



Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
Özel Hukuk Anabilim Dalı

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN
KİRAYA VEREN TARAFINDAN SONA ERDİRİLMESİ**

Neşe ÖZKANOĞLU

Yüksek Lisans Tezi

Ankara, 2019

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN
KİRAYA VEREN TARAFINDAN SONA ERDİRİLMESİ

Neşe ÖZKANOĞLU

Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
Özel Hukuk Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Ankara, 2019


KABUL VE ONAY

KABUL VE ONAY

Neşe ÖZKANOĞLU tarafından hazırlanan "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi" başlıklı bu çalışma, 11/06/2019 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jürimiz tarafından Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.


Prof. Dr. Erkan KÜÇÜKGÜNGÖR (Başkan)


Doç. Dr. Ferhat CANBOLAT (Danışman)


Doç. Dr. Yıldız ABİK

Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylıyorum.

Prof. Dr. Musa Yaşar SAĞLAM

Enstitü Müdürü

YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI

YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI

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

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

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

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

05/08/2019

Neşe ÖZKANOĞLU

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

(1) Madde 6. 1. Lisansüstü teze ilgili patent başvurusu yapılması veya patent alma sürecinin devam etmesi durumunda, tez danışmanının önerisi ve enstitü anabilim dalının uygun görüşü üzerine enstitü veya fakülte yönetim kurulu iki yıl süre ile tezin erişime açılmasının ertelenmesine karar verebilir.

(2) Madde 6. 2. Yeni teknik, materyal ve metotların kullanıldığı, henüz makaleye dönüşmemiş veya patent gibi yöntemlerle korunmamış ve internetten paylaşılması durumunda 3. şahıslara veya kurumlara haksız kazanç imkanı oluşturabilecek bilgi ve bulguları içeren tezler hakkında tez danışmanının önerisi ve enstitü anabilim dalının uygun görüşü üzerine enstitü veya fakülte yönetim kurulunun gerekçeli kararı ile altı ayı aşmamak üzere tezin erişime açılması engellenebilir.

(3) Madde 7. 1. Ulusal çıkarları veya güvenliği ilgilendiren, emniyet, istihbarat, savunma ve güvenlik, sağlık vb. konulara ilişkin lisansüstü tezlerle ilgili gizlilik kararı, tezin yapıldığı kurum tarafından verilir *. Kurum ve kuruluşlarla yapılan işbirliği protokolü çerçevesinde hazırlanan lisansüstü tezlerle ilişkin gizlilik kararı ise, ilgili kurum ve kuruluşun önerisi ile enstitü veya fakültenin uygun görüşü üzerine üniversite yönetim kurulu tarafından verilir. Gizlilik kararı verilen tezler Yükseköğretim Kuruluna bildirilir.

Madde 7.2. Gizlilik kararı verilen tezler gizlilik süresince enstitü veya fakülte tarafından gizlilik kuralları çerçevesinde muhafaza edilir, gizlilik kararının kaldırılması halinde Tez Otomasyon Sistemine yüklenir.

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

ETİK BEYAN

ETİK BEYAN

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


Neşe ÖZKANOĞLU

ÖZET

ÖZKANOG̃LU, NeŒe. “6098 Sayılı Trk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve atılı İŒyeri Kira SzleŒmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi”, Yksek Lisans Tezi, Ankara, 2019.

Konut ve çatılı iŒyeri kiralari, 6098 sayılı Trk Borçlar Kanunu’nun 339 – 356. maddeleri arasında kira szleŒmesinin bir tr olarak dzenlenmiŒtir. Konut ve çatılı iŒyeri kirasına iliŒkin hkmler, kiracının szleŒmenin zayıf tarafı olarak grlmesi nedeniyle, esas olarak kiracıyı koruma amacı taŒımaktadır. Bu koruma, kendini zellikle szleŒmenin sona erdirilmesinde gsterir. Zira kanunda szleŒmenin sona erdirilmesi, kiracı tarafa nazaran kiraya veren bakımından son derece ağır Œartlara baėlanmıŒtır.

Bu tezde, konut ve çatılı iŒyeri kira szleŒmesinin 6098 sayılı Trk Borçlar Kanunu kapsamında kiraya veren tarafından sona erdirilmesi incelenmiŒtir. İlk olarak, szleŒmenin tanımı, unsurlari, hukuki niteliği, tarafların borlari ile konut ve çatılı iŒyeri kira szleŒmelerinin uygulama alanı, bu kira trne zg getirilen bağlantılı szleŒme yasağı, kiracı aleyhine deėiŒiklik ve dzenleme yasağı gibi alıŒmanın esas konusuyla bağlantılı olan diğer konulara deėinilmiŒtir. Ardından konut ve çatılı iŒyeri kira szleŒmesinin kiraya veren tarafından hem genel hkmler hem de konut ve çatılı iŒyeri kirasına zg hkmler kapsamında sona erdirilmesinin Œartlari incelenmiŒtir. Son olarak da sona ermenin hkm ve sonuçlari ele alınmıŒtır.

Anahtar Szckler: 6098 Sayılı Trk Borçlar Kanunu, Konut ve atılı İŒyeri Kira SzleŒmesi, Kiraya Vereninin SzleŒmeyi Sona Erdirmesi, SzleŒmeyi Sona Erdiren Nedenler, Sona Ermenin Sonulari.

ABSTRACT

ÖZKANOĞLU, Neşe. “*Termination Of Housing And Roofed Workplace Lease Contract by Lessor According To The Turkish Code Of Obligations Numbered 6098*”, M. Sc. Thesis, Ankara, 2019.

Housing and roofed workplace lease contract is arranged between article 339 and 356 of the Turkish Code of Obligations Number 6098, as a type of lease contracts. Provisions regarding housing and roofed workplace lease essentially aim to protect the lessee owing to his/her weak position as a party of the lease contract. That protection reveals itself at the time of the termination of the lease contract in particular. The lessor has heavier obligations in comparison with the lessee under the provisions regarding termination of the lease contract of the Turkish Code of Obligations.

In this thesis, the termination of housing and roofed workplace contract according to the Turkish Code of Obligations by lessor are analyzed. First of all main subjects are explained such as expression, elements and legal characteristic of contract, debts of parties and praxis of housing and roofed workplace lease contract and also engaged subjects are touched on such as the inhibition of amendment and regulation which are against to lessee. After that the termination conditions within the purview of general provisions and special provisions of housing and roofed workplace lease contract by lessor are analyzed. Lastly, provisions and results of termination are approached.

Keywords: Turkish Code Of Obligations Numbered 6098, Housing and Roofed Workplace Lease Contract, Termination of Contract by Lessor, Termination Reasons of Contract, Results of Termination.

İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY	i
YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI.....	ii
ETİK BEYAN.....	iii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER	vi
KISALTMALAR DİZİNİ	xiv
GİRİŞ	1
1. BÖLÜM: 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ	4
1.1. GENEL OLARAK	4
1.2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI VE UYGULAMA ALANI.....	5
1.2.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Tanımı	5
1.2.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramları	7
1.2.3. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Unsurları.....	9
1.2.3.1. Kiralanan Konut veya Çatılı İşyerinin Kullanılmasının Devri.....	9
1.2.3.2. Kira Bedeli.....	10
1.2.3.3. Tarafların Anlaşması	14
1.2.4. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi Hükümlerinin Uygulama Alanı....	15
1.2.4.1. Zaman Bakımından Uygulama Alanı	15
1.2.4.2. Konu Bakımından Uygulama Alanı ve Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya	17
1.2.4.3. Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Durumu	19
1.2.4.4. Tarafı Kamu Kuruluşu Olan Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Durumu	21
1.3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	23
1.4. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ VE GEÇERLİLİĞİ.....	27

1.5. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN

BORÇLARI.....28

1.5.1. Kiraya Veren Borçları	28
1.5.1.1. Kiralananı Sözleşmeye Uygun Vaziyette Teslim Borcu	28
1.5.1.2. Kiralananın Ayıplarından Sorumluluk	29
1.5.1.2.1. Ayıptan Sorumluluğun Şartları	29
1.5.1.2.2. Ayıptan Sorumluluğun Gerçekleşmesi Halinde Kiracının Hakları	31
1.5.1.3. Üçüncü Kişinin İleri Sürdüğü Haklar Nedeniyle Sorumluluk ...	34
1.5.1.4. Vergi ve Benzeri Yükümlülükleri Ödeme ile Yan Giderlere Katılma Borcu	35
1.5.1.4.1. Vergi ve Benzeri Yükümlülükleri Ödeme Borcu.....	35
1.5.1.4.2. Yan Giderlere Katılma Borcu.....	36
1.5.2. Kiracının Borçları.....	36
1.5.2.1. Kira Bedelini Ödeme Borcu	36
1.5.2.1.1. Kira Bedelinin Belirlenmesi.....	37
1.5.2.1.2. Dava Açma Süresi	41
1.5.2.2. Kiralananı Sözleşmeye Uygun Olarak Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu	42
1.5.2.3. Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu	44
1.5.2.4. Kullanma Giderlerini Ödeme Borcu	44
1.5.2.5. Ayıpları Bildirme ile Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katılma Borcu	45
1.5.2.6. Kiralananı Geri Verme Borcu	46
1.5.2.6.1. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminde Geri Verilmesi. 46	
1.5.2.6.2. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi	47

1.6. KİRA SÖZLEŞMESİNDE ÖZEL DURUMLAR VE KİRACI LEHİNE

DÜZENLEMELER.....48

1.6.1. Kiralanda Yenilik ve Değişikler Yapılması	48
1.6.2. Alt Kira, Kullanım Hakkının Devri ve Kira İlişkisinin Devri.....	49
1.6.2.1. Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri	49

1.6.2.2. Kira İlişkisinin Devri.....	50
1.6.3. Bağlantılı İşlem Yapma Yasağı.....	52
1.6.4. Kiracının Güvence Vermesi	54
1.6.5. Kiracı Aleyhine Değişiklik ve Düzenleme Yasağı	58
1.6.5.1. Kira Bedelinin Belirlenmesi Dışında Kiracı Aleyhine Değişiklik Yapma Yasağı.....	58
1.6.5.2. Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı	59
2. BÖLÜM: KONUT VE ÇATILI İŞYERİ.KİRA SÖZLEŞMESİNİN	
KİRAYA VEREN TARAFINDAN SONA ERDİRİLMESİ	61
2.1. GENEL OLARAK	61
2.2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRAYA	
VEREN TARAFINDAN GENEL HÜKÜMLERE GÖRE SONA	
ERDİRİLMESİ.....	61
2.2.1. İkale (Sona Erdirme) Anlaşması	62
2.2.2. İrade Bozukluğu Nedeniyle Sözleşmenin İptali.....	62
2.2.3. Aşırı Yararlanma (Gabin) Nedeniyle Sözleşmenin İptali	64
2.3. KİRAYA VERENİN KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL	
HÜKÜMLER ÇERÇEVESİNDE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA	
SÖZLEŞMESİNİ SONA ERDİRMESİ.....	66
2.3.1. Önemli Sebeplerden Ötürü Sözleşmenin Sona Erdirilmesi	67
2.3.1.1. Kiraya Veren Açısından Sözleşmenin Devamını Çekilmez Kılan Önemli Sebebin Varlığı.....	68
2.3.1.2. Kiracıya Yapılacak Fesih Bildirimi.....	69
2.3.1.3. Kiracıya Ödenecek Tazminat	70
2.3.2. Kiracının İflası Nedeniyle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi.....	71
2.3.2.1. Kiracı Kiralananın Tesliminden Sonra İflas Etmiş Olmalı	71
2.3.2.2. İşleyecek Kira Bedelleri İçin Güvence İstenmeli.....	72
2.3.2.3. Verilen Sürede Yeterli Güvence Gösterilmemiş Olmalı.....	73
2.3.3. Kira Bedelinin Ödenmesinde Temerrüt Nedeniyle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi	73
2.3.3.1. Kiracı Kira Bedelini veya Yan Giderleri Kısmen veya Tamamen Ödememiş Olmalı	74

2.3.3.2. Kiracıya Süre Verilmiş Olmalı	75
2.3.3.3. Verilen Süre İçinde Borç İfa Edilmemiş Olmalı	77
2.3.4. Kiracının Kiralanana Sözleşmeye Aykırı Kullanımı Nedeniyle	
Sözleşmenin Sona Erdirilmesi.....	78
2.3.4.1. Kiracının Kiralanana Sözleşmeye Uygun Olarak Özenle	
Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Yükümlülüğüne	
Aykırı Davranması	78
2.3.4.2. Sözleşmenin Feshi İçin Kiracıya Gönderilecek Yazılı Fesih	
Bildirimi	81
2.3.4.2.1. Yazılı Bildirimle Süre Verilmesi Gerekliliği	81
2.3.4.2.2. Yazılı Bildirimle Süre Verilmeden Derhal Fesih	
Hakkı	82
2.3.4.2.2.1. Kiralanana Kasten Ağır Bir Zarar	
Verilmesi	83
2.3.4.2.2.2. Kiracıya Verilecek Sürenin Yararsız	
Olacağıın Anlaşılması	83
2.3.4.2.2.3. Kiracının Davranışlarının Çekilmez	
Olması	83
2.3.5. Kira Sözleşmesini Sona Erdiren Genel Nedenlerden Konut ve Çatılı	
İşyeri Kira Sözleşmelerinde Uygulanamayacak Olanlar.....	84
2.3.5.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde Sürenin Dolması.....	84
2.3.5.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Fesih Bildirimi	85
2.4. KİRAYA VERENİN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA	
SÖZLEŞMESİNE ÖZGÜ. NEDENLERLE SÖZLEŞMEYİ SONA.	
ERDİRMESİ	85
2.4.1. Bildirim Yoluyla Sona Erdirme	86
2.4.1.1. Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin	
Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi	86
2.4.1.1.1. On Yıllık Uzama Süresi	88
2.4.1.1.2. Kiracıya Yapılacak Bildirim	89
2.4.1.2. Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı. İşyeri. Kira Sözleşmesinin	
Bildirim Yoluyla Sona. Erdirilmesi	90

2.4.1.3. Bildirimin Geçerliliği	91
2.4.1.3.1. Şekli ve Niteliği.....	91
2.4.1.3.2. Aile Konutu Açısından Bildirimin Şekli.....	92
2.4.2. Dava Yoluyla Sona Erdirme	93
2.4.2.1. Kiraya Verenin Konut veya İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Tahliye.....	94
2.4.2.1.1. Konut veya İşyeri Gereksinimi Kiralananın Kendisi, Eşi, Altsoyu, Üstsoyu veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişiler Açısından Söz Konusu Olmalı.....	95
2.4.2.1.2. Kiralananın Konut veya İşyeri Olarak Kullanılması Gereksinimi Gerçek Olmalı	97
2.4.2.1.3. Dava m. 350/3'te Öngörülen Sürelere Uyularak Açılmalı.....	99
2.4.2.2. Kiralananın Yeniden İnşa veya İmar Amacıyla Tahliyesi	101
2.4.2.2.1. Kiralananın Yeniden İnşa Edilmesi veya İmar Amaçıyla Esaslı Surette Onarımı, Genişletilmesi veya Değiştirilmesi Gereği	101
2.4.2.2.2. Yapılacak Onarım, Genişletme veya Değişiklik İşleri Esnasında Binanın İçinde Oturmanın veya Çalışmanın Mümkün Olmaması	103
2.4.2.2.3. İbraz Edilen Proje veya Ruhsatnamenin Fennen ve İmar Mevzuatına Göre Mahalline Uygulanmasının Mümkün Olması.....	103
2.4.2.2.4. TBK m. 350/3'te Öngörülen Süreye Uygun Olarak Dava Açılması.....	104
2.4.2.3. Yeni Malikin Konut veya İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Tahliye.....	105
2.4.2.3.1. Mevcut Bir Kira Sözleşmesine Konu Kiralanan Sonradan Edinilmiş Olmalıdır	105
2.4.2.3.2. Kiralananı Sonradan Edinen Yeni Malikin Konut veya İşyeri Gereksinimi Olmalıdır.....	107

2.4.2.3.3. Dava m. 351 'de Belirtilen Sürelere Uyularak Açılmalıdır	107
2.4.2.4. Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Sona Erdirme	109
2.4.2.4.1. Kiracı Tarafından Verilmiş Yazılı Bir Tahliye Taahhüdü (Sözü) Bulunmalıdır.....	109
2.4.2.4.2. Kiracı Yazılı Taahhüdünde Belirttiği Tarihte Kiralananı Boşaltmamış Olmalıdır	113
2.4.2.4.3. Kiraya Veren, Tahliye Taahhüdünde Gösterilen Tarihten İtibaren Bir Ay İçerisinde İcraya Başvurmalı veya Dava Açmalıdır	113
2.4.2.5. İki Haklı İhtar Nedeniyle Açılan Tahliye Davasıyla Sözleşmenin Sona Erdirilmesi	114
2.4.2.5.1. Kiracıya Kira Bedelini Ödememesi Sebebiyle Haklı İhtarda Bulunulması Gerekir.....	115
2.4.2.5.2. İhtarın Yazılı Olması ve Ödenmeyen Kira Miktarlarının Gösterilmesi Gerekir.....	116
2.4.2.5.3. Kanunda Belirlenen Dönem İçinde İki Haklı İhtarda Bulunulması Gerekir.....	117
2.4.2.5.4. Kira Süresinin Bitimini İzleyen Bir Ay İçinde Davanın Açılması Gerekir	118
2.4.2.6. Kiracının veya Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Bir Konutunun Bulunması.....	120
2.4.2.6.1. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Maliki Bulunduğu Bir Konutun Bulunması Gerekir	120
2.4.2.6.2. Konutun Kiralananla Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Olması Gerekir.....	122
2.4.2.6.3. Konutun Kullanıma Elverişli Olması Gerekir.....	122

2.4.2.6.4. Kiraya Verenin, Kira Sözleşmesi Kurulduğu Sırada Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Kullanıma Elverişli Bir Konutu Bulunduğunu Bilmemesi Gerekir	123
2.4.2.6.5. Kira Süresinin Sona Ermesini İzleyen Bir Ay İçinde Tahliye Davası Açılması Gerekir.....	123
2.4.3. Kiracının Ölümünün Sözleşmeye Etkisi	124
3. BÖLÜM: KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI.....	126
3.1. GENEL OLARAK	126
3.2. TAHLİYE VE İADE DAVASI	126
3.2.1. Görevli ve Yetkili Mahkeme	128
3.2.1.1. Görevli Mahkeme	128
3.2.1.2. Yetkili Mahkeme	130
3.2.2. İspat	132
3.3. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ	135
3.3.1. Genel Olarak	135
3.3.2. Geri Verme Borcunun Kapsamı	135
3.3.2.1. Kiracının Kiralananı Teslim Aldığı Haliyle Geri Verme Borcu	136
3.3.2.2. Kiracının Sözleşmeye Uygun Kullanımdan Doğan Eskime ve Bozulmalardan Sorumlu Tutulmaması.....	136
3.3.2.3. Kiracının Yalnızca Sözleşmeye Aykırı Kullanımdan Doğan Zararlardan Sorumlu Tutulması	137
3.3.3. Geri Verme Borcunun Şekli	138
3.3.4. Geri Verme Borcuna Aykırılık.....	139
3.3.5. Kiraya Verenin Geri Verme Sırasında Gözden Geçirme ve Bildirimde Bulunma Yükü	141
3.3.5.1. Genel Olarak.....	141
3.3.5.2. Kiralananı Gözden Geçirme Yükü	142
3.3.5.3. Ayıp ve Eksiklikleri Bildirme Yükü.....	143

3.4. YENİDEN KİRALAMA YASAĞI	145
SONUÇ.....	148
KAYNAKÇA	151
EK 1. YÜKSEK LİSANS TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU	164
EK 2. TEZ ÇALIŞMASI ETİK KOMİSYON MUAFİYETİ FORMU	165

KISALTMALAR DİZİNİ

BK	: Borçlar Kanunu
Bkz	: Bakınız
C	: Cilt
E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
GKHK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
K.	: Karar
m.	: Madde
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
ÜFE	: Üretici fiyat endeksi
vb	: ve benzeri
vd	: ve devamı
Yarg.	: Yargıtay

GİRİŞ

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bıraktığı, karşılığında kiracının da kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği rızai bir sözleşmedir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri de 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK)'nda kira sözleşmesinin bir türü olarak düzenlenmiş olduğundan kurulması, geçerliliği, tarafların borçları ve daha pek çok konu bakımından TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerine tabidir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kurulması için tarafların, konut veya çatılı işyerinin kullanılmasının devri ile kira bedeli konusunda karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları yeterlidir. Sözleşmenin kurulması için kiralananın teslim edilmesi şart olmadığı gibi, TBK'da herhangi bir şekil şartı öngörülmediğinden kural olarak sözleşmenin sözlü şekilde yapılması mümkündür. Kira sözleşmesinin borçlandırıcı bir işlem olması nedeniyle, kiraya verenin kiralanan konut veya çatılı işyerinin maliki olması da zorunlu değildir.

Kira sözleşmenin kurulmasıyla konut veya çatılı işyerinin kullanımı konusunda kiracıya nispi bir hak tanınmakta olup, sözleşmede belirli bir süre öngörülme dahi kiralananın kullanımı geçici bir süre ile sınırlıdır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu (BK) zamanında özel bir kanunla; 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK)¹ ile düzenlenmiş bir alan iken, 6098 sayılı TBK, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini kira sözleşmesinin alt bir kategorisi olarak 339 – 356'ncı maddeleri arasında düzenleyerek ayrı ve özel bir kanun uygulamasına son vermiştir.

6098 sayılı TBK'nın 339 - 356'ncı maddeleriyle yenilikler getirilmiş olmakla birlikte mülga 6570 sayılı GKHK hükümleri büyük ölçüde muhafaza edilmiş, sözleşmenin kiraya

¹ 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, 27/5/1955 tarih ve 9013 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış olup, 01.06.1955 tarihinde yürürlüğe girmiş; 12/1/2011 tarihli ve 6101 sayılı Kanunun 10. maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır.

veren tarafından sona erdirilmesi için açılacak tahliye davasına ilişkin düzenlemelerde kiracının zayıf taraf olması nedeniyle korunması gerektiği düşüncesi hakimiyetini sürdürmüş, ayrıca Kanunun gerekçesinde de belirtildiği üzere² mülga GKHK'daki kanun boşluklarını doldurmak için oluşturulan yerleşik Yargıtay içtihatlarından yasalaşma sürecinde faydalanılmıştır³. Bu nedenle mülga GKHK'nın yürürlükte olduğu dönemde yapılan yorum ve oluşan içtihatlardan halen yararlanılmakta olup, bu çalışmada da yeri geldikçe eski yasa dönemindeki içtihatlardan bahsedilecektir.

Çalışma konusu üç ana bölümde incelenecektir.

İlk bölümde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin genel bilgiler verilecek; bu tip kira sözleşmesinin tanımı, unsurları, uygulama alanı, hukuki niteliği, geçerliliği ve şekli ele alınacaktır. Ardından konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kiraya veren ile kiracının borçları üzerinde durulacaktır. Son olarak da kiralananda değişiklik yapılması ve kira ilişkisinin devri gibi yasada düzenlenmiş özel durumlar ile bağlantılı sözleşme yasağı gibi konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü kiracı lehine getirilen düzenlemeler açıklanacaktır.

Çalışmanın ikinci bölümünde, kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirme nedenleri ve şartları incelenecektir. Kiraya verenin sözleşmeyi sonlandırma hakkı temelde üç başlık altında değerlendirilecektir. Kiraya verenin öncelikle borçlar hukukunun genel ilkelerine dayanarak sözleşmeyi sona erdirme hakkı, ardından kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında bulunan sona erme nedenlerinden konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulanabilecek olanlarla sözleşmeyi sona erdirmesi incelenecektir. Üçüncü ve son olarak ise kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine özgü

² 6098 Sayılı TBK'nın Gerekçesi, *Kira Sözleşmesi*'ne ilişkin *Genel Gerekçe*; “*Kira sözleşmelerinin düzenlenmesinde de, Tasarının bütününde olduğu gibi, Yargıtay kararları ve Avrupa mevzuatı göz önünde tutulmuştur.*”, www.kgm.adalet.gov.tr (E.T.: 10.05.2019)

³ **ANTALYA, Gökhan**, Gerekçeli ve Açıklamalı 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, İstanbul 2015, s. 33; **GÖKYAYLA, Emre**, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı*”, Prof. Dr. Aydın Zevkililer'e Armağan, Cilt II, YÜED, İzmir 2013, Cilt 8, Özel Sayı (s. 1203-1252), s. 1205; **ACAR, Faruk**, *Kira Hukuku Şerhi*, İstanbul 2015 (*Şerh*).s. 6; **GÜNAY, Cevdet İlhan**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*, Ankara 2016, s. 184; **İNCEOĞLU, M. Murat**, *Kira Hukuku Cilt 1*, İstanbul 2014 (1), s. 2; **UYUMAZ, Alper/AKÇAAL, Mehmet**, “*Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi*” (*Konut ve Çatılı İşyeri*), *Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2013, C. 1, S. 2 (s. 137-169), s. 166; **KOÇ, Nevzat**, “*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi*”, *İMÜHD*, 2014, Cilt 1, Sayı 1 (s. 7-36), s. 8.

nedenlerle sözleşmeyi sona erdirmesi açıklanacaktır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine özgü sona erme nedenleri TBK’da bildirim ve dava yoluyla olmak üzere iki ayrı başlık altında düzenlenmiş olup, çalışmamızda da aynı sistematik takip edilecektir.

Çalışmanın son bölümünde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesinin hüküm ve sonuçları kapsamında, tahliye ve iade davalarına ilişkin hususlar ile sözleşmenin sona ermesiyle doğan kiracının kiralananı geri verme borcu ve yeniden kiralama yasağı incelenecektir.

1. BÖLÜM

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ

1.1. GENEL OLARAK

Kira sözleşmeleri TBK'nın Özel Borç İlişkileri'ni düzenleyen İkinci Kısım'ının Dördüncü Bölümü'nü oluşturmaktadır. 818 sayılı mülga BK'da “*adi kira*” ve “*hasılat kirası*” olarak iki fasılda ele alınan kira sözleşmeleri, TBK'da “*Genel Hükümler*”, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” ve “*Ürün Kirası*” olmak üzere üç başlık altında düzenlenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiraları ile ürün kirasının kanunda kira sözleşmesinin alt kategorileri olarak düzenlenmeleri nedeniyle, bunlara özgü bir düzenleme bulunmadığı takdirde, kural olarak “*Genel Hükümler*” başlığı altında düzenlenen adi kira sözleşmesine ilişkin hükümler uygulama alanı bulur⁴. Bu husus ürün kirasına ilişkin 358. maddede açıkça düzenlenmiş, “*Bu ayırmada ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır.*” denilmiştir.

Öğretide, bir konut ve işyeri için dahi ürün kirası sözleşmesinin düzenlenebileceğinden bahisle, TBK'da ürün kirasının adi kira sözleşmesinin altında bir kategori olarak düzenlenmesi eleştirilmiş, Kanunumuzda ürün kirasının İsviçre Hukuku'nda olduğu gibi ayrı bir bölüm olarak düzenlenmesinin daha doğru olacağı ifade edilmiştir⁵.

