taraflarının her ikisi de kusurlu davranışta bulunmuş olabilir. Tarafların kusurlu davranışlarının tespiti ve ağırlığı önemli sebeple fesih

⁷⁰¹ Konuyla ilgili olarak bkz. Aydın, **a.g.e.**, s. 263; Gümüş(Kira), s. 274

⁷⁰² :elişkili davranış yasağı açısından bkz. Aydın, **a.g.e.**, s. 219; Burcuoğlu(Tahliye), s. 286; Gümüş(Kira), v 271; Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 258; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232.

⁷⁰³ Aydın, **a.g.e.**, s. 220.

hakkının kullanımında durum şartların tespitinde ve parasal sonuçların değerlendirilmesinde önem arz etmektedir. Fesih bildirimde bulunan tarafın önemli sebeple fesih hakkını kullanmak istemesinde kusurlu olduğu biliniyorsa, bu durumun revize edilebilmesi ancak ispata dayanacaktır ve diğer tarafın da kusurlu olduğu söylenmelidir. Her iki tarafından kusurlu olması sözleşmenin sona erdirilmesinde kusurun ağırlığına göre değerlendirilecektir. Fesih bildiriminde bulunan tarafın daha az kusurlu olması somut olayın durum ve koşullarının tespitinde aranabilmektedir⁷⁰⁴.

Kusur tespitindeki bir diğer husus da, kiracının kendi kusuru ile meydana getirdiği olgu neticesinde kira ilişkisinin zedelenmesidir. Kiracının kusuru aslında kendisini etkiler kira sözleşmesini etkilemez. Sadece durum ve koşullardan kaynaklı kusur neticesinde meydana gelen durumlar yüzünden bir fesih gerçekleşir. Bu konuyla ilgili olarak Doktrindeki bir örneğe göre, *“kendi kusurlu hareketleri neticesinde işten atılan kiracının, işsizliğini neden göstererek sözleşmeyi sona erdirmek istemesi”* görülebilir⁷⁰⁵.

e. Önemli Sebebin Karşı Tarafa İletilmesi

Kira sözleşmesinin taraflarından biri sözleşmeyi olağanüstü sebeple fesih hallerinden “önemli sebeple fesih” haline dayanarak sona erdirmeye istediğini, haklı nedenin oluşması ile sözleşmenin diğer tarafına fesih bildirim süreleri içinde bildirir. Taraflar arasında kira sözleşmesinden kaynaklı sürekli bir borç ilişkisi bulunmaktadır. Bu ilişki önemli sebep dolayısıyla süresinden önce sona erdirilmek istenmektedir. Böyle bir durumda sözleşmeyi sona erdirmek isteyen taraf sözleşmenin diğer tarafına sözleşme ile artık bağlı kalamayacağını iletmesi gerekmektedir. Zira taraflar önemli sebeple fesih hakkını ancak diğer tarafa bildirimin yapılması şartı ile sona erdirebilirler⁷⁰⁶.

Fesih bildiriminin yapılması önemli sebeple fesih hakkının kullanımında gerekli bir şart olması TBK m. 331/1 gereğince emredici hüküm olarak kabul

⁷⁰⁴ Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 159; Aydın, **a.g.e.**, s. 220.

⁷⁰⁵ Günel, a.g.t., s. 217; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 235; İsviçre doktrininde, *“karşı tarafın da kusuru bulunsa dahi, birlikte kusurlu olan kişinin sözleşmeyi feshetme yetkisinin bulunmayacağı ifade edilmektedir”* bkz. dipnot yazarları için İncoğlu, **a.g.e.**, s. 236, dipnot: 194; İncoğlu’na göre: *“sözleşmeyi feshetmek isteyen daha kusurlu olmaması gerekir”* aynı doğrultuda bkz. Aydın, **a.g.e.**, s. 220.

⁷⁰⁶ *“Fesih hakkı karşı tarafa yöneltilmesi gereken bir irade beyanı ile kullanılır”* bkz. İncoğlu, **a.g.e.**, s. 247.

edilmektedir. Bildirimin yapılmamasına rağmen önemli sebebi ileri süren tarafın sözleşmenin sona erdiğini söylemesi bu maddenin uygulama alanı bulması için yeterli değildir. Sözleşme bir tarafın isteği ile sona ermiş ama bildirim gerçekleşmemiş olduğundan dolayı taraflar bu sona erme halini TBK m. 331'e dayandırarak sona erdireceklerini söyleyemeyiz.

C. TBK m. 331 Gereğince Fesih Bildiriminin Hukuki Sonuçları

Fesih bildiriminin hukuki sonuçları, ancak fesih bildiriminin kullanılmış olmasına bağlıdır. TBK m. 331 gereğince fesih bildiriminin hukuki sonuçları, önemli sayılan sebebin ortaya çıkışından itibaren uzun sayılacak bir zaman geçtikten sonra TBK m. 331 deki fesih hakkı kullanılırsa, sebebin fesih hakkını kullanan taraf için önemli olmadığı sonucuna varılabilir⁷⁰⁷.

“Önemli Sebep” yoksa, fesih bildirimi (bozucu yenilik doğuran hukuki işlem kesin hükümsüz olur⁷⁰⁸. Yenilik doğuran haklar, bir hukuki ilişki çerçevesinde kanunun aradığı belirli şartlar gerçekleşmişse doğarlar. Bu şartlar gerçekleşmemişse yenilik doğuran hak da doğmamış demektir ve hukuki muamele de dolayısıyla sonuç doğurmaz, kesin hükümsüz olur⁷⁰⁹. Şu halde fesih bildiriminin iptaline gerek olmaksızın, kendiliğinden hükümsüzlük söz konusudur⁷¹⁰.

Tazminat miktarını hakim takdir edecek ve takdir yetkisini kullanırken haksız fiil tazminatının nasıl belirleneceğini gösteren kuralları da göz önünde tutacaktır. (TBK m. 114/2 gereğince, TBK m. 50/2, TBK m. 51/1)⁷¹¹.

D. Fesih Bildiriminin Taraflar Açısından Sonuçları

Önemli sebeple fesih hakkını kullanabilecek olan taraflardan herbirdir. Fesih bildiriminin yapılmasında sözleşmenin belirli süreli belirsiz süreli olması yanında, sözleşmenin taraflarının durumu da önemlidir. Tarafların sayısı, fesih durumunda tarafların ekonomik durumlarının tazminatı etkilemesi, paylı mülkiyette taraf sayısının fazla olması gibi birçok durum tarafların önemli sebeple fesih hakkını kullanmak istediklerinde önem kazanacaktır. Biliyoruz ki, sürekli borç

⁷⁰⁷ Weber, **a.g.e.**, Art. 266g, N.6.

⁷⁰⁸ Weber, **a.g.e.**, Art. 266g, N.7.

⁷⁰⁹ Weber, **a.g.e.**, Art. 266g, N.7; Honsell, **a.g.e.**, Art. 266g, N.10.

⁷¹⁰ **A.e.**

⁷¹¹ Weber, **a.g.e.**, Art. 266g, N.8; Honsell, **a.g.e.**, Art. 266g, N.6.

ilişkilerinde önemli sebeple fesih hakkının kullanımında kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erecektir⁷¹².

Kiraya veren için kira bedeli kaybı, kiracı için iş yeri kiralarda işin aksamaması, taşınma masrafları, daha yüksek kira bedeli ödeme durumu göz önünde tutulur⁷¹³. Bu konuda, TBK m. 437/2'den (İBK. 337.....) de kıyasen yararlanılabilir⁷¹⁴.

Fesih bildiriminin kullanımında kiracı ve kiraya veren açısından ayrı ayrı değerlendirmelerin yapılması her ne kadar çalışma içinde yer yer bahsedilmiş olsa da, ayrı bir başlıkta incelenmesi gerekli görülmüştür.

1. Kiracı Açısından

Önemli sebebin varlığı kiralanan yerin teslimi anında bilinmiyor ve bilinebilecek durumda değilse, önemli sebeple feshin kullanımı hem kiracı hem de kiraya veren için mümkündür⁷¹⁵. TBK madde 331'in uygulanabilmesi için kiralanan yerin tesliminin yapılmış olması gerektiği hükmü bulunmamaktadır. O halde taraflar önemli sebebin varlığı halinde fesih hakkını kullanmak için kiralanan yerin teslimini beklemek durumunda değildir⁷¹⁶. Teslimden önce önemli sebeple fesih hakkının kullanımı söz konusu olduğunda, bekleme sürelerine uyulmaya gerek kalmadan sözleşme sona erdirilebilir. Bu durumun yasal bir zeminde hak kaybı olmadan elde edilmesi hakimin takdirine bağlanarak “derhal fesih hakkı” kullanılabilir.

Kiracı açısından fesih bildiriminin yapılmış olması önemlidir. Kiracı için kiralanan yerin tesliminden önce ve tesliminden sonra farklılıklar olabilir. Uygulamada bu durum farklı tespitler ile karşımıza çıkmaktadır. Kiracının kiralanan yeri teslim alması ve kiralanan yerin değerini arttıracak tamir ve yenilikler yapması yanında kiracının bir işletme olarak müşteri kitlesini çekmesi örnek olarak gösterilebilir. Böyle bir durum karşısında fesih bildirim süresi ve bu bildirimin yapılmış olması önem kazanacaktır. Fesih bildirimi yanında tarafın uğrayacağı zararlar da göz önüne alınmalıdır.

⁷¹² Tandoğan(özel borç ilişkileri), s.234; Doğan, **a.g.e.**, s. 226

⁷¹³ Weber, **a.g.e.**, Art. 266g, N.9.

⁷¹⁴ **A.e.**

⁷¹⁵ Akıntürk,Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 272.

⁷¹⁶ Gümüüş, **a.g.e.**, s. 160.

2. Kiraya Veren Açısından

Kira sözleşmesini sona erdirmek isteyen kiracıya karşı kiraya verenin korunması kiraya verenin hak kaybı yaşamaması için alınabilecek önlemlerden biri olarak düzenlemeye getirilen fesih bildirimi, kiraya veren açısından da gereklidir. Fesih bildirimi kiraya vereni koruyan bir sona erme bildirimidir. Kiraya veren fesih bildiriminin yapılmasıyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesinden haberdar olacaktır. Kira sözleşmesinin sona ereceğini bilen kiraya veren, yeni bir kiracı arayışına girebilir. Böylece daha az zararla kira ilişkisi sona erdirilmiş olur⁷¹⁷. Daha doğru bir ifadeyle, kiraya veren kendini bu duruma alıştırıp çözüm bulma yoluna gidecektir.

III. ÖNEMLİ SEBEPLE FESHİN DİĞER SONA ERME HALLERİ KARŞISINDAKİ YERİ

A. Diğer Olağanüstü Hükümler Karşındaki Görünümü

Sözleşme ilişkisi devam ederken taraflardan biri mevcut kira ilişkisini beklenmeyen bir durum karşısında devam ettirmek istemeyebilir. Böyle bir durum karşısında taraflardan kira sözleşmesine devam etmesi beklenemez. Zaten bu durum dürüstlük kuralına göre de beklenemez bir durumdur⁷¹⁸. Yasa koyucu sözleşmenin taraflarını böyle bir durum karşısında korunmasını sağlayıcı hükümler koymuştur. Böylece bir kira sözleşmesinin tarafları bu ilişkiyi sona erdirmek istediğinde, sözleşmede belirlenen süreye uymaksızın sona erdirebilecektir. Kanunda özel olarak düzenlenen hükümler bulunmaktadır. Kira sözleşmesinin olağanüstü sebeple feshi de bu yönde düzenlenmiştir.

Kanunda özel hükümler ile güçlendirilen sona erme hallerinin tek başına sonuç doğuramayacağı durumlarda önemli sebeple feshe dayandırılıp dayandırılmayacağının da iyi tespit edilmesi gerekmektedir. Her ne kadar TBK m. 331 genel bir düzenleme ile karşımıza çıkmış olsa da, TBK m. 332 ve TBK m. 333'ün hangi durumlarda TBK m. 331'e göre de değerlendirilmesinin gerekliliği tespit edilmelidir. Hükümler arasında bir yarışmanın⁷¹⁹ söz konusu olduğu durumlar da olabilir. Doktrinde hakim görüş TBK m. 332'nin özel hüküm

⁷¹⁷ Aydın, **a.g.e.**, s. 90.

⁷¹⁸ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 217.

⁷¹⁹ Yarışma (*Telahuk, Konkurrenz, Concours*) için bkz. Hatemi, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 278.

niteliğinde olması sebebiyle TBK m. 331'in uygulanmayacağı yönündedir⁷²⁰. Aslında yarışma tamamen tarafların ihtiyaçları ve durum ve koşullara göre oluşabilecek bir durumdur.

Kiracının iflası olağanüstü sebeple fesih olarak TBK m. 332'de düzenlenmiştir⁷²¹. Bu madde kiraya verene kiracının iflası halinde madde hükmü gereğince olağanüstü fesih imkânı vermektedir. Bu imkân kiracının ölümü halinde de TBK m. 333 gereğince uygulanabilecektir.

Olağanüstü sebeple fesih dediğimiz durum, kira sözleşmesinin süresinden önce sona erdirilebilmesidir. Önemli sebeple fesih hükmüne baktığımızda her iki taraf (kiracı-kiraya veren) için de uygulanabilir bir durumken, diğer olağanüstü sebeple fesih hallerinde bu kadar genel ele alınmamış ve sınırlamalara gidilmiş olduğunu görmekteyiz. Aynı zamanda olağan fesihten farklı olarak olağanüstü fesih durumunda tarafların maddi yükümlülükleri daha ağır olabilir.

Ayrı başlıklar ile iflas ve ölüm hallerinin özel hüküm ile belirlenmiş olduğu kabul edilse de, bu maddelerin uygulamada cevapsız bırakıldığı durumların TBK m. 331'in uygulama alanı içine girebileceğini de söyleyebiliriz⁷²².

B. Ayıp Nedeniyle Fesih'in Önemli Sebeple Fesih Sayılmaması

Kiracı, kira sözleşmesine konu taşınır veya taşınmazı ayıp sebebiyle tahliye etme hakkına sahiptir. TBK m. 304-306'da bu konuyla ilgili olarak düzenlemeler yapılmıştır⁷²³. Ayıp kiralananın teslim anında ya da sonradan meydana gelmiş olabilir. Ayıp hali TBK'nda başlı başına ele alınmış bir hükümdür. Zaten yasa koyucu borçlar kanununda ele almadığı özel hükümleri genel hükümlere göre değerlendirmektedir. Ayıp bir kimseye kira ilişkisini sona erdirmeye yani fesih hakkı tanıyan bir durumdur. Ayıbın gizli ya da açık olması kiracının sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını engellemez⁷²⁴.

Ayıp hükümlerine dayandırılarak sona erdirilmek istenen bir kira ilişkisi aslında kiracının bu ayıp karşısında çekilmez bir durum ile karşı karşıya kaldığı

⁷²⁰ Gümüş, **a.g.e.**, s. 267; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 260.

⁷²¹ İncoğlu, **a.g.e.**, s.258.

⁷²² İncoğlu(Kira), s. 224; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 237-238; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 45; Doğan, **a.g.e.**, s. 306; Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 286; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 322.

⁷²³ Yeni düzenleme için bkz. Koç, **a.g.m.**, s. 12; Belen, **a.g.m.**, s. 120 v.d.

⁷²⁴ Türker Yalçınduran, "Türk Borçlar Kanunu'na Göre Ayıp Nedeniyle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Erken Tahliye Etme İmkânı", **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, Ankara, Haziran 2013, Cilt XXIX-Sayı 2, s. 65; Hatemi (Ders Notları), s. 43; İncoğlu (Kira I), s. 121v.d.

sonucunu doğurabilir. Ayıp taraflardan sadece biri yani kiracı için tanınmıştır⁷²⁵. Fakat konuyu önemli sebeple fesih boyutunda değerlendirmek istersek, ayıp her ne kadar feshi hakkını veriyor olsa da önemli sebeple fesih niteliğinde bir durum olarak sayılmayacaktır. Bunun nedeni ise iki şekilde değerlendirilebilir. Bunlardan ilki ayıp hükümlerinin yasada önemli sebeple fesih halinden bağımsız olarak ve açık bir şekilde yer alması, ikincisi ise önemli sebeple fesih kira ilişkisinin iki tarafına da tanınmış bir hak olmasına rağmen ayıp nedeniyle fesih sadece kiracıya tanınan bir hak olmasıdır.

Ayıp hükümlerinde kiraya verenin sorumluluğu vardır. Önemli sebeple fesihte böyle bir sorumluluk yasa koyucu tarafından taraflara yükletilmemiştir. Daha sade bir ifade ile, önemli sebebin varlığı kiracı veya kiraya verene fesih hakkı tanıyabilmektedir. Tabi bu fesih hakkı olağanüstü fesih hakkıdır. Aynı durum ayıp için söylenemez. Ayıpta bu hak sadece kiracıya verilmiştir. BK madde 305/2’de önemli ayıplardan söz edilmiştir. Buradaki önemli ayıplar önemli bir sebep gibi algılanmamalıdır⁷²⁶.

C. Özel Hüküm Niteliğindeki Olağanüstü Fesih Maddelerinin Görünümü (TBK m. 315-316)

TBK m. 331’in hangi durumlarda uygulama alanı bulacağını tespiti önemlidir. Bu tespitin yapılmasındaki fayda, olağanüstü fesih sebeplerinin ve kanunda yer alan diğer sona erme şartlarının ilgili maddelerinde düzenlenmiş olan hükümlerin uygulama alanı bulması durumunda TBK m. 331’e gidilemeyecek olmasının ve gidilemeyecek durumların belirlenmesi önemli sebeple fesih maddesinin işlerliği açısından önemlidir.

TBK m. 331’in ancak diğer durumların kapsamına girmeyen olağanüstü durumlarda etkin bir şekilde uygulanabilir olduğunu görmekteyiz. Olağanüstü sebeple fesih sayılabilecek durumlar için düzenlenmiş olan özel hükümler⁷²⁷ hiç ya da belirli kısımlar için gerçekleşmemiş olmalıdır. Bu durumda ilgili maddelere

⁷²⁵ BK madde 301’de açık bir şekilde hüküm vardır. Ayıp nedeniyle kira ilişkisinin sona erdirilmesi kiracı aleyhine değiştirilemeyecektir. Zaten yukarıda da belirttiğimiz gibi bu ayıbın açık veya gizli olmasının bir önemi yoktur. Yalçınduran, **a.g.m.**, s. 67.

⁷²⁶ Gümüş, (Yeni), s.117; Kiracıya tanınan fesih hakkı için bkz. Murat İnceoğlu, “Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, **Kazancı Hakemli Dergisi**, 2013, Cilt: 9, S. 103-104, (52-88), s. 75 v.d, (**Tekeffül**)

⁷²⁷ Oğuzman,Barlas, **a.g.e.**, s. 287.

dayandırılmayacak olan hallerde, önemli sebeple fesih uygulanır⁷²⁸. Doktrinde TBK m. 315 ve 316. maddelerin görünümü “*kiracının borca aykırı davranışının sonuçlarına ilişkindir*”⁷²⁹ olarak yorumlandığını görmekteyiz⁷³⁰.

D. Aşırı İfa Güçlüğü Karşısında Önemli Sebeple Feshin Kullanımı

Kira sözleşmesinin taraflarından biri için, önceden beklenemeyen, öngörülemez bir durumun doğmuş olması mümkündür. Böyle bir durum karşısında tarafların bu hakkı ileri sürmesi ancak dürüstlük kuralı çerçevesinde olabilir. TBK m. 138’e göre, taraflar için sözleşme kurulurken öngörülemez ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü durum ifadesi kullanılarak bu durumun ancak dürüstlük kuralı çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Çalışmanın kapsamı açısından TBK m. 138’in uygulama alanı bulmasında TBK m. 331’ile olan ilişkisinin belirlenmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir. Zira TBK m. 138’de “.....sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanabilir” denilmiştir. Böylelikle burada ifade edilen fesih hakkının önemli sebeple fesih için uygulama alanı bulmasının mümkün olabileceği sonucu da doğmaktadır⁷³¹. Aşırı ifa güçlüğü ve önemli sebeple feshin yarışması bazı durumlarda mümkün görünmekte ve uygulanabilirliği açısından hangisinin uygulanacağını doğru tespit edilmesi gerekmektedir.

TBK m. 138’in uygulanmasında tek taraflı bir fesihten söz edilmektedir. Zira olağanüstü sebeple fesih hallerinden önemli sebeple fesihte durum tek taraf açısından değil, her iki taraf için de söz konusu olmaktadır. Biliyoruz ki aşırı ifa güçlüğü borçludan kaynaklanan bir durum olmamalıdır. Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi açısından bakıldığında bunu söylemek güçleşecektir. Dürüstlük kuralı ve hakkaniyet burada ortak bir yol gibi görünse de aşırı ifa güçlüğü önemli sebeple

⁷²⁸ Gümüş, (BH), s. 320.

⁷²⁹ İnceoğlu (Kira), s. 224; çalışma içinde TBK m. 316 özel olarak inceleneceği için burada değinmekle yetinilmiştir.

⁷³⁰ TBK m. 316 ve 331’in karşılaştırılarak değerlendirilmesi çalışmada geniş yer aldığı için bu bölümde bahsetmekle yetinilmiştir.

⁷³¹ İnceoğlu’na göre aşırı ifa güçlüğü ve önemli sebeple fesih ; “....teşkil eden birçok durumda esasen aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138. maddenin de şartları gerçekleşmiş olacaktır. Zira her iki hükümde de önceden öngörülemez bir sebebin, taraflardan birinin sözleşmeye mevcut şartlarla devam etmesini dürüstlük kuralı uyarınca beklenemez kalması söz konusudur” denilmiştir. İnceoğlu (Kira), s. 227.

fesih halinde tek başına uygulama alanı bulamayacağı durumlarda yeni şartlara göre düzenlenmesinin gerekliliği söylenebilir⁷³².

Doktrinde aşırı ifa güçlüğü ile önemli sebeple fesih ilişkisinin değerlendirilmesinde farklı tespitler olduğunu görmekteyiz⁷³³. Bir görüşe göre, arafların tercih hakkının olduğu savunulmuştur⁷³⁴. Kiracı veya kiraya veren önemli sebeple fesih yolunu seçmek yerine kira sözleşmesinin uyarlanması da seçebilirler⁷³⁵. Bu seçimin aksine doktrindeki bir diğer görüşe göre de, taraflar önce sözleşmenin uyarlanmasını isteyecek ve bunun akabinde, şayet uyarlama mümkün değilse sözleşmenin feshini isteyebilecektir⁷³⁶.

Tarafların içinde bulundukları durum uyarlamanın mümkün olmadığı bir durumsa, uyarlamadan söz etmek mümkün olmayacaktır. Çekilmezlik hali her somut olayda değişiklik göstereceği için sonuçlarının da aynı olamayacağı ve her somut olayda farklı olduğu söylenebilir. Uyarlamada durum biraz daha farklıdır. Tarafların kendi istekleri dışında ya da istekleri ile meydana gelmiş bir çekilmezlik hali olduğunda, bu durumun TBK m. 331'in dışına alınarak aşırı ifa güçlüğü ile yarışması da mümkün olmayacaktır.

Kira ilişkisinin devamında tarafların beklenmeyen ekonomik çöküşlerinin çekilmezlik kabul edilmesi mümkün görülse de burada uygulanması gereken TBK m. 331 değil genel kurallar çerçevesinde ifa güçlüğüne dair hükümler olması gerekeceğinden ötürü TBK m. 138 uygulama alanı bulacaktır⁷³⁷.

⁷³² “*Clausula Rebus Sic Stantibus*, işlem temeli teorisi, empreviyon teorisi gibi görüşler dayanak olarak gösterilmekle birlikte, hâkim görüş sözleşmenin uyarlanmasına dayanak olarak TMK m. 2’de yer alan dürüstlük kuralıdır” bknz. Aydın, **a.g.e.**, s. 204; daha fazlası için bknz. Baysal, **a.g.e.**, s. 78; İşlem Temeli için bknz. Cashin Ritaine, **a.g.e.**, s. 8; Baysal, Başak, “**Aşırı İfa Güçlüğü**”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler, Tebliğler, M. Murat İnceoğlu, İstanbul (113-143), s. 117-118, (İFA); Oğuzman, Barlas, **a.g.e.**, s. 290; Akyol, (Dürüstlük), s.

⁷³³ Doktrindeki yazarlar için bknz. Aydın, **a.g.e.**, s. 203 v.d; Gümüş(Kira), s. 268 v.d; İnceoğlu(Kira), s. 227-228.

⁷³⁴ İnceoğlu (Kira), s. 227; Gümüş (Kira), s. 269.

⁷³⁵ İnceoğlu (Kira), s. 227; Bununla birlikte Gümüş’e göre; “...kira bedelinin azlığı veya çokluğu, TBK m. 331 anlamında haklı sebep oluşturmaz” denilmiştir. Gümüş (Kira), s. 269; bu görüşün kabul görülebilir yönleri elbette ki bulunmaktadır.

⁷³⁶ Aydın, **a.g.e.**, s. 205-206; Gümüş(Ders), s. 192 v.d.

⁷³⁷ Yargıtayın uyarlama ile ilgili verdiği bir kararında, özellikle dikkatimizi çeken husus, inceleme konusu olayın objektif ve sübjektif nedenlerinin göz önüne alınması yönünde olduğu ve tarafların belirlenen miktarın ekonomik çöküş neticesinde, birbirlerine karşı sözleşme özgürlüğü ilkesi gereğince verdikleri sözler ve uymama-uyamama durumunun oluşmasıdır. Sözleşme hukukuna egemen olan sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa- Pacta Sund Servanda) ilkesi hukukumuzda da kabul edilmiştir. Bu ilkeye göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Yarg. 13.H.D. E. 1998,5829, K. 1998,7843 T. 15.10.1998Sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaştırılmış,

TBK m. 138'deki düzenleme aslında sözleşmeye bağlılık ilkesinin dışında meydana gelebilecek olağanüstü nedenler yüzünden sözleşmenin sona erdirilmesini ifade etmektedir⁷³⁸. İşlem temelinin çökmesi nazara alınarak sona erdirilecek bir kira sözleşmesinin uyarılama davası yerine TBK m. 331'e dayalı olarak sona erdirilmesi uygulanabilirlik açısından daha geniş bir alana sahiptir.

Yargıtay'ın uyarılama davaları ile ilgili kararlarına baktığımızda, kira sözleşmesine konu kiralanan için bir bedel tespitinde gidildiğini ve bu durumun ancak kira bedelinin az veya çok olmasına göre karar verilebileceği yönünde olduğunu görmekteyiz. Bu sebeple TBK m. 331'in geniş yorumlanması ve kira bedelinin azlığı veya çokluğu için gidilmemesi gerektiği doktrinde kabul görmektedir⁷³⁹.

kararlaştırılan edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeniyle değişmiş olsa bile, borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Gerçekte de, sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Ancak bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Sözleşmenin yapıldığında karşılıklı edimler arasında olan denge sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hasıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet(MK Md. 4,2) kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık(Clausula Rebus Sic Stantibus - Beklenmeyen hal şartı- sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır.Tarafların iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette değişmişse artık taraflar o akitle bağlı tutulmazlar, değişen koşullar karşısında Medeni Yasa'nın 2. maddesi uyarınca sözleşmenin yeniden düzenlenmesi imkanı hasıl olur. Sözleşmenin edimleri arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere harp, ekonomik krizler, aşırı enflasyon örnek olarak gösterilebilir.(çevrimiçi 03.07.2015, www.mevzuatdergisi.com); Uyarılama davalarının temeli TMK. m. 2 deki dürüstlük kuralına dayandırılmaktadır. Bknz. Aydın, a.g.e., s. 204; Eren'e göre; "sözleşmeyi fesheden tarafın ekonomik durumunun önemli ölçüde kötüleşmesi, ağır bir hastalık veya kaza geçirmesi, yürüme veya görme gücünün büyük oranda azalması; kiralanan bizzat ihtiyaç duyması önemli sebeplere örnek gösterilebilir", bknz. Eren(Özel), s. 406, kanaatimce kiraya verenin içinde bulunduğu durumun değişmesi neticesinde kiralanan yere ihtiyaç duyması TBK m. 331'e değil, TBK m. 350-351'e dayanılabilir.

⁷³⁸Cem Baygın, "Türk Borçlar Kanunu'nun Borç İlişkisinin Hükümleri-Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilikler ve Değişiklikler", EÜHFD, C.XIV, S. 3-4, 2010 , s. 142 (119-144), Baygın'a göre, aşırı ifa güçlüğüne düşen kişinin, TBK m. 138'den yararlanabilmesi için "Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmemiş ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durumun ortaya çıkması" gerektiğini söylemiştir.