Çalışmamızın konusu olan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, mülga BK zamanında özel bir kanunla; 01.06.1955 tarihinde yürürlüğe giren GKHK ile düzenlenmiş bir alandı. TBK ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini, Kanunun ikinci kısmının dördüncü

⁴ DOĞAN, Murat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirmesi” (6098), MÜHFHAD, Özel Sayısı, Prof. Dr. Cevdet Yavuz Armağan, 2011, s. 505-523, s. 505; İNCEOĞLU, 1, s. 3; YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 2016, s. 203; TÜREL, Erol, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmeleri, Cilt 1, İstanbul 2015, s. 9.

⁵ GÜMÜŞ, M. Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi İstanbul 2012 (*Kira*), s. 5; ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2015, s. 253.

bölümünde yer alan kira sözleşmesinin alt bir kategorisi olarak düzenlemiş ve böylece ayrı kanun uygulamasına son vermiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, TBK'nın 339 ila 356. maddelerinde düzenlenmiştir. Bununla birlikte dördüncü bölümün ilk kısmını oluşturan “*Genel Hükümler*”de de konut ve çatılı işyeri kiralarını doğrudan ilgilendiren önemli düzenlemeler mevcuttur.

Bu bölümde, genel hükümlerde mevcut olup konut ve çatılı işyeri kiralarını doğrudan ilgilendiren düzenlemeler ile konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümler ele alınacaktır.

1.2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI VE UYGULAMA ALANI

1.2.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Tanımı

Kira sözleşmesi, TBK'nın 299. maddesinde, “*kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme*” olarak tanımlanmıştır. Kanun koyucunun genel hükümler başlığı altında yaptığı bu tanım, kira sözleşmelerinin bir türü olan konut ve çatılı işyeri kiralarını da kapsamaktadır⁶.

Kanundaki tanım doğrultusunda konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya veren, sözleşmeyle konut veya çatılı işyerinin kullanılmasını devretmeyi üstlenen kişi iken kiracı, kira bedelini ödeme borcu altındaki kimsedir. Fiil ehliyeti bulunan her gerçek ve tüzel kişi, kiracı veya kiraya veren sıfatıyla kira sözleşmesi akdedebilecek olup, ayırt etme kudretine haiz olmak kaydıyla küçük ve kısıtlılar da yasal temsilcilerinin rızasıyla kira sözleşmesi kurabilirler⁷. Bununla birlikte Türk Medeni Kanunu'nun 462/6. maddesi,

⁶ **BELEN, Herdem**, “*Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler*”, İstanbul Barosu Dergisi, 2013, Cilt 87, Sayı 3 (s. 106-127), s.114.

⁷ **TANDOĞAN, Haluk**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. I, İstanbul 2008 (2008), s. 103; **ARAL/AYRANCI**, s. 261.

vesayet altındaki kişilerin kiracı sıfatıyla akdedeceği 3 yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kiralalarında vasinin rızasının yanında vesayet makamının da izninin alınmasını şart koştuğundan, kısıtlı bir kimsenin kiracı sıfatıyla konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesi akdetmek istemesi halinde, vesayet makamının izninin alınması da zorunludur⁸.

Kira sözleşmesinin tarafların temsilcileri vasıtasıyla kurulması da mümkündür. Temsilcinin sözleşmeyi yaparken bu sıfatını bildirmemesi halinde ise, sözleşmeden doğan hak ve borçlar TBK'nın 40. maddesi (Eski BK'nın 32. maddesi) uyarınca kendisine ait olur⁹.

Gerek kiraya veren gerekse kiracı, gerçek veya tüzel kişi olabileceği gibi, taraflardan her birinin birden fazla kişi olması da mümkündür¹⁰. Ortak maliklerin sahip oldukları konut veya çatılı işyerini kiraya vermeleri halinde, bölünemeyen borçtan bahsedilir ve kiraya verenler birlikte sorumlu olurlar¹¹. Kiracı tarafında birden fazla kişi var ise, sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde kiracıların borçları bölünebilir bir borçtur. Fakat sözleşmede hüküm bulunmama ile birlikte durumun gereğinden (kiralananın ortaklaşa kullanılması, tek bir kira parasının belirlenmiş olması gibi) anlaşılıyorsa yahut ticari bir kira söz konusu ise kiracılar müteselsilen sorumlu olur¹². Gerek kiraya veren gerekse kiracı tarafında birden fazla kişinin olması halinde, bu kimseler arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu¹³, bu kimselerin davayı birlikte yürütmeleri zorunludur¹⁴.

⁸ DURAL, Mustafa/ ÖĞÜZ, Tufan/ GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku, İstanbul 2012, s. 406; GÜMÜŞ, M. Alper, Borçlar Özel-Kısa Ders Kitabı, İstanbul 2015 (Kısa), s. 147.

⁹ OLGAC, Senai, Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu, Akdin Nevileri, C.II, İstanbul 1970, s. 474; YAVUZ, Nihat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, Ankara 2012 (2012), s. 593.

¹⁰ EREN, Fikret, Borçlar Özel, Ankara 2017 (Özel), s. 310; OLGAC, s. 475.

¹¹ ARAL, Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2002, s. 242; TANDOĞAN, 2008, s.106.

¹² TANDOĞAN, 2008, s.107-108; YAVUZ, Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, İstanbul 2004 (Özel Hükümler), s. 150.

¹³ YAVUZ, 2012, s.586; Yarg. 8. HD'nin E. 2017/5041 K. 2017/2680 sayılı kararı: "Kiraya verenlerin birden fazla olması halinde aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmakta olup, kiraya verenlerden sadece biri tahliye talep edemez. Ancak kiraya verenlerden her biri kendi payına düşen kira alacağı talep edebileceği kabul edilir. Kiraya verenlerin paylarına düşen kira miktarının kira sözleşmesinde açıkça kararlaştırılmamış olması halinde her bir kiraya verenin eşit miktarda kira alacağı talep edebileceği kabul edilir."; Yarg. 3. HD., E. 2015/18191 – K. 2017/5103, "Maddi hukukla belirlenen zorunlu dava arkadaşlığının söz konusu olduğu durumlar; iştirak halinde mülkiyet (MK. md. 702), birden fazla kiralayan veya kiracının bulunması hali, kat mülkiyeti, bazı hallerde müşterek mülkiyet, sözleşmenin bir tarafında birden fazla kişi bulunması, adi ortaklık(B.K.md.520) olarak gösterilir. Zorunlu dava arkadaşlığında dava konusu olan hak tektir ve dava arkadaşı sayısı kadar müddeabih yoktur."; Yarg. 8. HD., E. 2017/4285 – K. 2017/16065, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

¹⁴ "Zorunlu dava arkadaşlığı, maddi hukuka göre, bir hakkın birden fazla kimse tarafından birlikte kullanılması veya birden fazla kimseye karşı birlikte ileri sürülmesi gereken durumlarda oluşan dava arkadaşlığıdır (6100 sayılı

1.2.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramları

818 sayılı mülga BK döneminde yürürlükte olup konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini konu edinen mülga GKHK'nın 1. maddesinde “*musakkaf gayrimenkul*” (örtülü/çatılı taşınmaz) ifadesi kullanılmışken, 6098 sayılı TBK “*konut ve çatılı işyeri*” kavramını tercih etmiş, ancak “*konut*” ve “*çatılı işyeri*” kavramlarının tanımına yer vermemiştir.

Mevcut düzenlemede “*musakkaf taşınmaz*” tabiri yerine “*konut ve çatılı işyerleri*” ifadesine yer verilmemesinin, GKHK'daki düzenlemeden tümüyle vazgeçildiği anlamına gelmediği; zira konutun zaten mahiyeti gereği her halükarda musakkaf (çatılı) olacağı, işyerlerinin ise her zaman musakkaf olmayabileceği için kavramın başına “*çatılı*” sıfatının getirildiği belirtilmiştir¹⁵.

Konut, insanların barınma ihtiyaçlarını karşılamak üzere inşa edilen etrafı ve üstü kapalı yapıları ifade ederken¹⁶; işyeri, kazanç elde etme amacıyla mesleki veya ticari faaliyetlerin yürütüldüğü yer anlamına gelmektedir¹⁷.

6098 sayılı TBK'da açıkça “*çatılı*” işyerinden bahsedilmesi sebebiyle, işyeri olarak işletilen çay bahçesi, açık otopark gibi alanlar bakımından konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine yönelik hükümler uygulanmayacaktır¹⁸. Konut ya da işyeri amaçlı olarak kullanılan karavan, prefabrik ev, bungalov ya da baraka türünde taşınır bir yapının ise, TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralalarıyla ilgili maddelerinin kapsamına girip girmediği tartışmalıdır.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu, m.59”, **ERCAN, İsmail**, Avukatlar ve Hakimler İçin Medeni Usul Hukuku Özel Yargısı, İstanbul 2015, s. 240 vd.

¹⁵ **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 307-308; **AKINCI, Şener**, “*İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi*”, AÜHFD, 2008, Cilt 57, Sayı 3 (s. 33-50), s. 39; **GÖKYAYLA**, Uygulama Alanı, s. 1217.

¹⁶ **ŞENER, Oruç Hami**, İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, Ankara 2010, s. 81; **ŞIPKA, Şükran**, Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, İstanbul 2004, s. 72; **ZEVKLİLER, Aydın/ GÖKYAYLA**, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2016, s. 209; **İPEK, Eyüp**, “*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler*”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi 2012, S. 102 (s. 59-92), s. 61; **ARAL/ AYRANCI**, s. 268.

¹⁷ **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 209-210; **İNCEOĞLU, M. Murat**, Kira Hukuku Cilt 2, İstanbul 2014 (*Kira Hukuku 2*), s. 14; **ARAL/ AYRANCI**, s.268.

“*İşyeri*”, 4857 sayılı İş Kanunu m. 2/1’de, öğretideki tanımıyla benzer biçimde: “*İşveren tarafından mal veya hizmet üretmek amacıyla maddî olan ve olmayan unsurlar ile işçinin birlikte örgütlendiği birim.*” olarak tanımlanmıştır.

¹⁸ **GÖKYAYLA**, s. 1221.

Bir görüşe göre, TBK’da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanını belirleyen 339/1 maddesinin ilk cümlesinde taşınır – taşınmaz ayrımı yapılmaması ve aynı maddenin uygulama alanını sınırlayan ikinci cümlesinde “*taşınmaz*” ifadesinin kullanılması, bu sözleşmelerinin kapsamına mülga GKHK döneminde olduğu gibi yalnızca taşınmaz niteliğindeki konut ve işyerlerinin dahil olması gerektiğini göstermektedir¹⁹.

Buna karşılık, anılan maddenin mehzazı olarak gösterilen İsviçre Borçlar Kanununun 253/a hükmünde taşınır – taşınmaz ayrımının bulunmadığı, ayrıca kiracının korunması fikrinin taşınır yapı niteliği taşıyan kiralananlar açısından da mümkün olması gerektiği, anılan hükümlerin kapsamının mülga GKHK döneminde olduğu gibi sadece taşınmazlarla sınırlandırılmasının amaca aykırı bir yorum olacağı, kanun koyucunun da bilinçli olarak yalnızca taşınmazların uygulama kapsamına alınmasını istediğinin söylenemeyeceği ifade edilmiştir²⁰.

Bir istisna olarak, taşınmaz yapı niteliği taşıyan mabetlerin kiraya verilmesi ve ibadethane dışında bir amaçla kullanılması mülga GKHK’nın 1/2 maddesiyle açıkça yasaklanmıştır. 6098 sayılı TBK’da, mabetlere istisna getiren böyle bir hüküm yer almamakla birlikte bunun kasıtlı bir tercih olmayıp unutulduğu düşünülmekte, ancak mabetlerin niteliği gereği kamu vicdanıyla ilgili olduğundan bu eksikliğin giderilerek istisna kapsamına alınması gerekmektedir²¹. Ancak aksi görüşe göre, kamu yararına özgülenmiş olan mabetlerin niteliği gereği kiraya verilmeleri zaten mümkün olmayıp, kanun koyucu bu nedenle gereksiz bir tekrar yapmaktan kasıtlı olarak kaçınmıştır.²²

Sonuç olarak uyumsuzlukların çözümünde ilk olarak, kiralananın konut veya çatılı işyeri niteliğinde olup olmadığının tespiti önem arz etmektedir. Yargıtay da öncelikli olarak,

¹⁹ **KIRMIZI, Mustafa**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Ankara 2014, s. 306; **AKYİĞİT, Ercan**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012, s. 140; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 307; Aynı yönde bkz. **GÜMÜŞ**, Kira, s. 24; **YAVUZ, Nihat**, Kira Hukuku, Ankara 2015 (2015), s. 220; **URAL ÇINAR, Nihal**, Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014, s. 13; **SAFAROV, Gulmuhammed**, Yeni Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, (Tez Danışmanı: Doç. Dr. Yıldız ABİK), Ankara 2015, s. 235.

²⁰ **GÖKYAYLA**, s. 1215-1216; **İNCEOĞLU**, 2, s. 11-12, 15-16.

AKINCI, s. 42; **BELEN**, s. 109-110.

²¹ **DOĞAN, Murat**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011, s. 38.

²² **YAVUZ**, 2012, s. 221-222.

kiralanan yerin nitelik ve vasfının araştırılarak konut ve çatılı işyeri sayılıp sayılmadığının tespiti ile hangi hükümlere tabi olacağına saptanmasına ve bu tespitin sonucuna göre karar verilmesi gerektiğine hükmetmektedir²³.

1.2.3. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Unsurları

TBK m. 299’da yapılan tanım doğrultusunda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin objektif esaslı unsurları, kiraya verenin kiralanan konut veya çatılı işyerinin kullanım hakkını devir borcu ile kiracının kira bedelini ödeme borcu ve bu hususta tarafların karşılıklı anlaşmalarıdır.

1.2.3.1. Kiralanan Konut veya Çatılı İşyerinin Kullanılmasının Devri

Kira sözleşmesinin ilk esaslı unsuru kiraya veren tarafından üstlenilen, kiralananın kullanılmasının kiracıya devir borcudur²⁴. Çalışmanın konusu açısından kiralanan şey konut veya çatılı işyeri olup, konut ve çatılı işyerinden ne anlaşılması gerektiği yukarıda²⁵ açıklanmış olduğundan burada ayrıca değinilmemiştir.

Konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesiyle kiracı aynı değil, nispi bir hak kazanmış olur. Yani kiralanan konut veya çatılı işyerinin mülkiyeti kiracıya devredilmemekte yahut üzerinde başkaca sınırlı aynı hak verilmemekte; yalnızca konut veya çatılı işyerinin kullanımını konusunda kiracıya nispi bir hak tanınmaktadır²⁶. Bu kullanım ise sözleşmenin belirli veya belirsiz süre için kurulmuş olması fark etmeksizin, geçici bir süre ile sınırlıdır²⁷.

²³ Yarg. 6. HD, T. 3.3.2014, 1859/2404, www.kazanci.com; Yarg. 6. HD, T.1.4.2014, E. 2013/11011 - K. 2014/4128, www.kazanci.com; Yarg. 3. HD, E. 2017/5968 – K. 2017/16620, www.karartek.com.tr; Yarg. 3. HD, E. 2017/5183 – K. 2017/15568, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

²⁴ TANDOĞAN, 2008, s. 12; ARAL, s. 214; YAVUZ, Özel Hükümler, s. 141; İNCEOĞLU, 1, s. 11; EREN, Özel, s. 318-319; AKINTÜRK, Turgut/ ATEŞ, Derya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2017, s. 263.

²⁵ Bkz. “2.1.2” numaralı bölüm.

²⁶ ARPACI, Abdülkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002, s. 20; ALTAŞ, Hüseyin, Hasılat ve Şirket Kirası, Ankara 2009, s. 49; KAHVECİ, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005, s. 8; AKYİĞİT, s. 68.

²⁷ TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku - Özel Borç İlişkileri, C. I/2, İstanbul 1989 (1989), s. 13; OLGAC, s. 471, ALTAŞ, s. 49.

Adi kiralar söz konusu olduğunda kullanımı devredilen “bir şey”den kastın yalnızca maddi nitelikte, yani taşınır veya taşınmaz mallar olduğu; buna karşılık maddi olmayan patent, fikri haklar ve diğer ekonomik değerlerin temel olarak ürün kirasına konu olabileceği ifade edilmektedir²⁸.

1.2.3.2. Kira Bedeli

Kira bedeli sözleşmenin esaslı unsurlarından olup, taraflar bu bedeli kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya imkansız olmaması şartıyla sözleşme özgürlüğü kapsamında serbest şekilde kararlaştırırlar²⁹. Kiralananın kullanımı karşılığında bedel ödenmeyeceği kararlaştırılmışsa, artık kira sözleşmesi değil ariyet sözleşmesi söz konusu olur. Zira kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen ivazlı bir sözleşmedir³⁰.

Konut ve çatılı işyeri kirasının esaslı unsurlarından olan kira bedelinin, sözleşme kurulurken belirlenebilir olması da yeterlidir³¹. Sözleşmede kira bedeline ilişkin bir hüküm yer almakla birlikte kötü kaleme alınmış olması nedeniyle kira bedeli net bir biçimde anlaşılamiyorsa kira sözleşmesinin tamamı değil, yalnızca anlaşılamiyan hüküm geçersiz kabul edilmelidir³².

Taraflar kira sözleşmesi kurulurken ödeme aracı olan kira parasının türünü (yabancı para /döviz mi Türk Lirası mı) ve miktarını, -geçersizlik ve gabin halleri istisna- sözleşme serbestisi içerisinde diledikleri gibi belirleyebilirler³³. Bir görüşe göre kira bedelinin para dışında bir mal, bir hizmet veya bir şey imal etme olması da mümkündür³⁴. Aksi görüş ise, tarafların ödeme aracı olarak para dışında mal veya hizmet verilmesini öngörmeleri

²⁸ TANDOĞAN, 2008, s. 2-3; ARAL/ AYRANCI, 2015, s. 257; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 362.

²⁹ ZEVKİLER/ GÖKYAYLA, s. 226; DOĞAN, 6098, s. 8; GÜMÜŞ, Kısa, s. 173; AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 268; EREN, Özel, s. 320.

³⁰ URAL ÇINAR, s. 47-48; YAVUZ, Özel Hükümler, s. 140; TANDOĞAN, 1989, s. 14.

³¹ EREN, Özel, s. 321; DOĞAN, s. 8; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 227; YAVUZ, 2012, s.590.

³² ÖZEN, Burak, “Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları Ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi” (Kira Bedeli), MÜHFHAD 2016, Cevdet Yavuz’a Armağan, Cilt 22, Sayı 3, s. 2033 – 2062, s. 2036.

³³ OĞUZMAN, Kemal/ ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I, İstanbul 2014, s. 304 vd; AKYİĞİT, s. 151; URAL ÇINAR, s. 51

³⁴ AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 263; YAVUZ, 2012, s. 77, 590-591; OLGAC, s. 472.

halinde (kapıcılık sözleşmesinde olduğu gibi³⁵), kira sözleşmesinin değil karma nitelikli bir sözleşmenin söz konusu olacağını savunmaktadır³⁶.

Türk Lirası olarak kararlaştırılan kira bedelinin, özellikle yenilenen kira dönemlerinde ve beş yıldan uzun süreli sözleşmelerde nasıl güncelleneceği aşağıda ayrıntılı olarak ele alınmıştır³⁷. Kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi halinde ise, TBK'nın 344/4. maddesi uyarınca beş yıl geçmedikçe kira bedelinde herhangi bir değişikliğe gidilemez. Beş yılın dolmasının ardından kira bedeli, yabancı paranın değerinde yaşanan değişiklikler gözetilerek hakim tarafından belirlenir (TBK m. 344/4, son cümle). Hakim tarafından belirlenecek kira bedelinin yine yabancı para mı yoksa Türk Lirası mı olacağı konusunda yasada bir hüküm bulunmamakta ise de, Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre hakim yeni kira bedelini, kiracı tarafın yabancı para yönünde açık bir kabulü olmadığı sürece Türk Lirası olarak belirler³⁸. Buna karşılık öğretideki hakim görüşü, bedelin yabancı para cinsinden belirlenmesi yönündedir³⁹.

Kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenmesi haline özgü TBK m. 344/4 hükmüne 17/1/2019 tarih - 7161 sayılı Kanun m. 56 ile yapılan eklemeye, 20/2/1930 tarih ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümlerinin saklı tutulduğu belirtilmiştir. 1567 sayılı Kanun'un 1. maddesi uyarınca "*Türk parasının kıymetinin*

³⁵ İNCEOĞLU, 1, s. 22-23.

³⁶ TUNÇOMAG, Kenan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul 1977 (Özel), s. 442; BURCUOĞLU, Haluk, 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi İstanbul 1993 (Tahliye), s. 10; TANDOĞAN, 2008, s. 17; ARAL/ AYRANCI, s. 213.

³⁷ Bkz. "*Kira Bedelinin Belirlenmesi*" başlıklı "*1.4.2.1.1*" numaralı bölüm.

³⁸ KIRMIZI, s. 349-352; ÖNCÜ, Özge, "*6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi*", İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, Yıl 77, S. 2, Borçlar Kanunu Özel Sayısı (s. 300-348), s. 339; Yarg. 3. HD., E. 2017/8660 E. – K. 2017/10690, "*Ancak, yeni dönem kira parasının hakimce artılarak tespitinin istenmesi halinde; 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında öngörüldüğü üzere kira süresi sona erdiğinden 6570 sayılı yasanın 11. maddesi uyarınca yenilenen dönemde kira sözleşmesinin diğer hükümlerinin yenilenmesine karşın, kira parasına ilişkin koşul yenilenmemekte ve kira parası belli olmayan bir sözleşme haline gelmektedir. Yeni dönem kira parasının tespiti anılan İçtihadı Birleştirme Kararında açıklandığı gibi bir "sınırlama"dır. Yeni dönemde hakimin yaptığı sınırlama sonucunda belirlediği "ücret" unsuru ile kira sözleşmesinin yenilenmesi sağlanabilmektedir. O halde, yeni dönemde kira parasının tespitinin istenilmesi halinde sözleşmedeki kiranın yabancı para ile ödenmesine ilişkin hükmün yenilendiği kabul edilemez. Bu nedenle hakim anılan İ.B.K.'da öngörülen sınırlamayı yaparken, (davalı kiracının bu yönde açık bir kabulü bulunmadığı sürece) 818 sayılı Borçlar Kanununun 83/1. hükmü uyarınca kira parasını Türk Lirası olarak takdir etmek ve sözleşmede yer alan boşluğu ona göre doldurmak durumundadır.*", www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019)

³⁹ GÜMÜŞ, Kira, s. 77; AYDEMİR, Efrail, Kira Hukuku, Ankara 2016, s. 236; GÖKYAYLA, Emre, "*Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi*" (Kira Bedeli), Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi 2013, Cilt 9, Sayı 103-104, s.18-51, s. 42.

korunması zımında kararlar ittihazına Cumhurbaşkanını salahiyetlidir.”⁴⁰. Bu kapsamda önce 13.09.2018 tarihli - 30534 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 85 Sayılı Cumhurbaşkanını Kararı ile 1567 sayılı Kanun uyarınca Bakanlar Kurulu tarafından düzenlenip 11.08.1989 tarihli - 20249 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanmış olan Türk Parasını Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’da değışiklik yapılmıştır.

Belirtilen 85 sayılı Cumhurbaşkanını Kararı⁴¹ ile Türk Parasını Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın “Döviz” başlıklı 4. maddesine *"Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dahil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz"* bendi eklenmiştir. Böylece konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 16.11.2018 tarihinde belirlenmiş olan istisnalar haricinde, Türkiye’de yerleşik kişilerin kira bedeli başta olmak üzere sözleşmeden kaynaklı ödeme yükümlerini döviz türünden ya da dövize endeksli olarak belirlemeleri yasaklanmıştır. Yasağa aykırı hareket edenlere 1567 sayılı Kanun’un 3. maddesi uyarınca üç bin Türk Lirasını’ndan yirmibeş bin Türk Lirasını’na kadar idari para cezasını kesilecektir.

16.11.2018 tarihinde Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın 2018-32/52 numaralı Tebliği ile Türk Parasını Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karara İlişkin Tebliğ’in 8. maddesi düzenlenmiş olup, 8. maddenin 28. fıkrası uyarınca, 32 sayılı Karar’ın geçici 8. maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilip de ödeme yükümlülüğu döviz veya dövize endeksli olarak kararlaştırılan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedeli ve diğer ödeme yükümlülükleri, iki yıllık zaman zarfı için Türk parasını olarak belirlenir.

“Ancak, Türk parasını olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parasını olarak belirlenen kira bedeli,

⁴⁰ 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun’un 1. maddesinde yer alan “Bakanlar Kurulu” ibaresi, 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK’nin 8 inci maddesiyle “Cumhurbaşkanını” olarak değıştirilmiştir.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.1567.pdf> (E.T.: 10.05.2019)

⁴¹ <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180913-7.pdf> (E.T.: 10.05.2019)

tarafarla belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirlene tarihindende belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarla belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkrada belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.”⁴²

Cumhurbaşkanı kararı ile getirilen kira bedeline yönelik bu sınırlama, sözleşme özgürlüğü ilkesi ile bağdaşmamaktadır. Zira Anayasa'nın 48. maddesi kapsamında herkes sözleşme özgürlüğüne sahip olduğu gibi, TBK'nın 26. maddesine uyarınca da bir sözleşmenin içeriği yasada çizilen sınırlar dahilinde taraflarla özgür olarak belirlenir⁴³. Hukuk devleti ilkesinin bir gereği olarak Anayasanın 13. maddesi uyarınca temel hak ve özgürlükler ancak Anayasa'da belirtilen nedenlerle ve kanunla sınırlandırılabilir olacak⁴⁴, temel hak ve özgürlüklerden olan sözleşme özgürlüğünün⁴⁵ sınırlandırılması da ancak kanunla mümkündür.

Belirtilen ilkeler ışığında konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde taraflar, sözleşme özgürlüğü kapsamında kira bedelini diledikleri takdirde döviz cinsinden belirleyebilirler. Kaldı ki TBK'nın 344/4. maddesinde de bu husus açıkça belirtilmiştir. Ancak 13.9.2018 tarih ve 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Türkiye'de yerleşik kişiler bakımından kira bedelinin döviz cinsinden yapılması yasaklanmış, böylelikle tarafların sözleşme

⁴² <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/11/20181116-8.htm> (E.T.: 10.05.2019)

⁴³ ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Ankara 2015 (*Sözleşmeler*), s. 29; OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1, İstanbul 2014, s. 24; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ankara 2017 (*Genel*), s. ; KILIÇOĞLU, Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2016 (*Genel*), s. 84; İNAN, Ali Naim/ YÜCEL, Özge, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2014, s. 204 vd.; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/ Necip, Borçlar Hukuku Genel Bölüm (Kocayusufpaşaoğlu/ Hatemi/ Serozan/ Arpacı) Birinci Cilt, İstanbul 2017, s. 503 vd.; TUNÇOMAĞ, Kenan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1969 (*Genel*), s. 165-166.

⁴⁴ KARATEPE, Şükrü, Türk Anayasa Hukuku, Ankara 2016, s. 169; GÜNDAY, Metin, İdare Hukuku, Ankara 2013, s. 40-41; NOHUTÇU, Ahmet, Devlet Teşkilatı Hukuku Cilt 2, Ankara 2016, s. 39; Temel hak ve özgürlüklerin ancak kanunla sınırlandırılabilir olması, bunların yasama organı tarafından ortaya konulsa dahi kanun niteliğinde bulunmayan işlemlerle yahut idari nitelikteki işlemlerle sınırlandırılmayacağı anlamına gelir, bkz. ERDOĞAN, Mustafa, Türk Anayasa Hukuku, Ankara 2018, s. 84.

⁴⁵ KARATEPE, s. 163-164; ERDOĞAN, s. 99; NOHUTÇU, Ahmet, Kanunname Cilt 1 Anayasa Hukuku, Ankara 2018 (Kanunname), s. 123.

özgürlüğüne idari işlem niteliğindeki cumhurbaşkanı kararı⁴⁶ ile bir sınırlama getirilmiştir. Açıklandığı üzere sözleşme özgürlüğü yalnızca kanunla sınırlandırılabilir olduğundan, TBK'nın 99 ve 344/4 maddelerine aykırı cumhurbaşkanı kararıyla sözleşme özgürlüğüne yapılan müdahale⁴⁷ hukuka uygun değildir.

1.2.3.3. Tarafların Anlaşması

Sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların, sözleşmenin yukarıda bahsedilen esaslı unsurları üzerinde anlaşması zorunludur. Kira sözleşmesi rızai bir sözleşme olduğundan, sözleşmenin kurulması için kiracı ile kiraya veren tarafın karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları gerekli ve yeterlidir; ilaveten sözleşme konusu konut veya çatılı işyerinin teslim edilmesi şart değildir⁴⁸. Kiralananın teslim edilmesi borcun ifasıyla ilgili bir husus olup, sözleşme kurulduktan sonra belirtilen tarihte yerine getirilmediği takdirde kiraya veren bakımından borca aykırılık söz konusu olur⁴⁹.

⁴⁶ Uygulamada Cumhurbaşkanlığı işlemlerinin bazılarının “karar” bazılarının ise “kararname” olarak yayımlandığı görülmekte ise de bu ayrımın anayasal bir dayanağı bulunmamaktadır. Cumhurbaşkanlığı karar veya kararnamesi ile bireysel veya düzenleyici işlemler tesis edilebilmektedir. Neticede her ikisi de idari nitelikte işlemlerdir. Bkz. **GÖZLER, Kemal**, Türk Anayasa Hukuku, Bursa 2018, s. 876 ve s. 890. “Sonuç olarak, bir kanun veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle Cumhurbaşkanlığına verilen düzenleme yetkisi türev niteliktedir ve Anayasal olarak yönetmelik eşdeğeri işlem olabilir. Bu tür işlemlerin adı ne olursa olsun nitelendirilmesi yargı organı tarafından yapılarak, denetimi idari yargıya bırakılmalıdır. Zira, kanuna eşdeğer değil, kanunun ve asli nitelikteki Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinin hiyerarşik olarak altında yer alan düzenlemeler söz konusudur.”, **ÜLGEN, Özen**, “Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerinin Niteliği ve Türleri”, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2018/1, s. 3-40, s. 12-14.

⁴⁷ Anayasanın 104. maddesinin 17. fıkrasına göre; “Anayasanın ikinci kısmının birinci ve ikinci bölümlerinde yer alan temel haklar, kişi hakları ve ödevleriyle dördüncü bölümde yer alan siyasi haklar ve ödevler Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle düzenlenemez.” ve “Kanunda açıkça düzenlenen konularda Cumhurbaşkanlığı kararnamesi çıkarılamaz. Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile kanunlarda farklı hükümler bulunması halinde, kanun hükümleri uygulanır. Türkiye Büyük Millet Meclisinin aynı konuda kanun çıkarması durumunda, Cumhurbaşkanlığı kararnamesi hükümsüz hale gelir.”, **NOHUTÇU**, Kanunname, s. ix.

⁴⁸ **ŞENYÜZ, Doğan**, Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, İstanbul 2016, s. 320; **OLGAÇ**, s. 248; **EREN**, Özel, s. 313; **ARAL**, s. 214; **YAVUZ**, Özel Hükümler, s. 140; **DOĞAN**, Sona Erme, s. 6; **BELEN**, s. 116.

⁴⁹ Kiraya verenin kiralananı teslim borcu ve borca aykırılık için bkz. 1.4.1.1 numaralı “Kiralananı Sözleşmeye Uygun Vaziyette Teslim Etme Borcu” başlıklı bölüm.

1.2.4. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi Hükümlerinin Uygulama Alanı

1.2.4.1. Zaman Bakımından Uygulama Alanı

11/1/2011 tarihinde kabul edilip 4/2/2011 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 1/7/2012 tarihinde yürürlüğe girerek 818 sayılı BK’yı yürürlükten kaldırırken, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’un 10. maddesi ile de 18.05.1955 tarihli 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Konumuz bakımından mülga BK ve mülga GKHK döneminde kurulmuş olup halen devam eden konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanacak hükümler incelenecektir.

6101 sayılı Kanun’un “*Geçmişe etkili olmama kuralı*” başlıklı 1. maddesinde doğrudan konuya ilişkin düzenleme yapılmıştır. Buna göre mülga BK ve mülga GKHK döneminde kurulup da halen devam etmekte olan kira sözleşmelerinin hukuken bağlayıcı olup olmadıkları kural olarak mülga BK ve mülga GKHK hükümleri dikkate alınarak tespit edilirken, bu sözleşmelerle ilgili olup 6098 sayılı TBK’nın yürürlüğe girmesinden sonra gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye işlemleri TBK hükümlerine tabidir⁵⁰. Uygulamada konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin gerçekleşen uyuşmazlıkların ağırlıkla sözleşmenin sona ermesi ve sonuçları konusunda ortaya çıktığı dikkate alındığında, mülga BK ve GKHK’nın yürürlükte olduğu dönemde kurulan kira sözleşmelerine de genellikle 6098 sayılı TBK hükümlerinin uygulanması gerekecektir⁵¹.

⁵⁰ 6101 sayılı Kanun’un madde gerekçeleri, m. 3/1; “*Maddede, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının yasalaşp yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümlerinin uygulanacağı öngörülmektedir. Ancak, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının yasalaşp yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüde, sona ermeye ve tasfiyeye, Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır. Meselâ, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının 1 Ocak 2010 tarihinde yürürlüğe gireceği varsayılırsa, alıcı (A) ile satıcı (S) arasında, 818 sayılı Borçlar Kanununun yürürlükte olduğu dönemde bir satış sözleşmesinin kurulması durumunda, kural olarak bu sözleşmenin hukuken bağlayıcı olup olmadığına ve sonuçlarına 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır. Ancak, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının yasalaşp yürürlüğe girmesinden sonra bu sözleşmeye ilişkin olarak alıcının veya satıcının temerrüdüne, Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır. Aynı sonuç, kira sözleşmesi bakımından da geçerlidir. Başka bir ifadeyle, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının yasalaşp yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş ve Türk Borçlar Kanunu Tasarısının yasalaşp yürürlüğe girmesinden sonra da devam etmekte olan bir kira sözleşmesinin hukuken bağlayıcı olup olmadığı, 818 sayılı Borçlar Kanununa göre belirlenecek, sona ermesine ise Türk Borçlar Kanunu uygulanacaktır.*”
www.kgm.adalet.gov.tr (E.T.: 10.05.2019)

⁵¹ GÖKYAYLA, s. 1231-1232.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının korunmaya muhtaç taraf olarak görülerek bu bölümdeki hükümler kiracıyı korumaya yönelik olarak düzenlenmiştir⁵². Ancak kiracı tarafın tacir olması halinde, basiretli davranma yükümlülüğü bulunan tacirin, kira bedelinin belirlenmesi ve güvence bedeli gibi kiracı lehine getirilen düzenlemelerle herhangi bir konut kiracısıyla aynı ölçüde koruma altına alınmasının haklı ve makul bir gerekçesinin olup olmadığı tartışmalıdır. Bu hususta işyeri kiracılarının konut kiracılarından ayrı, kendine has birtakım ihtiyaçları bulunduğu da dikkate alınarak, konut kiracısı ile işyeri kiracısının aynı hükümlere tabi olması eleştirilmiş, kiracının tacir olup olmadığına bakılmaksızın kanunda işyeri kirası ve konut kirası şeklinde bir ayrıma gidilmesinin daha isabetli olacağı ileri sürülmüştür⁵³.

6098 sayılı TBK'nın mevcut düzenlemesinde kiracı veya kiraya verenin gerçek ya da tüzel kişi olmasına farklı bir sonuç bağlanmadığı gibi, mülga GKHK'dan farklı olarak ticari – ticari olmayan kira ayrımı da yapılmamıştır⁵⁴. Ancak 6098 sayılı TBK'nın Resmi Gazete'de yayımlanmasından kısa bir süre sonra çıkarılan 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi uyarınca, kiracı tarafında tacir veya tüzel kişilerin bulunduğu işyeri kira sözleşmelerinde TBK'nın kiracıyı koruyan dokuz maddesinin yürürlüğü sekiz yıl süre ile ertelenmiştir⁵⁵. Erteleme öngören bu hükmün, AVM yatırımcılarının, yasanın kira sözleşmeleriyle ilişkin bazı düzenlemelerinin, kendi yatırımlarına menfi etki ve neticeleri

⁵² **ERMAN, Hasan/ İNAL, Emrehan/ BAYSAL, Başak** Karşılaştırmalı-Gerekçeli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, İstanbul 2011, s. 427-428, 433-434; **İNCEOĞLU**, 1, s. 4; **AKINCI**, s. 40-41; **DOĞAN**, s. 2, 28; **GÖKYAYLA**, s. 1205; **GÜNAY** s. 184. Ayrıca bkz. 6098 Sayılı TBK'nın Kira Sözleşmesi'ne ait genel gerekçesi, "6570 sayılı Kanunda olduğu gibi, Tasarıda da, kiracıların korunması esası gözetilerek düzenleme yapılması benimsenmiştir. Nitekim, çağdaş hukuk sistemlerinde, meselâ, Fransa, Almanya ve İsviçre'de yasal değişiklikler yapılarak, kiracının korunmasına özel önem verildiği görülmektedir.(...)Kiracı lehine koruma, bir yandan, kira sözleşmesinin sona erdirilmesi imkânlarının sınırlı olması, diğer yandan, yenilenen veya süresi uzatılan kira sözleşmelerinde, kira bedellerinin, uyumsuzluk hâlinde belirli ölçütlerden yararlanılarak belirlenmesi biçiminde ortaya çıkmaktadır. Bununla birlikte, Tasarıda, kiraya verenin özellikle çeşitli menfaatleri de gözetilmiştir.", <http://www.kgm.adalet.gov.tr> (E.T.: 10.05.2019)

⁵³ **TÜRKMEN, Ahmet**, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", Ankara Barosu Dergisi 2015, S. 1 (s. 341-368), s. 342-343.

⁵⁴ **GÖKYAYLA**, s. 1234.

⁵⁵ 14/04/2011 tarih ve 27905 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6217 Sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi; "Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.", www.mevzuat.gov.tr (E.T.: 10.05.2019).

olacağını ileri sürerek yürüttükleri lobi faaliyetleri neticesinde getirildiği düşünülmektedir⁵⁶.

Kira sözleşmesinin 6217 sayılı Kanununun geçici 2. maddesi ile öngörülen erteleme kapsamına girmesi için ilk koşul “işyeri kirası” olmasıdır. Burada TBK’da farklı olarak “çatılı işyeri”nden değil yalnızca “işyeri”nden bahsedilmiş olduğundan, erteleme kapsamına çatılı olsun ya da olmasın her türlü işyeri kirası, örneğin açık otopark işletmek için yapılan kira sözleşmesi ya da üzeri açık bir çay bahçesinin işletilmesi için yapılan kira sözleşmesi –diğer koşulları sağlamak kaydıyla- dahildir⁵⁷. Buna göre çatılı olsun veya olmasın bir işyeri kira sözleşmesinin madde kapsamına girmesi için kiracının ya TTK anlamında tacir olması gerekmekte yahut tacir sıfatını taşımasa bile özel veya kamu hukuku tüzel kişisi olması gerekmektedir; adi ortaklığın veya bir esnafın kiracı tarafında bulunduğu işyeri kirası, anılan geçici 2. madde kapsamında değildir⁵⁸. Aynı madde hükmü uyarınca erteleme süresinin bitimine kadar, erteleme kapsamındaki maddelerde düzenlenen konulara ilişkin olarak -eğer varsa- kira sözleşmesindeki hükümler sözleşme serbestisi gereği uygulanacak, sözleşmede hüküm mevcut değil ise mülga BK hükümleri dikkate alınacaktır.

6217 sayılı Kanun’un geçici 2. maddesindeki bu düzenleme ile kiracı tarafında tacir ve tüzel kişi bulunan işyeri kira sözleşmelerinde TBK’nın kiracıyı koruma amacı taşıyan kimi hükümlerinin uygulamasının ertelenmesi, eşitlik ilkesine aykırı olması, TBK’da konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıyı korumaya yönelik olarak benimsenen politikayla çelişki teşkil etmesi gibi gerekçelerle öğretilerde eleştirilmiştir⁵⁹.

1.2.4.2. Konu Bakımından Uygulama Alanı ve Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya

TBK m. 399/1 metninin birinci cümlesinden anlaşıldığı üzere, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanması açısından sözleşmeye konu kiralananın nerede bulunduğu önem arz etmemektedir. Böylece TBK’nın uygulama alanı bakımından

⁵⁶ TÜRKMEN, s. 344; İNCEOĞLU, 2, s. 5.

⁵⁷ ACAR, Şerh, s. 34-35; İNCEOĞLU, 2, s. 576; GÖKYAYLA, s. 1236.

⁵⁸ GÜMÜŞ, Kira, s. 15-16; TÜRKMEN, s. 346.

⁵⁹ KOÇ, s. 18; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1234; GÜMÜŞ, Kira, s. 20.

mülga GKHK'ya göre daha geniş kapsamlı bir düzenleme getirmiştir⁶⁰. Zira mülga GKHK yalnızca belediye sınırları içindeki üstü örtülü taşınmazların kiralanmasını konu edinmekteydi. Oysa TBK böyle kısıtlayıcı bir ifade öngörmediğinden, köyde-şehirden nerede bulunursa bulunsun, bütün konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri hakkında bu hükümler uygulanacaktır⁶¹.

TBK 339. maddenin 1. cümlesi, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü hükümlerin, bu sözleşmelerle beraber kiralananda bulunan mobilya, uydu anteni, kombi cihazı, garaj ve depo gibi⁶² kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar hakkında da uygulanacağı esasını öngörmektedir. “*Kullanımı kiracıya bırakılan eşya*” terimi, kiralanana ile karşılıklı *bağlantı* bulunması şartıyla taşınır ve taşınmaz tüm eşyaları kapsamaktadır⁶³. Bu neviden yan eşyaların kira sözleşmesi akdedilirken veya akdedildikten sonra ek bir sözleşmeyle kiracıya bırakılması mümkündür⁶⁴.

Kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın durumu, ilişkili bulunduğu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin akıbetine bağlı bulunmaktadır. Dolayısıyla bu eşyaların zamanında teslim edilmemesi veya ayıplı çıkması hallerinde de kira sözleşmesine aykırılık oluşmaktadır. Bu eşyalar genellikle kira konusunun kullanımına hizmet eder bir nitelikte olduğundan, kira sözleşmesi devam ettiği müddetçe bu eşyaların kullanım hakkı sona erdirilemeyecektir⁶⁵.

⁶⁰ DOĞAN, 6098, s. 511; YAVUZ, 2012, s. 219.

⁶¹ DOĞAN, s. 40-41; İNCEOĞLU, 2, s. 5; KOÇ, s. 21; YAVUZ, Nihat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi 2. Cilt, Ankara 2015 (*Şerh*), s. 1759.

⁶² YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 308; GÖKYAYLA, s. 1226; DOĞAN, s. 29; YAVUZ, 2012, s. 222; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 211.

⁶³ ARAL/ AYRANCI, s. 267; KUNTALP, Erden/ BARLAS, Nami/ AYANOĞLU MORALI, Ahi/ ÇAVUŞOĞLU İŞINTAN, İpek/ İPEK, Mehtap/ YAŞAR, Mert/ KOÇ, Sedef, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul 2005, s. 182; BADUR, Emel, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya*”, TAAD 2016, Yıl:7, S. 27 (s. 155-179), s. 160-161; GÜMÜŞ, Kira, s. 27-28; AKYİĞİT, s. 141.

⁶⁴ BADUR, s. 155-161; İNCEOĞLU, 2, s.25-26.

⁶⁵ İNCEOĞLU, 2, s. 26; GÜMÜŞ, Kira, s. 28; AKYİĞİT, s. 141; KIRMIZI, s. 308; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 309.

1.2.4.3. Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Durumu

TBK 339. madde hükmü ikinci cümlesiyle mülga GKHK'da bulunmayan yeni bir düzenleme getirerek, geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların 6 ay ve daha az süreli kiralanmalarını konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerin uygulama alanı dışında bırakmıştır. Şu halde bir konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin, bu sözleşme türüne özgü TBK hükümlerinin kapsamı dışında kaldığını söyleyebilmek için, sözleşme süresinin azami 6 ay olması ve sözleşme konusu kiralananın geçici kullanıma özgülenmiş bir taşınmaz olması gerekmektedir⁶⁶.

TBK 339. madde hükmü ikinci cümlesinde belirtilen geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz ve altı aylık kira süresi unsurları kümülatiftir; yani bu unsurlar, bir konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde ancak bir arada buldukları takdirde o sözleşme TBK 339 vd. hükümlerinin uygulama kapsamının dışında kalır. Örneğin kiralanın, geçici kullanıma özgülenmiş bir taşınmaz olsa dahi, şayet sözleşme süresi 6 ayın üzerindeyse yahut sözleşme süresi 6 aydan az olduğu halde kiralanın niteliği gereği geçici değil sürekli kullanıma özgülenmiş bir taşınmaz ise böyle bir sözleşmeye TBK 339 vd. hükümleri uygulanacaktır⁶⁷.

Kiralanın geçici kullanıma özgülenmiş bir taşınmaz olup, -genellikle kiraya veren tarafından uygulama alanı dışında bırakmak amacıyla- kira sözleşmesinde sözleşme süresi de 6 aydan kısa olarak belirlenmesine karşın fiiliyatta kiracının kiralanın 6 aydan uzun bir müddet kullanması halinde yahut belirsiz süreli bir konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde TBK 339 vd. maddeleri uygulama alanı bulacaktır⁶⁸.

“Konut ve çatılı işyeri” kavramını ilk kez kullanan 6098 Sayılı TBK'da bu kavramların tanımına yer verilmediği, bu sebeple, taşınmazlarla birlikte konut ya da işyeri amaçlı olarak kullanılması halinde taşınır yapıların da TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralalarıyla ilgili maddelerinin kapsamına girip girmediği hususunda tartışma olduğu yukarıda

⁶⁶ GÖKYAYLA, s. 1222; YAVUZ, 2012, s. 225.

⁶⁷ GÖKYAYLA, s. 1224; DOĞAN, s. 42; YAVUZ, 2012, s. 225.

⁶⁸ GÖKYAYLA, s. 1224; ÖZDEMİR AYDIN, Elif, “Türk Borçlar Kanunu'na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C. 19, Özel Sayı - 2017, s. 1523-1547, s. 1543.

belirtildiği⁶⁹. Ancak geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlarla ilgili böyle bir tartışmanın yapılamayacağını düşünmekteyiz; zira TBK m. 339/f. 1, c. 2’de açıkça “taşınmaz”dan bahsedilmektedir⁷⁰.

Taşınmazın “geçici kullanıma özgülenmiş” olmasından ne anlaşılması gerektiği kanunda belirtilmemiş olup, taşınmazın bu niteliği konusunda uyuşmazlık ortaya çıktığı takdirde sorun, somut olayın özellikleri dikkate alınarak mahkeme tarafından çözülecektir⁷¹. Bunun için kiralananın niteliği ve/veya tarafların sözleşmeden bekledikleri menfaat dikkate alınabilir⁷².

Anılan m.339/1,c.2 hükmünün gerekçesinde yazlık, otel odası, motel, vb. yerler niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara misal gösterilmiştir⁷³. Buna göre bir konutun yaz aylarında birer aylık sürelerle kiraya verilerek pansiyon şeklinde işletilmesi halinde, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler değil kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanacaktır⁷⁴. Her ne kadar verilen örnekler konut olarak barınma amaçlı kullanılan yerlere ilişkin olsa da, madde metninde yalnızca konuttan bahsedilmemiş olup, örneğin sadece bahar mevsiminde çiçek satmak veya yaz mevsiminde meyve-sebze satmak ya da 15 gün sürecek bir sergi için kullanmak amacıyla kiralınması halinde çatılı işyerleri de konut ve çatılı işyeri kira hükümlerinin uygulama alanı dışında kalacaktır⁷⁵.

⁶⁹ Bkz. yukarıda “1.1.2” numaralı “Konut ve Çatılı İşyeri Kavramları” başlıklı bölüm.

⁷⁰ ÖZDEMİR AYDIN, s. 1542. Aksi görüş için bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 29; İNCEOĞLU, 2, s. 30.

⁷¹ KILIÇOĞLU, Mustafa, Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarlama Tazminat ve Alacak Davaları, Ankara 2015 (Kira), s. 289; KIRMIZI, s. 306; YAVUZ, Şerh, s. 1766.

⁷² GÖKYAYLA, s. 1223.

⁷³ “Yine 6570 sayılı Kanundan farklı olarak niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralınmaları da kapsam dışı bırakılmıştır. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak, yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler gösterilebilir. Bir taşınmazın bu niteliği konusunda ortaya çıkan uyuşmazlığın, somut olaydaki durum ve koşullara göre hâkim tarafından çözümlenmesi gerekecektir.” www.kgm.adalet.gov.tr (E.T.: 10.05.2019).

⁷⁴ DOĞAN, 6098, s. 511.

⁷⁵ DOĞAN, s. 42.

1.2.4.4. Tarafı Kamu Kuruluşu Olan Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Durumu

TBK m. 339/2'nin açık lafzına göre, kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri de, TBK'nın konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü hükümlerine tabi olacaktır⁷⁶. Madde gerekçesinde de bu husus açıkça vurgulanmıştır⁷⁷.

Anılan emredici hükmün bir benzeri, mülga GKHK'da da yer almakta; 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununa tabi olarak kiralanan taşınmazlarla ilgili GKHK hükümlerinin uygulanacağı belirtilmekteydi (mülga GKHK m. 14). Ancak maddede adı geçen 2490 sayılı Kanun, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile yürürlükten kaldırılmış, Devlet İhale Kanunu'nda bulunan bazı hükümler kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tabi olacağı hukuk yönünden tartışma yaratmış, bu konudaki Yargıtay uygulamaları zaman içinde farklılık göstermiştir⁷⁸.

Yargıtay başlangıçta, mülga GKHK'nın 14. maddesinde yapılan atıf nedeniyle, kiraya veren kamu kuruluşunun kira sözleşmesini sırf süre bitimine dayanarak sona erdiremeyeceğine, ancak GKHK m.7'de tahdidi olarak gösterilen sebeplere dayanarak kiracının tahliyesini isteyebileceğine hükmetmişken⁷⁹, sonraki tarihli kararlarında ise aksi

⁷⁶ AKYİĞİT, s. 142-143; GÖKYAYLA, s. 1230; YAVUZ, 2012, s. 224.

⁷⁷ "Maddenin ikinci fıkrasında, kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun kiraya veren veya kiracı olarak taraf olduğu tüm kira sözleşmelerinin de buradaki hükümlere tâbi olacağı açıklıkla ortaya konulmuştur. Böylece 6570 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin düzenlemesi benimsenmiş olmaktadır." www.kgm.adalet.gov.tr, (E.T.: 10.05.2019)

⁷⁸ GÜNEL, Mustafa Cahit, "Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk" (Kamu), İÜHFİM 2014, S. 1 (s. 831-850), s. 842-845; İNCEOĞLU, 2, s. 27.

⁷⁹ Yarg. HGK, T. 8.7.2009, E. 2009/13-282 - K. 2009/320, "18.05.1955 tarihinde kabul edilen 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 14. maddesinde '2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununa tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur.' Hükümü bulunmaktadır. Bu hükümde atıf yapılan 02.06.1934 tarih ve 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanunu, sonradan 08.09.1983 tarih ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 94. maddesiyle yürürlükten kaldırılmış, ancak, 6570 sayılı Kanunun 14. maddesinde bu yönden bir değişiklik yapılmamış; böylece anılan 14. madde yürürlükte olmayan bir kanuna atıf yapan içeriğiyle varlığını sürdürmüştür. Hem 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanunu ve hem de onu yürürlükten kaldırarak aynı konuyu yeniden düzenleyen 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu; kamu kurumlarının satım, kira ve benzeri konularda yapacakları ihalelerin yöntemlerine, içeriklerine ve sonuçlarına ilişkin düzenlemeler taşımaktadırlar. Gerek bu durum ve gerekse Kanun Koyucunun 2490 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmış olmasına rağmen, 6570 sayılı Kanunun ona atıf yapan 14. maddesinde bir değişiklik yapma gereğini duymamış olması, anılan 14. maddedeki atfın, 2490 sayılı Kanunu yürürlükten kaldıran ve onun yerine yürürlüğe giren 2886 sayılı Kanuna yönelik olarak da devam ettiğinin kabulünü gerektirmektedir. Dolayısıyla; 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre kiraya verilen taşınmazların da (6570 sayılı Kanunun 1. maddesinde öngörülen koşulları taşımaları halinde), 6570 sayılı Kanun kapsamında olacaklarının ve bunlara ilişkin kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, ancak 7. Maddede tahdidi olarak sayılan nedenlerden birine dayanılmak ve ilam alınmak suretiyle tahliyenin sağlanabileceğinin kabulü gerekir.", www.kararara.com (E.T.: 10.05.2019).

şekilde, kamu kuruluşlarının taraf olduğu kira sözleşmelerinde GKHK hükümlerinin (ve dolayısıyla sözleşmenin süre bitiminde 1 yıllık sürelerle yenileceğini öngören 11. madde hükmünün) uygulanmayacağına hükmetmiştir⁸⁰.

Mülga GKHK döneminde özellikle belediyeler ve Vakıflar Genel Müdürlüğü, özel mal kategorisindeki çatılı işyerlerini kiraladıktan sonra Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesini gerekçe göstererek, sözleşmede belirlenen sürenin dolması üzerine sadece sürenin sona erdiğinden bahisle kiracıyı kiralananan tahliye ettirmek istemekteydi. Ancak 6098 sayılı TBK ile kamu kurumlarının taraf olduğu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri açıkça TBK m.339 vd. maddelerinin uygulama alanı içine alınmış olduğundan, kiraya veren konumunda olan kamu kurumu, sırf kira sözleşmesinde öngörülen sürenin sona ermesine dayanarak sözleşmeyi feshedemez. Bu konuda tereddüt yaratan Devlet İhale Kanununun 75. maddesi özel hüküm niteliğinde olsa da, sonraki tarihli 6098 Sayılı TBK'nın amacı da dikkate alınarak kamu kurum ve kuruluşlarınca akdedilen kira sözleşmelerinin konut ve çatılı işyeri kirası niteliği taşımaları halinde TBK'nın 339 vd. maddelerine tabi olduğunun kabulü gerekir⁸¹.