⁷³⁹"Uzun süreli kira sözleşmelerinde olağanüstü (sosyal boyutlu) ve öngörülemez nitelikteki olaylar sebebiyle işlem temelinin çökmesine dayalı uyarılama davalarına nazaran TBK m. 331, öngörülemez olayların olağanüstü (sosyal boyutlu) olduğu kadar sübjektif (bireysel) nitelikte de olabilmesi bakımından, uyarılama davasına nazaran daha geniş bir uygulama alanına sahiptir. eBK uygulamayı bakımından Yargıtay uyarılama davalarını sözleşme şartlarından sadece kira bedeline hasretmekteydi. Yine Yargıtay'a göre, kira bedelinin uyarlanabilmesi imkanı karşısında, eBK m. 264'e dayalı sözleşmenin feshi imkanını tanımamak gerekirdi; özellikle uzun süreli kira sözleşmelerinde kiralananın bulunduğu bölgenin gelişimi ve lüks bir semt halini alması, kiralayana

E. İrade Bozuklukları Karşısında Önemli Sebeple Feshin Kullanımı

Kira sözleşmesinin kurulmasından itibaren tarafların bu kira ilişkisi ile bağlı olması genel kuraldır. Ancak bu kuralın bozulduğu istisnai durumlarda mümkündür. Kira sözleşmesinin kurulmasından itibaren çekilmezlik halinin oluşması mümkünken, bunun dışında kurulma aşamasında da önemli sebeplerin oluşması elbette ki olabilir. İrade bozukluğu halleri kanunda düzenlenmiştir⁷⁴⁰. Yanılma, aldatma ve korkutma halleridir⁷⁴¹. Bu hallerinin varlığı sözleşmenin sona erdirilmesine neden olabilir. İrade bozukluğu halleri ile mevcut özel bir düzenleme olan önemli sebeple feshin karşılaştırılması ve iyi tespit edilmesi gerekmektedir. Yarışma kendini bir kez daha bu hususlar için de göstermektedir. Konuyla ilgili olarak doktrindeki görüşler doğrultusunda bir tespit yapılmaya çalışılacaktır.

Önemli sebeple fesih sözleşmesinin kurulmasından sonra ileri sürülebilecek bir fesih halidir. İrade bozukluklarında ise durum biraz daha farklıdır. Zira taraflar sözleşmenin kurulma aşamasında ancak yanılma, aldatma ve korkutma hallerinin meydana geldiğini ileri sürerek, sözleşmenin sona erdirilmesini bu hallere dayanarak isteyebilecektir. Burada irade sakatlığının önemli sebeple fesih hali sayılmasının mümkün olup olmadığının doğru şekilde yorumlanması

eBK m. 264'e dayalı fesih hakkı değil, sadece kira bedeli yönünden uyarılama davası açma hakkı verirdi. Yeni getirilen TBK m. 138 hükmü karşısında kira sözleşmelerinin kira bedelleri dışında içerdiği diğer sözleşme şartları çerçevesinde uyarlanabilmesi mümkün olduğu gibi, TBK m. 138 ve TBK m. 331'in uygulanma şartlarının aynı anda gerçekleştiği hallerde, kiracı veya kiralayan kira sözleşmesinin TBK m. 331'e göre olağanüstü feshi yoluna gitmekten, kira sözleşmesinin uyarlanmasını talep edebilirler" Bknz. Gümüş(Kira), s. 268-269; Yargıtayın yerleşmiş içtihatlarında, uyarılamanın, kira bedelinin azlığı çokluğu konusunda TBK m. 331'in uygulanmayacağı yönündedir. Bir karar da "sözleşmenin bedele ilişkin hükümlerinin günün koşullarına uyarlanmasını olanaklı bulunduğu durumlarda, kira sözleşmesinin 'feshi' istenemez. ...sözleşmenin bedele ilişkin hükümlerinin günün koşullarına uyarlanması davasının davacı tarafından açılmış olduğu anlaşılmaktadır. Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre, bu suretle düzeltme mümkün olan hallerde kira akdinin feshi istenemez" (Y. 3HD. 15.5.1997, 4270E, 4948 K.); (Y3. HD. 13.5.1997, T. 4270, E. 4948K), kararlar için bknz. Karahasan(Cilt4), s. 193.

⁷⁴⁰ İrade bozuklukları bir sözleşmeyi askıda tutarak, diğer tarafın bu sözleşmeyi iptal edebilmesini sağlayan bir durumdur. Bir süreye bağlanmıştır. Yanılma, Korkutma ve Aldatma olarak karşımıza çıkmaktadır. 818 sayılı mülga kanunda irade sakatlıkları bozukluk olarak yenilenmiştir. Bknz. ÖZKAYA, Eraslan, **Yanılma Aldatma Korkutma Davaları**, Ankara, 3. Bası, Seçkin Yayıncılık, 2014, s. 20.

⁷⁴¹ Akyol(Genel), s. 237.

gerekecektir⁷⁴². Bu noktada, TBK m. 331'in, genel hükümler içinde yer alan özel bir düzenleme olması sebebiyle irade sakatlığı karşısındaki durumunun genel perspektifte değerlendirilmesi gerektiğini söyleyebiliriz.

Sürekli borç ilişkilerinin sona erme hallerinden olan fesih ve iptal kavramlarına çalışma içinde geniş bir şekilde yer vermeye çalışıldı. Bu sebeple bu iki hukuki durumun sonuçlarının birbirleri etkilemesi ve sözleşmenin sona erdirilmesinde hangisinin kullanılacağına doğru tespiti gerekecektir. Zira irade sakatlığının mevcudiyeti fesih değil iptal sonuçlarını doğururken, önemli sebep halinde ise fesih şeklindeki sona erme hali uygulama alanı bulacaktır. Kira sözleşmesi irade bozukluğu hallerden birinin etkisi ile sona erdirilmek istendiğinde, bu hakkın kullanımı ile sözleşme baştan beri geçersiz sayılacak ve iptal edilecektir. Hak düşürücü süre olan bir yıllık sürede irade bozukluğu halinin ileri sürülmemesi durumunda ise iptal hakkı kaybolacaktır. İşte tespit etmek istediğimiz konu da TBK m. 331 ve TBK m. 30, 36 ve 37'nin birbiriyle yarışabileceğidir.

Kira sözleşmesi kurulurken tarafların bilemeyeceği önemli sebepler oluşmuş olabilir. Bu önemli sebeplerin oluşmasında bir irade bozukluğu söz konusu olursa, taraflar kira sözleşmesini sona erdirmek isteyeceklerdir. Sona erdirmeye talebinin iletilmesinde gerekçe “*çekilmezlik halinin meydana gelmesi*” olarak kabul edilirse, taraflar çekilmezlik halinin ortadan kalkmasını ve sözleşmenin sona erdirilmesini somut olayda meydana gelmiş olan önemli sebebe bağlayarak TBK m. 331'e göre sona erdirmek isteyecektir. Sona ermenin TBK m. 331'e mi yoksa ortada kabul gören bir irade bozukluğu neticesinde mi doğduğu sorusunun cevabı aranırken, doktrindeki hakim görüş, seçimlik hakkın bu durumda kullanılabileceği yönündedir⁷⁴³. Bu görüşe göre; tarafların irade bozukluğu halinin varlığını öğrenmeleri ile kurulmuş olan kira sözleşmesini neye göre sona erdirecekleri ebette ki yarışan iki hukuki durum nedeniyle tarafların seçimlik haklarını kullanmaları ile çözümlenebilecektir. Bununla birlikte irade bozukluğu halinin düzenlenmesinde süre kısıtlaması olduğunu bilmekteyiz. Bir yıllık hak düşürücü sürenin varlığı nedeniyle, kira sözleşmesinin irade bozukluğuna dayandırılması durumunda ancak

⁷⁴² İncooğlu(Kira), s. 229-230. Önemli sebeple fesih maddesi TBK 331 ile irade sakatlığının yarışacağı yönünde bknz. Aydın, **a.g.e.**, s. 248-249; Yanılma, aldatma ve korkutma durumunda iptal hükümlerine dayanılacağı yönünde bknz. Akyol(Genel), s. 236.v.d.

⁷⁴³ İncooğlu, **a.g.e.**, s. 229; Aydın, **a.g.e.**, s. 248-249;

bu bir yıllık süredebu durumun ileri sürülmesi gerektiği ve buna dayalı fesih hakkının da bu süre içerisinde kullanılacağı sonucuna varabiliriz. O halde bu bir yıl ile kısıtlamaya gidilecek olursa, tarafların önemli sebebe dayandırdıkları bu durumu ancak bir yıl için de kullanırlarsa geçerli olacağı ama kullanmadıkları takdirde süre kaybından bu hakkın ileri sürülemeyeceği, bir yıllık süre için yarışmanın ve seçimlik hakkın kullanılabileceği sonucuna varılmış olur⁷⁴⁴. Bununla birlikte irade bozukluğunun meydana gelmesi ve öğrenilmesinin bu süre yok kabul edilerek, durumun sadece TBK. 331’e dayandırılacağını düşünecek olursak, bu sefer de irade bozukluğu hallerinin kanundaki özel düzenlemelerini yok saymış olacağız. Bizim de kabul ettiğimiz görüş elbette ki irade bozukluğu ve önemli sebeple feshin yarışacağı yönündedir. İrade bozukluğu “yanılma, aldatma, korkutma” hallerinden birinin meydana gelmesi ve bu durumdan dolayı sözleşmenin sona erdirilmek istenmesi elbette ki hukuki anlamda beklenen bir durumdur. Önemli olan meydana gelmiş olan durumun sona ermede nereye dayandırılacağının doğru tespitidir.

F. İmkânsızlık Hali Durumunda Önemli Sebeple Feshin Kullanımı

Kira sözleşmesi kurulduktan sona kiralananın başlangıçta veya sonradan imkânsız hale gelmesi mümkündür. İfanın imkânsız olması durumunda kira sözleşmesi kiracı tarafından sona erdirilebilir. TBK m. 112’de borcun ifa edilememesi düzenlenmiştir. Düzenlemeye göre “*borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür*” denilmiştir. Kira sözleşmesinde kiracı ve kiraya veren birbirine karşı ifa borcu içindedir. Düzenlemede “*hiç veya gereği gibi*” ifa edilmezse ifadesi yer almış ve kusurun tespitine göre tazminata hükmedilebileceği söylenmiştir.

Bir diğer düzenleme de TBK m. 136’dır. Bu düzenlemede ise; borçlunun sorumlu tutulmadığı ifa imkânsızlıkları nedeniyle borcun sona ermesi halleri dışında, son fıkrada uğranılan zararın tazmini gerektiği belirtilmektedir.

TBK m. 112 ve m. 136’nın TBK m. 331 karşısında tespitinin yapılması çalışmanın genişletilmesi açısından önemlidir⁷⁴⁵. İfa imkânsızlığı hallerinin yasada düzenlenmiş olması sebebiyle TBK m. 331’in hangi durumlarda uygulama alanı

⁷⁴⁴ Aydın, **a.g.e.**, s. 250.

⁷⁴⁵ Özçelik, **a.g.m.**, s. 571.

bulabileceğinin doğru tespit edilmesi gerekmektedir⁷⁴⁶. İfa imkânsızlığı sonrası meydana gelen zararların tazmininin TBK m. 331/2 ye dayandırılması ancak kiraya verenin ifa imkânsızlığını biliyor veya bilebilecek durumda olması halinde uygulanabilir⁷⁴⁷. Kiraya verenin bunu bilerek kiraya verdiği kiralanan üzerinde bir hak iddia etmesi dürüstlük kuralına göre geçerli olamayacaktır. Kiraya verenin kusurlu bir davranışının olduğu da söylenebilir. Zira kiraya veren kiracıyı zarar uğratmış olabilecektir. İmkânsızlık halinde kiracının tazminata hak kazanması ancak kiraya verenin kusur ve verdiği zararın tespiti neticesinde olabilecektir. Bu durumda her üç maddenin de birlikte değerlendirilmesi yerinde olacaktır.

G. Kiracının Başka Bir Kiracı Adayı Bulması

Kiracı kira sözleşmesinin devamında kira ilişkisini sona erdirmek istemekle birlikte, kiraya verenin zor durumda kalmaması için bir çözüm bulunması kanuna göre tazminat ödenerek yapılabilir. Tazminata hükmedilmesi ancak hakimin takdir etmesine bağlıdır. Bu sebeple kiraya verenin başka yolları da denemek istemesi ve kiracının önemli sebeple fesih halinde yeni bir kiracı aday bulması ve kiraya verene bunu teklif etmesi düşünülebilecek bir yoldur.

TBK m. 325' e göre; *“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 sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer”* düzenlemesi ile kiracının borçlardan kurtulması için bir çözüm yolu olabileceğini söyleyebiliriz. Bu maddenin uygulamada önemli sebeple fesih halinde uygulanabileceğini de söyleyebiliriz. Burada dikkat edilmesi gerek esas unsur, TBK m. 331'in TBK m. 325 ile ilişkisinin doğru tespit edilmesidir. Kiracının başka bir kiracı aday bulması mümkün olabilecektir. Bu durumun taraf açısından yani tarafın maddi kayıplarının giderilmesi açısından bakıldığında, TBK m. 331/2 gereğince bir tazminat ödeneceğine karar verilmesi söz konusu olduğunda, kiracının başka bir kiracı aday bulması halinde yine bir tazminat ödeyecek midir. Buradaki görüşüm

⁷⁴⁶ Kiracının ölümü halinde imkânsızlık için bkz. Günel, **a.g.t.**, s. 218-219.

⁷⁴⁷ İmkânsızlığın doğal afetler sonrası meydana gelmiş olması için bkz. Günel, **a.g.t.**, s. 13.

tazminata hükmedilmesi uğranılan zararın var olan kusura göre ve menfaatlerin zedelenmesine göre tespit edileceği düşünülecek olursa, kiracının başka bir kiracı adayı bulması ile kiraya verenin zararının kalmaması ve tazminata hükmedilmemesi söz konusu olabilecektir.

H. Önemli sebebin Kamu Düzenini İlgilendirildiği Durumlar

Önemli sebebin oluşmasında tarafların kendi kusurlarından değil, tamamen kamu düzeni ile ilgili bir geçerlilik koşulunun eksikliği neticesinde sona erme gerçekleşmişse, zaten bu durum tartışılmaya bile gerek kalmadan kesin hükümsüz olur. Bu durumda bildirim yapmaya, tekrardan dava açmaya da gerek kalmayacaktır. Bu durumun uygulamada ki karşılığı özel hükümlere göre değil genel hükümlere göre değerlendirilmelidir. Her iki tarafın da anlaşmış olması sonucu değiştirmeyecektir⁷⁴⁸. Kesin hükümsüzlüğün öğrenilme anı önemli değildir. Taraflardan her biri hükümsüzlük halini gerek sözleşme koşulları belirlenirken gerekse de kira ilişkisi başladıktan sonra öğrenilmiş olsun, her iki durumda da önemli sebeple fesih hakkının kullanımı mümkün olamayacaktır. Bu tespit ışığında söyleyebiliriz ki, doktrinde ki hâkim görüş de bu doğrultudadır⁷⁴⁹.

IV. ÇEŞİTLİ İHTİMALLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

A. Dış Etkenler Açısından

Dış etkenlerden kaynaklı olarak fesih yapma ihtiyacı doğabilir. Kira sözleşmesini sona erdirmek isteyecek olan taraflardır. Kiracı veya kiraya veren tarafından sözleşme sona erdirilmek istenir. Bazı durumlarda kiracı ve kiraya verenden kaynaklanmayan bir durum, sosyal bir hal, üçüncü bir kişi⁷⁵⁰, seferberlik hali⁷⁵¹ veya fevkalade hallerin oluşması durumunda askerlerin durumu⁷⁵² yanında savaş, olağanüstü hal gibi durumlarda dış etkenlere örnek olarak gösterilebilir⁷⁵³.

⁷⁴⁸ Kocayusufpaşaoğlu Necip, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, I. Cilt, 5. Tıpkı Bası, İstanbul 2010, s. 580 vd., (**Borçlar Genel**); Eren, **a.g.e.**, s. 332-333; Oğuzman, Barlas, , **a.g.e.**, s. 201 vd.; Oğuzman, Öz, , **a.g.e.**, s. 184 vd.

⁷⁴⁹ Altınok Ormancı'ya göre: "sürekli borç ilişkilerinde kesin hükümsüzlük söz konusu olduğunda bu durum yarışma kurallarına göre değerlendirilmemelidir. Yani kesin hükümsüzlük ile önemli sebeple fesih yarışmayacaktır. Sözleşme baştan itibaren geçersiz sayılacaktır". Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 164; Aydın, **a.g.e.**, s. 208.

⁷⁵⁰ Inceoğlu, **a.g.e.**, s. 236: "feshe yol açan sebep, kiracıdan veya kiraya verenden kaynaklanmış olabileceği gibi, tamamen dış etkenlerden, örneğin üçüncü kişilerin davranışlarından da kaynaklanabilir" (naklen alıntı).

⁷⁵¹ Daşlı, **a.g.e.**, s. 133.

Türk hukukunda ki uygulama örnekleri yanında Alman doktrinindeki örnekler baktığımızda önemli sebep sayılabilecek durumların değiştiğini görebilmekteyiz. Mesela; bir ailenin oturdukları semtin çevresel olarak değişmesi sebebiyle semt değiştirmek istemesi ve kira sözleşmesini önemli sebeple feshetmesi; yine aynı örnek üzerinden bu ailenin çocuklarının olması ve çevrede kötü alışkanlığı olan bireylerin türemesi sebebiyle yer değiştirmek istemesi gösterilebilir⁷⁵⁴.

Bir kimsenin ekonomik durumunun değişmesi durumunda ödeme gücünde eğer bir azalma meydana gelmiş ise, ekonomik nedenlere dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmek istemesi TBK m. 331'e göre değil, TBK m. 138'göre değerlendirilmelidir. Bu konu aşırı ifa güçlüğü başlığında incelendiği için sadece değinmekle yetiniyoruz. Alman doktrinindeki örnekler bakacak olursak; kiralanan yerde kiracının satış yapamama durumu söz konusu olabilir. Kiracının kiralanan yerin kira bedellerini ödemede ekonomik manada zorluğa düşmesi işinin kötü gitmesi sebebiyle mümkün olabilir. Başka bir örnekle devam edecek olursak; kiracının işletmesi ile aynı özelliklerde başka bir işletmenin kiralanan yere yakın bir yerde açılması neticesinde ekonomik olarak düşüşe geçmesi neticesinde sözleşmenin feshini isteyen kiracının sona erme hükümlerinden önemli sebeple feshe dayanarak bir sona erme gerçekleştiremeyeceğini söyleyebiliriz⁷⁵⁵.

⁷⁵² Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 42: “4308 sayılı **Seferberlikte veya Fevkalade Hallerde Askeri Kişilere Ait Hukuk Davaları ile İcra Takiplerinde Yapılacak Muameleler Hakkında Kanun*’un beşinci maddesi, söz konusu kişilerin sözleşmeyi bozabileceklerini ve sözleşmeye konmuş aksine koşulların geçerli olmadığını belirtmektedir. Bu duruma göre askerlerin söz konusu hallerde, 264. Maddenin öngördüğü durumlarda bozma bildirim süresine uymaları ve tazminat verme zorunlulukları yoktur”. 4308 sayılı kanunun 5. Maddesine göre; “Seferberlik veya fevkalade hallerde askerlik vazifesi icabı olarak ikamet etmekte bulunduğu şehir, kasaba veya köyden ayrılmak mecburiyetinde olan askeri şahıslar, mukavele ile kiraladıkları meskenlerin mukavelesini feshedebilirler aksine konmuş şartlar muteber değildir” denilmiştir. Bu kanun 8 maddeden oluşmakta özel olarak düzenlenmiştir; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 236; Bilge, **a.g.e.**, s. 158; Olgaç, **a.g.e.**, s. 687.

⁷⁵³ Bknz. Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 326; Gümüş(Ders), s. 249.

⁷⁵⁴ Doktrinde bir görüşe göre bu durum ayıp hükümlerine göre değerlendirilmelidir. İncoğlu, **a.g.e.**, s. 236, Dipnot: 199 (**Lachat, Spring**. N.28.3.2.2., Lachat, David, *Das Mietrecht Für Die Praxis*, 8. Auflage, Zürich, 2011)

⁷⁵⁵ Ayrıntılı olarak bknz. İncoğlu, **a.g.e.**, s. 237, Dipnot: 203 (Heinrich, *Handkommentar*, Art. 266g, N.5. Aynı doğrultuda,, Permann, Art. 266g, N.5), Hainrich, Peter, **Handkommentar zum schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe** (Hrsg. Müller-Chen, Huguenin, Girsberger), 2. Auflage, Zürich-Basel-Genf 2012. ; Permann, Richard, **Kommentar zum Mietrecht**, 2. Ausgabe, Zürich 2007.

B. Fesih Beyanında Bulunan Taraf Açısından

Fesih beyanında bulunan tarafın kendisinden kaynaklı bir sona erme de önemli sebebe dayanarak sona ermenin mümkün olacağı görüşü hâkimdir⁷⁵⁶. Bununla beraber bu kişiye bağlı durumun ne olduğunun da önemi vardır. Ağır bir rahatsızlık, fiziksel olarak bir özrün var olması yada sonradan meydana gelmesi önemli sebep için öngörülebilecek haklı nedenler olarak kabul edilebilir⁷⁵⁷.

Daha önce verdiğimiz örneklerden biri eve hırsız girmesi sonucu kiracının panik atak nöbetleri geçirmesiydi. Bu ve benzeri durumlar fesih beyanında bulunan tarafın kişiliği ile ilgili durumlardır. Doktrindeki bir diğer örnekte kiracının eşinin kiralanan yerde vefat etmesi ve bu durumun yarattığı sorunların sağ kalan eşi etkilemesidir⁷⁵⁸.

Genel kurala bakıldığında önemli sebebin bildirimini kiracı veya kiraya veren yapabilir denilmiştir. Fakat durum ve koşullar kiralanan yerde yaşayan diğer kişiler için de doğmuş olabilir. Böyle bir durumda sözleşmenin tarafının etkilenmemiş olması demek sözleşmenin devam ettirileceği anlamına gelmez. Eşi, anne-babası, çocuğu, ev arkadaş v.b kişiler için çekilmezlik doğmuşsa eğer, sözleşmenin tarafı fesih bildiriminde bulunabilir⁷⁵⁹.

Önemli sebep olgusunun oluşmasında tartışmalı hususlarda vardır. Yeni evlenen çiftin ekonomik olması açısından küçük bir evi tercih etmesi sosyal ortamlarda görülen ve bilinen bir durumdur. Yeni evli çiftin çocuklarının olması ve

⁷⁵⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 237

⁷⁵⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 237; Gümüş (Kira), s. 270; Aydın, **a.g.e.**, s. 194; Doğan, **a.g.e.**, s. 231; Gümüş'e göre: "kiralayanın kişiliğine dayalı olarak ortaya çıkacak öngörülemeyen hal ve şartlar da, kira sözleşmesinin TBK m. 331'e göre haklı sebeple sona erdirilmesine imkan tanıyabilir. Özellikle kiralayanın ekonomik veya kişisel durumundaki önceden öngörülemeyen değişiklikler kiralanan konuttan bizzat yararlanmasını ivedi olarak gerekli kılıyorsa bir fesih sebebinin varlığı kabul edilir. Bu sonuç kira sözleşmesinin taraflarından birisinin ekonomik ve kişisel durumundaki önemli değişikliklerin haklı feshe yol açabileceği şeklinde soyutlanabilir" denilmiştir. Bu konuyla ilgili federal mahkemenin bir kararında şöyle denilmiştir: "boşandığı eşinin yoksulluk nafakasını ödememesi sebebiyle kira bedelini ödeyecek parayı kusursuz olarak bulamadığı halde kiracının kira sözleşmesini TBK m. 331'e göre feshedebileceği" söylenmiştir. Gümüş'e göre de aynı doğrultuda feshedilebileceği söylenmektedir. Konuyla ilgili bkznz. Gümüş(Kira) **a.g.e.**, s. 270, Dipnot: 883 (BGE 60 II 209- Federal Mahkeme (BGE 122 III 262), (Naklen Alıntı).

⁷⁵⁸ Örnekler için bkznz. İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 238-239; Aydın, **a.g.e.**, s. 193. Aydın'a göre: böyle bir durum karşısında kiracının kira sözleşmesini devam ettirmesi artık çekilmez bir hal alacaktır. Olgunun ağırlığı bakımından yapılan değerlendirmede objektif ağırlık unsurun ağır bastığı da söylenebilir.

⁷⁵⁹ Aynı doğrultuda bkznz. İnceoğlu (Kira), s. 238.

artık bu küçük eve sığamayacaklarının meydana getirdiği büyük ev ihtiyacı neticesinde, küçük evin çekilmezlik kabul edilmesi doktrinde tartışmalıdır⁷⁶⁰.

Daha önce örnek olarak verdiğimiz üzere; bir memurun tayinin önceden öngörülemez olduğu yönünde kabul gören görüşe göre, önemli sebeple feshe dayanarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesi işlemi gerçekleşecektir⁷⁶¹. Bu örneği bir de farklı açıdan değerlendirelim. Havalimanında çalışan bir memurun tek havaalanı olan Ankara'dan İstanbul'a tayinin çıktığını farz edelim. Memur göreve başlamadan önce evini taşımak için İstanbul'a gelmiş ve Sabiha Gökçen Havalimanına yakın olması sebebiyle Pendik'te bir ev tutmuştur. Göreve başlayacağı gün, aslında atamasının Atatürk Havalimanına yapıldığını öğrenmiştir. Bu memurun durum ve koşulların değişmesi, yol, mesai saatler dikkate alındığında, iki yaka arasındaki mesafenin katılması ile çekilmez bir hal alacağı söylenebilir. Bu durumda önemli sebeple feshe dayanarak sözleşmenin sona erdirilebileceğini söyleyebiliriz⁷⁶².

Kiraya verenin kendisinin kiralanan yere ihtiyaç duyması mümkündür. Bu ihtiyaç sağlık sorunları yanında, konut ihtiyacından da kaynaklanmış olabilir⁷⁶³. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiralari için bu ihtiyacın doğması halinde kiraya veren TBK m. 331 yerine TBK m. 350 ve m. 351'e dayanarak dava açma yolunu tercih edebilir. Bu imkân yasa koyucu tarafından kiralanan yerin malikine

⁷⁶⁰ İnceoğlu (Kira), s. 239; Tandoğan, **a.g.e.**, s. çocuğun dünyaya gelmesi kira sözleşmesi kurulurken beklenebilir, öngörülebilen bir durum olarak kabul görebilir. Fakat durum ve şartların değişmesi her ne kadar beklense de ihtiyaçların doğması bu durumu frenlemektedir. Mesela kiraya verenin kiracıya çocuk yapmama şartı ile kiralananı vermesi ve sonrasında bu durumu göstererek kiraya verenin sözleşmeyi önemli sebeple feshetmesi kabul edilir bir durum değildir. İsviçre Federal Mahkemesi, kişinin boşanması veya beraber yaşadığı kişiden ayrılmasının da önemli sebep olabileceği görüşündedir. Ayrıntılı olarak bkz. İnceoğlu(Kira), s. 239, Dipnot: 215 (BGE 122 II 262).

⁷⁶¹ Federal mahkemenin öngörülemezlik ile ilgili verdiği iki kararının birbirinden farklı olduğunu görmekteyiz. "...bir kişinin işinden atılması nedeniyle önemli sebeple fesih hakkını kullanmasını, öngörülemezlik unsurunun gerçekleşmemesi nedeniyle reddetmiştir (BGE 63 II 79). Bununla birlikte doktrinde hakim görüş, önceden öngörülmesi mümkün olmayan bir şekilde memurun başka bir yere tayinini haklı sebep saymıştır" ayrıntılı olarak bkz. İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 240; İsviçre Federal Mahkemesi de 1995 tarihli bir kararında, bir şirketin finansal zorluklar içinde olmasını haklı sebep saymamıştır. Karar için bkz. İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 240, Dipnot: 222 (SVIT-Kommentar, Art.266g, N.13b.), SVIT-Kommentar, **Das Schweizerische Mietrecht Kommentar**, 3. Auflage, Zürich-Basel-Genf, 2008.

⁷⁶² Olgaç, **a.g.e.**, s. 685.

⁷⁶³ Ömer, Çınar "6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası", **İstanbul Sosyal Bilimler Dergisi**, Yıl 7, Sayı 14, Güz 2008, S. 113-136, s. 118 v.d.

tanınmıştır. Doktrindeki bir görüş; kiralanan yerin yeni maliki eğer ihtiyaç duyarsa⁷⁶⁴, TBK m. 350- m. 351'e de dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmeye kadar gidemeyeceği yönünde bir kabul söz konusu olduğunda, kira sözleşmesinin sona erdirilmesi işlemi yeni malik tarafından TBK m. 331'e dayanılarak sona erdirilebilir⁷⁶⁵.

Değirmek istediğimiz bir diğer husus da önemli sebebin meydana gelmesiyle birlikte alt kiracının kira ilişkisinin asıl kiracının kira ilişkisinin sona ermesiyle birlikte sona ereceğidir⁷⁶⁶. Asıl kiracı için çekilmezlik söz konusu olduğunda alt kiracı içinde bu sona erme hali sonuç doğuracaktır. Alt kira sözleşmesi TBK m. 331'e dayandırılarak sona erdirilebilir⁷⁶⁷.