Kiraya veren kamu kurumu ancak, şartları oluştuğu takdirde gereksinim, yeniden imar, inşaa veya iki haklı ihtar gibi konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini sona erdiren özel nedenlere yahut genel olarak kira sözleşmesini sona erdiren nedenlerden uygulanabilecek olanlara dayanarak sözleşmeyi feshedebilir.

TBK'daki bu açık hükme rağmen Yargıtay, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre kiralanan taşınmazlar hakkında TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralarına yönelik hükümlerinin uygulanamayacağını, sözleşmede kararlaştırılan sürenin bitimi üzerine

⁸⁰ Yarg. 6. HD., E. 2012/17311 - K. 2012/ 16816, "Davacı belediye ile davalı Hüseyin M. arasında yapılan 01.01.2004 başlangıç ve 3 yıl süreli kira sözleşmeleri konusunda taraflar arasında herhangi bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Kiralananın 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca kiraya verildiği dosya içindeki ihale evraklarından anlaşılmaktadır. Her ne kadar 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca kiraya verilen kiralanan ile ilgili olarak taraflar arasında düzenlenen 01.01.2004 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli kira sözleşmesi, 5393 sayılı Kanunun 15P-3 maddesinin yollamasıyla uygulanması zorunlu olan 2886 sayılı Kanunun 75. maddesi gereğince, 01.01.2007 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Artık bu tarihten sonra Yasa gereği sözleşmenin 6570 sayılı Kanunun 11. maddesi uyarınca yıldan yıla yenilenmesi olanağı kalmadığından, davalı kiracı füzuli şağil durumuna düşmüştür.", www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019).

⁸¹ GÜMÜŞ, Kira, s. 27; GÜNEL, Kamu, s. 846-849; İNCEOĞLU, 2, s. 28-29; KOÇ, s. 22.

kiralananı tahliye etmeyen kiracı tarafın, 2886 sayılı Kanunun 75. maddesi uyarınca haksız işgalci durumuna düşeceğine hükmetmektedir⁸².

1.3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kiraya veren, sözleşme konusu konut veya çatılı işyerinin kullanma hakkını karşı tarafa devir borcu altına girerken, kiracı da bunun karşılığında kira bedelini ödeme borcunu üstlenmiştir. Kira sözleşmesi bu yönüyle tam iki tarafa borç yükleyen ivazlı bir sözleşmedir⁸³. Şayet taraflarca sözleşme konusu şeyin kullanılmasının karşılığında kira bedeli ödeneceği (ivaz, karşı edim) kararlaştırılmasaydı, bu halde artık kira sözleşmesinden değil kullanım ödücü (ariyet) sözleşmesinden söz edilecekti⁸⁴.

⁸² Yarg. 3. HD., E. 2017/2378, K. 2017/12783, “*Olayımızda; Davaya konu kiralanan davacıya defterdarlık tarafından 2886 sayılı yasa gereği ihale ile kiralanan, sözleşmenin başladığı yer teslimi tarihi olan 20/05/2014 tarihinden itibaren sözleşme süresi olan 12 ay sonunda 20/05/2015 tarihinde sözleşme bitmiştir. Sözleşmede süre sonunda taraflar feshi ihbarda bulunmazlarsa sözleşmenin uzayacağına ilişkin hüküm de bulunmamaktadır. Davacı kiracı sözleşme bitiminde yasa gereği fuzuli şağil durumuna düşmüş olup sözleşmenin sona erdiği tarihten itibaren kiraya verilen yerin TBK'nın genel hükümlerine veya konut ve çatılı işyeri kiralaları hükümlerine tabi olup, olmadığına bakılmaksızın mahkemeden veya mülki amirden tahliyesi istenebilir. Bu durumda davanın reddine karar verilmesi gerekirken, kiracılık ilişkisinin devam ettiğinin tespitine karar verilmesi doğru değildir.*”, www.karartek.com (E.T.: 10.05.2019); Yarg. 3. HD., E. 2017/11642, K. 2017/9105, “*Davaya dayanak yapılan ve hükmü esas alınan 10/02/2013 başlangıç tarihli, 1 yıl süreli kira sözleşmesi, davacı ile Pendik Lisesi Okul Aile Birliği arasında düzenlenmiştir. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 5737 Sayılı Kanunun 79/c maddesi ile değişik “Ecrimisil ve Tahliye” başlıklı 75.maddesinin 3 ve 4.fıkrasında; “kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm var ise ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır. İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine bulunduğu yer mülkiye amirince en geç onbeş gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir.” hükmü bulunmaktadır. Yasa, süre bitiminden itibaren ecrimisil alınacağını hüküm altına aldığından, 2886 Sayılı Yasanın 1.maddesi uyarınca usulüne uygun yeni bir sözleşme yapılmadıkça kiracıyı fuzuli şağil kabul etmek gerekir. Somut olayda; dava konusu taşınmazın davalıya 2886 Sayılı Kanun gereğince ihale ile kiraya verilip verilmediği dosya kapsamından anlaşılamamaktadır. Mahkemece, dava konusu taşınmazın kiralananına ilişkin varsa ihale evraklarının temini ile kiralanan taşınmazın 2886 sayılı Yasaya göre kiraya verilip verilmediği saptandıktan sonra, taşınmazın ihale ile kiralandığının anlaşılması halinde yukarıdaki açıklandığı üzere kira sözleşmesinin bitim tarihi olan 10/02/2014 tarihi itibarıyla kira ilişkisi sona ereceğinden davacıyı fuzuli şağil kabul etmek gerekir bu tarihten sonra kira sözleşmesinden kaynaklanan her hangi bir talepte bulunulamayacağı gözetilerek bir karar verilmesi gerekmektedir.*”, www.karartek.com (E.T.: 10.05.2019). Ayrıca bkz. Yarg. 6. HD., T. 06.03.2014, 6290/8171 sayılı karardan aktaran KILIÇOĞLU, Kira, s. 292-295.

⁸³ EREN, Özel, s. 312-313; AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 263; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 193; ARAL/ AYRANCI, s. 256; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 224-225; Von THUR, Andreas, Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı Cilt 1-2, Çeviren: Av. Cevat EDEGE, Ankara 1983, s. 140; NOMER, Haluk, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2015, s. 33.

⁸⁴ TANDOĞAN, 2008, s. 14; EREN, Özel, s. 313; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 193.

Kira sözleşmesinin borçlandırıcı bir işlem olması nedeniyle, kiraya verenin kiralanan konut veya çatılı işyerinin maliki olması zorunlu değildir⁸⁵. Hatta malik olmayan kiraya verenin, malikin rızası olmadan kurduğu kira sözleşmesi geçerlidir. Yalnız bu halde kiraya veren kiralananı teslim borcunu yerine getiremediğinde, kiracının bu sebeple uğradığı zararı tazminle yükümlü olacaktır⁸⁶.

Konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesi ile kiracı, kiralanan üzerinde aynı bir hak kazanmamakta, yalnızca kiralananın kullanımı konusunda kendisine nispi bir hak tanınmaktadır. Kiracılık hakkının nispi (şahsi) nitelikte olması nedeniyle, kiracı kira sözleşmesinden doğan kullanma hakkını yalnızca kiraya verene karşı ileri sürebilecektir; buna göre örneğin sözleşme konusu konut veya çatılı işyeri sözleşmeye aykırı olarak üçüncü bir kimseye yeniden kiraya verilse, önceki kiracı yeni kiracıya karşı bir hak ileri süremez⁸⁷. Ancak önceki kiracı, sözleşme konusu konut veya çatılı işyerini teslim almışsa fer'i zilyet konumuna geleceğinden, TMK'nın 981 ve 982. maddeleri gereği zilyetliği korunur⁸⁸.

TBK'nın 312. maddesi uyarınca taşınmazlara yönelik kira sözleşmesinin tapuya şerh edilme imkanı bulunmaktadır. Kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi için kiracının tek taraflı talebi yeterli olmayıp kira sözleşmesinin tarafları arasında bir şerh anlaşması yapılması⁸⁹ ve malikin tapuya yazılı olarak şerh isteminde bulunması gerekmektedir⁹⁰. Kiraya veren ile malikin farklı kişiler olması halinde, şerhe dair anlaşmanın malik ile kiracı arasında yapılması gerekirse de bu husus, malike kira sözleşmesinde taraf sıfatı

⁸⁵ TANDOĞAN, 2008, s. 57; ŞENYÜZ, s.319; ARAL/ AYRANCI, s. 257; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 226; YAVUZ, 2012, s. 582; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 195; OLGAÇ, s. 479.

⁸⁶ TANDOĞAN, 2008, s. 11; ARAL/ AYRANCI, s. 257; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 195-196; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 227; YAVUZ, 2012, s.577.

⁸⁷ KAYAR, İsmail, Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, Ankara 2015, s. 285; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 225; ARAL/ AYRANCI, s. 258; EREN, Özel, s. 314, 318.

⁸⁸ YAVUZ, 2012, s. 577.

⁸⁹ ACAR, Şerh, s. 320; Yarg. 14. HD., T. 06.02.2007, E. 2006/11812 – K. 2007/915, “Borçlar Kanununun 255 ve bunun paralelinde olan 277. maddesi bir taşınmazın kiralamasında sözleşmenin tapu siciline şerh verilmesini iki taraf sözleşebilirler. Bu sözleşme kira sözleşmesinden bağımsız bir sözleşme olup, kira sözleşmesi içinde veya ondan ayrı olarak düzenlenebilir.”, www.legalbank.net (E.T.: 10.05.2019).

⁹⁰ İNCEOĞLU, 1, s. 610; ACAR, Şerh, s. 322; ÇABRİ, Sezer, “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin Veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, MÜHAD 2012, Cilt 18, S. 3, s. 163-199, s. 190; KIRMIZI, s. 84.

kazandırmaz⁹¹. Ayrıca malikin, taraflar arasındaki anlaşmaya rıza göstererek tapuya şerh talebinde bulunması da mümkündür⁹².

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 51/1 maddesi uyarınca, tapuya şerh verilirken şerhin etkili olacağı süre de gösterilmelidir. Bir görüşe göre şerhin süresi en fazla kira sözleşmesinin süresi kadar olabilir ve burada sözleşmenin yenilenerek uzayan süreleri de dikkate alınmaz⁹³. Kiracı talep etmedikçe yahut kesinleşmiş mahkeme kararı sunulmadıkça, tapuda şerh için gösterilen süre sona ermeden şerhin terkin edilmesi de mümkün değildir⁹⁴.

Kiracılık hakkının tapuya şerh edilmesi, bunun şahsi hak niteliğinde bir değişiklik meydana getirmemekle birlikte, ona kuvvetlendirilmiş şahsi hak⁹⁵ niteliği kazandırmaktadır⁹⁶. Kira sözleşmesinin tapuya şerh edilebileceğini öngören TBK'da, şerhin sonuçlarına yer verilmemişse de TMK'nın 1009. maddesinde, kira sözleşmesinin tapuya şerh verilmesi halinde bu hakkın, taşınmaz üzerinde sonradan hak kazanan kimselere karşı yöneltilebileceği açıkça zikredilmiştir. Bunun anlamı, TBK m.312'nin gerekçesinde de belirtildiği üzere⁹⁷, sözleşmenin tapuya şerhi halinde kiraya verenin ihtiyaç ve yeniden inşa, imar gibi sebeplerle sözleşmeyi sona erdirememesi, taşınmazı

⁹¹ İNCEOĞLU, 1, s. 611; ACAR, Şerh, s. 320-321.

⁹² GÜMÜŞ, Kira, s. 153.

⁹³ İNCEOĞLU, 1, s. 612; ACAR, Şerh, s. 325; GÜMÜŞ, Kira, s. 154.

⁹⁴ OLGAC, s. 554; ACAR, Şerh, s. 325-326; GÜMÜŞ, Kira, s. 153; İNCEOĞLU, 1, s. 615-616.

⁹⁵ Kuvvetlendirilmiş şahsi haklar, aynı hak statüsüne sahip olmamakla birlikte, aynı haklar gibi borcun tarafı olmayan üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilme özelliğini elde ederler. Bkz. TUNÇOMAĞ, Genel, s. 20; İNAN/YÜCEL, s. 89; OLGAC, s. 554.

⁹⁶ KAYAR, s. 286; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 225; EREN, Özel, s. 318; TUNÇOMAĞ, Genel, s. 20-21.

⁹⁷ "Maddede, taşınmaz kiralalarında, sözleşme ile kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhinin kararlaştırılabileceği belirtilmektedir. Şerhin kiracılık hakkına etkisine ilişkin 818 sayılı Borçlar Kanununun 255 inci maddesinin ikinci fıkrası ise, bu konunun Türk Medenî Kanununun 1009 uncu maddesinin ikinci fıkrasında düzenlendiği göz önünde tutularak, Tasarıya alınmamıştır. Tasarıda, kiralananın el değiştirmesinden ya da sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü kişinin, kiralanan üzerinde sınırlı aynı hak sahibi olmasından, kira sözleşmesinin etkilenmeyeceği ve varlığını sürdüreceği esasının benimsenmesine karşın, 818 sayılı Borçlar Kanununda olduğu gibi, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi olanağının korunmasında bir sakınca görülmemiştir. Çünkü, bu şerhe dayanan kiracı, yeni malikin, Tasarının 350 nci maddesi uyarınca -351. madde olarak yasalaşmıştır-, gereksinimini ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını kullanmasına engel olabilecektir. Zaten, sözleşmenin kiraya veren tarafında bir değişiklik olmasa bile, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi, kiraya verenin, Tasarının 349 uncu maddesinde -350. maddesi olarak yasalaşmıştır- öngörülen gereksinim, yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmesini önleyici bir etkiye sahiptir.", www.kgm.adalet.gov.tr (E.T.: 10.05.2019)

sonradan edinen yeni malikin de ihtiyaç nedeniyle kiracının tahliyesini talep edememesidir⁹⁸.

TBK'nın 300. maddesi uyarınca kira sözleşmesi, “*belirli ve belirli olmayan bir süre için*” akdedilebilecek olup, “*kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli*” iken; kira sözleşmesinde herhangi bir süre kaydı yer almıyorsa “*belirsiz süreli*” sayılır. Belirli süreli kira sözleşmesi sözleşmede öngörülen sürenin bitmesiyle herhangi bir bildirim ihtiyacı duyulmaksızın kendiliğinden sona ererken, belirsiz süreli olarak akdedilen kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için fesih bildirimine ihtiyaç vardır⁹⁹. Şayet sözleşmenin belirli süreli olup olmadığı hususunda tereddüt oluşursa, TBK'nın 300. maddesinin lafzi yorumu gereği, o sözleşmenin belirsiz süreli sayılması gerektiği belirtilmiştir¹⁰⁰.

Aşağıda “2.3.1” numaralı “*Bildirim Yoluyla Sona Erdirme*” başlıklı bölümde açıklanacağı üzere, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin belirli veya belirsiz süreli olması, kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmesi açısından da özellik arz etmektedir. Zira TBK m. 347 uyarınca belirli süreli olarak akdedilen konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinde kiracı, sözleşmede öngörülen “*sürenin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır.*” Adı kiradan farklı olarak burada kiraya veren, sözleşmede öngörülen sürenin geçtiğini ileri sürerek sözleşmeyi sonlandıramaz. Bununla birlikte, kiraya verene, on yıllık uzama süresinden sonra anılan 347. maddede öngörülen bildirim süresine uyararak sözleşmeyi sona erdirme imkanı da getirilmiştir.

⁹⁸ ALTINOK ORMANCI, Pınar, “*Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: Satım Kirayı Bozamaz İlkesinin Sonuçları*”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi Yıl:12 Sayı: 24 Güz 2013/2 (s. 125-141), s. 137; ÖZEN, Burak, “*Kira Konusunun Devri*” (*Kira Konusunun Devri*), Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi 2013, Cilt 9, S. 103-104 (s. 89-107), s. 105; İNCEOĞLU, 1, s. 614-615; ÇABRİ, El Değiştirme, s. 192; KILIÇOĞLU, Kira, s. 100.

Kiraya verenin dava yoluyla kullanabileceği sözleşmeyi sona erdirme nedenlerinden olan *gereksinim* aşağıda 2.3.2.1 numaralı bölümde, *yeniden inşa ve imar* nedeni 2.3.2.2 numaralı bölümde ve *yeni malikin gereksinimi* 2.3.2.3 numaralı bölümde ayrıntılı olarak incelenmiştir.

⁹⁹ ARAL/ AYRANCI, s. 264-266; GÜNAY, s. 184; s. 266; İNCEOĞLU, 1, s. 37; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 230; AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 270; TÜREL, s. 50; TUNABOYLU, Müslim, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Ankara 2013, s. 156.

¹⁰⁰ GÜMÜŞ, Kısa, s. 44.

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ise, kiracı sözleşmeyi genel hükümlere göre fesih bildirim sürelerine uyarak her zaman feshetme imkanına sahip iken, kiraya veren ancak sözleşmenin başlangıcından on yıl geçtikten sonra sözleşmeyi sona erdirebilir¹⁰¹. TBK'nın 347. maddesi uyarınca sözleşmenin başlangıcından itibaren on yılın dolması sebebiyle sona erdirmek isteyen kiraya verenin, genel hükümlere göre fesih bildiriminde bulunması, yani TBK m.328 vd. maddelerinde öngörülen fesih bildirim sürelerine uyması gerekmektedir¹⁰². Kiracıya yapılacak fesih bildiriminin geçerli olabilmesi için, yazılı şekilde yapılması zorunlu olup, aynı zorunluluk belirli süreli sözleşmeler için de geçerlidir (TBK m. 348)¹⁰³.

Belirli veya belirsiz bir süre için akdedilebilen konut veya çatılı işyeri kirası, özellikle kiraya verenin sözleşmenin devamı boyunca kiralananı kiracının kullanımına elverişli bulundurma borcu nedeniyle sürekli borç doğuran sözleşme niteliğindedir¹⁰⁴.

1.4. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ VE GEÇERLİLİĞİ

Konusu (taşınır veya taşınmaz mal) yahut türü (adi kira, ürün kirası, konut kirası) fark etmeksizin kira sözleşmelerinin geçerliliği için yazılı bir şekil şartı bulunmamaktadır. Taraflar sözleşmenin esaslı unsurlarında anlaşmış oldukları takdirde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi herhangi bir şekle tabi olmaksızın, yani sözlü olarak kurulabilir¹⁰⁵. Ancak kira ilişkisinin varlığı, başlangıç tarihi, kira bedeli gibi konularda ileride doğabilecek uyuşmazlıklar bakımından kira sözleşmesinin yazılı yapılması ispat açısından kolaylık sağlayacaktır¹⁰⁶.

¹⁰¹ AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 271; EREN, Özel, s. 412; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 342; ARAL/ AYRANCI, s. 327.

¹⁰² YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 342; DOĞAN, s. 68.

¹⁰³ Konuya ilişkin ayrıntılı açıklama, aşağıda “*Bildirim Geçerliliği*” başlıklı “2.3.1.3” numaralı bölümde yer almaktadır.

¹⁰⁴ TUNÇOMAĞ, Genel, s. 44; İNAN/ YÜCEL, s. 100; EREN, Özel, s.312; ARAL/ AYRANCI, s. 256; BELEN, s.116.

¹⁰⁵ FEYZİOĞLU, s. 423; OLGAC, s.473; TANDOĞAN, 2008, s. 92; TUNÇOMAĞ, Özel, s. 482; ARAL, s. 245; GÜMÜŞ, Kısa, s. 41; DOĞAN, Sona Erme, s. 10; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 93; EREN, Özel, s. 323; ARAL/AYRANCI, s. 257.

¹⁰⁶ KAYAR, s. 286; YAVUZ, 2012, s.584; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 225; TÜREL, s. 12-13; AKINTÜRK/ ATEŞ s. 266.

Devlet İhale Kanunu, Türk Sivil Havacılık Kanunu ve Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu gibi bazı kanunların kapsamında yer alan mal ve hakların kiralanmasına ilişkin sözleşmelerin geçerliliği için yine bu kanunlarda şekil şartı öngören düzenlemelerin mevcut olduğunu belirtmek gerekir. 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu m. 119 uyarınca hava aracının kiralanmasını konu edinen sözleşmelerin ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu kapsamındaki kira sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 57. maddesi uyarınca kamu tüzel kişilerine ait taşınmazları konu edinen kira sözleşmelerinin yazılı olarak yapıp noter tarafından tasdik edilmesi geçerlilik şartıdır¹⁰⁷.

1.5. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN BORÇLARI

1.5.1. Kiraya Veren Borçları

1.5.1.1. Kiralanana Sözleşmeye Uygun Vaziyette Teslim Borcu

TBK'nın 301. maddesi uyarınca bir kira sözleşmesinde kiraya veren borcu öncelikle kiralanana sözleşmede öngörülen kullanma amacına uygun bir biçimde belirtilen tarihte kiracıya teslim etmek olup¹⁰⁸, bu hükmün diğer kira sözleşmelerinden ayrı olarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği yine 301. maddede açıkça belirtilmiştir¹⁰⁹.

Örneğin konut diye kiralanan yerin sözleşmedeki kullanımını sağlamayacak şekilde, duvarı, kapısı penceresi olmadan teslimine cevaz veren bir madde sözleşme içeriğine konulsa da böyle bir hüküm geçerli olmayacaktır. Konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü

¹⁰⁷ TANDOĞAN, 2008, s. 93-94; ŞENYÜZ, s. 319; ARAL, s. 245; AKINTÜRK, s. 239.

¹⁰⁸ OLGAÇ, s. 88; TANDOĞAN, 2008, s. 110; GÜNAY, s. 185.

¹⁰⁹ Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü olarak getirilen kiracı aleyhine değişiklik ve düzenleme yasağı için bkz. aşağıda "1.5" numaralı bölüm.

olmak üzere kiracı lehine oluşturduğu bu sınırlamayla nispi emredici nitelikte olan TBK'nın 301. maddesi, mülga BK ve GKHK'da bulunmayan yeni bir hükümdür¹¹⁰.

Teslim borcunun tam olarak yerine getirilmesi için kiralanan konut veya çatılı işyerinin, kira sözleşmesinde belirlenen kullanım amacına uygun biçimde ve kararlaştırılan tarihte teslim edilmesi zorunludur. Kiraya veren teslim borcunu hiç yerine getirmemezse TBK m.117 vd. hükümlerine göre borçlunun temerrüdü söz konusu olurken; kiralananın zamanında teslim edilememesi durumunda kiracı, TBK m. 112 hükmüne göre tazminat isteyebilir¹¹¹. Kiralanan, konut veya çatılı işyeri olduğundan, kiralananın anahtarlarının kiracıya teslim edilmesi gerekmektedir¹¹².

1.5.1.2. Kiralananın Ayıplarından Sorumluluk

TBK'nın 301. maddesinde kiraya verene, kiralananı yalnızca sözleşmede öngörülen kullanma amacına uygun bir biçimde kiracıya teslim etme değil, aynı zamanda sözleşme ilişkisi devam ettiği sürece kullanıma elverişli halde bulundurma borcu da yüklenmiştir.

Kiraya verenin bu borcunu gereği gibi yerine getirmemesi halinde, ayıptan sorumluluk hükümlerine başvurulur (TBK m. 305)¹¹³. Buna göre sırasıyla, öncelikle ayıptan sorumluluğun şartlarını, ardından sorumluluğun hükümlerini inceleyeceğiz.

1.5.1.2.1. Ayıptan Sorumluluğun Şartları

Kiraya verenin ayıptan sorumlu olması için, öncelikle kiralanda ayıp niteliğinde bir azalma veya bozulma olması, bu ayıp sözleşme kurulurken mevcut ise kiracı tarafından bilinmemesi veya bilinebilir olmaması, kiracının kiralananı teslim alırken gözden geçirmesi ve gerek bu sırada gerekse sonradan fark ettiği kiralandaki ayıpları gecikmeksizin kiraya verene bildirmesi gerekmektedir.

¹¹⁰ AKYİĞİT, s. 145; ANTALYA, s. 314.

¹¹¹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 236–237.

¹¹² GÜMÜŞ, Kira, s. 101; TANDOĞAN, 1989, s. 110.

¹¹³ ŞENYÜZ, s. 325; OLGAÇ, s.497; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 237-238; ARAL, s. 249; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 268-270.

Ayıp, kiralananın, kira sözleşmesi ile öngörülen kullanıma elverişliliğini azaltan veya tamamen kaldıran eksiklik ve bozukluklardır¹¹⁴. Öte yandan kiraya verenin, kiracıya var olduğunu belirttiği niteliklerin kiralanan konut veya çatılı işyerinde bulunmaması da ayıp olarak kabul edilmektedir¹¹⁵.

Ayıptan sorumluluğu düzenleyen TBK'nın 301 vd. maddelerinde önemli ayıp – önemli olmayan ayıp şeklinde bir ayırım yapılmıştır. Kanun koyucu önemsiz ayıpları da kiraya verenin sorumluluğu kapsamına aldığından, kiralananın kullanıma elverişliliğini azaltan eksiklik veya bozulmaların ciddi boyutlarda olması şart değildir. Kiralanandaki eksiklik veya bozukluklar, kiralananın sözleşmeyle belirlenen kullanımını tamamen engelliyor yahut kiracının beklediği faydayı ciddi ölçüde azaltıyorsa, kiracıdan kiralananı bu haliyle kullanmasının objektif olarak beklenemeyeceği önemli ayıptan; kiralananın kullanımını engellememekle birlikte kiracının beklediği edim yararını azaltıyorsa önemsiz ayıptan bahsedilmektedir. Örneğin sözleşme konusu konut veya çatılı işyerinin çok rutubetli olması, ısıtma sisteminin yetersizliği, konut duvarının yıkılmış olması önemli bir ayıpken, ufak bir temizleme işiyle geçebilecek duvar lekesi ya da kiralananla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan klimanın bozulması, muslukların iyi işlememesi, kapıların tam kapanmaması önemsiz ayıplardandır¹¹⁶. Yine yan daireden sürekli gelen köpek havlaması, aynı binada aynı kiraya verene ait yan dairenin randevuevi yahut terör örgütü evi çıkması gibi durumlar da kiralananındaki ayıplara örnek olarak gösterilebilir¹¹⁷.

Maddi, manevi, hukuki veya ekonomik türden olabilecek¹¹⁸ önemli – önemsiz tüm ayıplar kira sözleşmesinin yapıldığı sırada mevcut olup da kiracı tarafından biliniyor yahut basit bir incelemeyle bilinebilecek ise, kiraya verenin sorumluluğundan bahsedilemez¹¹⁹. Aynı şekilde kiracının kendisinin, yakınlarının ya da çalıştırdığı kimselerin kusuruyla yahut

¹¹⁴ ARAL/ AYRANCI s. 273; EREN, Özel, s. 329; AKINTÜRK/ ATEŞ, s. ; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 238; İNCEOĞLU, 1, s. 117.