C. Ekonomik Durum Açısından

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra, sözleşmenin tarafları ekonomik olarak zor duruma düşebilirler. Doktrinde kiracı veya kiraya verenin ekonomik durumunda dalgalanmalar meydana gelmişse ve bu durum çekilmez bir hal almışsa önemli sebebe dayandırılabilceğini savunan yazarlarda vardır⁷⁶⁸.

Kiraya verenin ekonomik durumunun kötüleşmesi ve kiralanan yere ihtiyaç duyması önemli sebeple feshe girmez. Kanun koyucu konut ihtiyacı sebebiyle kira sözleşmesinin ancak TBK m. 350'ye dayanarak sona erdirebileceği yönünde düzenleme yapmıştır. Bununla birlikte kiralanan yerin sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi söz konusu olduğunda ancak TBK m. 325'e göre erken tahliye etme

⁷⁶⁴ İpek, **a.g.e.**, s. 67; Çapri, **a.g.m.**, s. 166.

⁷⁶⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 239, *İnceoğlu'na göre: Yeni malikin gereksinimi TBK m. 331'e dayandırılacaksa, "bu gibi durumlarda çekilmezliğe yol açan ek bazı unsurların da gerçekleşmiş olması gerekir"* görüşündedir; Bknz. İpek, **a.g.e.**, s. 62-63; Çınar, **a.g.e.**, s. 119; Ertuğrul, **a.g.m.**, s. 564 v.d.

⁷⁶⁶ Türk Borçlar Hukuku içerisinde genel bir kural olarak görülen husus, kira sözleşmesinin sona ermesi alt kira sözleşmesinin de sona ermesi demektir. Bknz. Yasemin (Erol) Durak, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 105; İrfan Yazman, **"Alt Kira ve Ürün Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri"** Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Seminer Yarışması, Ankara 1960, s. 20.

⁷⁶⁷ İpek Yücer, "Alt Kira", **AÜHFD**, Yıl: 2008, (791- 827), s. 811; Doğan (Sempozyum), **a.g.m.**, s. 506-507.

⁷⁶⁸ Gümüş, **a.g.e.**, s. 270; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 240, Dipnot: 221; *İnceoğlu'na göre: "...ekonomik durumdaki değişiklikler, sadece kiraya veren değil, kiracı bakımından da kural olarak önemli sebep teşkil etmemelidir"*. Aynı doğrultuda, İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 240, Dipnot: 222; Bununla birlikte *"eşinin yoksulluk nafakasını ödememesi nedeniyle, kiracının kiracının kira bedelini ödeyemez duruma düşmesini bir haklı neden gören İsviçre Federal Mahkemesi kararına"* *İnceoğlu'na göre bu karara katılmak mümkün değildir*. Bknz. İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 241, Dipnot: 223 (BGE 122 III 262)

yolunu seçebilir. Bu yol kiracı için kiralanan yer ile ilgili doğabilecek sorumluluklarının önüne geçmez. Aslında söz konusu kiralanan yerin erken tahliyesinin TBK m. 331'e dayandırılarak sona erdirileceğini düşünecek olursak, değişen pek bir şey olmayacaktır. Zira yeni düzenleme ile TBK m. 331/2'ye göre tazminat ödenebileceği söylenmiştir.

D. Fesih Muhatabı Açısından

Fesih bildiriminde bulunan taraf açısından önemli sebeple fesih bildiriminin yapılması yeterli görülebilir. Zira kendisi için çekilmezlik unsuru doğmuş ve haklı nedenle fesih hakkını da kullanma yoluna gitmiştir. Hâlbuki taraf açısından çekilmezlik olarak kabul edilen bu durum fesih muhatabı tarafından çekilmezlik olarak kabul edilmeyebilir. Doktrinde kiracı ve kiraya verenin önemli sebep sayılacak hususların belirlenmesinde kişisel farklılıklarının önemli olduğu yönündedir⁷⁶⁹.

Çekilmezliğin taraflardan biri için oluşması ve diğer tarafın da bunu kabul etmesi önemli sebebin tespitinde önemlidir. Mesela kiraya verenin kiracının kumarbaz biri olduğunu bilmemesi ve sonrasında kiralanan yerde kumar oynatmaya başlaması, kiralanan yerin bir derneğe kiralanması ve sonrasında kiralanan yerin bir terör örgütüne hizmet eden bir dernek olduğunun tespit edilmesi, kiraya verenin cinsel sapık olması ve kiracıyı sürekli taciz etmesi örnek gösterilebilir⁷⁷⁰.

Doktrindeki bir görüşe göre kira sözleşmesinin taraflar açısından dürüstlük ilkesine dayalı bir güven ilişkisi olduğudur. Kira ilişkisi kurulurken taraflardan birinin diğer tarafı aldatması güven ilişkisini zedelemenin yanında, kira sözleşmesinin devamını çekilmez kılacaktır⁷⁷¹. Başka bir görüşe göre ise, kira sözleşmesi kurulurken taraflar arasında hizmet veya vekâlet sözleşmesi gibi bir güven oluşturmaz. Bu sebeple güvene dayalı kurulan sözleşmenin taraflarının birbirlerine doğru söylememeleri neticesinde meydana gelen çekilmezlik önemli sebep sayılmamalıdır⁷⁷². Her iki görüş de güven ilişkisinin tek başına yetmeyeceği, durum ve koşulların TBK m. 331'in kullanılabilir olması açısından özel bir değerlendirmeye tabi tutulması gerektiği yönündedir.

⁷⁶⁹ İnceoğlu **a.g.e.**, s. 242; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232; Gümüş(Kira), s. 271.

⁷⁷⁰ İnceoğlu(Kira), s. 241; Doğan, **a.g.e.**, s. 231; Gümüş(Kira), s. 271; Aydın, **a.g.e.**, s. 194;

⁷⁷¹ Aydın, **a.g.e.**, s. 190.

⁷⁷² İnceoğlu(Kira), s. 241.

Doktrinde birçok yazarın ele aldığı fesih muhatabının durumu ile ilgili örneklerden bir tanesi de, kiracı ve kiraya veren arasında, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, önceden var olan ama bilinmeyen bir durumdan veyahut da sonradan meydana gelen bir düşmanlık neticesinde kira sözleşmesinin devam ettirilmesinin artık çekilmez bir hal alabileceği yönündedir⁷⁷³. Bununla birlikte devam eden bir dava var iken, tarafların kira sözleşmesi imzalamaları ve sonrasında davanın gidişatına göre birbirlerine düşman olmaları elbette önemli sebep sayılamayacaktır⁷⁷⁴.

Örnekler çoğaltılabilir olsa da, aslında üzerinde durulması gereken en önemli husus, önemli sebebin her kira sözleşmesi ve her kira sözleşmesinin tarafları için farklı farklı sonuçlar doğuracağıdır. Kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde ileri sürülen gerekçenin önemi ancak durum ve koşullara göre şekillenebilecektir. Hâkimin ileri sürülen çekilmezlik halinin geçerliliğini ancak iddia eden tarafından ispat edilmek koşulu ile kabul edebileceğini düşünmekteyiz⁷⁷⁵.

İnceoğlu'na göre, kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinde incelenmesi gereken bir konu da “*telekomünikasyon şirketlerinin baz istasyonları*” dır. Şöyle ki ; “*telekomünikasyon şirketlerinin baz istasyonları için yaptıkları kira sözleşmeleridir. Yargıtay, baz istasyonu kurulması amacıyla yapılan taşınmaz kiralalarında, kiracının telekomünikasyon şirketinin baz istasyonunun yaydığı dalgaların insan sağlığına zarar vermediğine yönelik rapor gösterememesinin, aynı taşınmazda yaşayan kiraya veren için kira ilişkisini çekilmez kılan önemli sebep olarak görülebileceğini kabul etmiştir*”⁷⁷⁶.

⁷⁷³ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 242; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232; Gümüş(Kira), s. 271; Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 285; Aydın, **a.g.e.**, s. 194; Doğan, **a.g.e.**, s. 231; Şenyüz(Özel), s. 308. Gülşah Sinem Aydın, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Karşılaştırmalı Olarak Hasılat (Ürün) Kirasının Sona Ermesi”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt 18, S.1, İstanbul 2012, (431-466), (Ürün Kirası), s. 440.

⁷⁷⁴ Ertaş Malatyalıoğlu, **Tahliye Davaları**, Ankara, 1973, s. 532-533; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 242.

⁷⁷⁵ İspat yükü sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafın üzerindedir. İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 242; *İnceoğlu*'na göre: kiracı ve kiraya verenin aynı taşınmazda oturması durumunda böyle bir düşmanlığın kira sözleşmesinin devamını çekilmez kıldığı kabul etmek mümkün iken, tarafların farklı şehirlerde yaşadığı durumlarda bu hususa son derece temkinli yaklaşmak gerekir” denilmiştir. Bknz. İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 243.

⁷⁷⁶ İsviçre Federal Mahkemesinin bir kararında bu durumun önceden öngörülebileceği için önemli sebebe dayandırılabilir bir durumun olmadığı yönündedir. Ayrıntılı olarak bknz. İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 243, Dipnot: 232 (BGer 4C.16, 2000, 24.01.2001; Gümüş(Kira), s.268; Aral, **a.g.e.**, s. 282; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232; Burcuoğlu(Tahliye), s. 286; Arslan, **a.g.e.**,s. 156.

E. Borca Aykırı Davranış Açısından

Kira sözleşmesinin tarafları kurmayı istedikleri sözleşmenin kendilerine ait şahsi ve maddi şartları ile ilgili sebepler, önemli sebepler olarak kabul edilmektedir⁷⁷⁷. Bu önemli sebepler önceden öngörülebiliyorsa⁷⁷⁸ ya da fesih bildiriminde bulunan tarafın kusuru veya kusurlu davranışı sonrası oluşmuş ise, bu sona ermenin önemli sebebe dayandırılmayacağı görüşü öne sürülmektedir⁷⁷⁹.

Taraflar bir kira ilişkisini kurarken, kiraya veren kiralanana teslim borcu altına girerken, kiracı da kira bedellerini ödemeyi kabul ederler. Maalesef ki kiracının kira bedellerini ödemede güçlüğü düşmesi veya başka bir durumdan kaynaklı olarak ödememe durumu söz konusu olabilir. Böyle bir durum karşısında kiracının kira bedelini ödememesi aslında kiraya veren için bir çekilmezlik hali olarak da görülebilir. Bu çekilmezliğe rağmen TBK m. 331'in uygulama alanı bulamayacağını söyleyebiliriz. Zira kanun koyucunun kira bedelleri ile ilgili özel düzenlemeye gitmiş olması sebebiyle bu durum önemli sebebe dayandırılmayacaktır. Her ne kadar durum ve koşullar neticesinde TBK m. 331'in yaşanan her somut olayda gündeme gelebileceği kanısı oluşsa da sözleşme ihlalinin bir seferlik veya birden fazla olmasının öneminin olmayacağı ve taraflar üzerinde doğurduğu güven ilişkisine zarar verdiği de söylenebilir⁷⁸⁰.

TBK m. 315'de kiracının temerrüdünden, m. 316'da ise özenle kullanma borcundan bahsedilmektedir. Tarafların (Kiracının) borca aykırı davranışı aslında TBK m. 331'den çok bu maddeler ile daha iyi ileri sürülebilir. Zira kiracının yükümlülüklerinden bir tanesi kira bedelinin ödenmesidir. Tam bu noktada borca aykırı davranan tarafın kira ilişkisinin sona erdirilmesinde önemli sebebe dayanamayacağını söyleyebiliriz. Kiracının kira bedeli dışında yan giderleri

⁷⁷⁷ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232.

⁷⁷⁸ Gümüş(Kira), s.268; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 234; Aral, **a.g.e.**, s. 282; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232; Burcuoğlu(Tahliye), s. 286; Arslan, **a.g.e.**,s. 156.

⁷⁷⁹ A.e.

⁷⁸⁰ Aydın, **a.g.e.**, s. 195; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232; Çalışmamızla alakası olmaması ihtimaline rağmen genel bir perspektifte değerlendirilmesi amacıyla hizmet sözleşmelerinin önemli sebeple feshi konusunda bkz. Sabahattin Yürekli , **Türk Borçlar Kanununa Göre Hizmet Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara 2011, s. 210.

ödemesi de gerekmektedir. Şayet ödemeler gecikiser ve yapılan ihtara rağmen ödenmezse dahi, TBK m. 331'e dayandırılarak sona erme gerçekleşmeyecektir⁷⁸¹.

V. ÖNEMLİ SEBEPLE FESHİN KİRA ÇEŞİTLERİ KARŞISINDA UYGULANMASI

A. Genel Olarak

Önemli sebeple feshin kira çeşitleri karşısında uygulama alanı bulabilmesi ancak kira çeşitlerinin bilinmesi ve uygulamadaki karşılıklarının doğru tespit edilmesine bağlanabilir. Kira sözleşmesinin hazırlanmasında ve tarafların bu kira sözleşmesinden elde ettikleri menfaatler düşünüldüğünde, iki tespit ışığında bir değerlendirme yapabiliriz. Öncelikle, kiralananın yapısı yani kiralanan yerin niteliği açısından bakıldığında, 1- konut ve çatılı işyeri kiralaları, 2- diğer kirasözleşmeleri ayırımına varabiliriz. Bu tespiti kira sözleşmesinin niteliği bakımından baktığımızda, bu seferde 1- Adi (olağan) Kira ve 2. Ürün Kirası ayırımına gidebiliriz.

Çalışmanın konusu konut ve çatılı işyeri kiralaları ve ürün kirası dışında yer alan kira sözleşmelerini ilgilendirdiğinden dolayı, bu kısımlara değinilmek suretiyle çalışmada yer verilmiştir.

B. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında

TBK m. 331'in konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulup bulmadığının tespiti açısından çalışma içinde her ne kadar bu konuya değinsek de, ayrı bir başlık altında bu konudan kısaca bahsetmek çalışma açısından iyi olacaktır. Konut ve çatılı işyeri kiralaları çalışmanın başında bahsettiğimiz gibi mülga kanun olan 6570 sayılı Kanunun yürürlükten kaldırılıp Borçlar Kanunu içine yerleştirilmesi neticesinde oluşturulmuş maddelerdir⁷⁸². Bunula birlikte 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu açısından da BK m. 264'ün konut ve çatılı işyeri kiralaları için de uygulanabilir olup olmadığının tartışmalı olduğunu doktrinde

⁷⁸¹ Ayrıntılı olarak bkznz. İncoğlu(Kira), s. 244-245; Yazara göre, *konut ve çatılı işyeri kiralaları dışındaki kiralalar için kiracının kira bedelini sürekli olarak geciktirerek ödemesinin kiraya veren için çekilmezlik unsuru olabileceği ve önemli sebeple feshe yol açması mümkün kabul edilmiştir*.

⁷⁸² Doktrinde bir görüşe göre, *“çatılı işyerlerinde; ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve san'atı yürüten mirasçılarının tanınmıştır.(TBK m. 356), Yazara göre, bu madde metninde bir za'f-i telif vardır. Eski 6570 S.K. m. 13 de, “kiracılar” ın ortaklarına ve bir de aynı meslek ve san'atı yürütecek mirasçılarının bu hak tanınmış iken, yeni TBK m. 256 metninde “ortakların mirasçıları”na bu hak tanınmış görünmektedir. Buradaki “gerçek olmayan kanun boşluğu” nun, eski metindeki ifadeye uygun şekilde doldurulması gerekmektedir”. Bknz. Hatemi (Ders Notları), s. 44 (Naklen Alıntı); Alman yasasına göre konutlara ve işyerlerine ilişkin düzenlemeler mutlaka ayrı yapılmalıdır” bkznz. Yavuz(Tasarı), **a.g.m.**, s. 58; Gökyayla(İşyeri Kiraları), **a.g.m.**, s. 152.*

görebilmekteyiz. Doktrindeki birçok yazarın önemli sebeple fesih hakkının uygulanmasında “*genel hükümler*” ve “*konut ve çatılı işyeri kiralari*” ayırımına bakılmaksızın bu maddenin uygulanabileceği yönündedir⁷⁸³. Gerek doktrindeki görüşler gerekse de önemli sebeple fesih hakkının kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde ki etkisinin konut ve çatılı işyeri kiralari içinde uygulanabilir olduğu yönünde kanaatimin olduğunu söyleyebilirim⁷⁸⁴.

C. Ürün Kirasında

Çekilmezlik hali olduğu zaman önemli sebeple fesih hakkının konut ve çatılı işyeri kiralari da dâhil olmak üzere tüm kira ilişkileri için uygulanabilir olduğunu bilmekteyiz. Yasa koyucu tarafından önemli sebeple fesih için genel hükümler dışında özel olarak ürün kirası için ayrı bir düzenlemeye ihtiyaç duymuştur⁷⁸⁵. TBK m. 331’in çekilmezlik halini kapsayan tüm kira ilişkileri için uygulanabilir olduğunu bilmemize rağmen, ürün kirası için TBK m. 331 uygulama alanı bulamamaktadır⁷⁸⁶. Yasa koyucu ürün kirası için önemli sebeple fesih düzenlemesini TBK m. 369’da ayrıca yapmıştır⁷⁸⁷. TBK m. 369, TBK m. 331’in konuları bakımından ayrılışlar da aslında maddelerin içerikleri aynıdır⁷⁸⁸. TBK m. 369’a baktığımızda; “*Taraflardan biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.*” denilmiştir. İçeriğin benzer olmas⁷⁸⁹ sebebiyle çalışmada ürün kirasına değinilmekle yetinilmiştir⁷⁹⁰.

⁷⁸³ Inceoğlu (Kira), s. 223; Tandoğan(Özel), s. 235; Burcuoğlu (Tahliye), s. 283; Doğan (Sona Erme), s. 227-228; Aral, **a.g.e.**, s. 283; eski uygulamaya baktığımızda mülga GKHK’na dayanılarak tahliye sebepleri sınırlandırılarak, şayet bu kanuna tabi bir kira sözleşmesi var ise bu durumun BK m. 264’e dayandırılmayacağı yönünde düşünen yazarlarda vardır. Ayrıntılı olarak bkz. Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 623; Tunçomağ(Özel), **a.g.e.**, s. 242.

⁷⁸⁴ Gümüş (Kira), s. 275-276; Aydın, **a.g.e.**, s. 252.

⁷⁸⁵ Ceran, **a.g.e.**, s. 137; Arslan, **a.g.e.**, s. 159 v.d.

⁷⁸⁶ Aydın, **a.g.e.**, s. 253.

⁷⁸⁷ Aydın, **a.g.m.**, s. 437, (Ürün Kirası).

⁷⁸⁸ Ürün kirasında önemli sebeple feshin BK’ndaki düzenlemesi için bkz. Fuat, Saatçioğlu, “Hasılat Kirası”, **Adalet Dergisi**, No: 43, 2012, (220-239), s. 233 v.d.

⁷⁸⁹ Aydemir, **a.g.e.**, s. 150.

⁷⁹⁰ Ürün Kirasında çekilmezlik hali için bkz. Ceyda Büyükorallı, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Ürün Kirası**, Hukuk Postası 2013, Altan Basım, İstanbul, 2014, (251-254), s. 253.; TBK m. 369’paralel olarak TBK m.331’in düzenlendiği yönünde bkz. Karabidek, **a.g.t.**, s. 61.

Lafzi olarak benzerliği belirgin olan bu iki madde, kanun koyucu tarafından tekrar mahiyetinde bir düzenle olması sebebiyle doktrinde eleştirildiğini de g rmekteyiz⁷⁹¹. Bununla birlikte, ürün kirasındaki hükmün farklı olmasının sebebini tarihi sebeplerde aramakda lazımdır. Yakın bir zamana kadar ürün kirası tarımsal arazi ve hayvan kirasına uygulanıyordu. Fesih bildirim sürelerinin farklı olması da bu sebebe dayanıyordu. Ama bugün ürün kirasına ilişkin uyuşmazlıklar büyük ölçüde çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulmaktadır. Bu durum eski düzenlemeden farklı olarak sistemde yer almıştır.

Doktrindeki araştırmalar neticesinde varmış olduğu tespitine göre, işyeri kiralarının  ne çıkmış olması sebebiyle ürün kirası için önemli sebeple fesih maddesinin getirilmiş olması iki maddenin uygulamada karışmaması ve her kira ilişkisinde değil ancak ürün kirasında uygulanabilir olduğu söyleyebiliriz.

VI. FESİH BİLDİRİMİ

A. Fesih Bildirimine Genel Bakış

 nemli sebeple fesih için gerekli şartların oluşması halinde taraflardan her biri sözleşmenin süresinden önce sona ermesini her zaman isteyebilir. Böylece TBK m. 331'e göre sözleşmeyi feshetme hakkı kullanılmış olur⁷⁹². Fesih hakkının kullanımı ancak diğer tarafa sözleşmeyi sona erdirme isteğinin iletilmesi ile olabilir⁷⁹³. Ortada bir irade beyanı olmalıdır⁷⁹⁴. Fesih bildirimini yapacak olan tarafta kiracı veya kiraya veren sıfatları bulunmalıdır.

Bir süre öngörülmeden sona erdirilmek istenen kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmeleri için öngörülmektedir. Taraflar kendi aralarında açık ya da  rt l 

⁷⁹¹ Arslan, **a.g.e.**, s. 149; şafak, a.g.t., s. 150.

⁷⁹² çalışmamızın konusu önemli sebeple fesih hali ile sınırlandığı için, konuyu incelerken ayrıntıya girmeden bazı hususları da açıklanma ihtiya ı doğmaktayız. Yasa koyucu TBK m. 331'de "yasal fesih bildirimini" kavramını kullanırken, fesih bildirimi yanında fesih dönemi, fesih bildirim süresi ve bildirimin hükümlerine kısaca değinmek isteriz. Her kira sözleşmesi için, fesih bildiriminin yapılacağı bir dönem vardır. Kira sözleşmesi belirli süreli olduğuunda, olağan bir sona erme vardır ve bu durum sözleşmede belirlenen sürenin sonunda hüküm doğurur. Belirsiz süreli sözleşmelerde durum farklıdır. Fesih bildirimi için fesih dönemine uyularak yapılacak bir fesih bildirimi ile ancak işlem yapılabilir. Doktrinde, "eski düzenlemede belirsiz süreli sözleşmeler TBK m. 265 kapsamına alınmamıştı. Bu sebeple taraflar TBK m. 262'ye gitmek zorundaydı. TBK m. 331 ile bu ortadan kaldırıldı ve süre bakımından bir ayrıma gidilmeden uygulama alanı buldu", mesela kasa kiralarında durum tam tazminat ödenerek ancak ortadan kaldırılabilirdi. Yeni düzenlemede tazminatın ödenmesi ile ilgili olarak değişikliğe gidildi ve tazminatın ödenmesi ancak hâkimin kararı ile olabilecektir. Ayrıntılı olarak bkzn. Grassinger Elçin, **a.g.e.**, s. 163,

⁷⁹³ "fesih bildirimi hakkı" bozucu yenilik doğuran hak olarak genel sona erme konut ve çatılı işyeri kiralarında da görülür. Bknz. Gümüş, (Sona Erdirme Hakkı), s. 120.

⁷⁹⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 247.

herhangi bir süre belirlemeden kira ilişkisini kurmuşlardır. Açık veya örtülü bir şekilde hayat boyu devam edeceğine dair kurulmuş bir kira sözleşmesi de yine belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak kabul edilir. Süresi belirlenmemiş bir kira sözleşmesinin ölene kadar (sonsuz kadar) devam etmesinin önüne geçmek için kanunda taraflardan her birine kira sözleşmesini kanunda belirlenmiş olan bildirim sürelerine uyarak her zaman sona erdirmeye hakkı tanınmıştır. Bu sona erdirmeye hakkı olağan sebeple fesih durumu için geçerlidir.

Belirli süreli kira sözleşmesi ile belirsiz süreli kira sözleşmelerinin sona erdirilmesi birbirinden farklı sonuçlar doğurur. Belirli süreli kira sözleşmesi için fesih bildirimine gerek kalmaksızın taraflarca belirlenmiş sürede sona ermiş olur. Bu durum belirsiz süreli kira sözleşmelerinde daha farklıdır ve fesih bildiriminin yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Önemli sebeple fesih hakkı kira sözleşmesinin belirli süreli veya belirsiz süreli olmasına bakılmaksızın uygulanır. Yasa koyucu işte bu ayırımı gitmeden ve sözleşmenin belirli-belirsiz olmasına bakmadan net bir kural koymuştur. Önemli sebeple fesih hakkını kullanmak isteyen taraf, fesih bildirim sürelerine uyarak kira sözleşmesini her zaman feshedebilir.

Sürekli borç ilişkisi içinde kurulmuş bir kira sözleşmesinin için sona erme hallerinin usul ve esasları taraflarca serbestçe belirlenmiş olabilir. Bu sona erme usul ve esasları yasada düzenlenmiştir. Fesih talebi bir kira sözleşmesini sona erdirmeye isteğidir⁷⁹⁵. Kira sözleşmesinin sona ermesi için, sona erme halinin taraflardan biri ya da her ikisi tarafından da istenilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte hukuken şartların oluşması halinde de sona erme gerçekleşebilir⁷⁹⁶.

Bir kira sözleşmesinin olağanüstü sebeple sona erdirilmek istenmesi halinde, sona erme gerekçesinin⁷⁹⁷ muhataba bildirilmesi gereklidir. Tabi sona erme hali belirli süreli sözleşmeler ile belirsiz süreli sözleşmeler için farklı bildirim

⁷⁹⁵ Aydın, **a.g.e.**, s. 222.

⁷⁹⁶ Aydın'a göre; "kira ilişkisini sona erdirmeye isteği iki şekilde olabilir. Birincisi objektif olgu, ikincisi de sübjektif olgudur. Objektif olguda, TBK'na göre hukuksal bir dayanağın olması gerekirken, sübjektif olguda, tarafların kendi özel dayanaklarının olması aranır". Konuyla ilgili olarak bkz. Aydın, **a.g.e.**, s. 222.

⁷⁹⁷ Sona erme gerekçesi muhatabın duymak istediği bir durumdur. Sözleşmenin neden sona erdirilmek istendiği ve dayanakları karşı taraf bildirilmelidir. Sadece sözleşmeyi olağanüstü sebeple fesih gerekçesi ile sona erdirmek istediğini söyleyip hiçbir gerekçe sunulmazsa, bu durumun sonuçlarına özellikle de tazminat hükümlerine katlanma mecburiyeti doğacağı kanaatindeyim.

şekillerine de tabidir. Yasa koyucu bu ayırımı gitmiştir. Bu ayırım yerinde ve doğru bir tercihtir. Zira sona erme süresi belirli olan bir sözleşmenin belirsiz süreli sona ermeden farklı olması söz konusudur⁷⁹⁸.

Fesih isteğinin geçerli olması bazı usullerin yapılmasına ve şartların oluşmasına bağlıdır. Öncelikle feshi istenen bir kira sözleşmesinin var olması gerekir. Yine aynı şekilde bu kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin geçerli bir sebebi de olmalıdır. Zira geçerli bir gerekçesi olmadan sona erdirilmek istenen bir kira sözleşmesi bildiriminin muhataba ulaşmış olmasına rağmen fesih şartlarını doğurmamış sayılacaktır⁷⁹⁹.

Sona erdirme hallerinden bir tanesi de kira ilişkisinin sona ereceğini karşı tarafa bildirerek sona erdirmedir. Yasa koyucu “*fesih bildirimi*” eski ifadesi ile “*ihbar*” ya da “*fesh-i ihbar*” yolu ile sözleşmenin sona ereceğini karşı tarafa bildirebileceğini belirtmektedir⁸⁰⁰. Doktrinde fesih terimi yerine “*bozma*” önerildiği için, “*bozma bildirimi*” hakkı olarak da geçmektedir⁸⁰¹.

Fesih bildirimi 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu’nda fesih ihbarı olarak geçmekteydi⁸⁰². Yeni düzenleme ile ifade fesih bildirimi olarak değiştirilmiştir. Bu değişiklik yerinde ve ihbar kelimesine göre daha sade bir düzenleme olmuştur.

⁷⁹⁸ Gümüş, (Sona Erdirme Hakkı), **a.g.m.**, s. 120; Belirli süreli kira sözleşmesinin TBK madde 347,1’e dayandırılarak belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmesinde dikkat çekmek istediğimiz önemli bir husus bulunmaktadır. Zira önemli sebeple fesih hakkının ileri sürülme dönemleri bu ilişki döneminde de meydana gelmiş olabilir. Bildiğimiz gibi kira sözleşmesi 347’e dayandırılarak sürenin sona ermesine rağmen kira ilişkisinin bir yıllık bir süre için uzaması durumu Türk Borçlar kanunu gereğince yeni bir sözleşme olarak kabul edilmektedir. Belirli süreli kira ilişkisi döneminde kefalet, teminat, önalım gibi haklar korunmaz. Bu durum İsviçre Borçlar Kanunu’na göre ise farklıdır. Bu konuyla ilgili olarak Demirel’e göre: “İsviçre hukukunda kira ilişkisine örtülü olarak devam edildiğinde mevcut belirli kira sözleşmesi bir belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak varlığını sürdürür. Bu duruma gerek kiracı gerekse de üçüncü kişiler tarafından verilen teminatlar ve akdi önalım hakları varlığını korur, yani bir devam etme karinesi söz konusudur. Türk Hukuku’nda ise “yeni bir kira ilişkisinin kurulduğu” kabul edilmektedir. TBK madde 347.f.1 hükmüne göre aynı koşullarla bir yıl uzayan sözleşme aslında bir yıllık belirli bir süreyi içeren yeni bir kira sözleşmesidir.” Bknz. Duygu Demirel, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Ürün Kirası ve Diğer Kira Sözleşmelerinin Karşılaştırılması” **Legal Hukuk Dergisi** 11, no: 129 (2013) s. 80.