¹¹⁵ İNCEOĞLU, 1, s. 119; GÜMÜŞ, s. 109; GÜNEL, Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Doktora Tezi, İstanbul 2010 (*Taşınmaz Kiraları*), s. 22-23; ARAL/ AYRANCI, s. 273.

¹¹⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 239-240; İNCEOĞLU, 1, s. 121-124; GÜMÜŞ, Kira, s. 113; YAVUZ, 2012, s. 37.

¹¹⁷ AKYİĞİT, s. 82.

¹¹⁸ TANDOĞAN, 2008, s. 112; URAL ÇINAR, s. 151; KIRMIZI, s. 54.

¹¹⁹ ARAL, s. 251; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 241; GÜMÜŞ, Kira, s. 109.

TBK’da yer alan yükümlülüklerine aykırı davranışları sebebiyle meydana gelen ayıplardan da kiraya veren sorumlu tutulamaz¹²⁰.

Kiraya verenin ayıptan sorumlu olması için, kiralananadaki ayıbı fark eden kiracının bildirim yükümlülüğünü yerine getirmesi gerekir¹²¹. Söz konusu bildirim yükümlülüğü TBK’nın 318. maddesinde açıkça ifadesini bulmuş, kiracının bu yükümlülüğü yerine getirmemesi halinde bundan doğan zararlardan kendisinin sorumlu olacağı düzenlenmiştir.

1.5.1.2.2. Ayıptan Sorumluluğun Gerçekleşmesi Halinde Kiracının Hakları

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun kapsamı TBK m. 304 – 308 arasında, kiralananada teslim sırasında mevcut olan ayıplardan sorumluluk ile sonradan meydana gelen ayıplardan sorumluluk olmak üzere ikiye ayrılarak düzenlenmiştir. Bu ayrımın içinde ayıbın önemli nitelikte olup olmamasına da ayrı sonuç bağlandığı görülmektedir.

TBK’nın 305. maddesi uyarınca tesliminden sonra kiralananada bir ayıp ortaya çıkması halinde, kiracının temelde üç adet seçimlik hakkı bulunmaktadır: Ayıbın giderilmesi talebi, kira bedelinden ayıpla orantılı indirim talebi ve zararın giderilmesi talebi. Sonradan meydana gelen ayıbın önemli nitelikte olması halinde kiracıya, bu üç seçimlik hakkın yanı sıra sözleşmeyi feshetme imkanı da verilmiştir (TBK m. 305/2)¹²². Ayrıca zararın giderilmesi hakkı tek başına kullanılabileceği gibi, diğer seçimlik haklara ilaveten de talep edilebilir (TBK m.305/1, 2. cümle).

Ayıbın, kiralananın teslimi anında mevcut olması halinde ise, yine ikili bir ayırım yapılmıştır (TBK m. 304). Kiracı, şayet teslim sırasındaki ayıp önemli vasıfta değilse 305. maddeye yapılan atıf gereği ayıbın giderilmesini, kira bedelinden indirim yapılmasını

¹²⁰ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 244; GÜMÜŞ, Kira, s. 116; EREN, Özel, s 331.

¹²¹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 243; TANDOĞAN, 2008, s. 114-116; ARAL, s. 252-253; GÜMÜŞ, Kira, s. 116; EREN, Özel, s 333.

¹²² KILIÇOĞLU, Kira, s. 80-81; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 247-254; İNCEOĞLU, Kira Hukuku 1, s. 164; TÜREL, s. 113-114; UYUMAZ, Alper/ AKÇAAL, Mehmet, *Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi* (Genel Hükümler), Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2013, Cilt 21, Sayı 1, s. 297-325, s. 303.

yahut zararın tazminini talep edebilir (TBK m. 304/2)¹²³. Teslim anındaki ayıbın önemli olması durumunda ise, sayılan bu seçimlik haklarında yanında kiracıya isterse borçlunun temerrüdüne ilişki hükümlere başvurma imkanı da verilmiştir (TBK m. 304/1)¹²⁴.

şu halde önemli olmayan ayıp ister teslim anında isterse teslimden sonra ortaya çıksın, kiracıya sözleşmeyi feshetme ya da sözleşmeden dönme hakkı tanınmamıştır. Gerek önemli gerekse önemli olmayan ayıpların kesişim kümesi, ayıbın teslim anında veya sonradan oluşması fark etmeksizin yukarıda belirtilen üç seçimlik haktır.

Kiracının seçimlik haklarından olan ayıbın giderilmesi (TBK m.306), aynen ifa talebi niteliğinde olup¹²⁵, ayıbın giderilmesinin mümkün olduğu her durumda kiracı bu hakkını tercih edebilir¹²⁶. Seçimlik hakkını ayıbın giderilmesi yönünde kullanan kiracı, kiraya verene dürüstlük kuralı uyarınca, niteliğine göre ayıbın giderilebilmesine yetecek kadar bir süre verir¹²⁷. Uygun süre içinde ayıp giderilirse kiracı, koşulları oluşmuşsa ayrıca tazminat da talep edebilir¹²⁸. Süre sonunda kiraya verenin kusuruna bakılmaksızın bir Şekilde ayıbın giderilememesi halinde, kiracıya iki seçimlik hak tanınmıştır: Kiracı, kiraya veren hesabına ayıbın giderilmesini sağlayarak buradan kaynaklanan alacağını kira bedelinden indirebileceği gibi, bunun yerine kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini de talep edebilir¹²⁹.

Ayıp halinde kiracının bir diğer seçimlik hakkı, kira bedelinden ayıpla orantılı indirim yapılması talebidir. TBK m. 305/1'de yer alan bu talep, kiracının bağımsız ve asli bir seçimlik hakkı olarak  ng r lm řt r¹³⁰.

¹²³ KILIçOğLU, Kira, s. 79-80; YAVUZ, 2012, s. 38; İNCEOğLU, 1, s. 162-163.

¹²⁴ KILIçOğLU, Kira, s. 79; YAVUZ, 2012, s. 37; İNCEOğLU, 1, s. 154-157; TÜREL, s. 112-113.

¹²⁵ BAŞOğLU, Başak, Aynen İfa Talebi, İstanbul 2012, s. 128, ACAR, Şerh, s. 321.

¹²⁶ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 257; örneğin kiralanan taşınmazın depremde ağır hasar görmesi ya da yıkılması halinde, aşırı masraflı olacağı dikkate alınarak kiraya verenden ayıbın giderilmesinin istenemeyeceği kabul edilmektedir. Bkz. İNCEOğLU, 1, s. 169; TANDOğAN, 2008, s. 120; YAVUZ, Nihat, Ayıplı İfa, Ankara 2012 (*Ayıplı İfa*), s. 218.

¹²⁷ İNCEOğLU, 1, s. 170; GÜNEL, Taşınmaz Kiraları, s. 80; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 247.

¹²⁸ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s.247; İNCEOğLU, 1, s. 173.

¹²⁹ BELEN, s. 123-124; UYUMAZ/ AKÇAAL, Genel Hükümler, s. 303-304; İNCEOğLU, 1, s. 173.

¹³⁰ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 250; URAL ÇINAR, s. 159-160; GÜMÜŞ, Kira, s. 122 vd.; AKYİğİT, s. 84, vd.

Ancak kanun koyucu kira bedelinden indirim hakkını, TBK m. 305/1 dışında iki ayrı durum için iki ayrı maddede daha düzenlemiştir. Bunlardan ilki TBK m. 306/1’de düzenlenen ve ayıbın giderilmesi yönündeki bağımsız seçimlik hakkın kullanımına bağlı olan ikincil bir seçimlik haktır. Anılan 306/1 hükmü uyarınca, kiraya verilene tanınan süre içinde ayıbın giderilmemesi üzerine kiracı, ayıbı kendisi giderip yaptığı masrafların kira bedelinden indirilmesini isteyebileceği gibi, kiralananın ayıpsız bir misli ile değiştirilmesini de talep edebilir. Burada talep edilen indirim, kira bedelini sürekli olarak etkiler nitelikte değildir. Örneğin ayıbı kiraya veren adına giderilmesini sağlayan kiracı, bunun için 1.000-TL masraf yapmış ise, sonraki kira bedelinden bu meblağı düşecektir¹³¹. Bir görüşe göre her ne kadar m.306/1’de “*kira bedelinden indirim*”den söz edilmişse de burada kastedilen kiracının takas hakkını kullanmasıdır¹³².

Kira bedelinden indirim yapılmasını konu edinen bir diğer hüküm TBK’nın 307/1 maddesidir. Anılan madde uyarınca kiracı, kiralananındaki ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen dönem için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını talep edebilir. Ancak bu hakkın kullanılması için, 307. madde metninde açıkça yer aldığı üzere “*kiralananın kullanımını etkileyen*” bir ayıbın varlığı gerekmektedir. Kiralananın kullanımını etkilemiyorsa, önemli nitelikte bir ayıp olsa dahi kira bedelinden indirim istenemez¹³³.

Kiracının üçüncü bağımsız seçimlik hakkı, TBK’nın 305/1 maddesinde zikredilen ve 308. maddesinde açıklanan, zararlarının giderilmesi talebidir. Buna göre kiraya veren, kusuru bulunmadığını kanıtlamadığı takdirde, kiracının zararını gidermek zorundadır (TBK m. 308). Kiracı taraf, yalnızca zararın giderilmesini talep edebileceği gibi, dilerse bu yöndeki talebini diğer seçimlik haklarına ek olarak da kullanabilir¹³⁴.

¹³¹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 249-250; URAL ÇINAR, s. 164-168; KUNTALP/ BARLAS/ AYANOĞLU MORALI/ ÇAVUŞOĞLU İŞINTAN/ İPEK/ YAŞAR/ KOÇ, s. 165.

¹³² İNCEOĞLU, 1, s. 166; İNCEOĞLU, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 72; ARAL/ AYRANCI, s. 281-282.

¹³³ BELEN, s. 124-125; UYUMAZ/ AKÇAAL, Genel Hükümler, s. 304; DOĞAN, Murat/ BAYGIN, Cem, “*Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler*”, Hukukî Perspektifler Dergisi, S. 4, Ağustos 2005, s. 116-131, s. 120; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 251; URAL ÇINAR, s. 160-161; GÜNAY, s. 187.

¹³⁴ UYUMAZ/ AKÇAAL, Genel Hükümler, s.305; BELEN, s. 129-130; KILIÇOĞLU, Kira, s. 89; TÜREL, s. 128.

Kiracının, kiralananın teslimden sonra ayıplı hale gelmesi üzerine; ayıbın giderilmesi, kira bedelinden indirim ve zararın giderilmesi seçimlik haklarının yanında, şayet önemli nitelikte ayıp söz konusu ise, sözleşmeyi feshetme hakkı da bulunmaktadır (TBK m. 305/2, 306/2). Fesih hakkı bağımsız bir seçimlik talep olmayıp, ayıbın giderilmesi hakkının kullanımına bağlı ikincil taleplerdendir. Buna göre kiraya veren kendisine tanınan uygun süre içinde ayıbın giderilmesini sağlayamazsa ve kiralananındaki ayıp, kiralananın kullanıma elverişliliğini önemli bir oranda engelliyorsa, kiracı sözleşmeyi feshedebilir¹³⁵. Örneğin kiralananın iskan ruhsatının bulunmaması ve uygun bir süre içerisinde de alınmaması hali böyledir¹³⁶. Fesih beyanının kiraya verene ulaşması neticesinde, sözleşme ileriye etkili olacak biçimde son bulur¹³⁷. Ayrıca kiralananındaki önemli ayıp teslim anında mevcut ise, TBK m.304/1’de yapılan yollama gereği kiracının sözleşmeden dönme hakkı bulunmaktadır¹³⁸.

1.5.1.3. Üçüncü Kişinin İleri Sürdüğü Haklar Nedeniyle Sorumluluk

Üçüncü bir kimsenin, kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralanda kiracının hakkıyla örtüşmeyen bir hak ileri sürmesi mümkündür. Bu halde kiracının uğrayabileceği zararlara karşılık kiraya verenin zapta karşı sorumluluğu gündeme gelir. Üçüncü kişinin hak iddiası, kira sözleşmesi yapılmadan önce mevcut olan bir üstün hakka dayanabileceği gibi kira sözleşmesinin kurulmasından sonra sahip olunan bir üstün hakka da dayanabilir¹³⁹.

İlk durumda üstün hak sahibi üçüncü kişi bu hakkını dava açmak suretiyle kullanmak durumunda olup, TBK’nın 309. maddesine göre kiraya veren, “*kiracının bildiri üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle*” yükümlüdür¹⁴⁰. Kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralananın el değiştirmesi yahut üçüncü bir kimsenin kiralanan üzerinde sınırlı aynı hak edinmesi halinde ise, TBK 310 – 311. maddeler uyarınca yeni malik veya sınırlı aynı hak sahibi kira sözleşmesinin tarafı olur. Dolayısıyla yeni malikin sırf kiralananı edinmiş olması nedeniyle sözleşmeyi feshetme hakkı

¹³⁵ İNCEOĞLU, 1, s. 187 vd; ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 261; GÜMÜŞ, Kira, s. 123-124; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 253-254.

¹³⁶ TÜREL, s. 127.

¹³⁷ İNCEOĞLU, 1, s. 191 vd; GÜMÜŞ, Kira, s. 123; GÜNEL, Taşınmaz Kiraları, s. 123.

¹³⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 253.

¹³⁹ ŞENYÜZ, s. 327; TANDOĞAN, 2008, s. 124.

¹⁴⁰ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 255-257; TÜREL, s. 160-161.

bulunmayıp, el değiştirmenin bu anlamda kiracıya olumsuz bir etkisi olmadığından, kiraya verenin “borcu”ndan söz etmek de isabetli deđildir¹⁴¹.

1.5.1.4. Vergi ve Benzeri Yüklümlülükleri Ödeme ile Yan Giderlere Katılma Borcu

1.5.1.4.1. Vergi ve Benzeri Yüklümlülükleri Ödeme Borcu

Kiralanan konut veya çatılı işyeri ile ilgili “zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerle” TBK’nın 302. maddesi uyarınca kiraya veren katlanır. Aynı madde hükmüne göre bu husus emredici nitelikte olmayıp, sayılan konularda kiraya verenin sorumluluğundan sözleşmeyle, yani iradi olarak yahut bir kanun hükmüyle, yani zorunlu olarak ayrılmak mümkündür¹⁴². Ancak bunların ödenmesi sözleşme ile kiracı üzerinde bırakılsa dahi, ödenmemesi halinde kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle temerrüt söz konusu olmaz; zira bunlar kira bedeli olarak kabul edilmemektedir¹⁴³.

Şu halde, konut veya çatılı işyeriyle ilgili zorunlu ve kamusal yükümlerden kural olarak kiraya veren sorumluyken, bir yasa gereği zorunluluk taşımayan kasko, yangın sigortası gibi yüklerden bunu yaptıran taraf sorumludur; ancak her iki durumda da taraflarca aksi kararlaştırılabilir¹⁴⁴. Örneğin çevre temizlik vergisi gibi yasal olarak kiracıya yüklenmiş bir yükümlülükten yahut kiracının isteğe bağlı olarak kendiliğinden yaptığı kasko, hırsızlık sigortası gibi bir işlemden doğan yükümlülüklerden kiracının yanında veya onun yerine kısmen/tamamen kiraya verenin sorumlu olacağı kararlaştırılabilir. Ancak tarafların bu anlaşmaları ilgili kamu makamlarını ve üçüncü kişileri bağlamayıp iç ilişkilerinde geçerli olacaktır¹⁴⁵.

¹⁴¹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 257-259; GÜNAY, s. 187; İNCEOĞLU, 1, s. 235.

¹⁴² GÜNAY, s. 185; KOÇ, s. 11; KUNTALP/ BARLAS/ AYANOĞLU MORALI/ ÇAVUĞOĞLU İŞINTAN/ İPEK/ YAŞAR/ KOÇ, s. 162.

¹⁴³ ŞENYÜZ, s. 328.

¹⁴⁴ AKYİĞİT, s. 80; İNCEOĞLU, 1, s. 86; TÜREL, s. 101.

¹⁴⁵ AKYİĞİT, s. 80.

1.5.1.4.2. Yan Giderlere Katlanma Borcu

TBK'nın 303. maddesi uyarınca, “*Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür.*” Bu maddeyi, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kullanım giderlerinin kiracıya ait olduğunu öngören TBK'nın 341. madde hükmüyle birlikte değerlendirmek gerekir. Anılan maddeye göre “*kiracı sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür.*” TBK m. 341’de kullanılan ve doğrudan doğruya kiralananın kullanılmasına bağlı olan “*kullanma giderleri*” ifadesi, 303. maddede geçen “*yan giderler*”in içinde bir kalem olarak düşünülmüştür. İşte kural olarak kiraya veren, TBK m.341’de öngörülen kullanma giderleri dışındaki yan giderlere katlanmak zorundadır¹⁴⁶. Yan giderlere örnek olarak çatı onarımı, dış sıva, bahçe düzenlemesi¹⁴⁷ veya merkezi kalorifer sistemi, asansör, hidrofor tamiri gibi kiralananın kullanıma elverişliliğinin devamını sağlayacak giderler gösterilebilir¹⁴⁸.

1.5.2. Kiracının Borçları

1.5.2.1. Kira Bedelini Ödeme Borcu

Kiracının asli borcu, kira sözleşmesine konu konut veya çatılı işyerini kullanmanın karşılığı olarak kira bedelini ödeme borcudur. TBK'nın 314. maddesi uyarınca kiracı, kira bedelini sözleşmede kararlaştırılan zamanda; sözleşmede düzenleme yoksa ve bu konuda yerel adet de bulunmuyor ise ay sonlarında ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür¹⁴⁹.

¹⁴⁶ ARAL/ AYRANCI, s. 290; TÜREL, s. 107; GÜMÜŞ, M. Alper, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler” (Yan Giderler), Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi 2013, C. 9, S. 103-104, s. 7 vd.; DOĞAN/BAYGIN, s. 118-119; KOÇ, s. 12.

¹⁴⁷ ARAL/ AYRANCI, s. 290.

¹⁴⁸ TÜREL, s. 107; BELEN, s. 119-120.

¹⁴⁹ KOÇ, s. 13-14; UYUMAZ/ AKÇAAL, Genel Hükümler, s. 308.

1.5.2.1.1. Kira Bedelinin Belirlenmesi

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından olan kira bedeli, sözleşme kurulurken taraflarca serbestçe belirlenir¹⁵⁰. Başlangıçta genellikle bir yıl için akdedilen kira sözleşmesi, daha sonra TBK m. 347 gereğince birer yıllık sürelerle yenilenmektedir. Ancak sözleşmenin yenilenmesi durumunda kira bedelinde hangi miktarda veya oranda artış yapılacağı, taraflar arasında çoğu zaman uyuşmazlığa yol açmaktadır. Yenilenen kira dönemlerinde kiraya verenin isteyebileceği kira bedelinin sınırlandırılması, kiracı tarafı koruma yollarından biri olup, yenilenen kira dönemlerindeki kira bedellerinin belirlenmesine ilişkin olarak TBK'nın konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ayrılan bölümünde, birtakım esaslara yer verilmiştir¹⁵¹.

TBK'nın 344/1 hükmü uyarınca, taraflarca kararlaştırılmış olup yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak olan kira bedeli artış oranı veya miktarı, bir önceki kira yılına ait tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre olan değişim oranını¹⁵² geçemez¹⁵³. Aynı kural, TBK m. 344/1 uyarınca süresi bir yıldan fazla olan kira sözleşmelerinde de uygulanacak olup, bunun anlamı hem süre bitiminden sonra yenilenen dönemlerde hem de sözleşme süresi içinde taraflarca tayin edilen artış oranlarının (örneğin 2 yıl için akdedilen bir kira sözleşmesinde, kira bedelinin ilk yıl 1.000-TL, ikinci yıl 1.250-TL olacağına kararlaştırılması halinde), TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara

¹⁵⁰ KAYAR, s. 292; DOĞAN, 6098, s. 8; GÜMÜŞ, Kısa, s. 173; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 228.

¹⁵¹ 6217 sayılı Kanunun geçici 2. maddesi ile kiracı tarafın tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kira sözleşmeleri yönünden yürürlüğü ertelenen TBK maddelerinden biri de 344. maddedir. Her ne kadar 344. maddenin yürürlüğü ertelenmiş ise de, mülga GKHK dönemindeki Yargıtay içtihatları 344. madde ile paralel olduğundan, erteleme süresi boyunca kira bedelinin tayininde sözleşme serbestisi kuralının mutlak şekilde uygulanmasından söz edilemez. Ancak TBK 344. madde hükmü, mülga GKHK dönemindeki Yargıtay uygulamalarından farklı olarak, taraflarca sözleşmenin başında belirlenen artış oranlarının da tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşamayacağı esasını öngörmüştür. Oysa mülga GKHK dönemindeki Yargıtay uygulamalarında, taraflar, gerek sözleşme süresi içindeki gerekse yenilenen ilk kira dönemi için yapılacak artış oranını serbestçe belirleyebilmekte, yalnızca yenilenen ilk kira döneminden sonraki uzama dönemlerindeki artışların TEFE ile sınırlı olduğu kabul edilmekteydi. Şu halde TBK m.344 hükmü erteleme süresi boyunca uygulanmayacağından, taraflar sözleşmenin başında sekiz yıllık erteleme süresi için diledikleri artış oranını belirleyebilirler. Bkz. TÜRKMEN, s. 356-357; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 38.

¹⁵² Oranlar Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenmektedir. Bkz. AYDEMİR, s. 434; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 26.

¹⁵³ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 326-327; ARAL/ AYRANCI, s. 298; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 253; EREN, Özel, s. 403-404.

17/1/2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanununun 56. maddesiyle, 344. maddenin birinci ve ikinci fıkrasında yer alan “*üretici fiyat endeksindeki artış*” ibaresi, “*tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim*” şeklinde değiştirilmiştir.

göre değişim oranını aşamamasıdır¹⁵⁴. Yasa tarafından belirlenen artış oranı aşıldığı takdirde kısmi kesin hükümsüzlük söz konusu olur ve mahkemece yasal artış oranını geçmeyen kira bedeli tespit edilir¹⁵⁵. Bu durumda kiraya verenin, kira bedeli artış oranına ilişkin yapılan anlaşmanın geçersiz olacağını başlangıçta bilseydi kira sözleşmesini hiç yapmayacağı, bu sebeple sözleşmenin bütünüyle geçersiz olması gerektiği şeklindeki iddiası da dinlenmez¹⁵⁶.

Buna karşılık tarafların sözleşmede, uzayan sonraki kira dönemleri için herhangi bir artış oranı tayin etmemiş olmaları da mümkündür. Bu halde m. 344/2 uyarınca yine, “*kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.*” Dolayısıyla kira sözleşmesinin başında yenilenen dönemler için artış yapılacağı kararlaştırılmamış yahut artış yapılacağı kararlaştırılmakla birlikte bunun oranı belirlenmemişse, tarafların sonradan artış oranı konusunda uzlaşma da sağlayamaması halinde yenilenen dönem için kira bedeli tespit davası açma yoluna başvurmaları gerekir. Açılan dava üzerine hakim, kira bedelini en fazla bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı kadar artırabilir¹⁵⁷.

Kira sözleşmesi beş yıldan uzun süreli olduğu takdirde artış oranı, TBK m.344/3 uyarınca hakim tarafından hak ve nasafete göre belirlenir; taraflar arasında artış oranına dair bir anlaşma olup olmasının önemi yoktur. Buna göre hakimin, yenilenen dönem kira bedelini belirlerken, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını, kiralananın durumunu ve emsal kira bedellerini dikkate alması m. 344/3 uyarınca zorunludur. Aynı zorunluluk, m. 344/3 gereği, beş yıldan sonra yenilenen kira

¹⁵⁴ GÜMÜŞ, Kira, s. 62-63; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 37; İNCEOĞLU, M. Murat/ BAŞ, Ece, Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi, Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan, İstanbul 2011, s. 523-547 (*Kira Parası*), s. 527-528; ÖNCÜ, s. 324; ÖZEN, Kira Bedeli, s. 2045; KAPANCI, Berk, “*Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK M. 344 F.1 C.Son’un Yorumlanması*”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2015, Özel Sayı, Cilt:2, s. 809-834, s. 813; Aksi görüş için bkz. YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 327.

¹⁵⁵ ÖZEN, Kira Bedeli, s. 2037; İNCEOĞLU/ BAŞ, Kira Parası, s. 527; İNCEOĞLU, 2, s. 128; GÜMÜŞ, Kira, s. 70.

¹⁵⁶ ÖZEN, Kira Bedeli, s. 2037.

¹⁵⁷ GÜMÜŞ, Kısa, s. 187; YAVUZ, 2012, s. 289; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 3; İNCEOĞLU/ BAŞ, Kira Parası, s. 531; RUHİ, Ahmet Cemal, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayınları, İstanbul, 2011, s. 732; ÖNCÜ, s. 341.

sözleşmeleri için de geçerlidir. Bu şekilde her beş yıldan sonraki kira bedeli, onu takip eden beşinci yılın sonuna kadar yine m. 344/1 ve 2 fıkralarında yer alan esaslara göre değiştirilebilir (m.344/3)¹⁵⁸.

Şu halde kira sözleşmesinin kurulmasından itibaren kira bedelinin tespiti, 344. maddenin 1. ve 2. fıkralarına göre yapılırsa bile, tamamlanan beşinci kira yılını takip eden altıncı kira yılındaki kira bedeli, 344. maddenin 3.fikrası uyarınca hakim tarafından belirlenir. Örneğin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi 1 yıl için akdedilmişse 1 yılın dolmasının ardından dördüncü yenileme yılını tamamladığında; iki yıllık süre için akdedilmişse iki yılın bitiminden itibaren üçüncü yenileme yılını tamamladığında; sekiz yıllık süre için yahut belirsiz süreli olarak akdedilmişse, beşinci yılı tamamladığında kira bedeli TBK m.344/3 kapsamında hakim tarafından belirlenir¹⁵⁹.

Kira bedelinin sözleşmede yabancı para olarak kararlaştırılması da mümkündür¹⁶⁰. Bu halde taraflar, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde herhangi bir artış yapamazlar; yaptıkları takdirde kesin hükümsüzdür. Ancak kira bedelinde indirim yapılması mümkündür; hüküm kiracı lehine nispi emredici niteliktedir (TBK m. 344/ f. 4, c. 1)¹⁶¹. Beşinci yılın bitiminden sonra yeni kira bedelinin belirlenmesinde hakim, yabancı paranın değerinde meydana gelen farklılıklar ve yukarıda vurgulanan diğer hususlar göz önünde bulundurur (TBK m. 344/f. 4, c. 3)¹⁶² Ayrıca beş yılın geçip geçmediğine bakılmaksızın, koşulları oluşmuş ise kiracının, TBK'nın 138. maddesinde öngörülen aşırı ifa güçlüğüne dayanarak uyarılma davası açması mümkündür (TBK m. 344/f. 4, c. 2). Hatta bu davada terditli olarak öncelikle kira bedelinin değişen şartlara göre uyarlanmasını, uyarılma mümkün değil ise sözleşmenin feshini talep edebilecektir¹⁶³.