⁷⁹⁹ Seliçi, **a.g.e.**, s. 159. v.d; Aydın, **a.g.e.**, s. 222-223.

⁸⁰⁰ Seliçi, **a.g.e.**, s. 145; Hatemi, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 10; Arpacı (Hatemi, Serozan), s. 226; Akıntürk, Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 270.

⁸⁰¹ Bknz. Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 40; Yazara göre; “Hükümün kenarında bozma (fesih) dan, içerisinde ise, bozma bildiriminde bulunabilmekten söz edilmektedir. İsviçre Borçlar Kanununun 269. maddesinin kenarında “résiliation anticipée” (erken bozma) deyimini, içerisinde ise, “être résiliée” (bozulabilir) deyimini yer almaktadır. Gerek Türk Borçlar Kanununun 264. Maddesinin birinci fıkrasının, gerek İsviçre Borçlar Kanunun 269. maddesinin birinci fıkrasının amacı yasada öngörülen sürelerle ve aranılanlara uymak suretiyle taraflara bozma bildiriminde bulunma hakkının verilmesidir.” (naklen alıntı); Tandoğan, **a.g.e.**, s. 233; Doğan, **a.g.e.**, s. 233.

⁸⁰² Ünal, **a.g.m.**, s. 1539.

6098 sayılı Borçlar Kanununun kira sözleşmesi bölümünde kullanılan fesih bildirimi birçok maddede düzenlenmiştir. Bu düzenlemelere sadece değinilerek fesih bildiriminin eski ve yeni borçlar kanunundaki düzenleme şekilleri anlatılacaktır.

Fesih bildirimi, genel sona erme, konut ve çatılı işyeri kiralari ve ürün kirasında ayrı ayrı düzenlenmiştir⁸⁰³. Konut ve çatılı işyeri kiralari ile ürün kirasındaki düzenlemeye değinilmeden genel düzenlemedeki görünümünün anlatılması çalışmanın düzeni için uygun görülmüştür. Kira sözleşmesi birinci ayırım genel hükümler madde 328’de “*belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimi*” yan başlığı ile düzenlenmiştir.

Madde 328’e göre “*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır*” denilmiştir⁸⁰⁴. Maddenin de içeriğinden anlaşıldığı üzere, fesih bildirimi ancak belirsiz bir süre için akdedilmiş kira sözleşmelerinde kullanılan bir yoldur. Fesih bildirimi ile sözleşmeyi sona erdirmeye imkânı bir tarafa değil “*taraflardan her birine*” tanınmıştır⁸⁰⁵.

B. Önemli Sebeple Fesihte Fesih Bildirimi

Çalışmanın birinci bölümünde genel sona erme halleri içinde fesih bildiriminin ne olduğundan bahsettik. Bu bölümde sadece önemli sebeple fesih durumunda fesih bildiriminin durumu incelenecektir. Fesih bildiriminin yapılabilmesi ancak sözleşmenin devamını çekilmez hale getiren önemli bir sebebin varlığı halinde mümkün olabilecektir. Kanun bu bildirimi açık bir şekilde ifade etmiştir. TBK m. 331/1’de; “*taraflardan her biri.....yasal fesih bildirim süresine uyarak.....*” sözleşmenin her zaman feshedilebileceği söylenmiştir.

⁸⁰³ Ürün kirasında önemli sebepler için bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 230 v.d; Arslan, **a.g.e.**, s. 159 v.d.

⁸⁰⁴ “*Yeni düzenleme ile Yargıtay’ın aksi yönde olup, fesih bildiriminin etkili olduğu dönem geçirilmişse, bu bildirimin bir sonraki fesih döneminin sonu için yeniden yapılmasını arayan kararlarında kabul edilen görüş, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 1. Maddesi gereğince, 1 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla, geçerliliğini yitirmiştir*”. Bknz. Koç, **a.g.m.**, s. 19; Zevkliler, Gökayla, **a.g.e.**, s. 203.

⁸⁰⁵ İsviçre’de yerel adetlere göre dini günlerin fesih bildirimini etkilediği yönünde bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 205; fesih bildirim sürelerinin örf ve adetlere göre ertelenmesinin mümkün olmadığı yönünde bkz. Feyzioğlu, **a.g.e.**, s.450.

Önemli sebeplerin varlığı halinde taraflardan her biri sözleşmeyi devam ettirmek istemeyecektir. İstisnai olarak tarafların anlaşarak önemli sebebi ortadan kaldırması ya da önemli sebebin tek seferlik olmasının çekilmezlik hali için bertaraf edilebilmesi söylenebilir. Mesela kiracısı olduğu dairenin üçüncü katta olması ve geçirdiği trafik kazası neticesinde ayaklarında yürüme problemi yaşayan kiracının bu durumu kiraya verene bildirmesi ve mevcut kira sözleşmesini önemli sebeple feshe dayandırarak sona erdirmek istediği düşünüldüğünde, gerçekten ortada kullanım ile ilgili bir sıkıntının olduğunu görebilmekteyiz. Binanın asansörünün olmaması bunun gerekçesidir. Diyelim ki bu binada aslında asansör var ama asansör giderlerinin ödenmemesi nedeniyle kapatılması ve kiraya verenin bu çekilmezlik halini bertaraf ederek ortadan kaldırması ile çekilmezliğin sona ermesini sağlaması da mümkündür. Örnekler çoğaltılabilir. Uygulamada ise genellikle taraflar çekilmezlik hali söz konusu olduğunda, kira sözleşmelerini bu kadar kolay sonlandırabildiklerini söyleyebiliriz.

Önemli sebeple fesih hali oluştuğunda, taraflardan her biri diğer tarafa çekilmez hale gelen önemli sebebin varlığını bildirmek zorundadır. Önemli sebeple fesih hakkının kullanımının geçerlilik kazanması ancak diğer tarafa iletilecek “*fesih bildirimi*” ile meydana gelir.

Önemli sebeple fesih haklı bir sebebin varlığı halinde çekilmez bir durum neticesinde meydana gelen bir olağanüstü sona erme halidir. Fakat bazı yazarlara göre yasa koyucunun her ne kadar haklı sebebe dayandırarak sona erme hali olarak gördüğü bir durum olsa dahi, aslında fesih bildirimi ile sona erme durumu söz konusudur. Bu konuyla ilgili Gümüş’e göre; “ *TBK m. 331, kira sözleşmesinin, işlem temelinin çökmesi teorisine dayalı olarak taraflarınca haklı sebeplerle sona erdirilmesine olanak tanıyan bir hüküm olarak karşımıza çıkar. Kenar başlığı fesih olsa bile BK m. 331 gerçekte kira sözleşmesinin haklı sebeple feshini değil, fesih bildirimi ile sona erdirilmesini düzenler. Dolayısıyla TBK m. 331 hükmü ile kira sözleşmesinin olağanüstü feshi, bir fesih bildirimi hakkının kullanımı ile mümkün olur*”⁸⁰⁶. Honsell’e göre; “ ‘önemli sebepler’ bulunmadıkça yapılan fesih bildirimi

⁸⁰⁶ Gümüş (Kira), s. 266; Yine aynı görüşte olan ve Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri kitabında önemli sebeple feshi haklı sebeple feshi değil “önemli sebeplerden dolayı feshi bildirme” olarak kabul etmiştir. Konuyla ilgili ayrıntılı olarak bkz. Tandoğan (Özel Borç İlişkileri), s. 230.

kesin hükümsüz olarak kabul edilmelidir. Bu durumda diğer tarafın fesih bildirimini iptal etmesi gerekmez⁸⁰⁷. Kanaatimce, önemli sebebin olmaması durumu kesin hükümsüz olduğuna göre, esasen hüküm doğurmaz. Bu halde iptale de gerek yoktur.

Gümüş'e göre: *"Kira sözleşmesinin kiracı veya kiraya veren tarafından haklı (önemli) sebebe dayalı fesih bildirimi ile sona erdirilmesi"* görüşü bulunmaktadır⁸⁰⁸. Bu görüşe katılmakla birlikte her iki durumun da birlikte olması gerektiğini savunmaktayız. Fesih bildirimi önemli sebeple fesih hakkının kullanımı için gerekli ve emredici bir hükümdür. Uygulamada da bildirim zorunlu tutulmuştur. İhtiyari görülmemiştir. Bildirim için *"gerek görülmemesi halinde bildirime gerek kalmadan fesih hakkı kullanılır"* şeklinde bir durum da söz konusu değildir. Bu noktada katkı sağlamak amacıyla görüşümüz şu yöndedir; taraflardan her biri çekilmez halin varlığı durumunda kira sözleşmesini fesih bildirim sürelerine uyarak her zaman sona erdirebilir. Bu durum kiraya veren için uygulanmaması mümkün olmayan bir durumdur. Fakat kiracı açısından farklı bir yorum yapmak gerekirse, kiracı çekilmez halin meydana gelmesi halinde kira sözleşmesini fesih bildirimine uymadan sona erdirdiği takdirde, sona erme yine önemli sebeple fesih sonuçlarını doğurabilir. Sadece TBK 331/2 nin uygulanması ve tazminatın ödettirilmesi sonucu doğacaktır. Öbür türlü kiracı çekilmez hal oluşmadan fesih bildirimi ile kira sözleşmesini sona erdirmek istediğinde önemli sebeple fesihten söz edilmeyecektir.

Bir sözleşme kurulduğu andan itibaren tarafları bağlar. Taraflar sözleşmenin esaslı unsurlarına da uymak zorundadır. Taraflardan biri sözleşmeye uymaz ve aykırı davranırsa, diğer taraf şartların oluşması ile birlikte karşı tarafla olan kira ilişkisini sona erdirebilir. Önemli sebebin oluşması ile kira sözleşmesinin süresinin beklenmesine gerek kalmadan, sözleşme feshedilebilir⁸⁰⁹. Kira sözleşmesinde beklenemeyen bir durum söz konusu olduğunda bu halin diğer tarafa bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirim belirli süreli kira sözleşmesi ve belirsiz süreli kira sözleşmesinde farklılıklar meydana getirebilir. Bu farklılık bildirimin yapılmasıdır.

⁸⁰⁷ Honsell, **a.g.e.**, Art. 266g, N.10.

⁸⁰⁸ Gümüş (Özel), s. 319.

⁸⁰⁹ İnceoğlu (Kira), s. 247.

Kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerdendir. Kira sözleşmesinin tarafları bir kira süresince yasal olarak uyması gereken kurallara da uymakla yükümlüdür. Taraflar kira ilişkisinin sona ermesini olağanüstü sebeple fesih sebeplerinden bir tanesi olan önemli sebeple feshe dayandırılırsa, diğer tarafa bildirim sürelerine uymak koşulu ile sözleşmeyi sona erdireceğini bildirmekle yükümlüdür. Önemli sebeple fesih meydana geldiğinde tarafların aralarındaki kira ilişkisinin çekilmez hal aldığı olgusu ister istemez oluşmuş olur. Böyle bir durumda taraflar ancak önemli bir sebebin gerçekten meydana gelmiş olduğunu kabul edip olağanüstü sebeple feshin sonuçlarına katlanabilirler.

Önemli sebeple feshin ileri sürülebilmesinin en temel şartının bir kira sözleşmesinin kurulmuş olması⁸¹⁰ olduğundan çalışmada bahsedildi. Bununla birlikte kurulmuş olan kira sözleşmesinin konusu taşınır veya taşınmaz da olabilir⁸¹¹. Bu durumun 818 sayılı kanundan farklı bir düzenleme olduğunu daha önce söylemiştik. Yeni düzenlemelerden bir tanesi de, fesih bildiriminin yapılmasında kira sözleşmesi açısından belirli süreli veya belirsiz süreli sözleşme ayırımına gidilmeksizin her ikisi için de uygulama alanı bulacak olmasıdır. Sözleşmenin taraflar arasında kurulmuş olmasında kiralanan yerinin tesliminin de bir önemi kalmayacaktır⁸¹². Zira önemli sebeple fesih hakkını kullanmak isteyen taraf için bu durum gerekçe gösterilemeyecektir.

Fesih bildiriminin ileri sürülmesi için olması gereken bir diğer şart da, çekilmez hali meydana gelmiş olmasıdır. Çekilmezlik hali doğmadan fesih bildirimi yapılamaz. Bununla birlikte unutulmaması gereken en önemli noktalardan biri de, çekilmezlik hali meydana geldikten sonra sözleşmenin önemli sebeple feshe dayandırılarak kendiliğinden sona ereceği kabul dahi edilemez. Yasa koyucu bu noktada bildirimin yapılmasını emredici kabul etmektedir. Durum ve şartlara göre bu bildirimin önemi taraflar açısından tazminata hükmedilmede önem kazanacaktır. Konuya açıklık getirmek amacıyla bir örnekle devam edecek olursak, kiracının bedensel bir zarar görmesi karşısında bu durumun oturduğu evini asansörü olmaması dolayısıyla artık kullanamaz duruma gelmesi karşısında meydana gelen

⁸¹⁰ Doğan'a göre; *bu hükmün kapsamına konut ve çatılı işyeri kiralari da girmelidir*. Doğan, **a.g.e.**, s.229; Gümüüş (BH), s. 320.

⁸¹¹ Doğan, **a.g.e.**, s. 229.

⁸¹² Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 285.

bu çekilmezlik halini kiraya verene bildirmeden, TBK m. 331'e dayanarak kira sözleşmesini sona erdiremez. Veleve ki sona erdirdi ve kiralanan yerden ayrıldı. İşte burada şartlar meydana gelmeden bir sona erme söz konusu olacağı için hüküm ve şartlar tamamen değişecek ve uğranılan zararın tazmini istenebilecektir.

VII. FESİH BİLDİRİM SÜRESİ

A. Genel Olarak

Fesih bildirimi TBK m. 331' de belirtildiği gibi “*yasal fesih bildirim süresi*” ne uyularak yapılmalıdır. Önemli sebeple fesih için de yasal fesih sürelerine uyularak sona erme gerçekleşebilecektir. Kanun koyucu süre bakımından özel bir düzenleme yapmamıştır. Taraflar çekilmezliğin ortaya çıkması halinde sözleşmeyi derhal sona erdiremeyecektir. Tarafların menfaatlerinin zedelenmemesi açısından süre bakımından yasal fesih bildirim süresine uyulması gereklidir. Yasal düzenlemeye bu husus eklenmiştir.

Önemli sebebin bildirilmesi; şayet kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmesi ise zaman bakımından bir kısıtlamaya uğramadan yasal fesih süreleri içinde uygulanır.

Aslında bu durum beklenen bir düzenlemedir. Mülga BK m. 264'de ise bu durum şarta bağlı olarak taraflara tanınmıştı. Şöyle ki “*tam bir tazminat vermek ve kanuni bildirim süresine uymak şartıyla*” kira sözleşmesinin sona erme zamanından önce fesih bildirimi yapılabilecekti. Daha önce bahsettiğimiz gibi yeni düzenleme ile belirli-belirsiz süreli kira sözleşmesi ayrımı yapılmaksızın TBK m. 331 uygulama alanı bulabilecektir⁸¹³.

Yasa koyucu fesih bildirimi ile ilgili olarak başlangıç veya bitiş tarihi diye bir kısıtlamaya gitmemiştir. Bu durum karşısında TBK 331'in uygulanmasını fesih bildirim süresi maddeleri olan TBK m. 329ve 330'a bağlamış ve genel yasal fesih süresine göre taraflardan her birine bu hakkı kullanma imkânı vermiştir. Taraflar, önemli sebebin varlığını öğrendiği andan itibaren karşı tarafa bu durumu iletebilir.

Önemli sebeple feshe dayandırılarak yapılacak bir fesih bildirimi ancak, kira sözleşmesinin süresinin bitmesinden önce yapılmalıdır. Taraflar bu bildirimi mevcut kira sözleşmesinin sona erme tarihine kadar birbirlerine iletebilirler. Şayet

⁸¹³ Gümüüş(BH),s. 236.

taraflar herhangi bir önemli sebeple karşı karşıya kalmadan, aralarındaki kira ilişkisini devam ettirmek isterlerse ve d TBK m. 300 veya m. 347'ye dayandırarak yenilemek isterlerse, yine aynı şekilde yenilenen dönem içinde oluşacak haklı nedenlere dayandırılarak kira sözleşmesi TBK m. 331'e göre sona erdirilebilirler⁸¹⁴.

B. Fesih Bildiriminin Yapılması Gereken Zaman

Fesih bildiriminin yapılacağı zaman, hangi sürelerde yapılması gerektiği ve fesih dönemlerinin tespiti önemli sebeple fesih hakkının kullanımının fesih bildirimine bağlandığı düşünüldüğünde önem arz etmektedir. Kanun koyucu fesih bildiriminin gerekliliğini TBK m. 331'de *“yasal fesih bildirim sürelerine uyarak”* kira sözleşmesinin sona erdirilebileceğini söylemek suretiyle vurgulanmıştır. Böyle bir emredici hüküm olduğu için, önemli sebebin varlığı sözleşmenin sona erdirilmesi için yeterli değildir. Mutlaka fesih bildiriminin de yapılmış olması gerekmektedir⁸¹⁵. Fesih bildiriminin yapılacağı zaman ve dönem yasada düzenlenmiştir. Taşınmaz ve taşınır yapı kiralari TBK m. 329'da düzenlenirken, taşınır kiralari TBK m. 330'da düzenlenmiştir.

TBK m. 329'a göre bir taşınmaz için yapılacak fesih bildirim süresi üç aydır. Bir örnek ile anlatacak olursak, 01.01.2011 tarihinde imzalanmış bir kira sözleşmesinin Beş yıllık süre için imzalanmış olması sebebiyle olağan sona erme süresi 01.01.2016 olacaktır. Olağanüstü sebeple fesih hallerinden TBK m. 331'e dayalı önemli sebeple fesih halinde bildirimin yapılmasından itibaren üç aylık bir süre içinde sözleşme sona erecektir. Diyelimki fesih bildirimi 01.01.2013'de yapıldı, üç ay sonrası 01.04. 2013 tarihi olacağı için bu tarih kira sözleşmesinin sona ereceği tarihtir⁸¹⁶.

TBK m. 330'a göre de taşınırılar için bildirim süreleri verilmiştir. Yine burada da fesih bildirim sürelerine uyularak kira sözleşmesi sona erdirilebilir. Taşınırlarda

⁸¹⁴ Gümüş (Kira), s. 272; Aydemir, **a.g.e.**, s. 73 v.d.

⁸¹⁵ Petek'e göre, *“Önemli bir sebep bulunsa bile yasal bildirim sürelerine uymadan sözleşme feshedilmiş ve kiralanan iade edilmişse, Borçlar Kanununun 325. maddesi uygulanır. Benzer şekilde, kiraya verenin, kiralananın sözleşmedeki amaçla kullanılmasını engelleyen herhangi bir kusuru olmasa ve kiracı da önemli bir sebep olmadığı için olağanüstü fesih yoluyla sözleşmeyi sona erdirmeye hakkına sahip olmadığından kiralananı kiraya verene iade etse, yine Türk Borçlar Kanununun 325. maddesi uygulanmalı, böylece kiracı sözleşmenin sona ereceği veya taşınmazın yeniden kiralanabileceği tarihe kadar işleyecek kira paralarından kiraya verene karşı sorumlu olmalıdır”*, Bknz. Petek, **a.g.m.**, s. 153 (Naklen Alıntı).

⁸¹⁶ Gümüş(Kira), s. 271.

taşınmazlara göre daha az bir bildirim süresi koyulmuş üç günlük bir fesih bildirim süresi getirilmiştir.

Önemli sebebin oluşmasından sonra fesih bildirimini yapma konusunda taraflar özgürlerdir. Önemli sebebin ortaya çıkmasından sonra fesih bildiriminin bir süreye bağlanmaması sebebiyle, sürenin her olayın kendi şartlarına ve ihtiyaçlarına göre belirleneceğini söyleyebiliriz⁸¹⁷. Önemli sebebin çekilmezliğinin etkisinin ne kadar olduğu ve devamlı bir çekilmezlik hali doğurup doğurmayacağının tespiti belki de bu bekleme süresinde yapılabilir. Bu fesih hakkının kullanımı yapılmıyor veya uzun bir süre sonra yapılıyorsa, doktrindeki bir görüşe göre, bu davranışın önemli sebeple fesih hakkının kullanımından vazgeçildiği sonucunu çıkarır⁸¹⁸. Honsell'e göre ise; "önemli sebepler ortaya çıktıktan sonra uzun süre beklenmiş ise, somut olayda bu bekleme fesih hakkının düşmesine yol açabilir. İş sözleşmesi Art. 337'deki kural, kira sözleşmesinde de kıyasen uygulanabilir (BGE, 127 III, 310 46)⁸¹⁹.

1. Fesih Dönemi

Fesih dönemi taşınmaz ve taşınır yapı kiralalarında TBK m. 329'da düzenleme alanı bulmaktadır⁸²⁰. Düzenlemeye göre; *"taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir"* denilmiştir. Kanun metni mülga kanunda ki haline göre sadeleşmiş ve taşınmazların tek tek sayıldığı uzun bir metin halinden kurtulmuştur.

Fesih sürelerinin önemli sebeple fesih açısından ehemmiyeti vardır. Ancak fesih dönemi için aynı şeyi söyleyemeyiz. Yasa koyucu kira sözleşmesinin taraflarından her hangi birinin bu hakkı kullanmak istediğinde fesih bildirim sürelerine uyması gerektiğini söylemiştir. Bildirim sürelerinin yer aldığı kanun metninde ise fesih bildirimlerinin ancak fesih dönemleri içinde yapılabileceği söylenmektedir.

⁸¹⁷ Seliçi, **a.g.e.**, s. 166.

⁸¹⁸ **A.e.**, *"haksız bir şekilde gecikmesi dürüstlük kuralına aykırılık ve hakkın kötüye kullanımı"* sonucunu çıkarır.

⁸¹⁹ Honsell, **a.g.e.**, Art. 266g, N.7.

⁸²⁰ Eski düzenleme ve dönemlerin gösterildiği şemalar için bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 205-207

Fesih dönemlerine baktığımızda, kanun koyucu yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için ibaresini kullanmıştır. Kanun koyucu yer adetlerin olmaması durumunda ise, “altı aylık kira döneminin sonu için” ifadesini kullanmıştır.

Her iki durumda da, yani; yerel adet veya altı aylık kira dönemi için, fesih bildirim süresi değişmeyecektir. Üç aylık fesih bildirim süresi her iki durumda da uyulması gereken bir süredir.

Bu durumun TBK m. 331 açısından değerlendirilmesi gerekmektedir. Maddeyi yorumladığımız zaman, kanun koyucu bir dönemden bahsetmemiş, fesih bildirim sürelerine uyulma koşulu getirmiştir⁸²¹. Yasal fesih bildirim sürelerine uyulmasının aranması, fesih dönemlerinin de aranacağı manasına gelmemektedir⁸²². Maddenin hükmünde “her zaman” ibaresi geçmektedir. Doktrindeki hakim görüş; fesih dönemleri sonu için beklemenin gereksiz olduğu yönündedir⁸²³.

2. Bildirim Süresi

TBK m. 331’de fesih bildirmisi açısından, taşınır ve taşınmazlar yönünden bir ayırım yapılmamıştır. Bu düzenleme içinde, bildirimin yapılacağı zaman bakımından baktığımızda, taşınmazlar ve taşınırlar için farklı düzenlemelerin olduğunu görmekteyiz. TBK m. 331’de yasal fesih bildirim sürelerine uyulmak koşulu ile denildiği için, taşınmaz ve taşınır yapı kiralari için TBK m. 329 uygulama alanı bulacaktır. Taşınırlar içinse, 330. maddenin devreye girdiğini söyleyebiliriz.

Her iki düzenlemenin süre bakımından farklılıklarının olduğu görmekteyiz. TBK m. 329’a göre, “üç aylık fesih bildirim süresi” ne uyulmak koşulu ile fesih bildiriminin yapılabileceği söylenmiştir. Taşınırlar için durum daha kısadır. TBK m. 330’a göre “üç gün önceden” yapılacak fesih bildirmisi ile kira sözleşmesi sona erdirilebilir.

⁸²¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 248-249; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 285; Aydın, **a.g.e.**, s. 227; Gümüş(Kira), s. 272; Burcuoğlu (Tahliye), s. 289; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 135; Doğan, **a.g.e.**, s. 234.

⁸²² Seliçi’ye göre: “olağanüstü fesih kural olarak bir fesih süresine veya fesih dönemine bağlanmamıştır. Fakat istisnaen kanun, adi kira ve ürün kirası ilişkisinin olağanüstü fesih ile sona erdirilmesinde muhataba bir süre tanımayı uygun görmüştür” ayrıntılı olarak bkz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 157.

⁸²³ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 233, bununla birlikte, önemli sebeple fesih için kanunda fesih deyiminin kullanılmasına rağmen, gerçek anlamda bir fesih değil, fakat akdi süresinin dolmasından önce sona erdiren ve dönemleri olmayan bir çeşit feshi bildirmenin söz konusu olduğu söylenmiştir. Bilge, **a.g.e.**, s.156.

Yasa koyucu taşınır kiralari için m. 330/2 de özel bir düzenlemeye gitmiştir. Anılan bu maddede; “*kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildirimiiyle sona erdirebilir*” denilmiştir. Bu düzenleme mesleki ve ticari faaliyet gösterenlerin korunması için yapılmış bir düzenlemedir.

Fesih bildirim süresi ile ilgili bir başka düzenlemeyi TBK m. 328’de görmekteyiz. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracı veya kiraya veren, daha uzun bir fesih bildirim süresi belirleyebilirler. Bu düzenlemenin belirli süreli sözleşmeler açısından uygulanabilirliğine baktığımızda, doktrinde bir görüş; fesih sürelerinin sözleşme ile uzatılabileceği ancak sürenin kısaltılmasının mümkün olmayacağı⁸²⁴, bir diğer görüş ise, işin niteliği gereğince, taraflardan birinin önemli sebep halinde, TBK m. 328’e dayanarak fesih bildirim süresini uzatmasının mümkün olmayacağı yönündedir⁸²⁵. Bir diğer görüşe göre de, tarafların fesih bildirim sürelerini kısaltmaları da mümkün değildir⁸²⁶. Özellikle fesih bildirimii yapan tarafın kiraya veren olması durumunda, kiracı açısından kısaltılmanın bir faydası olmayacaktır. Bu görüşün savunulmasında ki hukuksal dayanak, sürelerle ilişkin düzenlemenin “*mutlak emredici*” olduğu yönündedir⁸²⁷.

Fesih bildirim süreleri kanunda düzenlenmiştir. Bununla birlikte tarafların iş ve işlemlerinden kaynaklı veya menfaatlerinin önem arz ettiği bazı durumlarda fesih bildirim sürelerinin uzatılmasını ancak hakimden isteyebilirler. Bu durum hakimin takdir yetkisiyle ilgilidir. Hakim durum şartları göz önüne alarak bir karar verecektir.

3. Bildirimii Yapılması Gereken Zaman

Kira sözleşmesinin belirli süreli – belirsiz süreli sözleşme olmasına bakılmaksızın, sözleşmenin devamında ortaya çıkan çekilmezlik halinin diğer tarafa

⁸²⁴ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 136.

⁸²⁵ İnceoğlu(Kira), s. 249.

⁸²⁶ Gümüş’e göre, “*taraflar fesih bildiriminde bulunulduktan sonra işleyecek şekilde yasada öngörülenden daha kısa fesih (sona erme) süreleri kabul edemez veya fesih sürelerini kaldıramazlar*”, bkz. Gümüş(Kira), s. 266.

⁸²⁷ İnceoğlu(Kira, **a.g.e.**, s. 249, dn. 254 yazarları; Bildirim sürelerinin önemli sebeple fesih durumunda ne kısaltılması ne de uzatılması doğru olmayacaktır. Bknz. İnceoğlu(Kira), s. 249; Günel, a.g.t., s. 211 v.d; bununla birlikte sürenin kısaltılmış olması fesih bildirimii geçersizliği sonucunu doğurmaz. Sözleşme yasal fesih bildirim süreleri doğrultusunda sona erdirilmiş olacaktır. Zira karşı tarafın güven ilişkisi içinde süre bakımından korunması gereklidir.

bildiriminde her hangi bir süre kısıtlaması yapılmamıştır⁸²⁸. Önemli sebebin ortaya çıkmasıyla taraflardan her biri istediği zaman fesih bildiriminde bulunabilir. Doktrinde, fesih bildiriminin yapılması için belirlenen bir sürenin olmaması bildirimin kira sözleşmesinin sonuna kadar yapılabileceği yönündedir⁸²⁹. Şayet kira sözleşmesi yenilenmiş ise, yenilenen yeni dönemde de fesih bildirimi yapılabilecektir⁸³⁰. Taraflardan biri sözleşmenin sona ermesine kısa bir süre kala önemli sebebin oluştuğunu bildiği halde sözleşmeyi yenilemeye götürürse, yasal fesih bildirim sürelerine uyması gerektiği için daha uzun bir süre beklemek zorunda kalacaktır. Sözleşmenin yenilenmesinden sonra çekilmezlik ortadan kalkmışsa, sözleşmenin feshinin istenmesi amaç dışı olmuş olacaktır⁸³¹. Bununla birlikte, çekilmezliğin ortadan kalkacağını düşünerek, tarafların iyiniyetli olarak sözleşmeyi yenilemesi mümkündür. Bu durumda, sözleşmeyi sona erdirmeye imkân olduğu halde sözleşmenin devamının istenmesi, çekilmezliği kabullenmiş olabilecekleri ihtimalini de doğurur⁸³².

4. Derhal Fesih

Çalışma içerisinde değinmek istediğimiz ve TBK m. 331 açısından örtülü bir boşluğun olduğunu düşündüğümüz bir husus da tarafların TBK m. 331 gereğince yasal fesih bildirim sürelerine uyma koşuludur. Yasa koyucu genel bir düzenleme ile kiracı veya kiraya verene çekilmezlik hali söz konusu olduğunda fesih bildirim

⁸²⁸ Aydın, **a.g.e.**, s. 228; Akıntürk, Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 272; İncoğlu(Kira), s. 250; Yargıtayın bir kararında, “Önemli nedenler, sözleşmenin kurulması anında tarafların sözleşmeye temel olarak kabul ettikleri kişisel veya maddi şartlarla ilgili nedenlerdir. ‘bunlar, sözleşmenin devamı esnasında ortaya çıkabilecek gibi daha başlangıcında da kendini gösterebilir. Öte yandan önemli nedenler, bunları ileri süren bakımından, sözleşmeye devamın çekilmez hale eldiği iyiniyet kurallarına göre kabul edilebilecek nedenler olmalıdır’. Hâkim önemli nedeni kendiliğinden göz önüne alamaz; o hald önemli nedenin varlığı ve ne olduğu sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafça belirtilmelidir.” (Y 3.HD, 18.09.2001, 2001,6667-7872) karar için bkz. Kırmızı, **a.g.e.**, s. 268.

⁸²⁹ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 250; Doğan, **a.g.e.**, s. 234; Gümüş(Kira), s. 272.

⁸³⁰ Gümüş(Kira), s. 272, Gümüş’e göre: “kira sözleşmesinin TBK m. 300 veya 347’ye göre yenilediği hallerde, ancak yenileme döneminde de devam eden veya ortaya çıkacak haklı sebebe dayalı olarak kira sözleşmesini sona erdirmek mümkün olur”; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 258; Aydın, **a.g.e.**, s. 228, Aydın’a göre: “kira sözleşmesinin TBK m. 327 çerçevesinde yenilediği durumda, yenilenmeden önceki evrede meydana gelen önemli sebepler için yapılacak fesih bildirimi, yenileme dönemine sarkıtılmış ise, TBK m. 331 hükmü uygulanamayacaktır.” Gümüş (BH), s. 322.

⁸³¹ “İsviçre Federal Mahkemesi 2009 tarihli bir kararında, önemli sebebin ortaya çıkmasından sonra, feshin gecikmeksizin ileri sürülmesi gerektiğini savunmaktadır. Bu karara göre, sebebin ortaya çıkmasına rağmen, feshin uzunca bir süre yapılmaması, aslında çekilmezlik unsurunun mevcut olmadığını ortaya koyacaktır”. Bknz. İncoğlu(Kira), s. 250, dn. 259 (BGer 4A_536,2009 E.2.4.

⁸³² Aynı doğrultuda Bknz. İncoğlu, **a.g.e.**, s. 251; Aydın, **a.g.e.**, s. 228

sürelerine uyularak her zaman kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını vermiştir. Çalışmayı hazırlarken dikkatimi çeken bir diğer önemli konuda, fesih bildirim sürelerinde bekleme süresinin taraflar açısından nasıl bir öneme sahip olduğudur. Bazı özel durumlarda taraflara bu sürenin verilmemesi, beklemenin fayda vermeyeceği, gerektiği uygulamadaki kira sözleşmeleri ışığında ortaya çıkmaktadır. En somut ifadeyle, sarkıntılık, taciz gibi ahlaki değerlere aykırı bir durum karşısında çekilmezlik hali içinde olan tarafa fesih bildirim sürelerine uyma koşulunun ileri sürülmesi genel hukuk kuralları çerçevesinde bakıldığında doğru olmayacaktır. Bu sebeple bozma bildirimi olarak da kabul edeceğimiz bir sonuç ile karşı karşıya kalabileceğiz.

TBK m. 331’de örtülü bir boşluk vardır. Ağır kusurlu bir davranış veya yan edim yükümlülüklerine uymama hallerinde bildirim dahi gerek kalmadan kira sözleşmesi sona erdirilmelidir. Çekilmezlik hali içinde olan tarafa ağır kusurlu olan tarafa bildirim yapmayı zorunlu kılmamız tamamen tarafı elem ve keder içine sokacak bir durum ile karşı karşıya bırakır. Haklı sebeple bir fesih vardır ama durum koşullar fesih bildirimine gerek kalmadan kira sözleşmesini sona erdirebilmelidir.

5. Fesih Hakkının Kullanımında Taraf Menfaati

Önemli sebeple fesih hakkını kullanmak isteyen taraf için yasada bir ayrıma gidilmemiştir. Yasa koyucu bu fesih hakkını sözleşmenin her iki tarafına da tanımıştır.

Önemli sebeple fesih hakkını kullanacak olan taraf, çekilmezlik halinin meydana gelmesi ile bu durumdan etkilenen ve ancak TBK m. 331’e dayanarak fesih hakkını kullanacak olan taraftır. Kira sözleşmesinin taraflarından her biri bu hakkı kullanabilir. TBK m. 331’de taraflardan (kiracı-kiraya veren) her biri ifadesi kullanılmıştır. Bu hak ancak haklı sebebin doğması halinde diğer tarafa iletilerek sonuç doğurabilecek bir durumdur.

Kira sözleşmesinin devamında önemli sebep oluşturacak bir durumun varlığı halinde, bu durumun oluşması tarafların kendi kusurundan kaynaklanmış olabilir. Zaten kusurun söz konusu olması durumunda TBK m 331/2 gereğince bir tazminat doğabilecektir. Bununla birlikte üçüncü bir kişinin kusur ile de meydana gelmiş bir çekilmezlik hali söz konusu olabilir. Bu durumda ise zarar gören taraf bunu ispat etmek koşulu ile bu durumdan etkilenmeden sözleşmeyi sonlandırabilir.

Bazı durumlarda ise her iki taraf için de kira ilişkisi çekilmez bir hal aldığında, sözleşmenin sona erdirilmesinde karşılıklı menfaatleri bulunduğundan, taraflar kendi istekleriyle ve karşılıklı olarak sözleşmeyi sonlandırabilirler. Elbette ki böylesi bir durum her zaman iki tarafın anlaşması ile sona eremeyeceği için, uğranılan zararların tespiti ve tazminata hükmedilmesi halinde hâkim tüm koşulları göz önüne alarak bir sonuca gidecektir⁸³³.

Yasa koyucu kiracı ve kiraya verene tanıdığı bu sona erme halini diğer olağanüstü fesih halleri için düzenlememiştir. “*Kiracının ölümü*” ve “*kiracının iflası*” durumları yan başlık olarak düzenlenmiş ve kiraya verenin bu olağanüstü fesih hallerinin oluşması durumunda kira ilişkisini sona erdirebileceğini söylemiştir. Çalışmanın daha açık olması için belirli süreli ve belirsiz süreli kira sözleşmeleri açısından önemli sebeple feshin taraflar açısından durumuna özel olarak değinmek gerekmektedir.

6. Belirli ve Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinde Tarafların Durumu

Belirli veya belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracı veya kiraya veren fesih hakkını ileri sürebilir⁸³⁴. Genel kurala baktığımızda taraflardan her biri ifadesi kullanılmış olduğundan kiracı ya da kiraya veren tarafından kira ilişkisi kanunda yazan fesih bildirim şartlarına ve sürelerine uyulmak koşulu ile sona erdirilebilir⁸³⁵. Önemli olan muhatabın sözleşmede yer alan kişi olmasıdır.

Fesih hakkının kullanım şartları hak doğduktan sonra ancak hüküm doğurabilecektir. Taraflardan birinin fesih bildiriminde bulunması nasıl ki çekilmezlik halinin varlığına bağlanmışsa, fesih bildirim hakkının ileri sürülebilmesinde mutlaka bir hakkın doğmuş olması gerekmektedir.

Önemli sebeple fesih hakkının kullanımında taraflar kadar varsa temsilcileri de aynı sorumluluklar altındadır. Zira bir temsilci ile kurulmuş bir kira sözleşmesinde, kiralanan yeri kullanan ile sözleşmedeki kişinin farklı olması imkân

⁸³³ TBK m. 331,2’de parasal sonuçlar hâkiminin takdirine durum ve koşullar göz önüne alınarak bırakılmıştır. *Petek’e göre, “Hâkim TBK m. 331,2’ye göre ‘makul süre ile bağlı değildir’”* bkzn. *Petek, a.g.m.*, s. 155 d.n. 32.

⁸³⁴ Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirim TBK madde 328’de “taraflardan her biri” olarak değiştirilmiştir. Bu düzenleme e.BK madde 262’de fesih hakkını kullanacak kişiler “*kiracı – kiralayan*” şeklinde taraf yerine somut olarak yer almaktaydı.

⁸³⁵ Tunçomağ(Özel), s. 595; Yavuz,Acar,Özen, **a.g.e.**, s. 257; Aydın, **a.g.e.**, s. 88; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 271; Doğan, **a.g.e.**, s. 26; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 313; Feyzioğlu(Muhtelif), s. 605; Gümüş(Kira), s. 255Tandoğan, **a.g.e.**, s. 200,v.d.

dâhilindedir⁸³⁶. Böyle bir durumda çekilmezlik halinin etkisi altında olan kişinin doğru tespit edilmesi gerekir.

Çalışma içerisinde taraf sayısı birden fazla olduğunda nasıl bir yol izleneceği konusunda örneklerle görüş bildirdik. Bununla birlikte ayrıntılı olarak bu konun bir başlık altında işlenmesi gerektiğini de düşündük. Zira sadece iki arkadaşın kiraladığı ev ile sınırlı bir taraf sayısı yoktur. Evlilik birliği de taraf sayısının fazla olduğuna bir örnek gösterilebilir.

Önemli sebeple feshin bildirilmesinde temsilci⁸³⁷ ile yürütülen bir kira sözleşmesinde genel kural çerçevesinde temsilci konusuna değinecek olursak, kira sözleşmesini ancak sözleşmede yer alan kişinin sona erdirebileceğini söyleyebiliriz. Bu sona erdirmiş işlemi önemli sebeple fesih hakkının kullanımında da aynı sonucu doğuracaktır. Kira sözleşmesinin tarafı olmayan kişi fesih hakkını kullanamaz. Bildirimde bulunamaz. Veleve ki bulunuldu, bu durumda fesih işlemi geçerli sayılamayacaktır. Bu duruma evde yaşayan 3. Kişilerin kira sözleşmesinin asıl taraflarının dışında işlem yapmak istemeleri örnek gösterilebilir.

Bu hakkın kullanımı ancak izin ile olabilir. Taraflar kira sözleşmesinde yasal temsilcilerini bu hakkı kullanmaya yetkili kılmışlarsa, bu durumda fesih hakkı temsilcisi tarafından kullanılabilir⁸³⁸. Bu durumun herhangi bir engeli yoktur. Borçlar Kanun'una göre durum aynıdır ve temsilci ile temsil edilebilir hükmü yer almaktadır.

Kira sözleşmesinde tarafların her birinde birden fazla kişi yer alabilir⁸³⁹. Bir kiraya veren üç kiracı ya da üç kiraya veren bir kiracı gibi rakamsal olarak birden fazla kişi olabilir⁸⁴⁰. Fesih hakkını kullanmak isteyen taraf, bu hakkı muhatabına

⁸³⁶ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 105.

⁸³⁷ Temsil TBK m. 40 ve diğerlerinde düzenlenmiştir. Temsil müessesesi yetkili ve yetkisiz temsil diye ikiye ayrılmaktadır. Kira sözleşmesinde de aranan yetkili temsilcidir. Yetkili temsilde yapılan hukuki işlemlerin hepsi geçerlidir. Örneğin kira sözleşmesi temsilci aracılığı ile kurulmuşsa bildirim temsilci tarafından da yapılabilir. Ayrıca fesih bildiriminde bulunmak isteyen tarafın ayırt etme gücüne sahip küçük, kısıtlı olması durumunda TBK m. 331'den yararlanarak fesih bildirimi ancak yazal temsilcinin rıza ile olabilir. Bu rıza izin, işlemi kabul etme veya yapılan işlemi onaylama şeklinde olabilecektir.

⁸³⁸ Aydın, **a.g.e.**, s. 88.

⁸³⁹ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 106 v.d.

⁸⁴⁰ Miras olarak kalan evin üç kiraya vereni; üç öğrencinin bir evi tutması gibi örnekler verilebilir.

yöneltirken, şayet kira sözleşmesinin karşı tarafında birden fazla kişi var ise hepsine bu hakkı bildirmekle yükümlüdür⁸⁴¹.

Önemli sebeple fesih hakkının kullanımı ile ilgili tarafların rolleri TBK madde 331’de düzenlenmiştir. Düzenlemede her iki tarafa da fesih hakkı tanınmıştır. Ayrıca 818 ve 6098 sayılı kanunlar karşılaştırıldığında, eski Borçlar Kanunundaki ifade m. 264/1 fıkrada “iki taraftan her biri” yeni düzenlemede “*taraflardan her biri*” şeklinde değiştirilmiştir.

Yasa koyucunun bu değişikliği maddenin anlam bütünlüğü ve dilin sadeliğini düşünerek yaptığı kabul edilse de, anlamsal olarak aynı olduğu görülmektedir⁸⁴². Yeni düzenlemede kanunun lafzı açısından gerek duyulmayacak değişiklikler de bulunmaktadır.

C. Önemli Sebeple Fesih Halinde Hak Sahibi

1. Genel Olarak

Önemli sebeple fesih hakkını ileri sürecekt olan taraf yukarıda da değindiğimiz gibi TBK madde 331/1’e göre “*taraflardan her biri...*”dir. Yasa koyucu taraf konusunda herhangi bir ayrıma gitmediğinden kira sözleşmesinin taraflarını tekil olarak mı yoksa birden fazla kişi olarak mı gördüğü bu noktada bir netlik arz etmemektedir. Zaten burada dikkat etmemiz gereken çekilmez halin kira sözleşmesinin muhatabına bildirilmesinde sözleşme taraflarının birden fazla olması durumunda her iki tarafın da çoğulcu bir şekilde muvafakatlerinin olmasıdır. Aslında tek bir taraf bize çok fazla sorun teşkil etmez. Çekilmez hal meydana gelir ve bildirim süresine uyarak karşı tarafa kira sözleşmesinin önemli sebeple fesih ile sona erdirileceği bildirilir.

Burada üç tespit yapabileceğimizi söyleyebiliriz:

- ✓ Evlilik birliği için eşlerin durumu
- ✓ Birden fazla kiracı⁸⁴³ veya kiraya verenin olması⁸⁴⁴
- ✓ Kamu Kurum ve Kuruluşların, Belediyelerin Taraf Olduğu Durumlar

⁸⁴¹ Gülşah, a.g.e., s. 88.

⁸⁴² Eski düzenlemedeki yorumlar için ayrıntılı olarak bkzn. Kamil Tepeci, **Notlu ve İzahlı Borçlar Kanunu ve İlgili Kanunlar, Nizamnameler, Temyiz Mahkemesi Kararları, Federal Mahkeme Kararları, Talimatname ve Tamimler**, Ankara, Yeni Matbaa, 1954, s. 503 v.d.

⁸⁴³ Tandoğan, a.g.e., s. 108-109

⁸⁴⁴ Tandoğan, a.g.e., s. 106-107.

Bu iki farklı husus değerlendirildiğinde rızanın gerekeceği kanaati ortaya çıkmaktadır.

Weber'e göre; *“toplu kira sözleşmesi yapılmış ise, kiraya veren, veya kiracı yahut birden fazla kişi varsa, iki tarafta bunlardan yalnızca birisi için önemli bir fesih sebebi ortaya çıkması yeterlidir”⁸⁴⁵*. Ancak, kanaatimce, kiracılardan birisi TBK m. 331 çerçevesinde kira sözleşmesini feshediyorsa, diğer kiracılar için de kira sözleşmesi feshedilmiş sayılmalı, ancak kiralayan TBK m. 27/son'a kıyasen ve yine TBK m. 331 çerçevesinde sözleşmeyi feshederse bu sonuç doğmalıdır.

2. Evlilik Birliği İçinde Eşin Rızası

Evlilik birliği devam ederken, eşlerin her ikisi veya eşlerden sadece biri için çekilmezlik doğmuş olabilir. Eşlerin evlilik birliği içinde bu hakkı ileri sürbilmeleri her iki eşinde rızasının alınmasına bağlı olmalıdır. Zira kiralananın kullanımı her iki eş içinde geçerlidir. Evlilik birliği içinde birlikte hareket edilmelidir. Evli olan çiftler için kiracılık halinin söz konusu olması durumunda, fesih hakkının ileri sürülmesinde eşin rızasını almanın gereği gerekmeyeceği meselesi üzerinde durmak gerekmektedir. Özellikle TBK madde 331/2 uygulamasında tazminata hükmedilme hali söz konusu olduğunda kime göre bu tespitin yapılacağı önemlidir. Kiracının kira sözleşmesini önemli sebeple fesih nedeniyle sona erdirmek istemesi halinde, eşinin rızasını alıp almayacağı çözüme kavuşturulması gereken önemli konulardan bir tanesidir.

Değinmek istediğimiz bir diğer husus da, kiraya verenin kiracısının medeni halini dikkate alarak TMK madde 194 hükümlerine göre hareket etmesi gerektiğidir. TMK madde 194/1 gereğince *“Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz”* hükmü düzenlenmiştir. Maddenin içeriğindende anlaşıldığı üzere, aile konutu üzerinde bir sınırlamaya gidilemez. Sonuç olarak kira sözleşmesi önemli sebeple fesih gerekçesiyle sona erdirilmek istendiğinde kiracı fesih bildirimini yapabilirliği usulü, eşinin rızasını almak koşuluna ya da eşlerin her ikisinin de birlikte yapmaları ile mümkün olabilecektir⁸⁴⁶.

⁸⁴⁵ Weber, **a.g.e.**, Art. 266g, 5a.

⁸⁴⁶ Aydın, **a.g.e.**, s. 88-89; İnceoğlu(Kira), s. 245; Gümüş (Kira), s. 271.

Değişen toplum yapısı ile örf ve adet hukukundan sıyrılarak evlilik akdinin gerçekleşmemesine rağmen birlikte yaşam adı altında birlikteliklerde vardır. Böyle bir durumda iki arkadaşın ortak olarak biri evi kullanmasındaki hükümlerin uygulanabileceğini söyleyebiliriz. Resmi bir birliktelikte ise, eşin rızası şartı aramaktadır.

Şayet kiraya veren fesih bildirimi yapacaksa, bu bildirimi eşlerin her ikisine de yapmalıdır. Eşlerin aile konutu olan taşınmaz üzerinde ortak hakları vardır⁸⁴⁷. Önemli sebeple fesih hakkının kullanımına gelene kadar, eşlerin olağan sona erme⁸⁴⁸ halinde dahi birbirlerinin onayını almaları gerekmektedir. Sözleşmenin tarafı sadece bir eş olsa bile, kiraya veren her ikisini de bildirimi yapacaktır.

Aile konutu olarak kullanılan kiralanan yerin kira sözleşmesi sona erdirilirken TBK m. 349 ve TMK m. 194 birlikte değerlendirilmelidir⁸⁴⁹. Her iki maddenin aile konutu olarak kullanılan kiralanan için özel hüküm barındırması sebebiyle ve aile birliğine verilen önemden de yola çıkarak hassasiyet gösterilmesi gerektiğini söyleyebiliriz⁸⁵⁰.

3. Kiraya Veren veya Kiracı Sıfatının Birden Fazla Kişide Olması

Önemli sebeple fesih hakkını ileri sürecekt olan tarafın birden fazla kişi olması mümkündür. Sona erme hakkının ileri sürülebilmesinde en az bir kiracı veya bir kiraya veren olmalıdır. Tarafların birden fazla olması durumunda önemli sebeple fesih hakkı kullanımında herhangi bir engel yoktur. İster kiraya veren sıfatının birden fazla olduğu isterse kiracı sıfatının birden fazla olduğu durumlar olsun, bir kişi için çekilmezlik halinin doğmuş olması yeterlidir.

⁸⁴⁷ Eski düzenleme için bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 104.

⁸⁴⁸ Akıntürk, Ateş Karaman, **a.g.e.**, s. 122 v.d; Mustafa Dural, Tufan Ögüz, Mustafa Alper Gümüş, **Türk Özel Hukuku Aile Hukuku**, C.3, İstanbul, 2012, s. 162; Aydın, **a.g.e.**, s. 89; Serap Helvacı, Gediz Kocabaş, **Medeni Hukuk Pratik Çalışmaları**, Yenilenmiş 5. Bası, İstanbul, 2012, s. 147 v.d.; Ahmet. M Kılıçoğlu., **Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı**, Ankara, 2002, s. 9 v.d.

⁸⁴⁹ Hatemi (Ders Notları), s. 41; her iki maddenin karşılıklı değerlendirilmesi için bkz. İncooğlu (Kira), s. 318-319; Gümüş(BH), s. 240; Koç, **a.g.m.**, s. 28; Doğan (Sempozyum), **a.g.m.**, s. 512.

⁸⁵⁰ Aile konutu ile ilgili bildirimlerin yapılması özel bir düzenlemeye tbi tutulmalıdır. Bknz. Aydemir, **a.g.e.**, s. 186; Eren(Özel), s. 434

- *Kiracı açısından baktığımızda;* birden fazla kiracı sıfatı⁸⁵¹ var ise, kiracılardan yalnızca biri için çekilmezlik hali meydana gelmiş ise, kira sözleşmesinin sona erdirilmesi istenebilir⁸⁵². Doktrinde farklı görüşlerin olduğunu görmekteyiz. Kiracının tek başına, fesih için kiraya verene başvurabileceği ve kira sözleşmesini sona erdirebileceğini savunan görüşte göre; kira sözleşmesinin kiraya veren ve diğer kiracılar için aynen devam edeceği yönündedir⁸⁵³. Bununla birlikte doktrinde aksi görüş; kira ilişkisinin tamamen sona ereceği ve bu durumun diğer kiracılar için de aynı sonuçları doğacağı yönündedir⁸⁵⁴.

Bu çalışma içerisinde yer yer bahsettiğimiz hususlardan biri, çekilmezliğin her somut olayda değişeceği ve yine kişiler için de bu çekilmezlik halinin değişiklik göstereceği yönündedir. İşte bu durumun değerlendirilmesinde hakkaniyet ve dürüstlük ilkelerini esas alsak bile, birden fazla kiracının olduğu bir olayda biri için çekilmezlik kabul edilen durum bir diğeri için çekilmezlik olarak görülmemeyebilir. Bu durumda çekilmezlik herkes için olmayacaktır. Bir kısım kiracı, kira ilişkisine devam etmek isteyebilecektir⁸⁵⁵. Bu durumda kira ilişkisine nasıl devam edileceğinin karşılıklı olarak tespit edilmesi gerekecektir. Kiracılardan birinin veya kiraya verenin kiracılardan birine yönelik yapacağı fesih bildirimi geçerlidir. Ne var ki bu fesih bildirimi diğer kiracı veya kiracılar için “çekilmezlik” doğuruyorsa onlar da TBK m. 331 çerçevesinde fesih bildirimi yapabilirler.

Kira ilişkisinin devamında meydana gelmiş olan çekilmezlik halinde, kiracıların alacakları ortak bir karar doğrultusunda kira ilişkisinin sona erdirilmesi toplu veya tek bir kişi için mümkün olabilir. Bununla birlikte, kira sözleşmesinin tarafları her ne kadar birden fazla olsa da, uygulamada kira sözleşmesini

⁸⁵¹ Birden fazla kiracının olması, evli çiftler, bir evi paylaşan öğrenciler, v.b örnek gösterilebilir; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 106 v.d.

⁸⁵² Taraflardan sadece biri için meydana gelmiş olan önemli sebep TBK mç 331’e dayanılarak kira sözleşmesinin feshi için yeterlidir. Bknz Eren(Özel), s. 407; İncoğlu(Kira), s. 245.

⁸⁵³ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 246; Gümüş(Kira), **a.g.e.**, s. 271; Aydın, **a.g.e.**, s. 221.

⁸⁵⁴ İncoğlu (Kira), s. 246; Günel, **a.g.t.**, s. 217.

⁸⁵⁵ Birden fazla kiracının olduğu bir kira ilişkisinde, kiracılardan birinin kiracı olarak devam etmek istememesi ve kira sözleşmesini 331’e dayandırması durumunda, kiraya veren açısından bakıldığında, kira bedelinin ödenmesinin devam edip etmediği ana kıtas sayılacaktır. Yine aynı şekilde diğer kiracılar şayet kiralanan yerin kira bedelini ortak ödüyorsa, fesih hakkını kullanan kiracıdan sonra devam edebilecekler mi soru akla gelmektedir. Bu durumun şartlarına göre her somut olayda farklı olabilecektir. Zira ortada bir kusur var mı ve bu kusur sonrası çekilmezlik neticesinde kiracıya tazminat ödenmesi gerekip gerekmeyeceği de olayın mahkemeye intikal etmesi ile belli olabilecektir.

imzalayanın tek kişi olduğunu da görmekteyiz. Bu durumda kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde önemli sebeple feshin ancak sözleşmede adı geçen kişi tarafından ileri sürülmesi durumunda yapılabileceğini söyleyebiliriz.

Kiracılardan biri için meydana gelmiş çekilmezlik hali, kira ilişkisinin devamını herkes (yani diğer kiracılar) için de çekilmez kılmadığı sürece kira ilişkisinin diğer kiracılar yönünden devam edeceği kanaatindeyim. Menfaat dengesi açısından baktığımızda, her bir kiracının menfaatinin de farklı olabileceğinden dolayı, önemli sebebin meydana getirmiş olduğu sonuçlardan her bir kiracının katlanmak zorunda kalamayacağını söylebiliriz. Bu tespitten yola çıkarak, önemli sebebin oluşmasında bir kişiden kaynaklanan çekilmezlik halinin parasal sonuçlarının hesaplanmasında tazminata hükmedileceği durumlarda, herkesin bu tazminattan sorumlu olması beklenemez.

Bir diğer husus da, önemli sebebin kiracılardan sadece biri için doğmuş olması ve bu durumdan etkilenen tarafın kira sözleşmesini önemli sebeple feshini istemesi halinde, diğer kiracılar için de haklı nedenle fesih hakkı kullanılabilir⁸⁵⁶. Bu hakkı kullanmak istemeyen daha doğru ifadeyle, çekilmezlikten etkilenmeyen kiracı açısından, yukarıda bahsettiğimiz gibi kira ilişkisine devam edeceği yönünde görüş bildirebiliriz.

-Kiraya veren açısından baktığımızda; kiracı için söylediklerimiz burada pek değişikliğe gitmeden uygulama alanı bulabilecektir⁸⁵⁷. Sadece yukarıda söylediğimiz kanaat burada farklı açıdan değerlendirilebilir. Kiraya veren için kiracılardan sadece birinin çekilmezlik oluşturması durumunda kiraya veren eğer isterse kira sözleşmesini tüm kiracılar için sona erdirebilir⁸⁵⁸. Kiraya verenin birden fazla olduğu durumlarda kira sözleşmesinin sona erdirilmesi tüm kiraya verenlerden değil sadece birinden⁸⁵⁹ beklenmelidir. Bildirimin sadece biri tarafından yapılması doğrudur. Bu durumun istisnası ancak kiraya verenlerin hepsi için çekilmezliğin oluşmuş olmasına bağlıdır. Çekilmezlik kiraya verenlerden biri

⁸⁵⁶ Gümüş (Kira), s. 271; İnceoğlu(Kira), s. 219; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 133.

⁸⁵⁷ Eren(Özel), s. 407.