TBK m. 344 hükmü incelendiğinde, yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinin artırılacağı düşüncesinden hareket edildiği görülür. Ancak hükümde yer almamakla

¹⁵⁸ YAVUZ, 2012, s.283 vd; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 328-329; ARAL/ AYRANCI, s. 299.

¹⁵⁹ GÜMÜŞ, Kısa, s. 187-188; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 39; ÖZEN, Kira Bedeli, s. 2054.

¹⁶⁰ TBK'nın 344/4 maddesinde kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılabileceği açıkça düzenlenmişse de, 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile getirilen kira bedelinin döviz üzerinden yapılması yasağına ilişkin ayrıntılı açıklama için bkz. yukarıda "2.3.1.2" numaralı "Kira Bedeli" başlıklı bölüm.

¹⁶¹ AKYİĞİT, s. 155; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 329; İNCEOĞLU, 2, s. 151.

¹⁶² EREN, Özel, s. 405; ARAL/ AYRANCI, s. 299; GÜNAY, s. 197; YAVUZ, 2012, 281-282.

¹⁶³ URAL ÇINAR, s. 134-135; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 329; İNCEOĞLU, 2, s. 153; KILIÇOĞLU, Kira, s. 545-546.

birlikte öğretide, teorik olarak kira bedelinin indirilmesi için de dava açılabilceği, zira maddenin kenar başlığı olan “Belirleme” ibaresinin “artış”ın yanında “indirim”i de kapsadığı savunulmuştur¹⁶⁴.

TBK’nın anılan m. 344 hükmü, belirli veya belirsiz süreli fark etmeksizin tüm konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde uygulanabilir¹⁶⁵. Ancak sözleşmenin belirsiz süreli olması halinde kira bedeli belirleme davasının, yalnızca kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yıl dolmadan açılabilceği; zira on yıl dolduktan sonra artık kiraya verenin de hiçbir sebep göstermeksizin sözleşmeyi fesih hakkına sahip olduğuna dikkat çekilmiştir¹⁶⁶. Kiraya veren, on yılın sonunda, yasal sınırlamayla güncellenen bir kira bedeli yerine daha yüksek bedelle yeni bir kira sözleşmesi kurmak üzere mevcut sözleşmeyi feshedebilir. Gerçekten de bu halde, kiraya verenin herhangi bir sebep ileri sürmeksizin sözleşmeyi sona erdirme imkanı bulunduğundan, kira bedelinin belirlenmesi için dava açmasının –kiracı tarafından dava açılması müstesna- pratiğe yansımayacağı düşünülmektedir.

TBK’nın 344. maddesi, mülga BK ve mülga GKHK’da bulunmayan yeni bir maddedir. Hüküm, kiracı lehine emredici nitelikte olup kamu düzenine ilişkindir; bu sebeple geçmişe etkili olarak, yani mülga GKHK döneminde kurulmuş sözleşmelere dayanan davalarda da uygulanabilir¹⁶⁷. Mülga BK ve mülga GKHK’da ise, yenilenen kira dönemleri için kira bedelinin nasıl tespit edileceği konusunda bir hüküm bulunmamakla birlikte, uygulamada sıkça karşılaşılan bu sorunla ilgili Yargıtay’ın geliştirdiği esaslar mevcuttu¹⁶⁸. Gerekçesinde de belirtildiği üzere¹⁶⁹ TBK’nın 344. maddesi, uygulamada geliştirilen bazı prensipler dikkate alınarak oluşturulmuştur¹⁷⁰.

¹⁶⁴ GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 24; İNCEOĞLU, 2, s. 149.

¹⁶⁵ İNCEOĞLU, Kira Hukuku 2, s. 130.

¹⁶⁶ GÜMÜŞ, Kira, s. 72; ÖNCÜ, s. 311; AYDOĞDU, Murat/ KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2014, s. 559.

¹⁶⁷ GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 27.

¹⁶⁸ KIRMIZI, s. 355-360; İNCEOĞLU, 2, s. 123; Konuya ilişkin zaman içinde uygulamanın geçirdiği safhalar için bkz. ZEVKİLER/ GÖKYAYLA, s. 242 vd.; TANDOĞAN, 2008, s. 18 vd.

¹⁶⁹ TBK’nın 344. maddesinin gerekçesinin 3. fıkrası, “6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin, Anayasa Mahkemesince iptali üzerine bu konuda ortaya çıkan kanun boşluğunun, uygulamada kabul edilen esaslar göz önünde tutularak, yasal bir düzenlemeye kavuşturulması amaçlanmıştır.” www.kgm.adalet.gov.tr (E.T.: 10.05.2019)

¹⁷⁰ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 325; BURCUOĞLU, Haluk, Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler, Prof. Dr. Turgut AKINTÜRK’e Armağan, İstanbul 2008, s. 17-46 (Tasarı), s. 34; KIRMIZI, s. 342; ÖNCÜ, s. 303.

1.5.2.1.2. Dava Açma Süresi

Taraflar TBK'nın 344. maddesiyle çizilen sınırlamalara uyararak, yeni kira dönemi için kira bedeli belirleyebilirler. Uyuşma sağlanamadığı takdirde ise taraflardan birinin dava yoluna başvurması kaçınılmazdır. Kiraya verenin kira bedelinin belirlenmesi davasını açabilmesi için malik olması gerekmemektedir¹⁷¹.

Kira bedelinin belirlenmesi davası, “*Dava açma süresi ve kararın etkisi*” başlıklı 345. maddeye göre her zaman açılabilir. Dolayısıyla yenilenen kira döneminin içinde de bu dava açılabilir. Ancak davanın açıldığı ya da öncesinde bildirim yapıldığı tarih, mahkemece belirlenecek olan kira bedelinin işlerlik kazanacağı tarih bakımından önemlidir. Zira TBK'nın 345. maddesinin ikinci fıkrasına göre mahkemece tayin edilen kira bedelinin yeni kira yılında geçerli olabilmesi için, kiraya veren yeni kira döneminin başlamasından en az otuz gün önce tespit davasını açmalı yahut yine en az 30 gün önceden kira bedelinin artırılacağını yazılı olarak kiracıya bildirmelidir¹⁷². Şayet belirtilen zorunluluklara uyulmadan bir tespit davası açılmış ise, mahkeme kararı ile belirlenen kira bedeli artık bir sonraki kira dönemi için uygulama alanı bulur¹⁷³.

Taraflar kira sözleşmesinde, yeni kira dönemlerinde kira bedelinin artırılacağını kararlaştırdıkları takdirde, TBK m. 354/2'deki gibi yeni kira döneminin başlamasına 30 gün kala dava açılmasına veya ihtar çekilmesine gerek yoktur. Bu halde ilgili taraf, yeni kira döneminin sonuna kadar dava açabilir. Mahkemece tespit edilen bedel de, davanın açıldığı kira döneminin başı itibarıyla geçerlilik kazanır(TBK m. 353/3)¹⁷⁴.

Yenilenen dönem kira bedelinin, hakim tarafından kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirleneceğini öngören TBK'nın 344/2 maddesi ile aynı doğrultuda mülga 6570 sayılı GKHK dönemindeki kararlar için bkz. Yarg. İBK, T. 18.11.1964, 2/4 sayılı kararı, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019); Yarg. 3. HD, T. 18.09.2012, 13770/19084 ve Yarg. 3.HD, T. 29.09.2009, 13834/14349 (**KIRMIZI**, s. 355-359); Yarg. 3. HD., T. 14.02.1989, 513/1723 (**YAVUZ**, 2012, s. 284-285).

TBK'nın 345. maddesi doğrultusunda kira bedelinin tespiti için hem kiracı hem de kiraya veren dava açabilecek olup, aynı doğrultuda mülga 6570 sayılı GKHK dönemindeki kararlar için bkz. Yarg. 3.HD, T. 06.10.2003, E. 2003/12121 – K.2003/11720; Yarg. 13. HD., T. 24.06.2010, 864/9305, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019).

¹⁷¹ **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 330; **KIRMIZI**, s. 343; **İNCEOĞLU**, 2, s. 160; **ARAL/ AYRANCI**, s. 300.

¹⁷² **KILIÇOĞLU**, Kira, s. 553; **YAVUZ**, Şerh, s. 1854-1855; **KIRMIZI**, s. 364-365; **İNCEOĞLU**, 2, s. 155-157.

¹⁷³ **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 331.

¹⁷⁴ **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 331; **KILIÇOĞLU**, Kira, s. 553; Yarg. 6. HD., T. 26.02.2014, 6112/7606, “*Davada dayanan kira sözleşmesinin özel şartlar bölümü 3. Maddesinde kira artış şartı düzenlenmiştir. Her ne kadar davacı kira artırımını konusunda bir ihtarname keşide etmemiş ise de, sözleşmede kira artışı ile ilgili düzenleme*

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

TBK'nın 316/1. maddesine göre kiracı, kiralanan konut veya çatılı işyerini sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmakla yükümlü olduğundan, kiralananın mahiyetini değiştirecek veya ona zarar verecek şekilde hareket edemez. Kiracıya getirilen bu borç, kiralananı hem sözleşmedeki kullanım amacına uygun kullanmasını hem de bunu yaparken kendisinden beklenebilecek normal dikkat ve özeni göstermesini gerektirir¹⁷⁵. Aynı zamanda kiracı, kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gereken saygıyı gösterme borcu altındadır. Ancak “*kiralananın bulunduğu taşınmaz*” ifadesi, aynı parsel üzerinde birden çok bina bulunması halinde o binaları, hatta komşu parselleri de kapsayacağından, saygı gösterme yükümlülüğünün bu kadar geniş tutulması eleştirilmiş, yalnızca toplu yapılar bakımından hükmün faydalı olabileceği düşünülmüştür¹⁷⁶.

TBK'nın 316/1. maddesi ile kiracıya yüklenen borç, TMK'nın 2. maddesinde bulunan “*Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.*” ilkesinin de bir yansımasıdır¹⁷⁷.

Kiracının konut olarak kiraladığı yeri kendi keyfine göre işyerine dönüştürmesi yahut odanın birini yıkıp balkon veya teras oluşturması, sözleşmeye uygun özenle kullanma borcuna aykırılık olarak; komşularıyla sürekli biçimde kavga halinde olması, beslediği köpeğini serbest bırakarak komşularını taciz etmesi, evini çöp ev haline getirmesi veya evden devamlı kötü kokular yayılması gibi durumlar da komşulara saygı gösterme borcuna aykırılık olarak gösterilebilir¹⁷⁸.

bulduğundan ve dava 01.01.2012 tarihinde başlayan yeni kira dönemi içinde 06.09.2012 tarihinde açılmış olduğundan, mahkemece davanın süresinde açıldığının kabulü ile işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken davanın reddine karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir.”, KILIÇOĞLU, Kira, s. 553-555.

¹⁷⁵ AKYİĞİT, s. 112; İNCEOĞLU, 1, s. 262-263, 371; EREN, Özel, s. 356-357; ARAL/ AYRANCI, s. 291-292.

¹⁷⁶ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 262-263.

¹⁷⁷ TÜREL, s. 266.

¹⁷⁸ AKYİĞİT, s. 112; Yarg. 3. HD., E. 2017/6961 – K. 2017/18233, “Ayrıca davacılar tarafından davada dayandığı maddi olgu ve hukuki sebeplerin bir kısmı; kiralananın açıktan açığa fena kullanılmasına ilişkin olup, dava konusu işyerinde gece geç saatlere kadar yüksek sesle müzik dinlenmesi nedeniyle gerek kiralayanların

Kiracının TBK m. 316 ile öngörülen özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme yükümlülüğüne aykırı hareket etmesi halinde, kiraya verenin sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır. Bunun için kiraya veren kiracıya yazılı bir bildirimde bulunarak aykırılığın giderilmesini istemeli ve kiracıya en az otuz gün süre vermelidir. Yazılı bildirimde, verilen süre içinde aykırılık giderilmezse sözleşmeyi feshedeceği hususu da yer almalıdır (TBK m. 316/f. 2, c.1)¹⁷⁹.

Ancak kiracının kiralananana kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağına anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması hallerinde kiraya veren, kiracıya ayrıca süre vermeksizin ve herhangi bir bildirimde bulunmaksızın sözleşmeyi yazılı bildirimle hemen feshedebilir (TBK m. 316/3)¹⁸⁰.

gerekse komşuların gürültüden rahatsız oldukları ve işletmeden çıkan müşterilerin çevreye rahatsızlık verdiğinin tanık beyanları ile sabit olduğu anlaşılmaktadır. Mahkemece dinlenen davacı tanıkları, komşuların ve davacıların kiralanananda geç saatlere kadar yüksek sesle müzik dinlenmesinden ve kullanım şekli rahatsız olduklarını doğrulamıştır. O halde Mahkemece uyuşmazlığın 6098 Sayılı TBK'nun 316/3 maddesi çerçevesinde değerlendirilmek suretiyle, dosya kapsamı ve tanık beyanları da dikkate alınarak, davalının davranışlarının açıktan fena kullanım olduğu dikkate alınarak davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.”, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019); Yarg. 3. HD., E. 2017/7373 – K. 2017/17221, “Somut olayda; taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesi ve özellikle sözleşmenin 4. maddesindeki düzenlemeden; kiralananın okul/kreş olarak eğitim amaçlı ve sürekli kullanılmak üzere kiralandığı, kiralananın dönemselsel olarak kapalı tutulmasının ve bu hususta kiraya verenden izin alınmamasının kiralama amacına ve akde aykırı olduğu, davacı tarafından davalıya 30 gün süreli ihtarname gönderildiği ve akde aykırılığın düzeltilmediği anlaşıldığından; mahkemece, bu husus gözetilerek karar verilmesi gerekirken, hatalı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş olup, bozmayı gerektirmiştir.”, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019); Yarg. 3. HD., E. 2017/3349 – K. 2017/16197, “kesinleşen ilamdaki olaylar dışında gece geç saatlere kadar yüksek sesle müzik dinlenmesi ve buna ilişkin birden fazla kere tutanak tutulması, komşuların gürültüden rahatsız olduklarına dair Valilik makamına şikayette bulunmaları, yine kiralanananda küçük yaşta çocuğun konsomasyon yapması vakaları olduğu anlaşılmaktadır. Mahkemece dinlenen davacı tanığı komşuların kiralananın kullanım şekli rahatsız olduklarını doğrulamıştır. O halde Mahkemece uyuşmazlığın 6098 Sayılı TBK'nun 316/3 maddesi çerçevesinde değerlendirilmek suretiyle, dosyadaki tutanaklar ve tanık beyanı da dikkate alınarak, davalının davranışlarının açıktan fena kullanıma ilişkin olup olmadığı, tahliye şartlarının oluşup oluşmadığı üzerinde durularak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.”, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019).

¹⁷⁹ DOĞAN, 6098, s. 509; GÜNAY, s. 189; TÜREL, s. 267; KOÇ, s. 14.

¹⁸⁰ DOĞAN, 6098, s. 509; TÜREL, s.268; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 268; Yarg. 3. HD., E. 2017/7721 – K. 2017/17699, “Her ne kadar, dava dilekçesinde TBK'nun 331. maddesinde düzenlenen olağanüstü fesih nedeniyle tahliye isteminden bahsedilmiş ise de hukuki tavsif mahkemeye ait olup dava dilekçesindeki anlatımlardan davanın, kiralananın açıktan fena kullanım nedeniyle tahliyesi davası olduğunun kabulü gerekir zira iddia edilen müessir fiil açıktan fena kullanım halini oluşturmaktadır. O halde, Mahkemece uyuşmazlığın 6098 sayılı TBK'nun 316/3 maddesi çerçevesinde değerlendirilmesi ve açıktan fena kullanım durumunda herhangi bir ihtar olmadan da dava açılabilirliği gözetilerek, bu kapsamda deliller toplanmak suretiyle, davalının eyleminin açıktan fena kullanıma ilişkin olup olmadığı, tahliye şartlarının oluşup oluşmadığı üzerinde durularak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir”, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019).

1.5.2.3. Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu

Özenle kullanım borcunun bir uzantısı olarak TBK'nın 317. maddesinde kiracının, kiralananın olağan kullanımı konusunda gereken temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu öngörülmüştür. Ortaya çıkan masrafın madde hükmünde öngörülen türden olup olmadığı tespit edilirken yerel adete de bakılması gerekir (TBK m.317). Hüküm emredici nitelikte olmayıp, taraflarca aksi kararlaştırılabilir¹⁸¹. Örneğin kiralananadaki kombi ve aspiratörün periyodik temizliği veya apartmanın merdivenlerinin temizliği, prizlerin onarımı, kırılan ampulün değiştirilmesi gibi kiralananın sözleşmede öngörülen ya da kendi niteliğinden doğan kullanım amacına uygun biçimde olağan kullanımı sırasında çıkacak giderlere, bu madde gereği kiracının katlanması gerekmektedir¹⁸².

1.5.2.4. Kullanma Giderlerini Ödeme Borcu

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ısınma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerini ödeme borcu, TBK'nın 341. maddesi uyarınca kural olarak kiracı taraf üzerindedir. Kiracının kullanma giderlerine katlanma borcu emredici olmayıp, 341. madde hükmüne göre taraflar kira sözleşmesinde kiraya verenin sorumlu olacağını kararlaştırabilecekleri gibi, yerel adete göre de kullanım giderlerinden kiraya verenin sorumlu olması mümkündür (TBK m.341/ f. 1)¹⁸³. Ancak her durumda kiracı veya kiraya veren, her kim sorumlu ise, diğer taraf istediği takdirde bu giderleri karşıladığına dair kanıtlayıcı belgelerin bir örneğini ona vermekle yükümlüdür (TBK m. 341/ f. 2)¹⁸⁴.

Yukarıda "1.4.1.4.2." numaralı "*Yan Giderlere Katlanma Borcu*" başlıklı bölümde de değinildiği üzere TBK'nın 341. maddesinde düzenlenen "*kullanma giderleri*", TBK'nın 303. maddesinde ele alınan ve kiralananın kullanımıyla ilgili olan "*yan giderler*" niteliğindedir¹⁸⁵. Ancak yasa koyucu, yan giderlere katlanma borcunu 303. madde ile kiraya verene yüklediğinden, yan giderlerden biri olan kullanma giderlerini kural olarak kiracıya yükleyen 341. madde hükmü, 303. maddenin bir istisnasıdır. Nitekim 341.

¹⁸¹ UYUMAZ/ AKÇAAL, Genel Hükümler, s. 310; KIRMIZI, s. 177; İNCEOĞLU, 1, s. 334 vd.

¹⁸² AKYİĞİT, s. 113; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 266.

¹⁸³ KIRMIZI, s. 313; GÜMÜŞ, Yan Giderler, s. 7 vd; DOĞAN, 6098, s. 143. DOĞAN/ BAYGIN, s. 118-119.

¹⁸⁴ KILIÇOĞLU, Kira, s. 297.

¹⁸⁵ EREN, Özel, s. 399.

maddenin gerekçesinde de, anılan maddenin konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü olarak getirilen yedek bir düzenleme olduğu belirtilmiştir¹⁸⁶.

TBK 341. madde metninde ısıtma, aydınlatma ve su “gibi” ifadesi kullanılmak suretiyle, kullanım giderleri açısından sınırlı sayı ilkesinin geçerli olmadığı görülmektedir. Bu sebeple madde metninde yer almamakta birlikte doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili olmak kaydıyla örneğin bahçe bakım gideri, güvenlik görevlisi veya kapıcı ücretleri, internet veya sabit telefon gideri gibi başka giderler kullanma gideri olarak gösterilebilir¹⁸⁷. Uygulamada da kiracı tarafından ödendiği görülen apartman aidatlarının kullanma giderleri kapsamında olduğunu düşünmekteyiz. Buna karşılık doğrudan kiralananın kullanımıyla ilgili olmayan yan giderler TBK m.303 kapsamında kaldığından, bunlara kiraya verenin katlanması gerekir¹⁸⁸.

1.5.2.5. Ayıpları Bildirme ile Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu

Yukarıda 1.4.1.2. numaralı “*Ayıptan Sorumluluk*” başlıklı bölümde açıklandığı üzere, kiraya veren kiralananı ayıpsız teslim etmek ve sonradan meydana gelen ayıpları da gidermekle yükümlüdür. (TBK m. 318-319/1) Kiraya verenin sonradan meydana gelen ayıpları giderebilmesi için bunlardan haberdar olması gerekir. Bu nedenle kiracıya kendisinin giderme yükümlülüğü olmayan ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirme borcu yüklenmiştir. Kiracı, kiralanda meydana gelen ayıbın varlığını hal ve şartlara göre imkan bulur bulmaz bildirmezse bundan doğan zarardan sorumlu tutulacaktır (TBK m. 318)¹⁸⁹.

¹⁸⁶ TBK'nın 341. maddesinin gerekçesi, “*Maddede, konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından özel ve yedek bir düzenleme yapılarak, ısıtma, aydınlatma, su gibi kullanma giderlerine, kaynak İsviçre Borçlar Kanunundaki düzenlemeden farklı olarak, sözleşmede aksine bir hüküm yoksa kiracının katlanacağı hükme bağlanmıştır. Kiralananın boyanması, çatısının onarılması gibi kiralananın sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurulmasıyla ilgili olan diğer yan giderler hakkında Tasarının 302 nci maddesi uygulanacaktır.*”, www.kgm.adalet.gov.tr (E.T.: 10.05.2019)

¹⁸⁷ İNCEOĞLU, 1, s. 340; YAVUZ, Şerh, s. 1770.

¹⁸⁸ KIRMIZI, s.314.

¹⁸⁹ KUNTALP/ BARLAS/ AYANOĞLU MORALI/ ÇAVUÇOĞLU İŞINTAN/ İPEK/ YAŞAR/ KOÇ, s. 171; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 262-263; GÜNAY, s. 190.

TBK'nın 319/1 maddesi uyarınca kiracının, ayıpların giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katılma borcu bulunmaktadır. Katlanılması gereken bu ayıpların niteliği yasada belirtilmemiş olduğundan, ne zaman ortaya çıktığı fark etmeksizin, kiracının kiralananın kullanımını önleyen veya ona zarar veren her çeşit ayıbın giderilmesine katılma borcu vardır¹⁹⁰. Ancak kiraya verenin de bu çalışmaların yapılacağını uygun bir süre önceden kiracıya bildirmesi ve çalışmalar yapılırken kiracının yararlarını dikkate alması zorunludur. Böylelikle menfaatler dengesini gözetten bir düzenleme yapılmıştır (TBK m. 319/3)¹⁹¹. Kiralanandaki ayıpların giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmaların kiralananın korunması için zaruri olması, acil olması ve tamirat sırasında kiracının kiralananı kullanmasının mümkün olmaması halinde, kiracının bir süre kiralananı tahliye etmesi istenebilir¹⁹².

TBK'nın 319/2 maddesine göre kiracının bir diğer yükümlülüğü de, kiralananın bakımı, satışı yahut sonraki kiralamaları için zorunlu olduğu oranda gezilip görülmesine izin vermektir¹⁹³. Kiraya verenin kiralananın bu şekilde gezilip görüleceğini uygun bir süre önceden kiracısına bildirmesi ve bunlar gerçekleştiği esnada kiracının yararlarını gözetmesi mecburidir. (TBK m. 319/3). Bu husus aynı zamanda dürüstlük kuralının da bir gereğidir¹⁹⁴.

1.5.2.6. Kiralananı Geri Verme Borcu

1.5.2.6.1. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminde Geri Verilmesi

Kiralanan konut veya çatılı işyerinin sözleşme bitiminde geri verilmesi, kira sözleşmesinin kapsamı gereği kiracının asli borçlarından biridir¹⁹⁵. TBK'nın 334. maddesi uyarınca “*kiracı, kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür.*” Kiracı yalnızca, sözleşme konusu

¹⁹⁰ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 265.

¹⁹¹ DOĞAN, s. 510; TÜREL, s. 318; KOÇ, s. 15.

¹⁹² KAYAR, s. 294.

¹⁹³ İNCEOĞLU, 1, s. 442 vd; YAVUZ, 2012, s. 135-137.

¹⁹⁴ TANDOĞAN, 1989, s. 151; ALTAŞ, s. 65.

¹⁹⁵ DOĞAN, Murat, “*Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu*” (*Adi Kira*), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2004, C. VIII, S. 1-2 (s. 443-476), s. 444; İNCEOĞLU, 2, s. 490; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 285.

konut veya çatılı işyerini sözleşmeye aykırı kullanması nedeniyle doğacak zararları gidermekle yükümlü tutulmuş olup, kiralananı sözleşmeye uygun kullanmasına rağmen oluşan eskime ve bozulmalardan sorumlu tutulmamıştır (TBK m. 334/ f. 1, c. 2)¹⁹⁶.

Yasa hükmü, kiralananın teslim alındığı haliyle geri verilmesini öngördüğünden, kiralanan konut veya işyerinin kiracıya hangi niteliklerle teslim edildiğinin belirlenmesi önemlidir. Taraflar sözleşmeye kiralananın ne şekilde kiracıya teslim edildiğine dair not düşmüşler yahut ayrı bir tutanak tutmuşlarsa bu ileride kiralanan teslim edilirken yaşanması muhtemel uyuşmazlıkların çözümü için ışık tutacaktır. Ancak böyle bir yazılı düzenleme yapılmamışsa artık kim ne şekilde kiralananın teslim edildiğini iddia ediyorsa iddiasını ispatla mükelleftir. Zira 818 sayılı mülga BK'nın aksine 6098 sayılı TBK'da kiraya verenin kiralananı iyi bir halde teslim ettiğine dair bir karine ve ispat kolaylığı mevcut değildir¹⁹⁷.

1.5.2.6.2. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi

Kural olarak kiracının kiralananı geri verme borcu, sözleşmenin sona ermesiyle birlikte doğar (TBK m.334). Kiracının kiralananı sözleşme süresi bitmeden yahut fesih bildirim sürelerine uymadan geri vermesi halinde ise, kira sözleşmesinden kaynaklanan borçları, en başta da kira bedelini ödeme borcu, kiralananın benzer şartlarla kiralanabileceği makul bir süre boyunca devam eder (TBK m. 325/1, c.1)¹⁹⁸. Ancak kiracı, bu makul sürenin bitiminden evvel “*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.*” (TBK m. 335/1,c.2)¹⁹⁹. Bu kabul, eski yasa

¹⁹⁶ Yarg. 3. HD., E. 2017/2280 – K. 2017/13731, “6098 sayılı T.B.K. 'nun 316. maddesi hükmü uyarınca kiracı kiralananı tam bir özenle kullanmak ve aynı kanunun 334. maddesi gereğince sözleşme sonunda aldığı hali ile kiraya verene teslim etmekle yükümlüdür. Ancak kiracı sözleşmeye uygun olağan kullanma dolayısıyla oluşan eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayıp münhasıran kötü kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasardan sorumludur. Davalının kiralananı kullandığı süre ve kullanma amacı gözetildiğinde olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranma ve eskimelerin olacağı kuşkusuzdur. O halde Mahkemece alınacak ek bilirkişi raporu ile dava konusu taşınmazda olağan ve hor kullanım değerlendirmesi yapılarak, hor kullanma nedeniyle oluşan zarar belirlendikten sonra kullanım süresi ile orantılı olarak yıpranma payı hesap edilerek, belirlenen zarar tutarından düşülmesi gerekir.”, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019)

¹⁹⁷ AKYİĞİT, s. 118; KIRMIZI, s. 281.