⁸⁵⁸ İnceoğlu (Kira), s. 246; Aydın, **a.g.e.**, s. 222

⁸⁵⁹ Kira sözleşmesinin kurulmasında kiraya veren birden fazla olsa dahi, uygulamada bir kişi diğer kiraya verenleri temsil ettiği için bir muhatap ile karşı karşıya kalınır. Bu durumda maliklerin birden fazla olması her ne kadar kiraya veren sıfatları kendilerine usulen tanınmış olsa da aslında bir kişi muhataptır; Kiralayanın malikten başka bir kimse olması durumları için ayrıntılı olarak bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 104.

değil hepsi için oluştuğunda belki de bildirimin hepsi tarafından yapılması gerekeceği sonucuna da varabiliriz. Doktrindeki bir görüşe göre; kiracının kişiliğinden kaynaklı bir durumun meydana gelmesiyle birlikte, kiraya veren için önemli sebep teşkil eden çekilmezlik haline dair fesih bildirimi kiracılardan yalnızca birine değil hepsine yapılmalıdır⁸⁶⁰. Bir diğer görüş ise, bildirimin tek bir kişiye yapılmasının yeterli olacağı yönündedir⁸⁶¹. Bir diğer görüş, fesih bildiriminin tüm kiracılara yapılması gerektiği ve bu durumun zorunluluk olduğu yönündedir⁸⁶². Kanaatimce, kiraya veren, fesih bildirimi yapan kiracının mali durumuna oranla kalan kiracıların mali durumu çok alt düzeyde ise kiraya veren fesih bildirimi yapabilecek midir? Kanaatimce somut olayda çekilmezlik şartı gerçekleşmiş ise, o da yapılabilir. Yargıtayın bir kararında, “*kiraya veren sayısının fazla olması durumunda, şayet tek bir kiracı var ise, kiraya verenlerin hepsi beraber fesih bildiriminde bulunmalıdır*”⁸⁶³ denilmektedir.

Kiraya veren sayısının fazla olduğu durumlardan bir tanesi de, eşya hukuku kapsamında ele alınan “paylı mülkiyet” “pay ve paydaş” çoğunluğunun olmasıdır. Bu durumda kiraya veren sayısının fazla olması sebebiyle TBK m. 331’in uygulanması elbirliği ile olmalıdır.

4. Kamu Kurum ve Kuruluşların, Belediyelerin Taraf Olduğu Durumlar

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda yapılan düzenlemelerden bir tanesi de Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında uygulama alanı bulan TBK m. 339’dur. Bu hüküm de; “*kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler olur*” denilerek maddenin kapsamı TBK açısından genişletilmiştir. Kamu kurum ve kuruluşları ile ilgili düzenleme mülga kanun olan GKHK’dan alınarak TBK’u içine alınmıştır.

Kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu bir kira sözleşmesinde, önemli sebeple fesih hakkı kullanımı doğabilir. Düzenleme kamu kurum ve kuruluşlarının kira sözleşmeleri konut ve çatılı işyeri kiralari bölümünde yer bulmuş olsa da, genel

⁸⁶⁰ İnceoğlu, , **a.g.e.**, s. 246.

⁸⁶¹ Aydın, , **a.g.e.**, s. 222.

⁸⁶² Erdoğan H. , **a.g.e.**, s. 375-376, 388-389, konuyla ilgili kararlara bakacak olursak, Y. HGK, 26.02.1972, E.138,K. 128; Y. 6.HD, 09.04.1981, E. 567,K. 4850.

⁸⁶³ Y. HGK. 20.01.1965, E. 501,K. 37, karar için bkz. Erdoğan H. , **a.g.e.**, s. 115.

kira hukuku kuralları gereğince, sona erme halinin önemli sebeple feshi TBK m. 331'e göre yapılabilecektir⁸⁶⁴. TBK içine alınan bu madde, mülga GKHK'nun 1. Maddesinde düzenlenmişti. Eski düzenlemede belediye sınırları içinde olan yerlerdeki düzenlemeler ile sınırlandırılırken yeni düzenlemede bu kısım genişletilerek, “*kamu kurum ve kuruluşu*” olarak zikredilmiştir⁸⁶⁵. Yeni düzenlemede çatılı çatısız ayırımına gidilmiş ve eski düzenlemenin aksine TBK m. 339'un ancak çatılı işyeri kiralarında uygulanabileceği esasına varılmıştır⁸⁶⁶.

D. Önemli Sebebi İleri Sürececek Olan Taraflar Açısından Değerlendirilmesi

1. Önemli Sebebin Diğer Tarafa İletilmesi

Sürekli borç ilişkilerinde taraflardan biri eğer sözleşmeyi sona erdirmek istiyorsa bunu muhatabına bildirmesi gerekmektedir. Her ne kadar belirli süreli sözleşmelerde durum farklı olsa da, genel olarak sözleşmenin sona erdirileceği örf ve adet hukuku gereğince bildirilir. Önemli sebeple fesih olağanüstü sebeple fesih olması nedeniyle, beklenenden önce ve/veya belirlenen süreden önce kira ilişkisinin sona erdirilmesi olacağı için, bu durumu hasıl olacağından, bu durumun diğer tarafa bildirilmesi gereklidir. TBK m. 331'e göre kira sözleşmesinin sona erdirilmek istenmesi önemli bir sebebe dayanarak yapılacaksa, bu durum yasal fesih sürelerine uyularak her zaman yapılabilecektir.

Sona erdirmeye isteğinin bildirilmesi sonrasında, bu durum hayata geçirilmek istendiğinde karşılıklı bir anlaşma olmadığında, meydana gelen çekilmezliğin oluşmadığı ya da bu durumun kendinden olmadığı iddiasında olan taraf hukuki yollara başvurabilecektir. Fesih isteğinin oluşması taraflar için beklenen ve olması gereken bir durumdur. Hiçkimse iyi giden bir kira ilişkisini sebep yokken sona erdirmek istemez. İşte bu durum karşısında tarafların birbirlerine karşı doğabilecek haklarını kullanabilmeleri için, fesih beyanının muhataba ulaştırılması esastır.

⁸⁶⁴ Mustafa Cahit Günel, “**Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339,f. II)**”, İÜHFM C. LXXII, S. 1, (831-850), İstanbul, 2014, s. 850.

⁸⁶⁵ Ceran(TBK), **a.g.m.**, s.140, 148; Haluk Burcuoğlu, **Uygulama ve Öğretiden Örneklerle Özel Hukukta (Aile-Kira-Borçlar Hukukunun Diğer Bazı Bölümleri) (Nereye) (Nihayet)**, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016, s. 50 v.d., (UYGULAMA).

⁸⁶⁶ Zevkliiler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 195; Akıncı(Tasarı), **a.g.m.**, s. 40-43; Gümüş(Kira), s. 14; kanunda geçen *çatılı* yerine *üstü örtülü* ifadesinin kullanımı bakımından bkz. Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 221.

Önemli sebeple fesih hakkının kullanımı için durum ve şartların oluşması gerekliliğinden çalışma içerisinde yer yer bahsedildi. Bu şartlardan biri olan ve gerçek anlamda önemli sebeple fesih hakkının ileri sürülebilmesi ve bu hakkın geçerliliği ancak fesih hakkının diğer tarafa kanunda belirlenmiş olan fesih bildirim süreleri içerisinde bildirilmiş olması bu hakkın kullanımı için gerekli bir şarttır. Taraflardan biri çekilmezlik halinin meydana gelmesiyle birlikte, bildirim zorunluluğunu göz önüne almadan fesih hakkını kendiliğinden sona erdirmiş ve bu feshi de sonrasında önemli sebeple fesih maddesi olan TBK m. 331'e dayandırmışsa, önemli sebeple fesih gerekçesiyle bir sona ermeden söz edemeyiz⁸⁶⁷.

Alışveriş merkezleri başta olmak üzere bazı taşınmazlar için kira sözleşmesinin kira bedelinin ödenmesinde Türk Lirası dışında yabancı para (dolar-euro) birimi de kararlaştırmaları mümkündür. Sözleşmenin ödeme şeklindeki bu farklılığın değişen ülke koşullarına göre taraflardan biri⁸⁶⁸ için çekilmez hal alması mümkündür. Ekonomik olarak zor duruma düşme olarak da nitelendirebileceğimiz bu durum TBK m. 331 kapsamına alınamayacaktır. Çalışma içerisinde değinmiş olmakla birlikte, ekonomik anlamda meydana gelmiş olan çekilmezlikler TBK m. 138 kapsamında "uyarlama" olarak ele alınmalıdır.

Önemli sebebin bildirilmesi aslında fesih sebebidir. İki kavramı ayrı başlıkta inceleme nedenimiz, fesih hakkını kullanabilmek için meydana gelmiş bir çekilmezlik halinin yani önemli bir sebebin varlığının bildirilmesi gerektiği; bu bildirimin fesih sebebi olmasından ötürü diğer tarafa fesih sebebi olarak bu hususun bildirilecek olacaktır.

2. Önemli Sebeple Feshin İletilmesinde Taraf Ölümü

Önemli sebeple fesih şartları gerçekleştikten sonra, bu hakkı kullanmak isteyen tarafın ölümü halinde bu hak mirasçılara geçer. Bu hakkın kullanımında dört farklı değerlendirme yapabiliriz. Önemli sebeple fesih hakkını kullanmak isteyen tarafın bu hakkını kullanmadan önce ölmesi durumu; önemli sebeple fesih

⁸⁶⁷ Olgaç, **a.g.e.**, s. 467; Aydın, **a.g.e.**, s. 223; Seliçi, **a.g.e.**, s. 160; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 41-42.

⁸⁶⁸ Taraflardan biri olarak kabul ettiğimiz taraf genellikle kiracı olacaktır. Zira anlaşma gereği belirlenen döviz cinsinin yükselmesi kiracının kira bedelini ödemesinde önem kazanacaktır. Her ne kadar döviz cinsinin düşmesi göz önüne alınırsa ve kiraya veren için aynı sonuçların değer kaybının olduğu söylene dahi, uygulamada pek de karşılaşılabilecek bir durum olmayacaktır.

hakkının muhataba ulaşmasından sonra ölüm hali; ve son olarak önemli sebeple fesih hakkının iletileceği tarafın ölümü de bildirimin yapılmasından önce veya bildirimin yapılmamasından önce ölmesi diye iki farklı şekilde ele alınabilir.

Bu durum tespitlerini yapmak aslında bize çok bir şey kazandırmayacaktır. Zira kanun koyucu yasa da açık olarak kiracının ölümünü olağanüstü fesih olarak kabul etmiştir⁸⁶⁹. Aslında buraya kadar zorlanılacak bir durum yoktur. Kiracının mirasçıları, yine aynı şekilde fesih bildirim sürelerine uymak suretiyle kira sözleşmesini feshettiklerini kiraya verene bildirebilirler. Kiracının çekilmezlik hali içinde ölmesi durumunda TBK m. 331 yerine TBK m. 333 devreye girecektir⁸⁷⁰.

Önemli sebep halinde kiraya verenin ölümü açısından baktığımızda ise, kiracı için yapılan özel düzenlemenin kiraya veren için olmadığını görmekteyiz. Kiraya veren açısından, kiralanan yerin mirasçılara geçmesi elbirliği ile mülkiyettir. Bu durumda mirasçıların taraf sıfatıyla önemli sebebe dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmeleri mümkündür. Fakat bunu istemeleri için mutlaka çekilmezliğin olması gereklidir. Mesela babası öldükten sonra kiraya veren sıfatını kazanan oğlun, babasının önemli sebep olarak gördüğü çekilmezliği kendi üzerinde de görüp devam ettirmesi mümkünken, çekilmezliği kabul etmeyip sözleşmeyi aynen devam ettirme durumu da oluşabilir.

E. Fesih Bildiriminde İspat

Yasa koyucu genel sona erme halleri için herhangi bir yazılı şekil şartı aramamıştır⁸⁷¹. Önemli sebeple fesihte genel kural herhangi bir geçerlilik şeklinin olmamasıdır⁸⁷². Bunun istisnası sadece konut ve çatılı işyeri kiralalarında “*yazılı şekil şartı*” olup, bu husus TBK m. 348’de düzenlenmiştir⁸⁷³.

Her ne kadar fesih bildiriminin bir ispatı gerekme de⁸⁷⁴, diğer taraf bunu somut olgular ile bekleyebilir. Fesih beyanının gerekçeleri ile karşı tarafa iletilmesi gerektiği kanaatindeyim. Zira karşı taraf fesih gerekçesini bilmeden önemli sebeple feshe dayanarak sona ermeyi kabul etmeyebilir. Fakat bu kabul etmeme sona

⁸⁶⁹ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 322-323.

⁸⁷⁰ Bknz. Hatemi (Ders Notları), s. 43.

⁸⁷¹ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 200.

⁸⁷² İnceoğlu(Kira), s. 247; Gümüş (Kira), s. 272;

⁸⁷³ Gümüş (BH), s. 237ve 322; Yazılı tahliye taahhüdü için bknz. ALTUNTOP, Merve, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye**, TAAD, Yıl 5, Sayı 19, Ankara, 2014, s. 517 v.d.

⁸⁷⁴ Tandoğan, **a.g.e.**, s.200.

erdirme için herhangi bir sonuç vermez. Ancak tazminatın istenmesinde kusurlu davranışın ispatı ile olabilir.

Önemli sebeple fesih için herhangi bir şekil şartı olmasa da ispat açısından yazılı bir bildirimin yerinde olacağı düşüncesindeyiz. Mevcut kira sözleşmesinin konusu konut ve çatılı işyeri ise ve sona erme TBK m. 331'e göre yapılacaksa, elbette yazılı şekil şartının burada aranması gereklidir⁸⁷⁵.

F. Fesih Sebebinin Diğer Tarafa Bildirilmesinin Önemi

Kira sözleşmesinin önemli sebebe dayandırılarak sona erdirilmek istenmesinde tarafların önemli sebebin ne olduğunu fesih beyanında bilmek istemesi elbette ki kaçınılmaz bir durumdur⁸⁷⁶. Fesih beyanının muhataba ulaşmasında önemli sebebin ne olduğu ve gerektiği ölçüde gerekçesinin ayrıntılı olarak bildirilmesi de istenebilir. Doktrinde bu konuyla ilgili farklı görüşler görmekteyiz⁸⁷⁷. Bir görüş, muhataba yapılacak fesih bildiriminde önemli sebebin ne olduğunun bildirilmesini zorunluluk⁸⁷⁸ kabul ederken, bir başka görüş ise, fesih beyanının muhataba bildirilmesinin yeterli olacağı gerekçelerinin yani “*önemli sebebin*” bildirilmesinin herhangi bir zorunluluk gerektirmediği görüşündedir⁸⁷⁹.

Fesih sebebinin bildirilmesinde menfaat mekanizmasının önemi ortaya çıkmaktadır. Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinin tarafların menfaatlerinin ne ölçüde zedelediği ve taraf menfaatlerinin korunması esası ile yola çıkılmalıdır⁸⁸⁰. Önemli sebeple fesih hakkının kullanımında da, kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin sebebinin ne olduğunun bilinmesi gerekli ve önemli bir husustur.

⁸⁷⁵ Gümüş (Kira), s. 272.

⁸⁷⁶ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 233, “*önemli sebebin mevcudiyeti ve ne olduğu akdi feshetmek isteyen tarafça belirtilmelidir*”.

⁸⁷⁷ “*Hizmet ilişkisini ele alan Yüksek Mahkeme Kanunun olağanüstü feshin geçerliliği için bir fesih sebebinin (haklı sebep) beyanının yapıldığı sırada “objektif olarak varlığını” aradığını belirtmektedir; ayrıca İsviçre BK m. 352 (BK m. 344) den feshin geçerliliğinin, fesih sebebinin bildirilmesine bağlı olduğuna dair bir sonuç çıkarılamayacağı gibi bir fesih sebebinin bildirme yükümü de getirilmiş değildir. Gerekli olan beyandan, ilişkiyi haklı sebeple feshetme iradesinin açıkça anlaşılabilmesidir*” bknz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 161-162 (Naklen Alınır).

⁸⁷⁸ Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 41; Doğan, **a.g.e.**, s. 233; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 135 v.d.; İnceoğlu (II.cilt), s. 247.

⁸⁷⁹ Gümüş (Kira), s. 272; Aydın, **a.g.e.**, s. 225-226; İnceoğlu (II.cilt), s. 248.

⁸⁸⁰ Seliçi, **a.g.e.**, s. 160.

Var olan sebebin geçerliliği ve taraflar üzerindeki etkisinin tespitin doğru yapılması önemlidir⁸⁸¹.

Bu konuyla ilgili olarak; önemli sebebin ne olduğunun, karşı tarafın tazminat ödemek zorunda olup olmaması açısından, muhataba açıklıkla bildirilmesi gerektiği kanaatindeyim⁸⁸². Tarafların bir kira ilişkisini gerekçesini bildirmeden sona erdirmek istemesi yeterli olmayacaktır. Durumun yargıya intikal etmesi halinde sonuçları tamamen değişebilir. Taraflar sona ermenin iptalini isteyebilecekleri gibi, uğranılan zararların tazminini de isteyebilirler. Eski kanuna göre tam tazminat ödemek zorunda kalınacağı düşünülürse⁸⁸³, yeni düzenlemede her ne kadar tazminat hâkimin takdirini bırakılmış olsa da, önemli sebebin ne olduğunun bilinmesi önemlidir⁸⁸⁴.

Ayrıca dürüstlük kuralına göre, tarafların menfaatlerinin zedelenmemesi açısından gerekçenin muhataba bildirilmemiş olması durumunda ve ayrıca, muhatabın bunu bilmek istemesi durumunda, mutlak surette dürüstlük kuralları çerçevesinde çekilmezlik halinin ne olduğunu bilmiyor ve bilebilecek durumda da olmaması aranan bir kıstastır⁸⁸⁵. Bu durum ancak uygulamada ispat açısından yön verebilecek bir dayanak olarak görülebilir.

Fesih sebebinin bir tane olduğu durumlarda, sebebin ne olduğu bilinir ve bu gerekçe ile sona erme gerçekleştirilir. Bununla birlikte birden fazla sebep var ise, hangisine dayanılarak sona ermenin isteneceğinin de tespit edilmesi gerektiği doktrinde savunulmuştur⁸⁸⁶.

⁸⁸¹ Seliçi, **a.g.e.**, s. 160; Seliçi'ye göre; "fesih sebebinin bildirilmesi denince anlaşılacak gereken, yalnız hangi hükme dayanılarak borç ilişkisinin feshine gidildiğini bildirmek değildir. Zira yalnız hükmün belirtilmesi muhatabın sebebi kontrol etmesine imkân vermez; bu amacı sağlamak için hangi olguların fesih sebebi teşkil ettiğinin bildirilmesi gerekir".

⁸⁸² Aksi görüş için bkz. İnceoğlu (II. Cilt), s. 248.

⁸⁸³ Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 41.

⁸⁸⁴ "eski düzenleme uyarınca fesih bildiriminin geçerliliği, sözleşmeyi önemli sebeple fesheden kimsenin karşı tarafa "tam tazminat" teklif edilmesine bağlanmıştı" bkz. İnceoğlu (Kira), s. 252; Tam tazminatın ödeneceğinin teklif edilmemesi fesih bildiriminin yapılmadığı manasına geleceği yönünde bkz. Karahasan(Cilt4), s. 191.

⁸⁸⁵ "Eğer taraflar, anlaşmazlığın farkına varırlarsa ortada açık anlaşmazlık, farkında değillerse gizli anlaşmazlık vardır", bkz. Turhan Esener, "Akitlerde Esaslı Noktalar ile İkinci Derecedeki Noktaların Tefriki Meselesi", AÜHFD 16, No: 1-4, 1995, (267-276), s. 267.

⁸⁸⁶ "Fesih sebebinin bildirilmesi gereğini savunanların dayandıkları teorik gerekçe olağanüstü feshin ferdileştirilmesinin ancak sebebin bildirilmesine bağlı olduğudur. Olağanüstü fesih bir sebebe bağlıdır, fakat birden fazla sebep söz konusu ise hangi sebebe dayanıldığının belirtilmesi gerekir; zira her sebep bir olağanüstü fesih hakkı doğurur", (naklen alıntı) ayrıntılı olarak bkz.

Fesih bildiriminde bulunan taraf bu bildirim ve bildirimin sebebi ile bağlıdır. Şayet birden fazla sebep var ise sebeplerden hangisine dayanılarak önemli sebeple fesih hakkının kullanılmak istendiğinin iyi tespit edilmesi gerekmektedir. Şayet birden fazla sebep var ise, her bir sebebin ayrı ayrı yeni olağanüstü fesihleri doğuracağını söyleyebiliriz.

Fesih beyanının yapılmasından sonra eksik veya yetersiz bir sebebin varlığı sözleşmeyi sona erdirmek için yeterli olmayacaktır⁸⁸⁷. Bununla birlikte birden fazla sebebin olduğu bir sona ermede tarafın gerekçe gösterdiği sebebinin yeterli olmaması halinde değiştirmesi de mümkün olamayacaktır. Yeni sebep ancak yeni bir fesih işlemi için kullanılabilir⁸⁸⁸.

Doktrinadaki bir görüşe; TBK m. 331'e göre önemli sebeple fesih hakkı ileri sürülürken, bu hakkı ileri süren tarafın, yapacağı fesih bildiriminin nedenini yani gerekçesini de bildirilmesinin zorunlu olduğu yönündedir. Şayet taraflara bu zorunluluk getirilirse, bu gerekçenin bildirilmemiş olması fesih hakkının kullanımında bildirimi geçerli kılmayacak ve böylece fesih bildirim süresinin geçmesi ile kiracının kira bedelini ödemesi devam edecektir⁸⁸⁹. Katılmadığımız bu görüşte, kanaatimce tarafların önemli sebeple fesih hakkını kullanmak istediklerinde bildirimi yapmış olmalarının yeterli olacağı yönündedir. Zira kira sözleşmesi sona ereceği için, gerekçenin bildirilmesinin bir öneminin olmayacağını söyleyebiliriz. Aynı şekilde bildirimin sona erme için yeterlidir. TBK m. 331/2'de parasal sonuçlara karar verilmesinde durum ve şartlara göre bir bedelin ödenmesi durumunda ise, gerekçe önem kaznaabilecektir.

Önemli sebeple fesih beyanının muhataba ulaşması sözleşmenin TBK m. 331'e dayandırılarak sona erdirilmesi için yeterlidir. Her ne kadar savunduğumuz görüş, somut gerekçenin de bu bildirimde beyan edilmesi yönünde olaksa da,

Seliçi, **a.g.e.**, s. 161; Oğuzman(İş), s. 120; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 41; Doğan, **a.g.e.**, s. 233; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 233; İnceoğlu(Kira), s. 232.

⁸⁸⁷ “Olağanüstü fesih bir sebebe bağlıdır, fakat birden fazla sebep söz konusu ise hangi sebebe dayanıldığının belirtilmesi gerekir; zira her sebep bir olağanüstü fesih hakkı doğurur. Hangi olağanüstü fesih hakkının kullanıldığını belirtmeyen bir beyana cevaz verilemez. Bu yüzden de sebebin bildirilmesi beyanın muhtevasına dahildir; fesih sebebini taşımayan bir beyan noksan olup geçersizdir.” Bknz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 161. (Naklen Alıntı); Arslan, **a.g.e.**, s. 156.

⁸⁸⁸ federal mahkeme bazı kararlarında “fesih sebebinin bildirilmesinin” gerekmediği durumların olabileceğini söylemiştir. Bknz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 161.

⁸⁸⁹ Aydın, **a.g.e.**, s. 224.

şayet bildirim gerekçelendirilmeden muhataba ulaştığında dahi özleşmenin feshinin geçerli olacağı kanaatindeyim. Bu durum feshi geçersiz kılan bir olgu olmamalıdır⁸⁹⁰. Gerekçe sunulmadan önemli sebebe dayandırılan bir feshin ardından, diğer tarafın gerekçeyi öğrenmek istemesi ve muhatabın da gerekçeyi bildirmemesi neticesinde uğranılan bir zarar varsa mutlaka giderilmelidir. Bununla beraber, geçerli bir gerekçe olmadığı halde⁸⁹¹, sözleşmenin feshini istemek geçerli sayılamayacaktır. Gerekçenin sözleşmenin feshinden sonra istenmesi ancak yenilik doğuran bir hak ile ileri sürülebilir. Bu durum yeni bir fesih bildirimi ile muhataba yöneltilir⁸⁹².

Kira sözleşmelerinin kuruluş aşamasında ve de devamında güven teorisi nasıl ki önem arz ediyorsa, aynı şekilde, fesih işlemi için de muhatapların birbirlerine karşı bu güven ışığında sona erme işlemini gerçekleştirmeleri gerekir. Bu noktada fesih sebebinin bildirilmesinin gerekliliği dürüstlük kuralı çerçevesinde de ele alınmalıdır. Sebebin bildirilmemiş olması feshi geçersiz kılmamalıdır. Genel kural olarak söylediğimiz ve doktrinde de savunulan, *“fesih sebebi mevcut değil veya yetersizse, zaten olağanüstü fesih geçersizdir”*⁸⁹³. Kanaatimce fesih sebebinin bildirilmesi gerekmektedir. Fakat fesih sebebi bildirilmediği iddiası ile çekilmezlik bertaraf edilemez ve sözleşmenin olağanüstü sona ermesi gerçekleşir. Ancak menfaatlerin zedelenmemesi için sebebin bildirilmesi yerinde olur. Durumun akıbeti TBK m. 331/2’nin uygulanmasında karşımıza çıkacaktır.

Doktrinde birçok yazar, önemli sebeple fesih halinde ödenmesi gereken bir tazminata hükmedildiğinde, kiraya verenin bu talebi karşısında *“hapis hakkı”* nı kullanamayacağı düşüncesindedir⁸⁹⁴.

⁸⁹⁰ Aynı görüşte bkz. Aydın, **a.g.e.**, s. 225.

⁸⁹¹ Burada haklı nedenin doğru tespit edilmesi önemlidir. TBK m. 331’e dayandırılacak bir sona erme halinin çekilmezlik unsurunun oluşumu ve sözleşmenin fesih bildirimi ile sona erdirilmesi anına kadar var olması esastır. Şayet var olmadan dürüstlük kuralına aykırı bir şekilde, sözleşmenin feshi isteniyorsa sözleşmenin feshi için yapılan fesih bildirimi de geçersiz sayılacaktır. Aynı görüş için bkz. Aydın, **a.g.e.**, s. 227.

⁸⁹² Seliçi, **a.g.e.**, s. 159; Aydın, **a.g.e.**, s. 227.

⁸⁹³ Seliçi, **a.g.e.**, s. 163

⁸⁹⁴ İncoğlu (Kira), s. 253; Gümüş (Kira), s. 275; Doğan, **a.g.e.**, s. 239; Aydın, **a.g.e.**, s. 263; İsviçre Federal Mahkemesinin bir kararında, *kiralayan için 264’üncü maddeye göre doğan tazminat hakkından dolayı, kiralayanın hapis hakkını kullanamayacağını kararında açıklamıştır*. Bu karar ve aksi görüşteki yazarlar için bkz. Olgaç, **a.g.e.**, s. 686; “Borçlar Kanunu, anılan durumları dikkate alarak 336-338. Maddeleri arasında, kiraya verenin hapis hakkını düzenlemiştir”, bkz. Erzurumluoğlu(Özel), s. 100.

SONUÇ

Sürekli borç ilişkisi içinde düzenlenen sözleşmelerden bir tanesi olan Kira Sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda 818 sayılı eski Borçlar Kanununa göre birçok değişiklik yapılarak yeniden düzenlenmiştir. Bu değişikliklerden en fazla dikkat çeken ve bir bütünlük oluşturmaya maksadı ile yasal düzenlemeden kaldırılan “6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun” dur. Bu kanunun kaldırılması ile birlikte hükümleri “Türk Borçlar Kanunu” içine yerleştirilmiştir. Yeni düzenleme ile “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” olarak İkinci Ayırımda bu bölümü görebilmekteyiz.

Çalışmanın incelenmesinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun kira hukuku bölümündeki maddelerinden bir tanesi olan, “TBK m. 331, Önemli Sebeple Fesih” bu çalışma da tüm hatları ile incelenmeye çalışılmıştır. Bu çalışma ile, TBK madde 331’in kira sözleşmesi içerisinde sona erme hallerinden biri olan olağanüstü sebeple fesih hallerinden bir tanesi olarak inceleme alanı bulmuştur.

Önemli sebeple fesih halinin sürekli borç ilişkisinde bir fesih hali olması sebebiyle özellikle “fesih” kavramı incelenmiş ve sonrasında, fesih hakkının kullanılabilir bir hak olmasında yani “*çekilmezlik*” , “*haklı nedenler*” önemli sebeple feshin temel dayanakları olarak ele alınmış ve farklı açılardan değerlendirilmiştir. Bu kavramların incelenmesi bize uygulamada karşılaşılabilecek durum ve şartların değerlendirilmesinde yol gösterici olmuştur. Bu maddenin uygulamadaki önemine ve gerekliliğine baktığımızda kira ilişkisinin çekilmezlik durumu oluştuğunda nasıl sona erdirilebileceğinin düzenlendiği bir madde olarak mevzuata koyulduğunu söyleyebiliriz.

Önemli sebeple fesih şartları ve unsurları yanında, önemli sebeple feshin hükümleri yine bu çalışma içinde ele alınmıştır. Diğer sona erme halleri karşısındaki durumu özellikle de; TBK m. 316 ile yarışması, ekonomik çekilmezliğin uygulamada bu maddeye giremeyeceği, tarafların durumu ve diğer başlıklar çalışmayı şekillendiren başlıklardır.

Kanun koyucunun önemli sebeple fesih hakkının kullanımında emredici bir hüküm olarak getirdiği “fesih bildirimi” sona erme için önemli bir kısımdır. Bu başlığın ele alınması bu maddenin uygulamadaki kullanılabilirliği için önemlidir.

Fesih bildiriminin sonuçları da yine çalışmada önemli bir yer tutmaktadır. Yasa koyucunun 6098 sayılı kanun ile getirdiği parasal sonuçların hâkim takdirine bırakılması ve taraflardan birinin veya her iki tarafında kusurlu olduğu durumlarda her ikisinin de tazminat ödemesi gerektiği gibi hususlar hâkimin takdirine bırakılmıştır. Eski düzenleme de yer alan tam tazminat ödenmesi ve kiralandan yerin teslim edilmemesi kısımları uygulamada değiştirilmiş, bu değişiklikler rahatlatıcı olmuş ve maddenin uygulanabilirliğini arttırmıştır.

Önemli sebeple feshin parasal sonuçları (TBK m. 331/2) mülga kanun ile karşılaştırılarak incelenmiştir. Yeni düzenlemeye hâkimin takdir yetkisinin getirilmiş olması ve tam tazminat ödenmesinin kaldırılması ciddi bir değişikliktir.

Bu çalışma sonunda edindiğimiz birçok tespit bulunmaktadır. Kira sözleşmesinin önemli sebeple fesih halinin eski kanunda ve yeni kanundaki değerlendirmesi ve tasarıdaki görünümünü bilmek yerinde olacaktır.

1. Açıklama

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu kapsamında Madde 331, sözleşmenin devamında çekilmez hal alan bazı nedenlerin varlığı durumunda, sözleşmenin taraflarından her birine sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı veren bir maddedir.

Bu maddenin hüküm doğurması için fesih bildirim sürelerine uyulması gerektiği de esastır. Yine aynı şekilde TBK madde 331/2'e göre bir tazminata hak kazanılabilmesi sözleşmenin sona erdirileceğinin karşı tarafa yasal süreler için de bildirilmesi koşuluna bağlıdır.

Bir kira sözleşmenin sona erdirilebilmesi ancak kanun tarafından veya tarafların sözleşmede aldıkları bir karar ile olabilir. Bu sürecin başlamasında kira sözleşmesinin belirli süreli veya belirsiz süreli sözleşme olmasının da bir önemi yoktur. Her iki durumda da kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi mümkündür.

Kira sözleşmesinde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bir bildirime gerek kalmadan bu sürenin sonunda sona erdirilebilir. Bu durum belirli süreli kira sözleşmelerinde uygulanır. Taraflar kira sözleşmesinin devamında bir süre belirlemediyse, fesih bildirimini yaparak kira sözleşmesini sona erdirebilirler. Bu durum belirsiz süreli kira sözleşmelerinde görülür. TBK madde 331'in uygulama alanında belirli süreli veya belirsiz süreli ayrımı yapılmamakla birlikte, taraflardan her biri önemli sebeple fesih hakkını kullanmak istiyorsa, sözleşmenin süresel

boyutuna bakılmadan, geçerlilik şartı olan fesih bildirim sürelerine uyularak kira sözleşmesini her zaman sona erdirilebilir.

2. Yorumumuz

818 sayılı eski Borçlar Kanunu madde 264 ile şuan yürürlükte olan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 331'in çalışma içerisinde karşılaştırılarak anlatılması, düzenlemenin ehemmiyeti için büyük önem taşımaktadır.

TBK madde 331'in eski BK madde 264'daki eksiklik ve sakıncaları ortadan kaldıran bir düzenleme olduğunu söyleyebiliriz. Eski düzenlemeden farklı olarak, önemli sebeple fesih hakkı sadece belirli süreli kira sözleşmelerinde değil, her iki (belirli-belirsiz süreli) sözleşme durumunda da ileri sürülebilecektir.

TBK madde 331 hem genel hem de konut ve çatılı işyeri kiralaları için de uygulama alanı bulacaktır. Ancak ürün kirası için uygulanamayacaktır. Zira yasa koyucu ürün kirası için TBK madde 369'da özel olarak bu konuya değinmiştir.

TBK madde 331'in taraflarca veya taraflardan birinin bu fesih hakkının kullanımını önceden engellemek istemesi durumu bağlantılı sözleşme yasağı gereğince özellikle konut ve çatılı işyeri kiralaları için uygulama alanı bulsa da bağlantılı sözleşme yasağı ile taraflardan birinin zarara uğratılmasının önüne de geçilmiştir. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ayırımına getirilen bağlantılı sözleşme yapma yasağı genel hükümler için de uygulama alanı bulabilecektir. Madde 340'a göre: *“Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir”* denilmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde incelediğimiz parasal sonuçlar, eBK m. 264'ün ağır maddi sorumluluklarını ortadan kaldıran yeni düzenleme ile durum ve şartlara göre hâkime karar verme yetkisi tanınmıştır. Fesih bildiriminin ancak tam bir tazminat ödemek koşuluyla yapılabileceği hususu kaldırılmıştır. Yine aynı şekilde, kiraya vereni zorlayan bir durum olan kiracıya tazminatın ödenmemesi durumunda kiracının kiralanan yeri boşaltmasında her hangi bir zorlamanın yapılamayacağı yönünde de değişiklik yapılmıştır.

Yasa koyucu tarafından TBK m 331'in yeniden düzenlenmesi ve bu düzenlemeye ihtiyaç duyulması elbette ki mülga BK m. 264'ün sınırlı hükümler

içermesi ile de alakalıdır. Her ne kadar doktrinde tasarı döneminde farklı görüşler ileri sürülmüş olsa da gerçekten uygulamaya yön verecek doğru değişiklikler yapılmıştır. Mevcut eksiklikler yeniden değerlendirilmiş ve düzeltilerek yeni kanuna eklenmiştir. Bu süreç içerisinde uygulamada olan kanunun TBK olduğunu kabul etmekle birlikte, TBK m. 331 şuan için ertelenen maddeler arasındadır. Çalışmanın ilgili bu maddesi Sekiz yıllık bir süre için ertelendiğinden dolayı, eski yasada olmayan hükümler doğrultusunda ilerlenmesi de başka bir soru işareti olarak karşımıza çıkmaktadır.

BK m. 264 sadece *belirli süreli kira sözleşmeleri ve sadece taşınmazlar* için sonuç doğuruyorken, TBK m. 331 bu sınırlamayı aşarak, *belirli süreli- belirsiz süreli* ayrımına gidilmeden ve de *taşınır- taşınmaz* diye bir ayrıma gidilmemiştir. TBK m. 331'in BK m. 264'e göre yeniden ele alınıp şuanaki halini alması kira sözleşmesinin konusu açısından da önem arz etmektedir.

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinin eski düzenlemede yalnızca taşınmaz kiralarda uygulama alanı bulduğunu görmekteyiz. Mülga BK m. 264 uygulanabilirliğinin arttırılması ve yeni haliyle TBK m. 331'in oluşturulması ve kira sözleşmesinin konusunun hem taşınır hem de taşınmazlar için hayat bulması beklenen ve yerinde bir değişikliktir. Yapılan bu düzenleme ile kira sözleşmesinin sadece taşınmazlara değil, aynı zamanda taşınırlara da uygulanacağı kabul görmüştür.

TBK madde 331/1'in açık ve yalın değerlendirmesinde, şartların ve usullerin oluşmasında aranacak temel unsurlar yasa koyucu tarafından belirlenmiştir. Yasa koyucu bu düzenlemeye gitmekle aslında 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndan çok farklı bir sistem izlememiştir. Asıl değişikliğin TBK m. 331/2 de yapıldığını da söyleyebiliriz.

- ✓ TBK 331/1'uygulayabilecek olanlar taraflardan her biridir. Yani hem kiracı hem de kiraya veren bu hakkını ileri sürebilir.
- ✓ Önemli sebeple fesih hakkının ileri sürülebilmesi için mutlaka bir kira ilişkisi olmalı ve bu kira ilişkisinin devamı sırasında fesih şartlarının oluşumu sebebiyle önemli sebeple fesih hakkı ileri sürülebilmelidir.

- ✓ Önemli sebeple fesih için kira sözleşmesinin belirli süreli- belirsiz süreli sözleşme olmasına bakılmaksızın uygulanabilir olduğu yeni bir düzenleme getirilmiştir.
- ✓ Çekilmez hal önemli sebeple fesih için olmazsa olmaz şarttır. Zaten çekilmez halin meydana getirdiği önemli sebep sözleşmenin devamını zorlaştırır.
- ✓ Kira sözleşmesinin devam ettirilmemesi ve önemli sebeple fesih hakkının kullanımı ancak ve ancak yasal fesih bildirim sürelerine uyulmak koşulu ile fesih bildirimi yapılarak ileri sürülebilecektir.
- ✓ Taraflardan her biri, önemli sebeple fesih hakkını her zaman ileri sürülebilmek hakkına da sahiptir.
- ✓ Önemli sebeple feshin, konu olan eşyanın, taşınır- taşınmaz olmasına bakılmaksızın uygulanabileceği genel düzenleme ile bu maddede uygulanmıştır.
- ✓ Yargıtayın vermiş olduğu kararlarda dikkatimizi çeken bir kaç husus olmuştur. Öncelikli olarak kira sözleşmenin sona erdirilmesinde ki nedenlerden bir tanesi olan “ çekilmezlik” halinin hangi maddeye dayandırılarak sona erdirilme isteğinin mahkemede kabul göreceği önem arz etmektedir. Ekonomik çekilmezlik duumu söz konusu olduğunda TBK m. 138 uygulanabileceği, taşınmazın hor kullanılması, aidatların ödenmemesi, komşulara saygılı olunmaması gibi kısımların TBK m. 316’ya dayandırılabilmesi, kira bedellerinin ödenmemesinin çekilmezlik halini almasında, temerrüt hükümlerine dayanılması gerektiği v.d çalışmada ele alınmıştır.
- ✓ Yargıtayın verdiği kararlarda vurgulanan bir diğer husus da, çekilmezlik nedenin bildirilmemesi olmasıdır. Doktrinde feshin bildirim sebepleri de belirtilerek yapılması gerektiği ama zorunluluk olmadığı görüşü de vardır.
- ✓ Yargıtay ayrıca fesih bildiriminin süresinde yapılmamış olması durumunda önemli sebeple feshin ileri sürülebilmesini kabul etmemiş fesih şartlarının süresinde yapılması gerektiğini savunmuştur.

KAYNAKÇA

Acar, Faruk:

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler, Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı (Cilt 2- Özel Hukuk), Ankara, Adalet Yayınevi, 2012.

Açıkgöz, Osman:

Tüketicinin Korunması Çerçevesinde Mobil Haberleşme Abonelik Sözleşmesinde Genel İşlem Koşulları, Ankara, XII Levha Yayıncılık, 2013.

Adalet Bakanlığı:

“Türk Borçlar Kanunu Tasarısı”, Ankara Ankara, Açık Cezaevi Baskısı, 2005.

Akay Akgün, Merve:

Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2017.

Akıncı, Şahin:

Borçlar Hukuku Bilgisi (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Hazırlanmış), 5. Baskı, Konya, Sayram Yayınları, 2011.

Akıncı, Şahin:

“İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”,

C.57 Sa.3, (33-50) **AÜHFD**,Yıl 2008

(Tasarı), (Çevrimiçi, 21.02.2015)

<http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/38/1498/16513.pdf>

Akıntürk, Turgut,
Ateş Karaman, Derya:

**Borçlar Hukuku Genel Hükümler
Özel Borçlışkileri**,21.baskı, İstanbul,
Beta Yayıncılık 2013.

Akkanat, Halil:

“Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”,
Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu,
(Derleyen İnceoğlu, M. Murat),
İstanbul 2012, (261-272).

Akyiğit, Ercan:

**6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda
Kira Sözleşmesi**, Ankara, Seçkin
Kitapevi, , 2012.

Akyol, Şener:

Borçlar Hukuku Genel Hükümler I,
İstanbul, Filiz kitapevi, 1995, (Borçlar)

Ak, Şener,

**Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye
Kullanılması Yasağı**, 2. Bası, İstanbul,
2006, (Dürüstlük)

Akyol, Şener:

Medeni Hukuka Giriş, İstanbul, Filiz
Kitapevi, 1995 (Medeni).

Alpagut, Gülsevil:

Belirli Süreli Hizmet Sözleşmesi,
İstanbul 1998.

Aktınok Ormancı, Pınar:

Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011.

Altuntop, Merve:

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye, **TAAD**, Yıl 5, Sayı 19, Ankara, 2014, (517-542)

Antalya, Gökhan:

Borçlar Hukuk Genel Hükümler, Cilt I, İstanbul, Beta Yayınları, , 2012.

Aral, Fahrettin:

Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri 7. Bası, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2007.

Aral, Fahrettin,
Ayrancı, Hasan:

Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış), 10. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014.

Aral, Ayşe:

Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Ankara, 2006.

Arapcı, Abdulkadir:

Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul, 2002.

Arpacıoğlu Tüzün, Işıl:

“Türk Borçlar Hukuku’nda Temel Hatası”, **Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi**, Cilt 4, No: 1, 2012.

- Arsebuk, Esat: “Hususi Akit Tipleri Etrafında İncelemeler”, **AÜHFD**, No: 1, Ankara 1949, (3-69).
- Arslan, Zeynep: **Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi**, Ankara, Adalet Yayınları, 2016.
- Ataay, Aytekin: **Borçlar Hukukunun Genel Teorisi**, İstanbul, 3. Bası, Fakülteler Matbaası.
- Ayan, Mehmet: **Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)**, Konya, 7. Bası, Mimoza Yayın, 2012.
- Ayan, Mehmet, Ayan, Nurşen: **Medeni Hukuka Giriş**, Konya, 10. Bası Mimoza Yayın, 2014.
- Ayan, Serkan: **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, Türk Medeni Hukuk Mevzuatı**, Cilt I, İstanbul, Vedat Kitapçılık, , 2015 (Mevzuat).
- Ayan, Serkan: “Belirli Süreli İş Sözleşmesi”, **AÜHFD**, yıl 2005, Cilt 54, S. 4, (431- 487)
- Aydemir Efrail: **Yeni Türk Borçlar Yasasına göre Kira Hukuku**, Ankara, 3. Bası, Seçkin Yayıncılık 2014,
- Aydın, Gülşah Sinem: **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi**, İstanbul, XII Levha yayınları, 2013.

Aydın, Gülşah, Sinem:

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Karşılaştırmalı Olarak Hasılat (Ürün) Kirasının Sona Ermesi”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt 18, S.1, İstanbul 2012, (431-466), (Ürün Kirası).

Aydıncık, Şirin:

“**Fikir ve Sanat Eserleri Kapsamında Lisans Sözleşmeleri**”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2005.

Aydınlıyım, Suat:

Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara, 1972.

Aydoğdu Murat, Kahveci Nalan:

Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İleri yayın, 2013.

Bardakoğlu, Ali:

İslam Hukukunda ve Modern Hukukta İcare Akdi, Erzurum, **AÜİİF** Yayınlanmamış Doktora Tezi, 1982.

Başaran Ece:

“Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?” **Terazi Aylık Hukuk Dergisi**, Ekim 2009, S. 38, (55-69).

Başpınar, Veysel:

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Şekli Yönden Genel Değerlendirme”, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu**,

Ankara, Ankara Barosu Yasa İzleme Enstitüsü, 2011, (3-15).

Başpınar, Veysel:

Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı, Ankara, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, Adalet Matbaacılık, 1998.

Baygın, Cem:

“Türk Borçlar Kanunu’nun Borç İlişkisinin Hükümleri-Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilikler ve Değişiklikler”, **EÜHFD**, C.XIV, S. 3-4, 2010 , (119-144)

Baysal, Başak:

Sözleşmenin Uyarlanması, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2009.

Baysal, Başak:

“Aşırı İfa Güçlüğü”, **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu**, Makaleler, Tebliğler, M. Murat İncoğlu, 1. Bası, İstanbul (113-143), s. 117-118, (ifa).

Becker H.:

Kommentar Zum Schweiz Zivilrecht Obligationnrecht Zweite Abteilung, Bern, 1934.

Belen, Herdem:

“Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren

Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler”,
İstanbul Barosu Dergisi, İstanbul 2013,
Cilt: 87, S.3, (106-137).

Berki, Şakir:

Borçlar Hukukunda İcar, **AÜHFD**,
1955, (163-186)

Bilge, Necip:

**Borçlar Hukuku (Özel Borç
Münasebeleri)**, Ankara, Banka ve
Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü,
Sevinç Matbaası, 1971, s. XII.

Birsen, Kemaleddin:

Borçlar Hukuku Dersleri, İstanbul,
Fakülteler Matbaası, 1967(BHD)

Birsen, Kemaleddin:

**Borçlar Hukuku Dersleri, (Borçların
Kaynakları-Nevileri)**, İstanbul, Ahmet
Sait Matbaası, 1944, (62-77).

Bozer, Ali:

Borçlar Hukuku (Genel Hükümler),
Ankara, Dayınlarlı Yayın, 2002.

Burcuoğlu, Haluk:

“Kıracının Kiralananı Erken Tahliyesi
Halinde Uygulamada Çıkan Bazı
Sorunların İrdelenmesi”, **Prof. Dr. Zahit
İMRE’ye Armağan**, İstanbul 2009,
(139-159), (Erken Tahliye)

Burcuoğlu, Haluk:

“Konut ve Çatılı İşyeri Kira
Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık
Nedeniyle Fesih ve İade İstemi İle İlgili
Yargıtay Uygulamasının

Değerlendirilmesi”, **Prof. Dr. Aydın ZEVLİLER’e Armağan**, İzmir, Yaşar Üniversitesi, Birleşik Matbaacılık, 2013. (KÇ)

Burcuoğlu, Haluk:

Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama, İstanbul, Filiz Kitapevi, 1995.

Burcuoğlu, Haluk:

Uygulama ve Öğretiden Örneklerle Özel Hukukta (Aile-Kira-Borçlar Hukukunun Diğer Bazı Bölümleri) (Nereye) (Nihayet), İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2016, (Uygulama)

Burcuoğlu, Haluk:

Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993, (Tahliye)

Büyükorallı, Ceyda:

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Ürün Kirası, Hukuk Postası 2013, İstanbul, Altan Basım, 2014, (251-254).

Buz, Vedat:

Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Ankara, Yetkin Yayınları, 1998. (Dönme)

Buz, Vedat:

Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara, Yetkin Yayınları, 2005. (YDH)

Çamoğlu, Ersin:

Kollektif Ortaklığın Haklı Sebeple Feshi ve Ortağın Haklı Sebeple Çıkarılması, İstanbul, 2008.

Cansel, Erol:

Türk Hukukunda, Hasılat Kirası, Ankara, Desen Matbaası, 1953.

Çapri, Sezer:

“Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin Veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, **MÜHF-HAD**, Cilt. 18, S. 3, 2012, (163-199).

Cashin-Ritane Eleanor,
(çev. Başak, Baysal):

“Emprevizyon, Hardship ve İşlem Temelinin Çökmesi: Pacta Sunt Servanda ve Alman-Fransız Hukuki İlişkilerinde Sözleşmelerin Uyarlanmasına Giden Yollar”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, Cilt 63, Sayı 1-2 (2005), s.1, (www.Journals.istanbul.edu.tr)

Ceran, Mithat:

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi”, Hukuk Muhakemeleri Kanunu ve Borçlar Kanunu Sempozyumu, (24-25 Mart 2011), Ankara Barosu, 2011, (235-249), (Kira)

Ceran, Mithat:

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Uygulayıcı Gözüyle Kira

Sözleşmesi”, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu**, Ankara Barosu Yasa İzleme Enstitüsü, (12-13 Mayıs 2011), Ankara 2012, (139-154), (TBK)

Ceran, Mithat:

Kira Sözleşmesi Tahliye, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 818 Sayılı Borçlar Kanunu, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, (Tahliye)

Çınar, Ömer:

“6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası”, **İstanbul Sosyal Bilimler Dergisi**, Yıl 7, Sayı 14, Güz 2008, S. 113-136.

Daşlı, Engin:

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi, Aristo Yayınları, Erzincan 2017.

Demir, Mehmet:

“Mesafeli Sözleşmelerle İlgili AB Yönergesine Göre Tüketicinin Geri Alma Hakkı” **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2003, C.7, Sa.1-2, (61-69)

Demirbaş, Harun:

Yenilik Doğuran Haklar, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2007

Demirel, Duygu:

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Ürün Kirası ve Diğer Kira Sözleşmelerinin Karşılaştırılması” **Legal Hukuk Dergisi** 11, no: 129 (2013) (43-84).

Deryal, Yahya/Genç Cemal:

Borçlar Hukuku Ders Kitabı, Güncellenmiş 3. Bası, Kitap Matbaası, Trabzon 2005.

Doğan, Gülmelahat:

“Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi** 2014 (111), (10-11)
<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2014-111-1358> (Çevrimiçi 28.10.2016)

Doğan, Murat:

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **Prof. Dr. Cevdet YAVUZ’a Armağan**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu, (3-4 Haziran 2011), Sempozyum No: III, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, İstanbul, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, 2011, (501- 519), (Sempozyum).

Doğan, Murat:

Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, Adalet Yayınları, 2011.

Doğan, Murat, Baygın, Cem:

“Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler”, **Hukuki Perspektifler Dergisi**, S.4, Ağustos,2005, s. 116-131.

Durak (Erol), Yasemin:

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri, Ankara, Adalet Yayınevi, 2017.

Dural, Mustafa, Öğüz,
Tufan, Gümüş, Mustafa Alper:

Türk Özel Hukuku Aile Hukuku, C.3, İstanbul, 2012.

Edis, Seyfullah:

Medeni Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri, Ankara, Sevinç Matbaası, 1997.

Erdoğan, Hasan:

Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Bası, Ankara, 2010.

Erdoğan, İhsan:

Genel Hükümler, Ankara, Gazi Kitabevi, 2006.

Erdoğan, Mesut:

“Kira Süresinin Sona Ermesi ve Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye”, **Nevşehir Barosu Dergisi**, Yıl 1, Sayı 1, Mart 2014, (183-210).

Eren, Fikret:

“İsimsiz Sözleşmelere İlişkin Bazı Sorunlar”, **Turgut AKINTÜRK’e Armağan**, İstanbul, Beta Basım, 2008, (85-111), (İsimsiz).

Eren, Fikret:

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, Yetkin Yayınları, 17.bası, 2014, (Genel)

Eren, Fikret:

Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2014, s. 401, (ÖZEL)

Erman, Hasan:

Borçlar Hukukunda Akit Serbestisi ve Genel Olarak Sınırlamalar, İstanbul, **İÜHF**, C.XXXVIII, 1973, (601-619).

Erman, Hasan:

Medeni Hukuk Dersleri, İstanbul, DER Yayınları, 2. Bası, 2007.

Ersil, Mehmet:

“Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun İle İlgili Bazı Düşünceler”, Ankara, **Noterler Birliği Hukuk Dergisi**, Sayı 101, 1999,

Ertaş, Şeref:

“Bir Sözleşmenin Haklı ve Haksız Feshinin Hukuki Sonuçları, **Bilge Öztan’a Armağan** , İstanbul, 2008.

Ertuğrul, Meltem:

“Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması”, Ankara, **Ankara Barosu Dergisi**, 2014/4.

Erzurumoğlu Erzan:

Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Emel Matbaacılık, Ankara, 1973.

Erzurumoğlu, Erzan:

Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri) Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2. Bası, 2014, (ÖZEL)

Esener, Turhan:

“Akitlerde Esaslı Noktalar ile İkinci Derecedeki Noktaların Tefriki Meselesi”, **AÜHFD** 16, No: 1-4, 1995, (267-276)

Esener, Turhan, Gündoğdu, Fatih:

Borçlar Hukuku I, Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği (TBK m. 1-48), İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2017.

Feyzioğlu, Necmettin Feyzi:

Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.2, 2. Bası, İstanbul 1977, (Genel)

Feyzioğlu, Necmettin Feyzi:

Borçlar Hukuku, İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt 1, 4. Bası, İstanbul 1980, (Muhtelif)

Gökyayla, Kadir Emre:

“Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama

Alanı (TBK m. 339)”, **Yaşar Üniversitesi e-Dergisi**, 2013, (1203-1251), (KÇ).

Gökyayla, Kadir Emre:

“İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler”, Türkiye **Adalet Akademisi Dergisi**, Sayı 14, 2013 (149-171), (İşyeri Kiraları)

Grassinler Elçin, Gülçin:

“Kasa Kirası Sözleşmesi”, **Halid Kemal Elbir’e Armağan**, İstanbul, 1996, (152-166),

Gümüş, Mustafa Alper:

“Kıracı ve Kiraya Veren Arasında Bir Gerilim Kaynağı Olarak Belirli Süreli Konut veya Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Sahip Olduğu Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirme Hakkı (TBK m. 347/I c.3)”, **Prof. Dr. Özer SELİÇİ’nin Anısına Armağan**, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 11, Sayı: 145-146, Eylül-Ekim 2016, Seçkin İstanbul 2016, (119-142), (Sona Erdirme Hakkı).

Gümüş, Mustafa Alper:

“Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira

Sözleşmesi, İstanbul, Vedat
Kitapçılık, 2012 (Kira)

Gümüş, Mustafa Alper:

**Borçlar Hukuku Özel
Hükümler**, Cilt- I, Vedat
Kitapçılık, İstanbul 2013, (BH)

Gümüş, Mustafa Alper:

**Borçlar Hukuku Özel
Hükümler**, Cilt- II, Vedat
Kitapçılık, İstanbul 2013, (BH)

Gümüş, Mustafa Alper:

**Borçlar Hukuku Özel
Hükümler, Kısa Ders
Kitabı**, Vedat Kitapçılık,
İstanbul 2015 (Ders)

Günay, Cevdet İlhan:

Cezai Şart, Birinci Bası, Ankara,
2002.

Günel, Mustafa Cahit:

“Kamu Kurum ve
Kuruluşlarının Taraf Olduğu
Konut ve Çatılı İşyeri
Kiralarına Uygulanacak
Hukuk (TBK m. 339/f. II)”,
**İÜHFM C. LXXII, S. 1, (831-
850)**, İstanbul, 2014.

Günel, Mustafa Cahit:

**Taşınmaz Kiralarında
Sözleşmenin Kiracı
Tarafından Vaktinden Önce
Sona Erdirilmesi**; İstanbul 2010,
(Yayınlanmamış Doktora Tezi).

Gürsoy, Kemal Tahir:

**Hususi Hukukta Clausula
Rebus Sic Stantibus
(Emprevizyon Nazariyesi),**
Ankara 1950,

Hainrich, Peter:

**Handkommentar zum
schweizer Privatrecht,
Vertragsverhältnisse Teil 1:
Innominatkontrakte, Kauf,
Tausch, Schenkung, Miete,
Leihe** (Hrsg. Müller-Chen,
Huguenin, Girsberger), 2.
Auflage, Zürich-Basel-Genf 2012.

Hamamcıoğlu Vardar, Gülşah:

**Medeni Hukuk'ta Tasarruf
İşlemi Kavramı,** İstanbul 2014..

Sungur Hasan Halis:

Gabin, İstanbul, İstanbul
Matbaası, 1953.

Hatemi, Hüseyin:

Borçlar Hukuku Özel Bölüm,
İstanbul Ticaret Üniversitesi
Hukuk Fakültesi Ders Notları,
(Yayınlanmamış), 2013
(Kısa Ders Notu).

Hatemi, Hüseyin:

**Hukuka ve Ahlaka Aykırılık
Kavramı ve Sonuçları,**
İstanbul, Sulhi Garan Matbaası,
1976, s. 234 vd. (AHLAK)

Hatemi, Hüseyin:

Medeni Hukuk’a Giriş, 6. Baskı,
Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012,
(Medeni)

Hatemi, Hüseyin, Serozan,
Arpacı, Abdulkadir:

Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Rona,
Filiz Kitapevi, İstanbul 1992.
(Borçlar Özel)

Hatemi, Hüseyin, Gökyayla, K. Emre:

Borçlar Hukuku Genel Bölüm,
İstanbul, Vedat Kitapçılık, 4. Bası,
2017.

Helvacı, Serap, Erlüle, Fulya:

Medeni Hukuk, 2. Bası,
İstanbul 2011.

Helvacı, Serap, Kocabaş, Gediz :

**Medeni Hukuk Pratik
Çalışmaları** (Çözümlü),
Yenilenmiş 5. Bası, İstanbul
2012.

Honsell, Heinrich,

Helbing Lichtenhahn Verlag,
Obligationenrecht, (Art. 1-529),
Basel.

Honsell/Vogt/Watter:

Basler Kommentar, (Hrsg.
Honsell/Vogt/Watter) Art. 1-
Obligationenrecht I., 529 OR., 4.
Auflage, Basel 2007.

İnal, H. Tamer:

**6098 Sayılı Türk Borçlar
Kanunu’na Göre Borca**

Aykırılık Dönme ve Fesih, 3.