¹⁹⁸ GÜMÜŞ, Kira, s. 194; KOÇ, s. 18.

¹⁹⁹ KIRMIZI, s. 241; AKYİĞİT, s. 117.

dönemindeki yargı kararlarına hakim bir anlayış olup²⁰⁰, 6098 sayılı TBK'nın kapsamına da alınmıştır.

1.6. KİRA SÖZLEŞMESİNDE ÖZEL DURUMLAR VE KİRACI LEHİNE DÜZENLEMELER

1.6.1. Kiralananda Yenilik ve Değişikler Yapılması

TBK m. 320 uyarınca kiraya veren, kiracının menfaatlerini gözetmek şartıyla kiralanan konut veya çatılı işyerinde birtakım yenilik ve değişiklikler yapabilir. Ancak kiraya verenin gerçekleştirmek istediği bu işlemler, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyecek ve kiracıdan katlanması beklenebilecek nitelikte olmalıdır. Bu iki koşul birlikte mevcut olduğu takdirde kiracı, kiralanda gerçekleştirilmek istenen bu yenilik ve değişikliklerin yapılmasına katlanmakla yükümlüdür²⁰¹.

Ayrıca kiracının da sözleşme konusu konut veya çatılı işyerinde yenilik ve değişiklikler yapma hakkı mevcuttur. Fakat bunun için kiraya verenin yazılı olarak rıza göstermesi şarttır (TBK m. 321). Yenilik ve değişiklikler kiraya verenin rızası üzerine gerçekleştirilmişse, aksine yazılı bir anlaşma olmadığı sürece kiracıdan kiralananı eski haliyle teslim etmesi istenemez (TBK m. 321/2)²⁰². Bu hüküm aynı zamanda, TBK'nın 334. maddesi ile öngörülen ve kiracının kiralananı teslim aldığı haliyle geri vermesi gerektiği kuralının istinasını oluşturmaktadır²⁰³.

Konuya ilişkin son düzenleme, kiracının gerçekleştirdiği bu yenilik ve değişikliklerden kaynaklı olarak kiralanda meydana gelen değer artışının karşılığını isteyebilmesini, kiraya veren ile yapılmış yazılı bir anlaşmanın varlığına bağlamaktadır (TBK m.321/3)²⁰⁴.

²⁰⁰ Yarg. 3. HD.'nin T. 27.11.2006, 15093/16158 sayılı kararında, “Kiracı tarafından süresinden önce boşaltılan yerin, aynı bedel ve şartlarla hangi sürede yeniden kiralanabileceği bilirkişi incelemesiyle saptanıp kiracının ödemesi gereken borcun bu süre ile sınırlı olarak tespit edilmesi” ve “davacı kiralayanın BK'nun 44 ve 98/2. maddeleri gereğince zararın artmaması, yani mecurun yeniden kiraya verilebilmesi için gerekli çabayı sarfetmesi gerekmektedir” denilmiştir, www.kazanci.com, (E.T.: 10.05.2019)

²⁰¹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 288-289; KOÇ, s. 15; KILIÇOĞLU, Kira, s. 195.

²⁰² KOÇ, s. 15; ÖZ, Turgut, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, İstanbul 2011, s. 54; KILIÇOĞLU, Kira, s. 196-197.

²⁰³ UYUMAZ/ AKÇAAL, Genel Hükümler, s. 312; KIRMIZI, s. 189.

²⁰⁴ İNCEOĞLU, 1, s. 483 vd.

Yazılı bir anlaşma yoksa kiracı tarafından istenemeyecek olan, yenilik ve değişiklikler için yapılan masraflar değil değer artışıdır²⁰⁵. Yine de öğretilerde bu hüküm, kiraya verenin sebepsiz zenginleşmesine neden olabileceği gerekçesiyle eleştirilmiştir²⁰⁶.

1.6.2. Alt Kira, Kullanım Hakkının Devri ve Kira İlişkisinin Devri

1.6.2.1. Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kiracı, kiraya verenin rızasını yazılı olarak almak ve kiraya verene zarar dokunduracak bir değişikliğe neden olmamak kaydıyla, kiralananı üçüncü bir kimseye tamamen veya kısmen kiralayabilir yahut kullanım hakkını devredebilir. TBK'nın 322. maddesinde yer alan bu hüküm ile öncelikle, kiracının kiralananı tamamen veya kısmen üçüncü bir kimseye kiralayarak kendisinin üçüncü kimseye karşı kiraya veren konumuna geçtiği alt kira sözleşmesi düzenlenmiştir²⁰⁷. Aynı hükümle, kiracının kira sözleşmesinden doğan kiralananı kullanma hakkını kısmen veya tamamen üçüncü bir kimseye devretmesi hali de öngörülmüştür²⁰⁸.

Kiraya veren, alt kira yahut kullanım hakkının devri konusunda daha başlangıçta sözleşme kurulurken yazılı sözleşme içinde yer alan bir maddeyle yahut ayrı bir yazılı belgeyle rıza verebileceği gibi, sözleşme kurulduktan sonra da yazılı şekilde rıza gösterebilir²⁰⁹. İşte kiracının kiraya verenin yazılı rızasını almadan kiralananı alt kira yahut kullanma hakkının devri yoluyla başkasına kullandırması halinde duruma göre TBK m. 316/2 uyarınca otuz gün süre verilerek yahut hiç süre verilmeden TBK m. 316/3 uyarınca kira sözleşmesinin feshi gerçekleştirilebilir²¹⁰.

²⁰⁵ **KIRMIZI**, s. 189.

²⁰⁶ **KOÇ**, s. 15-15; Ancak bu durumda kiracının sebepsiz zenginleşmeye dayalı alacak talebinde bulunabileceği ifade edilmiştir. Bkz. **GÜMÜŞ**, Kira, s. 248.

²⁰⁷ **EREN**, Özel, s. 361-364; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 324; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 268-271; **KAHVECİ**, s. 68; **TANDOĞAN**, 1989; s. 155.

²⁰⁸ **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 271; **ERZURUMLUOĞLU**, Sözleşmeler, s. 104-105; **EREN**, Özel, s. 364-366; **KAHVECİ**, s. 167; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 327. Alt kira sözleşmesi ile kullanım hakkının devri arasındaki karşılaştırma için bkz. **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 329-331; **OLGAÇ**, s. 617-618.

²⁰⁹ **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 269, 271; **EREN**, Özel, s. 363; **AKYİĞİT**, s. 296; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 325, 328; **KAHVECİ**, s. 39.

²¹⁰ **AKYİĞİT**, s. 297; **İNCEOĞLU**, 1, s. 406; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s. 177; **DOĞAN**, s. 256; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 328; **EREN**, Özel, s. 364; **TANDOĞAN**, 2008, s. 163.

Kiraya verenin yazılı rızası üzerine alt kira sözleşmesi kurulması yahut kullanma hakkının devrinde dahi alt kiracı veya kullanım hakkını devralan kişi, kiralanana asıl kiracıya tanınan biçimde kullanmakla yükümlüdür (TBK m. 322/3). Şayet kiralanana, asıl kiracıya tanınandan başka bir biçimde kullanılırsa, hem kiracı hem de alt kiracı ve kullanım hakkını devralan kimsenin kiraya verene karşı sorumluluğu meydana gelecek olup, somut olaya göre özenle kullanım yahut komşulara saygı gösterme yükümünün ihlali nedeniyle otuz gün süre verilerek yahut hiç süre verilmeden TBK m. 316 doğrultusunda sözleşmenin feshi yoluna gidilebilir²¹¹.

1.6.2.2. Kira İlişkisinin Devri

TBK'nın 323/1 maddesi²¹² doğrultusunda, kiraya verenin rızasını yazılı olarak almak kaydıyla kira ilişkisinin devri de mümkündür. Bu şekilde “*kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi*”, kiracının yerine geçmektedir (TBK m. 323/2)²¹³. Dolayısıyla kira ilişkisinin devrinden anlaşılması gereken, kiracı tarafın değişmesidir; kiraya veren tarafın değiştiği bir devir ilişkisi bu maddenin kapsamına girmemektedir²¹⁴.

Kira ilişkisinin devri halinde eski kiracının sorumluluğu konusunda, konut kirası ile işyeri kirasında TBK'da farklı düzenleme yapılmıştır. Buna göre konut kirasında kira ilişkisinin devri halinde devreden kiracı, kiraya verene karşı olan borçlarından kurtulurken, onu yerine devralan kiracı geçer ve kiraya verene karşı sorumlu olur (TBK m. 323/2). Çatılı olsun olmasın işyeri kiralarında ise devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve

²¹¹ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 329; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 270-271; İNCEOĞLU, 1, s. 512; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 105; AKYİĞİT, s. 297; KAHVECİ, s. 90.

²¹² Kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323, 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi ile yürürlüğü ertelenen maddelerden biridir. Bu sebeple anılan geçici 2. maddede belirtilen bir işyeri kirası söz konusu olduğunda, yine aynı maddeye göre 1/7/2020 tarihine kadar TBK 323. maddesi uygulanmaz; tarafların kira sözleşmesinde konuya ilişkin belirlediği hükümler uygulanır. Böyle bir hüküm kararlaştırılmamış ise 818 sayılı mülga BK hükümleri tatbik edilir. Bunun anlamı öncelikle, erteleme süresi boyunca, kanunların emredici düzenlemelerine aykırı olmamak kaydıyla sözleşme serbestisi gereğince sözleşme hükümlerinin uygulanacağıdır; zira mülga BK ve mülga GKHK'da, TBK'nın 323. maddesini karşılayan bir düzenleme mevcut değildir. Bu bağlamda kira ilişkisini devretmek isteyen kiracının, kiraya verenin rızasını GKHK m.12 uyarınca rızasını alması gerekmekte ise de, bu rızanın yazılı olması şartı bulunmamaktadır. Yine TBK 323. maddenin getirdiği önemli bir yenilik olan, işyeri kiralarında kiraya verenin haklı bir neden olmadıkça rıza vermekten kaçınmaması kuralı da erteleme boyunca uygulanmayacak, konut veya çatılı işyeri kirası olup olmadığı fark etmeksizin kiraya verenin rıza göstermemesi halinde kiracı kira ilişkisini devredemeyecektir. Bkz. TÜRKMEN, s.52; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 271, 3 numaralı dipnot.

²¹³ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 331-332; İNCEOĞLU, 1, s. 554; GÜMÜŞ, Kira, s. 231.

²¹⁴ TOPUZ, Seçkin/CANBOLAT, Ferhat, “Kira İlişkisinin Devri -(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi” (Devir), TBB 2011 (95), s.97-134, s. 99.

azami 2 yıl boyunca devralan yeni kiracıyla beraber müteselsilen sorumludur (TBK m. 323/3)²¹⁵.

Kira ilişkisinin devrinde de kiraya verenin yazılı rızasının bulunması şarttır. Bunun için kiraya veren, kiracı ile kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişi arasında yapılacak sözleşmeye önce veya sonra yazılı olarak onay verebileceği gibi kiracı, kiraya veren ve üçüncü kişi arasında kira ilişkisinin devri konusunda ayrı bir sözleşme de yapılabilir²¹⁶.

Kural olarak kiraya veren, kira ilişkisinin devrine onay gösterip göstermemekte serbest olmakla birlikte, yasada bunun bir istisnası öngörülmüştür. Buna göre kira sözleşmesinin konusu işyeri ise, kiraya veren haklı bir neden olmadan rıza vermekten kaçınmaz (TBK m. 323/1). Kiracı, kiraya verenin devir ilişkisine rıza göstermekten imtina etmesinin haklı bir nedene dayanmadığını düşünüyor ise, bu talebini dava yoluyla ileri sürebilir. Haklı nedenin olup olmadığı somut olaya göre hakim tarafından belirlenir²¹⁷.

Kiracı, kiraya verenin yazılı rızası olmaksızın kira ilişkisini devretme düşüncesiyle kiralanan konut veya işyerini üçüncü bir kişiye kullanırsa, bu davranışı TBK m. 316/1 kapsamında özenle kullanım borcuna aykırı düşeceğinden, kiraya verene m. 316/2-3 doğrultusunda sözleşmeyi süre vererek yahut somut olayın özelliklerine göre hemen feshetme imkanı doğar²¹⁸.

Son olarak da kiraya veren, işyeri kirasının devrine rıza göstermiş olsa dahi, -devreden kiracının sözleşmeyle ayrıca üstlenmiş olması hariç- devralan kiracının TBK m. 323/3'de öngörüldüğü gibi müteselsil sorumluluğu bulunmamaktadır²¹⁹.

²¹⁵ ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 105; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 332; EREN, Özel, s. 369; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 274; AKYİĞİT, s. 297-298; KIRMIZI, s. 235.

²¹⁶ EREN, Özel, s. 367; TOPUZ/CANBOLAT, Devir, s. 103-108; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 274; İNCEOĞLU, 1, s. 533.

²¹⁷ EREN, Özel, s. 368; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 105; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 332; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 273; AKYİĞİT, s. 297; TOPUZ/ CANBOLAT, Devir, s. 131; İNCEOĞLU, 1, s. 540; TÜREL, s. 368.

²¹⁸ AKYİĞİT, s. 299; TANDOĞAN, 2008, s. 163.

²¹⁹ GÜMÜŞ, Kira, s. 19; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 274.

1.6.3. Bağlantılı İşlem Yapma Yasağı

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sosyal ve ekonomik önemi ile özellikle kiracının sözleşme kurulurken kiraya veren karşısındaki zayıf konumu, kanun koyucuyu, sözleşme serbestisi ilkesine kiracı lehine bazı sınırlamalar getirmeye yöneltmiştir. Bu sınırlamalardan biri de, bağlantılı işlem yasağı öngören TBK'nın 340. maddesidir²²⁰.

Mülga BK'da ve GKHK'da bulunmayan, İsviçre BK'nda bulunan benzer bir düzenlemeden alınan TBK'nın "*Bağlantılı Sözleşme*" başlıklı 340. maddesiyle, kiraya verenin, kiracının kira sözleşmesi yapma gereksiniminden kötü niyetli olarak yararlanıp kira sözleşmesinden doğan yükümlülükler dışında ona başkaca bir borç yüklemesinin önüne geçilmek istenmiştir²²¹. Anılan hükme göre kira sözleşmesinin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının "*kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmıyorsa*", kira sözleşmesi değil, kiracıyı borç altında bırakan bağlantılı sözleşme geçersiz olacaktır. Bu geçersizlik, madde metninde geçmese de madde gerekçesinde belirtildiği üzere her zaman ileri sürülebilir ve mahkemece re'sen dikkate alınan kesin hükümsüzlük halidir. Bağlantılı sözleşme hükümsüz iken kira sözleşmesi geçerliliğini koruduğundan, kısmi geçersizlik söz konusudur²²².

Geçersizlik yaptırımına bağlanan bağlantılı sözleşme, kira sözleşmesinden bağımsız bir sözleşme olarak yahut kira sözleşmesinin içeriğinde bir yan edim yükümü şeklinde karşımıza çıkabilir. Öğretide, "*bağlantılı sözleşme*" kavramından, mehz yasada olduğu

²²⁰ 6353 sayılı Kanun'un 53. maddesiyle değişikliğe uğramış 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi uyarınca, "*kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında*" TBK'nın bağlantılı sözleşmenin geçersizliğine dair 340. maddesi 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır. Bu sebeple anılan geçici 2. maddede belirtilen bir işyeri kirası söz konusu olduğunda, yine aynı maddeye göre 1/7/2020 tarihine kadar TBK 340. maddesi uygulanmaz ve "*sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur; kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde ise mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.*" Bunun anlamı kural olarak işyeri kiralarında 1/7/2020 tarihine kadar sözleşme özgürlüğü kapsamında bağlantılı sözleşmelerin yapılabilceği, ancak yine bu türden sözleşmelerin mülga BK'nın 19-20 (TBK'nın 27-28) sınırlamasına tabi olacaktır. Bkz. İNCEOĞLU, M. Murat/BAŞ, Ece, "*Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı*" (*Bağlantılı Sözleşme*), İÜHFİM 2012, S. 2 (s. 165-182), s. 180; TÜRKMEN, s. 354.

²²¹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 312; AKYİĞİT, s. 144; KIRMIZI, s. 310-311; YAVUZ, 2012, s. 227.

²²² "*Burada 818 sayılı Borçlar Kanununun 20 nci maddesi anlamında her zaman ileri sürülebilir ve hâkim tarafından re'sen nazara alınması gereken kesin hükümsüzlük söz konusudur, burada geçersiz olan bağlantı sözleşmesidir. Kira sözleşmesi geçerliliğini korur; yani kısmi geçersizlik söz konusudur.*", Madde gerekçesinin 3.fıkrası, <http://www.kgm.adalet.gov.tr/Tasariyasamaları/Kanunlisan/2011Yili/kanmetni/6098ss.pdf> (E.T.: 10.05.2019); YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 312; EREN, Özel, s. 398; KILIÇOĞLU, Kira, s. 295.

gibi “bağlantılı işlem”in anlaşılması gerektiği, zira diğer şartları taşıdığı sürece kira sözleşmesiyle bağlantılı her türlü hukuki işlemin TBK 340. madde kapsamında olacağı ifade edilmiştir²²³.

TBK’nın 340. maddesi, ilgili işlemi bağlantılı sözleşme olarak niteleyebilmek için konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmesinin kurulması ve sürdürülmesinin bu sözleşmeye bağlı olması ölçütünü getirmiştir. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin kurulması bir başka sözleşmenin kurulmasına veya kurulu kira sözleşmesinin devamı bir başka sözleşmenin devamına bağlı tutulmuş ise, iki sözleşme arasında bağlantı var denilebilecek; diğer sözleşme “bağlantılı işlem” olarak nitelendirilecektir²²⁴.

TBK’nın 340. maddesi, bağlantılı sözleşmeden bahsedebilmek için ayrıca bu sözleşmenin kiracının yararına olmaması gerektiğini ifade etmektedir. Madde metni yalnızca lafzi olarak yorumlandığında, şayet bağlantılı sözleşme kiracının yararına ise sözleşmenin geçerli olacağı şeklinde bir sonuç çıkmaktadır. Böyle bir sonuç ise hükmün amacına aykırılık teşkil edeceğinden, bağlantılı sözleşmenin geçersizliği için “kiracının yararına olmaması” koşulunun aranmasının isabetli olmadığı düşünülmektedir²²⁵. Bununla birlikte öğretide, 340. maddede geçen yarar şartını, salt bağlantılı sözleşme edimine indirgeyerek araştırmamak gerektiği ileri sürülmüş, zira karşılıklı edimleri içeren her borç ilişkisinin taraflar için az veya çok bir yarar sağladığı belirtilmiştir. Bu meyanda örneğin kiracı, kira sözleşmesinin yapımı için kiraya verenden bir yıl süreyle otomobil yakıtı almayı vaat etmişse, bu sözleşmeyle kiracının malvarlığında bir artış gerçekleşeceği halde yine de TBK m. 340 uygulanacaktır²²⁶. Yine bu bağlamda kiracının kira sözleşmesinin yapımı için önceki kiracının bıraktığı eşyaları satın alma borcu altına girmesi yahut kiralananla ilgili bir sigorta sözleşmesi yapmayı yüklenmesi geçersizdir²²⁷. O halde kiracının yararının olmamasından, onun, kira sözleşmesinin kurulabilmesi için hiç ihtiyacı

²²³ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 312; GÜMÜŞ, Kira, s. 48; İNCEOĞLU/BAŞ, Bağlantılı, s 167.

²²⁴ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 312; İNCEOĞLU, 2, s. 40-41; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 208; EREN, Özel, s. 397.

²²⁵ UYUMAZ/AKÇAAL, Konut ve Çatılı İşyeri, s. 142.

²²⁶ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 314.

²²⁷ TBK 340. madde gerekçesinin 4. fıkrası, “Kiracı, bu madde ile kiraya verenin kiracı karşısında güçlü olma konumunu kullanarak kiracılıkla ilgisi olmayan başkaca borçları kendisine yüklemesine karşı korunmuştur. Meselâ, kiracının kiralayana karşı kiralananı satın alma yükümü altına girmesi veya önceki kiracının bıraktığı eşyayı satın almayı borçlanması ya da kiralananla ilgili bir sigorta sözleşmesi yapmayı üstlenmesi durumları geçerli olmayacaktır.”, www.kgm.adalet.gov.tr (E.T.: 10.05.2019)

olmadığı başka bir sözleşmeyi yapmak durumunda kalması anlaşılmalıdır²²⁸. Somut uyuşmazlıkta araştırılacak olan, kiracıya kira sözleşmesiyle birlikte bağlantılı sözleşmenin dayatılıp dayatılmadığıdır.

Öte yandan madde metninde açıkça yer almamakla birlikte madde gerekçesinde ifade edildiği üzere bağlantılı sözleşmenin kiraya veren veya onun dışında bir kişi ile yapılması arasında da bir fark bulunmamakta olup, herhalde bağlantılı olarak nitelenen sözleşme batıldır²²⁹.

1.6.4. Kiracının Güvence Vermesi

Güvence (depozito), kira sözleşmesinin başlangıcında kiracı tarafından kiraya verene teslim edilen ve kiracının kiralananı verebileceği olası zararların teminatını oluşturma amacı taşıyıp bunun haricinde kiraya verene ekonomik bir fayda sağlama gibi bir işlevi olmayan, genellikle bir miktar para veya kıymetli evraktır²³⁰. Kiracıdan güvence alınması, onun kiralananı zarar verme ve kira sözleşmesinin devamı boyunca kendisine ait olan borçları ifa etmeme riskini karşılama düşüncesine dayanmaktadır²³¹.

Kiracının güvence vermesine yönelik 342. madde düzenlemesi, TBK'nın konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü olarak getirdiği yeniliklerden biridir²³². Zira mülga BK'da

²²⁸ ACAR, Faruk, “Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence” (Bağlantılı), Kazancı Hakemli/ Hukuk Dergisi 2013, C.9, S.103-104, s. 165; İNCEOĞLU, 2, s. 52; ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 209.

²²⁹ TBK 340. madde gerekçesinin 3. fıkrası, “Öte yandan kiracılıkla bağlantısı bulunmayan, borç altına girmenin geçersiz olması bakımından, bu borçlanmanın kiraya verene veya üçüncü kişiye karşı olmasında fark yoktur. Her iki durumda da geçersizlik söz konusu olacaktır.”, www.kgm.adalet.gov.tr (E.T.: 10.05.2019); İNCEOĞLU, 2, s. 53-54.

²³⁰ AYDOĞDU, Murat, “Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu” Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2012, C. 14, S. 1, s. 1-53 (Basım Yılı: 2013), s. 35; AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 546-547; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2012 (Borçlar Özel), s. 339; EREN, Özel, s. 400-401; ARAL/AYRANCI, s. 312.

²³¹ İNCEOĞLU, M. Murat/ BAŞ, Ece, “Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu” (Depozito), Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi 2012, Cilt:28, Sayı: 1 (s. 111-154), s. 112; AYDOĞDU, s. 3; KILIÇOĞLU, Ahmet, Türk Borçlar Kanunu'na Eleştiriler, Türkiye Barolar Birliği Yayınları: 140, Ankara 2008 (Eleştiriler), s.74-75; EREN, Özel, s. 400; ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 318.

²³² TBK'nın güvence bedelini düzenleyen 342. maddesi, 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi ile yürürlüğü 8 sene süreyle ertelenen TBK maddelerinden biridir. Bu sebeple anılan geçici 2. maddede belirtilen bir işyeri kirası söz konusu olduğunda, yine aynı maddeye göre 1/7/2020 tarihine kadar TBK 342. maddesi uygulanmaz; onun yerine sözleşmenin konuya ilişkin hükümleri uygulanır. Yani 1/7/2020 tarihine kadar taraflar, TBK'nın 342. maddesinde öngörülen sınırlamalarına tabi olmaksızın güvence bedelini sözleşme özgürlüğü kapsamında serbestçe kararlaştırabilirler. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde ise mülga BK hükümlerine bakılır. Bkz. GÜMÜŞ, Özel Hükümler, İstanbul 2012, s. 340-341. Şu halde erteleme kapsamındaki işyeri kiralari bakımından

ve GKHK'da böyle bir düzenleme mevcut olmamakla birlikte uygulamada hemen hemen tüm kira sözleşmelerinde mevcut olan depozito uygulaması Yargıtay tarafından geçerli kabul edilmekteydi²³³.

Kiralananın elektrik, su, doğalgaz gibi giderleriyle ortak giderleri, kiralananın kötü kullanılması halinde oluşacak zararların bir teminatı ya da ödenmeyen kira bedeline karşılık gelmek üzere uygulamada çok çeşitli sebeplerle kiracıdan güvence alınması yoluna başvurulduğu görülmekte olup, mülga BK ve GKHK döneminde Yargıtay tarafından, güvencenin kira sözleşmesinde hangi alacağa özgü olarak alındığı kararlaştırılmadığı müddetçe, kiraya verenin kira sözleşmesinden kaynaklanan her türlü alacağını teminat altına almak için verildiği kabul ediliyordu²³⁴.

Uygulamada, kira sözleşmesinin kurulması esnasında güvencenin belirlenmesi halinde, bunun miktarının ne olacağı, sözleşmesinin sona ermesi üzerine güvencenin kiracıya iade edilmesi ve bilhassa kiralananın zarara uğraması halinde kiraya verenin hangi şartlarla ve

1/7/2020 tarihine kadar taraflar, TBK'nın 342. maddesindeki sınırlamalarla bağlı olmaksızın sözleşme özgürlüğü çerçevesinde güvence bedelinin miktarını kararlaştırabilirler. Ayrıca güvence bedelini bankaya yatırma zorunluluğu bulunmadığından eski uygulamada olduğu gibi kiraya verene bırakılabilir. Bkz. **AYDOĞDU**, s. 35; **İNCEOĞLU**, 2, s. 583.