Bası, Ankara 2013

İnan, Ali Naim:

Borçlar Hukuku Genel

Hükümler Ders Kitabı, Ankara,

Ankara Üniversitesi Hukuk

Fakültesi Yayınları NO: 435,

1979.

İnceoğlu, M. Murat, Baş, Ece:

“Kira Hukukunda Bağlantılı

Sözleşme Yapma Yasağı”,

İstanbul Üniversitesi Hukuk

Fakültesi Mecmuası, 2012, Cilt

LXX, S. 2, (165-182)

(Bağlantılı Sözleşme)

İnceoğlu, Murat:

“İfanın Hukuki Niteliği ve

Borçlunun Edime Uygun

Eyleminin İfa Teşkil Edip

Edemeyeceği Sorunu”, **AÜHFD**,

Yıl 2015, (149-182), (İFA).

İnceoğlu, Murat:

“Kira Hukukunda Ayıba

Karşı Tekeffül Borcu”, **Kazancı**

Hakemli Dergisi, 2013, Cilt: 9, S.

103-104, (52-88), (Tekeffül).

İnceoğlu, Murat:

“Kira Sözleşmelerinin

Kurulması ve Yenilenmesi”,

Türk Borçlar Kanunu

Sempozyumu, (Derleyen

İnceoğlu, M. Murat), XII Levha
Yayınları, İstanbul 2012,
(245- 260) (KS).

İnceoğlu, Murat:

“Türk Borçlar Kanunu Uyarınca
Kira Parasının Belirlenmesi”,
Prof. Dr. Şener AKYOL’a
Armağan, Filiz Kitapevi,
İstanbul 2011, s.523-547.

İnceoğlu, Murat:

Kira Hukuku, Cilt I, XII levha
yayınları, İstanbul, 2014 (Kira I)

İnceoğlu, Murat:

Kira Hukuku, Cilt II, XII levha
yayınları, İstanbul, 2014 (Kira)

İpek, Eyüp:

“6098 Sayılı Türk Borçlar
Kanunu ile konut ve Çatılı İşyeri
Kiralarında Tahliye Sebeplerine
İlişkin Yenilikler”, **Türkiye**
Barolar Birliği Dergisi, 2012, S.
102 TBBD s.59-92.

<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2012-102-1213>

Kahveci, Nalan:

Alt Kira ve Kiranın Devri,
İzmir 2005.

Kalkan, Burcu:

Türk Hukukunda Gabin,
İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2004.

Kanati, Selim:

Özel Borç İlişkileri Ders
Notları, (tez), 1969.

Karabidek, Yasemin:

**“Hasılat Kirasından
Kaynaklanan Davalar ve
Takipler”**, Yayınlanmamış
Yüksek Lisans Tezi, Konya,
2011.

Karahasan, Mustafa Reşit:

**Türk Borçlar Hukuku Özel
Borç İlişkileri**, Cilt 3, İstanbul,
Betaş Yayıncılık, 2004, (Cilt3).

Karahasan, Mustafa Reşit,

**Türk Borçlar Hukuku Özel
Borç İlişkileri**, Cilt 4, İstanbul,
Betaş Yayıncılık, 2004, (Cilt 4)

Karamahmutoğlu, Zeki:

**6570 Sayılı Gayrimenkul
Kiralari**, Marmara Üniversitesi
Yayınlanmamış Yüksek Lisan
Tezi, İstanbul, 2003

Kaşak, Fahri Erdem:

İsviçre Federal Mahkemesi’nin
Kira Bedelinin
Kararlaştırılmaması Halinde
Kira Sözleşmesinin
Kurulmadığına İlişkin
15.9.1993 tarihli (BGE 119 II
347) Kararı, **Gazi Üniversitesi
Hukuk Fakültesi Dergisi XVII**,
No: 4, 2013, (307-308).

Kavak, Yalçın:

Borçlar Hukukunda Yazılı

Şekil, İstanbul, Kayhan

Matbaacılık, 2015.

Kayapınar, Hüseyin:

İslam Hukukunda Ortaklık ve

Kira Yoluyla Arazinin

İşletilmesi, MÜSBE TİBAD

İHBD Yayınlanmamış Doktora

Tezi, İstanbul, 1993,

Kayar, İsmail:

Borçlar Hukuku Genel

Hükümler Özel Borç İlişkileri,

Tıpkı 7. Bası, Detay Yayıncılık,

Ankara 2010.

Kaynar, Reşat:

Borçlar Hukuku Dersleri Genel

Hükümler, İstanbul, Hilal

Matbaacılık, 1978, s.39.

Kılıç, Taylan:

“Gelecekte Gerçekleşecek Bir

Olguda Temel Saik Hatası ve

Temel Saik Hatasının Şartları”,

İstanbul Barosu Dergisi, Cilt:

89 Sayı: 2015/5 (Eylül-

Ekim), İstanbul, 2015

Kılıçoğlu, Ahmet:

Borçlar Hukuku Genel

Hükümler (Yeni Borçlar

Kanunu’na Göre), Ankara, 19.

bası, Turhan Kitapevi, 2015, s. 95.

Kılıçoğlu, Ahmet:

Medeni Hukuk Temel Bilgiler,
2. Bası, Turhan Kitapevi, Ankara
2012,

Kılıçoğlu, Ahmet. M. :

**Türk Medeni Kanunu'nda
Diğer Eşin Rızasına Bağlı
Hukuksal İşlemler ve Yasal
Alım Hakkı,** Ankara, 2002.

Kırmızı, Mustafa:

Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları,
Bilge Yayınevi, Ankara 2013.

Koç, Nevzat:

6098 Sayılı Türk Borçlar
Kanununda Kira Sözleşmesine
İlişkin Olarak Yapılan Yeni
Düzenlemelerin Genel
Değerlendirmesi, İstanbul
**Medipol Üniversitesi, Hukuk
Fakültesi Dergisi,** Bahar 2014,
Cilt 1, Sayı: 1, (7-15).

Kocaağa, Köksal:

**Türk Özel Hukukunda Cezai
Şart,** Ankara, 2003.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip:

Borçlar Hukuku Dersleri,
İstanbul, 1985, Filiz Kitapevi,
(borçlar).

Kocayusufpaşaoğlu, Necip:

Borçlar Hukuku Genel Bölüm,
I. Cilt, 5. Tıpkı Bası, İstanbul
2010, (Borçlar Genel).

Kocayusufpaşaoğlu, Necip:

“İşlem Temelinin Çökmüş
Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket
Olarak Nitelenebilecek
Olağanüstü Bir Olayın
Gerçekleşmesi Şart Mıdır?”,
**M.Kemal Oğuzman’ın Anısına
Armağan**, İstanbul 2000, s.503-
514, (İşlem).

Kocayusufpaşaoğlu,
Hatemi,Serozan,Arpacı:

Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 1.
Cilt, İstanbul 2008,

Köstekçi, Yaşar:

**Borçlar Hukuku ve Anayasa’ya
Aykırılık Boyutlarıyla 10 Yıl
Uzama Süresi Sonu Kiracının
Tahliyesi, Tahliyeden Korunma
Yöntemleri**, İstanbul, Vedat
Kitapçılık, 2014.

Küçükaydın, Emine Aslı:

**“Tüketiciyi Koruyucu
Nitelikli Geri Alma Hakkı ve
Konu Olduğu Sözleşmeler”**,
Yayınlanmamış Yüksek Lisans
Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal
Bilimler Enstitüsü, İstanbul
2016.

Kuntalp, Erden,Barlas,
Nami,Ayanoğlu Morallı Ahu,
Çavuşoğlu Işıntan,
Pelin, İpek, Mehtap,Yaşar, Mert,Koç,
Sedef:

Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na
İlişkin Değerlendirmeler,
**Galatasaray Üniversitesi
Yayınları**, Mayıs 2005

Malkoç, Aytaç,Kılıçoğlu, Mustafa:

**Kira-Tahliye-Tesbit ve
Tazminat Davaları**,İstanbul,
Seçkin Yayıncılık, , 1992.

Mamük, Damla:

Kiracının Özenle Kullanma ve
Komşulara Saygı Gösterme
Borcu İle Komşuluk Hakkı ve
Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin
Birlikte Değerlendirilmesi,
Ankara Barosu Dergisi, 2013/1,
(409-453)

Nuhoğlu, Beyza:

**“Türk Borçlar Kanun’una
Göre Kiraya Verenin Ayıba
Karşı Tekeffül Borcu”**,
Yayınlanmamış Yüksek Lisans
Tezi, İstanbul 2013.

Oğuzman, Kemal, Seliçi,
Oktay Özdemir, Saibe:

Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Özer,
Mevzuata Uyarlanmış 15. Baskı,
İstanbul, 2012

Oğuzman, Kemal,Öz, Turgut:

**Borçlar Hukuku Genel
Hükümler**, Cilt: 2, 13. Bası,
İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2015.

Oğuzman, M. Kemal:

Medeni Hukuk Dersleri,
İstanbul, 1971.

Oğuzman, M. Kemal:

**Türk Borçlar Kanunu ve İş
Mevzuatına Göre Hizmet “İş”
Akdivin Feshi**, İstanbul, 1955 (İş)

Oğuzman, M.Kemal, Barlas, Nami:

**Medeni Hukuk Giriş,
Kaynaklar, Temel Kavramlar**,
17. Bası, İstanbul, Vedat
Kitapçılık,2011

Oktay, Saibe:

“Uzun Süreli Sözleşmelerin
Geçerliliği ve Sona Erme
Düzeni”, **İstanbul Üniversitesi
Hukuk Fakültesi Mecmuası**, (C.
LV S 3), 1997, (209-235)

Öktem Çevik, Seda:

**Kira Sözleşmesine Etkisi
Bakımından Kiralananın
Devri Ve Sınırlı Ayni Hakka
Konu Olması**, İstanbul, Onİki
Levha Yayınları, 2016.

Okumuş, Selmani:

**6098 Sayılı Türk Borçlar
Kanunu’na Göre Aşırı
Yararlanma (Gabin)**, Ankara,
Yetkin Yayınları, 2015, s. 158
vd.

Olgaç, Senai:

**Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk
Borçlar Kanunu Şerhi (Akdivin
Muhtelif Nevileri)**,Cilt 3,
Ankara, Olgaç Yayıncılık.

Öncü, Özge:

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, **İzmir Barosu Dergisi**, Yıl: 77, Sayı: 2 (Mayıs), 2012, (301-349)

Önen, Turgut:

Borçlar Hukuku, Ankara, Siyasal Kitapevi, 1995.

Öz, Turgut:

“Sözleşmelerin Kurulması ve Geçerliliği”, **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu**, (Derleyen İnceoğlu, M. Murat), İstanbul 2012, s. 17-27. (Genel Değerlendirme ve Sözleşmenin Kurulması).

Özçelik, Ş. Barış:

“Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık ve Sonuçları”, **AÜHFD**, 63 (3) 2014, (569-621).

Özdemir, Hayrunnisa:

“Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, **AÜHFD**, 62 (1), 2013, (147-174).

Özkaya, Eraslan:

Aşırı Yararlanma (Gabin) Davaları, Ankara, 3. Bası, Seçkin Yayıncılık.

Özkaya, Eraslan:

Yanılma Aldatma Korkutma Davaları, Ankara, 3. Bası, Seçkin Yayıncılık, 2014.

Özsunay, Ergun:

Borçlar Hukuku Dersleri, İstanbul, Bahar Matbaası, (BH)

Özsunay, Ergun:

Medeni Hukuka Giriş, 5. Bası, İstanbul, Güryay Matbaacılık, 1986.

Özta, Bilge:

Medeni Hukuk'un Temel Kavramları, Turhan kitapevi, 40.bası, Ankara 2015

Permann, Richard:

Kommentar zum Mietrecht, 2. Ausgabe, Zürich 2007.

Petek, Hasan:

“Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi”, **İzmir Barosu Dergisi**, Yıl: 77, Sayı: 2 (Mayıs), 2012, (143-171),

Reisoğlu, Safa:

Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23. Bası, İstanbul, Beta 2012,

Ruhi Canan, Ruhi Ahmet Cemal:

Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatları ile), Ankara, Seçkin, 2016,

Saatçioğlu, Fuat:

“Hasılat Kirası”, **Adalet Dergisi**,
No: 43, 2012, (220-239)

Safarov, Gulmammad:

**“Yeni Türk Borçlar
Kanunu’na Göre Konut Ve
Çatılı İşyeri Kirası”**, Ankara
Üniversitesi, Yayınlanmamış
Yüksek Lisans Tezi,

Sağlam, İpek:

“6098 sayılı Türk Borçlar
Kanununda Ürün Kirası
Sözleşmesine İlişkin Olarak
Getirilen Değişiklikler” **Prof. Dr.
Mustafa Dural’a Armağan**,
2013, (1015-1025).

Saymen, Ferit H.:

Borçlar Hukuku
Dersleri umumi Hükümler,
Cilt I, İstanbul, İsmail Akgün
Matbaası, 1956.

Schwarz, Andreas B.:

Borçlar Hukuku Dersleri,
İstanbul, Üniversite
Kitapevi, 1942 (BK)

Schwarz, Andreas B.:

Medeni Hukuka Giriş, (Çeviren
Hıfzı Veldet), İstanbul,
Üniversite Kitapevi, 1942, s. 112.

Schwarz, Andreas B.:

Andreas von Tuhr ve Zamanın

Medeni Hukuk İlmî, İstanbul,
Kenan Basımevi ve Klise
Fabrikası, 1939.

Seliçi, Özer:

**Borçlar Kanununa Göre
Sözleşmeden Doğan Sürekli
Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**,
İstanbul, Fakülteler Matbaası,
1976.

Şafak, Esmâ Elif:

**“Kira Sözleşmesinin Kiracının
Sözleşmeye Aykırı Davranışları
Sebebiyle Feshedilmesi”**,
İstanbul, 2013, İstanbul
Üniversitesi Sosyal Bilimler
Enstitüsü, (Yayınlanmamış
Yüksek Lisans Tezi)

Şenocak, Zârif:

**Borçlunun İfa Yardımlarından
Dolayı Sorumluluğu**, Ankara,
Dayınlarlı Hukuk Yayınları, 1995.

Şenyüz, Doğan:

**Borçlar Hukuku Genel ve Özel
Hükümler**, Bursa, Ekin Yayın,
2011, (Özel).

Şenyüz, Doğan:

Borçlar Hukuku, Bursa, Ekin
Kitapevi Yayınları, 2006, (BH).

Serozan, Rona:

Medeni Hukuk Genel Bölüm,
İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008,
(Medeni).

Serozan, Rona:

Sözleşmeden Dönme, İstanbul,
2. Bası, Vedat Kitapçılık, 2007
(Dönme).

Serozan, Rona:

Sözleşmenin Kuruluşunda
(Konusunda) İmkânsızlığa
Bağlanan Butlanın Aşılması,
Hüseyin Ülgen’e Armağan II.
Cilt, Vedat Kitapçılık, İstanbul,
2007, (2029-2036)

Sert, Selin:

“Kiralanan Taşınmaz Üzerinde
Sonradan Aynı Hak Kurulması
Ve Buna Bağlanan Hukuki
Sonuçlar (TBK 311)”, **Ankara
Barosu Dergisi**, Sayı:4, 2014,
(63-79)

Sever, Rabia:

“Anonim Ortaklarda Haklı
Sebeple Fesih” **Bahçeşehir
Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Kazancı Hakemli Hukuk
Dergisi**, İstanbul, 2012, Cilt: 8,
Sayı: 89-90, (171-213)

Sevinç, Süleyman:

Konut ve Çatılı İşyeri
Kiralarında Sözleşmenin On
Yıllık Kira Uzama Sürelerinin

Bildirim İle Sona Ermesi,
Hukuk Postası 2014, İstanbul,
Altan Basım, 2015, (239-243)

Sıddık Sami Bey:

**Hukuku Medeniye İkinci Sınıf
(Borçlar Hukuku)**, İstanbul,
Mülkiye, 1931.

Sungurbey, İsmet:

Medeni Hukuk Eleştirileri,
İstanbul, 1963.

Süzek, Sarper:

**İş Akdinin Fesih Hakkının
Kötüye Kullanılması**, Ankara,
Ayyıldız Matbaası, 1976

Svıt-Kommentar:

**Das Schweizerische Mietrecht
Kommentar**, 3. Auflage, Zürich-
Basel-Genf, 2008.

Tandoğan, Haluk:

**Borçlar Hukuku Özel Borç
İlişkileri**, Cilt 1/2, İstanbul,
Vedat Kitapçılık, 2008 (Özel
Borç İlişkileri),

Tekinay, Selahattin Sulhi:

**Borçların İfası, İhlali, Sona
Ermesi ve Özel Nevileri**,
İstanbul, Fakülteler Matbaası,
1967, (BSE)

Tekinay, Selahattin Sulhi:

**Medeni Hukukun Genel
Esasları ve Gerçek Kişiler**

Hukuku, 6. Bası, İstanbul, Filiz
Kitapevi, 1992, s. 97 vd.

Tekinay, Selahattin Sulhi,
Akman, Sermet, Burcuoğlu Haluk
Altop Atilla:

**Tekinay Borçlar Hukuku Genel
Hükümler**, İstanbul, Filiz
Kitapevi, 1993.

Tepeci, Kamil:

**Notlu ve İzahlı Borçlar Kanunu
ve İlgili Kanunlar,
Nizamnameler, Temyiz
Mahkemesi Kararları,
Federal Mahkeme Kararları,
Talimatname ve Tamimler,**
Ankara, Yeni Matbaa, 1954.

Tercier, Pierre, Pichonnaz,
Pascal, Develioğlu, Murat:

**Borçlar Hukuku Genel
Hükümler**, İstanbul, Oniki
Levha Yayınları, 2016.

Tezcan, Mehmet:

**Clausula Rebus Sic Stantibus
İlkesi ve Sözleşmenin Değişen
Koşullara Uyarlanması,**
Ankara, (Yayınlanmamış Yüksek
Lisan Tezi, 2004).

Topuz, Seçkin, Canpolat, Ferhat:

“Taşınmazlara İlişkin Kira
Sözleşmelerinin İçeriğinin
Örtülü İrade Beyanlarıyla
Değiştirilmesi”, Ankara,
**Hacettepe Hukuk Fakültesi
Dergisi**, 2011, Cilt.1, S.1, (1-31),
(Kira Sözleşmeleri)

Topuz, Seçkin, Canpolat, Ferhat:

“Türk İsviçre ve Alman Borçlar
Hukukunda İmkânsızlığın
Düzenlenişi”, Ankara, AÜHFD,
C.57 Sa.3, Yıl 2008, (673-718),
(Karşılaştırma)

Tuhr Von Andreas:

**Borçlar Hukukunun Umumi
Kısım**, Cil: 1-2, Ankara, Yargıtay
Yayınları No: 15, 1983.

Tunçer, Ramazan Onur:

“**Fikir ve Sanat Eserleri
Hukukunda Lisans Sözleşmesi**”,
Ankara, (Yayınlanmamış Yüksek
Lisans Tezi).

Tunçomağ, Kenan:

Borçlar Hukuku Dersleri,
İstanbul, Menteş Kitapevi,
1961,(BHD).

Tunçomağ, Kenan:

**Türk Borçlar Hukuku Genel
Hükümler**, C I, İstanbul, Sermet
Matbaası, 1976, (GH)

Tunçomağ, Kenan:

**Türk Borçlar Hukuku Özel
Borç İlişkileri**, C II, İstanbul,
Sermet Matbaası, 1977, (Özel)

Tunçomağ, Kenan:

Türk Hukukunda Cezai Şart,
İstanbul, 1963.

Türkmen, Ahmet:

“6098 Sayılı Türk Borçlar
Kanununun Kira Sözleşmesine
İlişkin Yürürlüğü Ertelenen
Hükümlerinin Değerlendirilmesi”
Ankara Barosu Dergisi, 2015/1.

Ulucan, Devrim:

“Belirli Süreli İş Sözleşmesinin
Sürenin Dolmasından Önce Feshi,
Haklı Nedenle Feshe Süre
Konması ve Aynı İş İlişkisinin
İki Ayrı Sözleşme İle
Düzenlenmesi”, **Maltepe
Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Dergisi**, (Prof. Dr. Aydın
AYBAY’a Armağandır), 2007/1,
İstanbul, Maltepe Üniversitesi
Yayınları, 2007, (497-517).

Ünal, Canan:

Yargıtay Kararları Işığında
Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı
Gayrimenkul Kiraları Hakkında
Kanun’a Göre Kira
Sözleşmelerinin Sona Erme
Nedenleri, **İstanbul Barosu
Dergisi**, 2010, Cilt: 84, S. 3,
(1525-1543).

Uygur Turgut:

**6098 Sayılı Türk Borçlar
Kanunu Şerhi**, Cilt II, 3. Baskı,
İstanbul, Seçkin Yayıncılık.

Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet:

Medeni Hukuk, İstanbul, Gün
Matbaası 1969,

Voiren, M. Pierre:

“Hasılat Kirasının Ölçüsü ve
Muhtariyetinin Esası Olarak
Kabul Edilen Bir İşletmeden
İstifade”, (Çeviren : *Erol*
CANSEL), **Ankara Üniversitesi**
Hukuk Fakültesi Dergisi, 3, No:
11, 1954, (231-265)

Yalçın Duran:

“Türker, Türk Borçlar Kanunu’na
Göre Ayıp Nedeniyle Konut ve
Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının
Erken Tahliye Etme İmkânı”,
Banka ve Ticaret Hukuku
Dergisi, Ankara, Haziran 2013,
Cilt XXIX-Sayı 2

Yaşaroğlu, M. Kamil:

“**İslam Hukukunda Gabin**”,
Marmara Üniversitesi
Yayınlanmamış Yüksek Lisans
Tezi, İstanbul, 1990.

Yavuz, Cevdet, Acar,
Faruk, Özen, Burak:

Türk Borçlar Hukuku Özel
Hükümler, İstanbul, Beta
Yayıncılık, 2013, (Özel).

Yavuz, Cevdet, Acar,
Faruk, Özen, Burak:

Borçlar Hukuku Dersleri (Özel
Hükümler), İstanbul, Beta
Yayıncılık, 2013.

Yavuz, Nihat:

“Türk Borçlar Kanunu Tasarısı”
Hakkında Genel Değerlendirme
ve Öneriler”, **Terazi Dergisi**, Yıl,
3. Sayı, 20, 2008 Ankara, Seçkin
Yayıncılık, (51-61), (Tasarı)

Yavuz, Nihat:

**6098 sayılı Türk Borçlar
Kanunu Şerhi**, Cilt 1, Ankara,
Adalet Yayınevi, 2013 (Şerh).

Yavuz, Nihat:

**Yeni TBK ve HMK’ya Göre
Kira Hukuku**, Ankara, Adalet
Yayınevi, 2017, (Yeni).

Yazman İrfan:

“Alt Kira ve Ürün Kirası
Münasebetlerinde Alt Kira ve
Kiranın Devri” **Banka ve Ticaret
Hukuku Araştırma Enstitüsü
Seminer Yarışması**, Ankara
1960.

Yıldırım, Mustafa Fadıl:

**Borçlar Hukukuna Göre
Sözleşmenin Kuruluşunda Hile**,
Ankara, Nobel Yayınları, 2002

Yücer, İpek:

Alt Kira, **AÜHFD**, Yıl: 2008,
(791- 827)

Yürekli, Sabahattin:

**Türk Borçlar Kanununa Göre
Hizmet Sözleşmesinin Sona
Ermesi**, Ankara 2011.

Zevkliler, Aydın, Havutçu, Ayşe:

Özel Borç İlişkileri, Ankara,
2007.

Zevkliler, Aydın:

Özel Borç İlişkileri, Ankara,
2004.

Zevkliler, Aydın, Ertas,
Şeref, Havutçu, Ayşe,
Aydoğdu, Murat, Cumalıoğlu, Emre:

**6098 Sayılı Türk Borçlar
Kanunu'na Göre Hazırlanmış,
Borçlar Hukuku Genel
Hükümler ve Özel Borç
İlişkileri**, İzmir, Barış Yayınları,
2013.

Zevkliler, Aydın, Gökyayla,
Kadir Emre:

**Borçlar Hukuku Özel Borç ,
İlişkiler**, Ankara, Turhan
Kitapçılık, 2013.

ELEKTRONİK KAYNAKLARI

<http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/38/1498/16513.pdf>

<http://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/6-Emre-G%C3%96KYAYLA+.pdf>

<http://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/6-Emre-G%C3%96KYAYLA+.pdf>

http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.567a797c188382.27004870

<http://www.adb.adalet.gov.tr/Sayfalar/Teskilat/mevzuat/kanun.html>

<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin1.aspx?MevzuatKod=5.3.818&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=&Tur=5&Tertip=3&No=818>

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/02/20110204-1.htm>

<http://www.turkcebilgi.com/konut>

http://www.turkhukuksitesi.com/makale_1608.htm

http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.567a79188382.27004870;

www.acikarsiv.ankara.edu.tr

www.ankara.edu.tr

www.kararara.com

www.kazanci.com

<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2014>

www.Journals.istanbul.edu.tr

www.sinerjimevzuat.com.tr,

www.yargitay.gov.tr

ÖZGEÇMİŞ
Yasemin GÜLLÜOĞLU ALTUN
Avukat-Arabulucu-Öğretim Görevlisi (LL.M-Ph.D)

Yasemin GÜLLÜOĞLU ALTUN ilk, orta ve lise eğitimini Şanlıurfa'da tamalamıştır. 2004 yılında İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olduktan sonra aynı yıl İstanbul Kültür Üniversitesinde burslu olarak tezli Özel Hukuk Master programına başlamıştır. Avukatlık stajını tamamlarken ve yüksek lisans tez aşamasındayken hukuki araştırmalar ve yabancı dilini geliştirmek için Amerikanın Washington DC eyaletine gitmiştir. Yüksek Lisans tezini, Prof Dr. Hüseyin HATEMİ ile Sağlık Hukukunda, Türk Hukukunda Hasta Hakları Nitelik ve Sonuçları“ başlıklı konu ile tamamlamıştır. Yüksek lisans eğitimini tamamladıktan sonra, kazandığı akademik eğitim bursuyla Amerikanın Houston eyaletin de bulunan South Texas Law School da, Prof. Dr. Tom READ danışmanlığı'nda Amerikan hukuk sistemi konusunda eğitim alma hakkını kazanmıştır. Bu dönem için de Türk Hukuk sistemleri konusunda da karşılaştırmalı olarak eğitim çalışmalarında bulunmuştur. 2011 yılında İstanbul Üniversitesi'nde Özel Hukuk Doktora programını kazanmış ve Prof. Dr. Hüseyin HATEMİ danışmanlığında, 2017 yılında oy birliği ile Dr. ünvanını almaya hak kazanmıştır. Bu doktora süresince, danışman hocasına aynı zaman da fahri asistanlık da yapmıştır.

2014 yılında yapılan Arabuluculuk sınavını kazanmış ve 1061 sicil numarası ile Türkiye'nin ilk arabulucuları arasına girmiştir. Arabuluculuk Derneğini aynı yıl 22 arkadaşı ile kurmuş ve halen Arabuluculuk Derneği Yönetim Kurulu Başkanlığını da yürütmektedir.

2011 yılında Türkiye' ye, Amerikanın farklı eyaletlerinden gelen akademisyenlerin hazırladığı hukuk günleri programın da başarı göstermiş ve 2012 yılı için eğitim bursu kazanmıştır. Hukukun üstünlüğü konusunda fazlasıyla inancı olması dolayısıyla bir çok sivil toplum kuruluşun da çalışmakta ve bu çalışma alanları konusunda panel ve sempozyumlar vermektedir. Düzenlenen eğitim programlarını, sempozyumları ve sertifika programlarını takip etmekte ve elinden geldiğince katılmaya çalışmaktadır. Kendini yenileyen ve geliştiren biri olarak, öğrenmeye açık öğretmeye de meyilli olan bir yapıyla, lider, girişimci, özgüven sahibi bir karakterle amacına hizmet etmeyi istemektedir.

İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Biruni Üniversitesi ve Adile Sadullah Mermerci Polis meslek yüksek okulunda öğretim görevliliği yapmıştır. Sağlık Hukuku, Devlet Yapısı, Medeni Hukuk, Hukuka Giriş, Borçlar Hukuku alanlarında eğitim vermiştir.

Bir çok sivil toplum kuruluşunda Türkiye'nin farklı illerinde özellikle kadın hakları üzerine çalışmalar yapmış ve bu bilgi birikimini Fayda sağlamak amacı ile, hukuk konusunda vatandaş bilinçlendirme ve yol gösterme odaklı olarak sürdürmüştür.

Üniversitelerde gençler üzerine çalışmalar yapan ve gençlerin ufuklarını açan projelerde yer almıştır. Gençlere burs imkanları sağlayarak yurt dışında okumaları için onlara yol göstermiş ve kapılar açmıştır.

İstanbul valiliğinin, İstanbul Üniversitesinin ve İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesinin destekleri ile, İstanbul Üniversitesinde 2015 ve 2017 yıllarında Arabuluculuk Zirvesi program başkanı olarak yer almıştır.