²³³ **TANDOĞAN**, 1989, s. 62; **KIRMIZI**, s. 316-317; **ULUSOY, Erol**, "Kira Depozitosuna Faiz Ödenir mi?", Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Haizran 2000, C. 20, S. 3 (s. 41-59), s. 43; Yarg. 3. HD., 13.03.2007 tarih ve 3101/3517 sayılı karar, "Kira depozitosu bir miktar para ise (güvence parası), mülkiyetin intikali konusunda taraflar arasında bir anlaşma olmasa dahi kiraya verenin mal varlığına dahil olur. Kiralayan kira sözleşmesi sona erdiğinde alacağını güvence parasından mahsup eder. Kalanını kiracıya iadesi zorunludur."; Yarg. 3. HD., 17.04.2000 tarih ve 3271/3539 sayılı karar, "Bir başka anlatımla yeni malik kira sözleşmesinde eskisinin yerine geçerek sözleşmeyi tümüyle devir alırken, eski malik ile kira ilişkisi sona ermektedir. Borcun sona ermesi, bir edimi yerine getirme yükümlüğünün hukuken ortadan kalkmasını ifade eder. Böylece borçlu borçtan kurtulur, alacaklının alacak hakkı kalmaz. Borç ilişkisi eski kiralayan bakımından (kiralanan taşınmazın satımı ile) sona ermesine karşın bu ilişkiden doğmuş bir borcun (örneğin uyumsuzluk konusu olayda olduğu üzere sona eren kira ilişkisi nedeniyle muaccel hale gelen güvence parasının iadesi isteminin) devam etmesi olanaklıdır. O zaman kira ilişkisinin satım tarihi itibarıyla tasfiye edilmesi gerekecek ve kiracının (davacının) kiralayandan (depozitoyu) geri isteme hakkı doğacaktır. Şu var ki kiracının yeni malik tarafından borcun üstlenilmesine (açıkça ya da delalet edici eylemle) rıza göstermesi halinde eski malikin (davalının) borçtan kurtulması gerçekleşmiş olur.", Yarg. HGK., 28.03.2001 tarih ve 214/287 sayılı karar, "Dava, hukuksal nitelikçe BK.nun 249.maddesinde tanımlanan kiralayanın kiralananı sözleşmeyle amaçlanan biçimde kullanmaya elverişli olarak kiracıya teslim ve kira süresince bu halde bulundurma yükümlülüğüne uyulmaması nedeniyle aktin feshi, depozitonun iadesi ve tazminat istemidir...Kira sürekli bir akit olduğundan, hem aktin kurulmasından önce mevcut, hem de aktin devamı süresince kiracının bir kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplar kiralananın tekeffülü altındadır. Diğer bir anlatımla kiralayan sözleşme süresince kiralananı kullanmaya elverişli bulunması için gerekli önlemleri almak durumundadır. Eğer ayıp kiracının yahut kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sıhhati için ciddi bir tehlike teşkil etmekte ise; kiralayan bu tehlikeye akdi yaparken vakıf olmuş veya fesih hakkından feragat etmiş olsa bile yine kirayı feshedebilir (BK.md.249/3). Bu nedenle de kiralayana verdiği depozitoyu tahliye anında isteyebilir.", Kararlar için bkz. www.kazanci.com (Erişim Tarihleri: 10.05.2019)

²³⁴ **KIRMIZI**, s. 317.

ne tutarda zararı güvenceden karşılayabileceği gibi hukuki uyumsuzluklar meydana geldiğinden, kanun koyucu bu konuda bir düzenleme yapma ihtiyacı hissetmiştir²³⁵. Madde gerekçesinde, depozito veya başka herhangi bir ad altında böyle bir güvence verilmesi oldukça yaygın bir uygulama olduğundan kiracının korunması için bu hususta yasal düzenleme yapmak gereği doğduğu belirtilmiştir²³⁶.

TBK'nın yeniliklerinden biri olan 342. madde hükmü, kiracının güvence vermesini kira sözleşmesinden doğan yasal bir borç; dolayısıyla sözleşmenin kurulması açısından bir zorunluluk olarak düzenlememiş olup, güvence verilip verilmemesini tarafların iradesine bırakmıştır²³⁷. Ayrıca taraflar güvence verileceğini gerek sözleşmenin başında gerekse sözleşme kurulduktan sonra kararlaştırabilirler²³⁸.

TBK'nın 342. maddesi ile güvence verilip verilmemesi tarafların iradesine bırakılmakla birlikte, şayet güvence verilecekse bunun sınırları çizilmiştir. Buna göre öncelikle güvence bedeli, azami üç aylık kira bedeli kadar olabilir (TBK m. 342/1)²³⁹. Maddenin öngördüğü esasların uygulanması, madde metninden tam anlaşılmamakla birlikte güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesine bağlı tutulmuştur. Buna karşılık tarafların kefalet, rehin, teminat mektubu gibi başka türlü güvenceler verilmesini kararlaştırmaları halinde, TBK 342. madde hükmü uygulanmaz²⁴⁰.

Kiracı güvence olarak para verdiği takdirde bu paranın kiraya verenin onayı bulunmadan çekilemeyeceği vadeli bir tasarruf hesabına yatırılması, kıymetli evrak verdiği takdirde ise bankaya depo edilmesi zorunluluğu vardır (TBK m. 342/f. 2, c. 1). Taraflar aksini kararlaştıramazlar. Banka ise, hesaptaki güvenceyi yalnızca tarafların izniyle yahut

²³⁵ **YILDIRIM, Abdülkerim**, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi", AÜHFED 2015, (s. 237-265), s. 241.

²³⁶ "Maddede, uygulamada kiraya verenlerin, kiracıdan "depozito" veya başka ad altında ve kira bedeli, dışında kira sözleşmesinin yapıldığı sırada veya başka bir zamanda güvence parası aldıklarına sıkça rastlandığından, bu uygulamaya karşı kiracıyı korumak amacıyla düzenleme getirilmiştir. Bu madde ile, bir yandan, sözleşme ile kiracıdan güvence istenilmesi imkânı kabul edilmiş, öte yandan, bunun sınırları açıklıkla ortaya konulmuştur.", TBK m.342'nin gerekçesi, www.kgm.adalet.gov.tr (E.T.: 10.05.2019); Aksi görüş için bkz. **KILIÇOĞLU**, Eleştiriler, s.73 vd.

²³⁷ **AYDOĞDU**, s. 4; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 315; **URAL ÇINAR**, s. 411.

²³⁸ **YAVUZ**, Şerh, s. 1778; **İNCEOĞLU/ BAŞ**, Depozito, s. 117; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 164.

²³⁹ **GÜMÜŞ**, Kira, s. 164; **DOĞAN**, 6098, s. 512; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 318.

²⁴⁰ **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 319; **AYDOĞDU**, s. 6; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 316; **İNCEOĞLU/ BAŞ**, Depozito, s. 114-115.

kesinleşen icra takibi ya da mahkeme kararına dayanarak geri verebilir (TBK m. 342/f. 2, c. 2)²⁴¹. Burada güvencenin geri verilmesi konusunda bankanın özen yükümlülüğü bulunduğu anlaşılmaktadır²⁴².

TBK m. 342/2’de öngörülen haller dışında, kiraya veren kira sözleşmesinin sona ermesini takip eden 3 ay içinde, kira sözleşmesine ilişkin bir dava veya takip açtığını yazılı olarak bildirmediği takdirde de bankanın güvenceyi geri verme zorunluluğu bulunmaktadır. Bu ihtimalde kiracının talepte bulunması yeterlidir, kiraya verenin rızası aranmaz²⁴³.

Güvence verilmesini düzenleyen 342. maddenin birinci fıkrası, kiracıyı koruyacak şekilde nispi emredici nitelikte olup taraflar, kiracı lehine olmak kaydıyla farklı bir düzenleme (güvence bedelinin bir aylık kira bedeli olması gibi) yapabilirler. TBK m.342’nin diğer fıkraları ise hem taraflar hem de bankalar için mutlak emredici hüküm niteliği taşımakta olduğundan kira sözleşmesi ile fıkra hükümlerinin aksine düzenleme yapılamaz²⁴⁴.

Kiracının güvence vermesine ilişkin TBK 342. madde hükmü, yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralrı için geçerli olup, ürün kirası gibi diğer tür kira sözleşmelerinde uygulanmaz²⁴⁵. Ancak diğer tip kira sözleşmelerinde de kiracının güvence vermesine dair yasaklayıcı bir hüküm mevcut olmayıp, taraflar sözleşme özgürlüğü ilkesi (TBK m. 26) çerçevesinde güvence verilmesini kararlaştırılabilirler²⁴⁶.

²⁴¹ URAL ÇINAR, s. 421; YAVUZ, Şerh, s. 1774; KILIÇOĞLU, Kira, s. 297.

²⁴² ACAR, Faruk, “Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence” (Bağlantılı), Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi 2013, C. 9, S. 103-104, s. 170.

²⁴³ DOĞAN, s. 359 vd; KILIÇOĞLU, Kira, s. 297; AYDOĞDU, s. 10, 25.

²⁴⁴ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 315; EREN, Özel, s. 401; GÜMÜŞ, Kira, s. 162; KIRMIZI, s. 316.

²⁴⁵ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 315; URAL ÇINAR, s. 417; GÜMÜŞ, Kira, s. 159; YAVUZ, Şerh, s. 1777.

²⁴⁶ YILDIRIM, s. 243; AYDOĞDU, s. 8; AYDEMİR, s. 245; AYDOĞDU, Murat/ KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2014, s. 547.

1.6.5. Kiracı Aleyhine Değişiklik ve Düzenleme Yasağı

1.6.5.1. Kira Bedelinin Belirlenmesi Dışında Kiracı Aleyhine Değişiklik Yapma Yasağı

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira bedeline ilişkin düzenlemelere TBK'nın 343-346 maddelerinde yer verilmiştir. “*Kira Bedeli*” başlığı altındaki ilk düzenleme olan 343. madde hükmü, kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine yapılacak değişikliğin yalnızca kira bedeli açısından mümkün olabileceğini belirtmekte olup, mülga GKHK'daki 9. madde hükmünü karşılamaktadır²⁴⁷. Ancak öğretide haklı olarak, bu hükmün yerinin isabetli olmadığı, bu hükümlerle kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağına dair genel bir kural koyulduğundan bunun kira bedelinden ayrı ve bağımsız bir maddede düzenlenmesinin daha isabetli olacağı ifade edilmiştir²⁴⁸.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine değişiklik yapma yasağı getiren 343. madde hükmü, “*kira bedelinin belirlenmesi*” hususunu bu kuralın dışında tutarak istisnasını da kendisi belirlemiştir. Kiraya verenin menfaatlerini göz önünde bulundurma zorunluluğundan doğan bu istisna ile sözleşme kurulurken belirlenen kira bedelinin, bilhassa yasa gereği sözleşme süresinin uzaması halinde ortaya çıkan yeni ekonomik şartlara göre değiştirilmesi imkanı sağlanmıştır²⁴⁹.

Nisbi emredici olarak nitelenebilecek 343. madde hükmü uyarınca, kira bedelinin belirlenmesi dışında kalan konularda kiracının aleyhine olarak kira sözleşmesinde sonradan yapılacak değişiklikler, (örneğin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini dava yoluyla sona erdiren ve TBK 350. maddesinde gösterilen sebeplere bir yenisinin eklenmesi gibi) kiracı tarafından kabul edilmiş dahi olsa kesin hükümsüzdür²⁵⁰.

²⁴⁷ KOC, s. 24; TBK 343. madde hükmü, 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi ile kiracısının tacir ve tüzel kişi olduğu işyeri kiralalarında yürürlüğü ertelenen hükümlerden biri ise de, 6570 sayılı Kanun'un 9. maddesi ile örtüşen bir hüküm olduğundan ertelenmesinin bir etkisi bulunmamaktadır. Bkz. TÜRKMEN, s. 355; İNCEOĞLU, 2, s. 583; YAVUZ, Şerh, s. 1823-1824.

²⁴⁸ DOĞAN, 6098, s. 512.

²⁴⁹ KIRMIZI, s. 329. Ayrıca kira bedelinin belirlenmesine ilişkin olarak bkz. yukarıda “1.4.2.1.1” numaralı bölüm.

²⁵⁰ KIRMIZI, s. 330; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 311.

1.6.5.2. Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı

TBK'nın "*Kira bedeli*" başlığı altında düzenlenip 343. madde hükmü ile bağlantılı olan 346. maddesi²⁵¹ uyarınca, kiracının ödeme yükümlülüğü yalnızca kira bedeli ve yan giderlerle sınırlıdır, kiracıya ek bir ödeme yükümlülüğü getirilemez²⁵². Hükmün devamı uyarınca, kira bedelinin süresinde ödenmediği takdirde kiracının ceza koşulu ödeyeceğine ve/veya sonraki kira bedellerin muaccel olacağına yönelik kayıtların da geçerli kabul edilmediği bildirilmiştir²⁵³. Konut ve çatılı işyeri kiralarna özgü bir düzenleme olan TBK'nın 346. maddesi emredici niteliktedir²⁵⁴.

TBK'nın "*kiracı aleyhine düzenleme yasağı*" başlığını taşıyan 346. madde hükmünde öngörülen, kiracıya kira bedeli ve yan giderle haricinde ayrıca bir ödeme yükümlülüğü yüklenemeyeceği kuralı, mülga GKHK'nın 16. maddesini karşılar niteliktedir. Ancak TBK 346. maddenin devamında yer alan ve süresinde ödenmeyen kira bedeli nedeniyle kiracının ceza koşulu ödeyeceğine yahut sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına dair kayıtların geçersizliğini öngören hüküm, mülga GKHK'da bulunmuyordu²⁵⁵. Bu sebeple TBK'nın yürürlüğe girmesinden önce Yargıtay, bir aylık kiranın ödenmemesi halinde sonraki ayların kira bedellerinin muacceliyet kazanacağı ve cezai şart ödeneceği

²⁵¹ 6217 sayılı Kanun'un geçici 2.maddesi ile yürürlüğü ertelenen TBK maddelerinden biri de "*kiracı aleyhine düzenleme yasağı*" başlıklı 346. madde hükmüdür. Bu maddenin ertelenmesinin bir sonucu olarak kiracısının tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kiralarnında taraflar, mülga BK m. 19-20 (TBK m. 27-28) ile öngörülen tahditlere uyulması şartıyla sözleşme özgürlüğü kapsamında, kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında (örneğin kamu hukukundan doğan vergi vb. yükümlülüklerden kaynaklı ödemeler gibi) bir ödeme yükümlülüğü getirmeyi kararlaştırılabilirler. Ertelemenin bir diğer sonucu da, -yine kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kiralarnı için- kira bedelinin ödenmemesi halinde diğer kira bedellerinin muaccel olacağına ve kira bedelinin zamanında ödenmemesi durumunda cezai şart ödeneceğine dair kira sözleşmesine koyulan kayıtların erteleme süresi sonuna kadar geçerli olmasıdır. Bkz. **TÜRKMEN**, s. 361.

Bkz. Yarg.6. HD., T. 16.01.2014, E. 2013/14562 – K. 2014/464, "*Dava, kira alacağıın tahsili için başlatılan icra takibine vaki itirazın kaldırılması ve tahliye istemine ilişkindir. Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinde "bir ayın kirası süresinde ödenmediği takdirde gelecek ayların kiralarnının muacceliyet kespedeceği" koşuluna yer verilmiştir. Bu durumda mahkemece tacir kiracı-şirket hakkında T.B.K.nun 346. maddesinin 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanamayacağı gözetilerek muacceliyet şartı gereğince istenen kiralarn yönünden muacceliyet koşulunun geçerli olduğunun kabulü gerekir. Mahkemece bu konuda bir değerlendirme yapılarak muaccel hale gelen aylar yönünden de davanın kabulüyle itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekir.*", www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019)

²⁵² Kiracının vereceği güvence bedeli, TBK'nın 342. maddesinde açıkça düzenlendiğinden, 346. maddeyle getirilen yasak kapsamında değildir. Bkz. **GÜMÜŞ**, Kira, s. 66; **İNCEOĞLU**, Düzenleme, s. 675.

²⁵³ **İNCEOĞLU, M. Murat**, Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı, Prof. Dr. Belgin Erdoğan'a Armağan, İstanbul 2011, s. 671-688, s. 671 (*Düzenleme*); **GÜMÜŞ**, Kısa, s. 179-180; **DOĞAN**, 6098, s. 514; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 309; **EREN**, Özel, s. 410; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 266.

²⁵⁴ **GÜMÜŞ**, Kısa, s. 179; **EREN**, Özel, s. 410; **KILIÇOĞLU**, Kira, s. 555; **KIRMIZI**, s. 367.

²⁵⁵ **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 309; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 66.

yolundaki sözleşme hükümlerini muteber kabul etmekte²⁵⁶; yine öğretide, sözleşmede bir ceza koşulu öngörülmüşse bunun tümüyle geçersiz olmayacağı, ceza koşulundan indirim yapmak suretiyle çözüm getirilebileceği kabul edilmekteydi²⁵⁷.

TBK'nın 346. maddesiyle birlikte, kira sözleşmelerinde yer alan muacceliyet kaydının geçerli olduğu yönündeki Yargıtay'ın yerleşik içtihatları geçerliliğini kaybetmiş olup, TBK'nın yürürlük tarihinden önce yapılan sözleşmelerde yer alan ceza koşulu ve muacceliyet şartına dair kayıtlar da geçersizdir²⁵⁸. TBK m. 346 ile yasaklanan, kira bedelinin ödenmemesine bağlanan ceza koşuludur; kiracının kira bedeli dışındaki yükümlülüklerine ilişkin olarak sözleşmeyle öngörülen cezai koşul, m. 346 kapsamında değildir²⁵⁹.

²⁵⁶ Yarg. HGK, T. 07.03.2007, E. 2007/6-108 - K. 2007/104, “*Dava, itirazın kaldırılması ve tahliye talebine ilişkindir. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde, kiralardan birinin gününde ödenmediği takdirde dönem sonuna kadar olan tüm kiraların muaccel olacağı kararlaştırılmıştır. Bu koşul geçerli olup, tarafları bağlar. Somut olayda da kiracı, kiralardan birini ödemediğinden dönem sonuna kadar olan kiralar muacceliyet kazanmıştır. Muacceliyet kazanan kiralar 30 günlük yasal süre içinde ödenmediğinden, temerrüt gerçekleşmiştir. Açıklanan hususlar dikkate alınmadan tahliye talebinin reddine karar verilmesi isabetsizdir.*”; Yarg. 3. HD., T. 08.03.2004, 1792/1811, “*Kira sözleşmesine konulmuş ve kira parasının zamanında ödenmemesi halinde kiracının ödemeyi kabul ettiği cezai şart geçerlidir. Zira buradaki ceza koşulunun amacı kira parasının zamanında ve tam olarak ödenmesini temin etmektir.*”, www.kazanci.com (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

²⁵⁷ KUNTALP/ BARLAS / AYANOĞLU MORALI / ÇAVUŞOĞLU / İPEK / YAŞAR / KOÇ, s. 53-84.

²⁵⁸ KOÇ, s. 27; AKYİĞİT, s. 260.

²⁵⁹ İNCEOĞLU, 2, s. 112 vd.; ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 247; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 309-310.

2. BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRAYA VEREN TARAFINDAN SONA ERDİRİLMESİ

2.1. GENEL OLARAK

Kira sözleşmesi, TBK'nın Özel Borç İlişkilerini düzenleyen ikinci kısmının dördüncü bölümünü oluşturmakta olup, bu bölüm de “Genel Hükümler” (Birinci Ayırım), “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” (İkinci Ayırım) ve “Ürün Kirası” (Üçüncü Ayırım) olmak üzere üç başlık altında düzenlenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesi, bu kira sözleşmesi türüne özgü hükümlerin ikinci ayırımında 347 – 356. maddeler arasında iki grup altında incelenmiştir. Kiraya verenin, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine has sona erme nedenleri yanında kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere dayanarak yahut borçlar hukukunun genel ilkelerine göre de sözleşmeyi sona erdirmesi mümkündür.

2.2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRAYA VEREN TARAFINDAN GENEL HÜKÜMLERE GÖRE SONA ERDİRİLMESİ

TBK'da düzenlenmiş sona erme halleri dışında, Kanunun genel hükümleri çerçevesinde kiraya verenin kiracısı ile anlaşarak yahut iradesinin fesada uğraması söz konusuysa iptal hakkını kullanarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirmesi mümkündür²⁶⁰.

²⁶⁰ FEYZİOĞLU, s. 603; DOĞAN, s. 22-24; İNCEOĞLU, 2, s. 180-181. Kira sözleşmesinin sürekli borç doğuran niteliği nedeniyle, burada bahsedilen iptalin geçmişe etkili olamayacağı ifade edilmiştir. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 595; SELİÇİ, Özer, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1977, s. 57 vd.

2.2.1. İkale (Sona Erdirme) Anlaşması

Taraflar, TBK’da düzenlenmemiş olan ikale anlaşmasıyla sözleşme özgürlüğü kapsamında karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarıyla aralarındaki sözleşme ilişkisini sona erdirebilirler. Tarafların anlaşarak sözleşmeyi sona erdirmeye özgürlükleri sınırlandırılmış olmayıp, anlaşma herhangi bir şekilde de tabi değildir²⁶¹.

Tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarıyla kurulan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi de, Yargıtay’ın da kabulünde olduğu gibi, sözleşmenin herhangi bir aşamasında yine kiracı ve kiraya verenin karşılıklı anlaşması ile her zaman sona erdirilebilir²⁶².

2.2.2. İrade Bozukluğu Nedeniyle Sözleşmenin İptali

İradeyi bozan sebepler TBK’da yanılma (hata), aldatma (hile) ve korkutma (tehdit) olmak üzere üç grup altında düzenlenmiştir. Kural olarak bu hallerden biri nedeniyle iradesi sakatlanan taraf, yasayla kendisine verilen süre içinde iptal hakkını kullanmazsa irade sakatlığıyla kurulan sözleşmeye onay verdiği anlamına gelir ve sözleşme baştan itibaren geçerli olur²⁶³.

İrade bozukluğu sebeplerinden ilki olan yanılma (hata), TBK’nın genel hükümlerinde, 30 – 35. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Yanılma, kişinin gerçek iradesiyle, irade açıklaması arasında ortaya çıkan uyumsuzluk olup, bu uyumsuzlukta sözleşmenin diğer tarafının herhangi bir etkisi ya da müdahalesi bulunmamaktadır. TBK her yanılmayı değil, yalnızca esaslı yanılmaları sözleşmenin iptali sebebi saymış (TBK m.30) ve hangi hallerde esaslı yanılma olduğunu sıralamıştır (TBK m. 31). TBK, sözleşmenin kurulması

²⁶¹ EREN, Özel, s. 376; İNAN/ YÜCEL, s. 654; AKYİĞİT, s. 303; TUNÇOMAĞ, Genel, s. 674 (Yazar, “ikale sözleşmesi” yerine “fesih sözleşmesi”ni kullanmıştır).

²⁶² Yarg. HGK, E. 2012/6-399 – K. 2012/553, “Bir kira sözleşmesi, o yolda açık bir sözleşme hükmü bulunmasa dahi, kira süresi bitmeden tarafların karşılıklı anlaşmalarıyla sona erdirilebilir; buna hukuken herhangi bir engel yoktur.”, www.karartek.com (E.T.: 10.05.2019); AKYİĞİT, s. 303; DOĞAN, s. 22; TANDOĞAN, 2008, s. 194; FEYZİOĞLU, s. 603; AKKANAT, Halil, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, İstanbul 2012 (s. 261-272), s. 262.

²⁶³ TUNÇOMAĞ, Genel, s. 234; OĞUZMAN/ ÖZ, s. 120; İNAN/ YÜCEL, s. 655-656; von THUR, s. 305; HATEMİ/ GÖKYAYLA, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İstanbul 2015, s.103-104; İrade bozukluğuna bağlanan hukuki sonuç hakkında savunulan “geçersizlik teorisi” ile “iptal teorisi”nin karşılaştırması için bkz. EREN, Genel, s. 426-429.

yönündeki iradenin, haberci ya da çevirmen gibi bir vasıta tarafından karşı tarafa yanlış şekilde iletilmesi durumunu da yanılma hükümlerine tabi tutmuştur (TBK m. 33). Ayrıca TBK, kişinin irade açıklamasında yanılmamasına rağmen, sözleşme yapma amacıyla (saikte) yanılması ve bu yanılmanın sözleşmenin temeli olup dürüstlük kurallarına uygun olması hâlini de yine esaslı yanılma olarak kabul etmiştir (TBK m. 32).²⁶⁴ Davacı kiracının işyeri olarak kullanmak üzere kiraladığı taşınmazın aslında konut niteliğinde olması nedeniyle saikte yanılmaya düştüğü şeklindeki iddiasını, tapu kaydında "mesken" olan yerin kira sözleşmesinde iş yerine dönüştürülemeyeceği gerekçesiyle yerinde görmeyen yerel mahkeme kararını Yargıtay onamıştır²⁶⁵.

TBK'nın 36. maddesi uyarınca bir kimse aldatılma (hile) sebebiyle sözleşme akdetmişse, sözleşme ile bağlı olmayacaktır. Burada iradesi aldatma ile bozulan taraf bir yanılmaya düşmüş olmakla birlikte, yasa, yanılmanın esaslı olması şartını da aramamaktadır (TBK m. 36/1)²⁶⁶. Aldatmayı sözleşmenin karşı tarafı dışında üçüncü bir kimse de yapmış olabilir. Bu halde aldatılanın sözleşmeyi iptal edebilmesi, karşı tarafın aldatmayı bilmesi ya da bilebilecek durumda olmasına bağlıdır (TBK m.36/2)²⁶⁷.

TBK'nın 37-38. maddeleri uyarınca, kişi sözleşmeye razı olmadığı halde, kendisinin veya bir yakınının kişilik haklarına ya da malvarlığına karşı yakın bir tehlike ile haksız biçimde korkutulması sonucu sözleşme yapmış ise sözleşmeyle bağlı değildir. Aldatmada olduğu gibi korkutmada da kişinin iradesinde oluşan bozukluğun nedeni dışarıdan yapılan müdahaledir²⁶⁸. Örneğin kiraya veren, dairesini kiraya vermezse telefon kablolarının kesileceği ve konuşmalarına engel olacağı gibi bir tehlikeyle korkutulmuşsa, bu korkutma sonucu yaptığı sözleşmeyle bağlı değildir²⁶⁹. Aldatmada olduğu gibi korkutmada da korkutan taraf üçüncü bir kişi olabilir. Bu halde sözleşmenin karşı tarafı korkutmayı

²⁶⁴ OĞUZMAN/ ÖZ, s. 94 vd; KILIÇOĞLU, Genel, s. 201 vd; NOMER, s. 83-86; İNAN/ YÜCEL, s. 311 vd.

²⁶⁵ Yarg. 6. HD., E. 2016/7956 – K. 2016/6068, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019).

²⁶⁶ KILIÇOĞLU, Genel, s. 218-219; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 100; İNAN/ YÜCEL, s. 326.

²⁶⁷ OĞUZMAN/ ÖZ, s. 114; KILIÇOĞLU, Genel, s. 221; İNAN/ YÜCEL, s. 327; NOMER, s. 87.

²⁶⁸ HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 101; von THUR, s. 293; TUNÇOMAĞ, Genel, s. 231; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 473 vd.

²⁶⁹ KILIÇOĞLU, Genel, s. 228.

bilmiyor yahut bilebilecek durumda değilse, sözleşmeyi iptal etmek isteyen korkutulan, hakkaniyet gerektirdiği takdirde karşı tarafa tazminat ödemekle yükümlü olur²⁷⁰.

Konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesi de, kiraya verenin TBK'nın genel hükümleri çerçevesinde yanılma, aldatma veya korkutma nedenlerinden biriyle irade bozukluğuna uğraması sonucunda kurulmuşsa, kiraya verenin sözleşmenin iptalinin tespiti istemiyle mahkemeye başvurması mümkündür²⁷¹.

Kiraya veren, konut veya çatılı işyeri sözleşmesini yanılma veya aldatma nedeniyle yahut korkutulma sonucunda akdetmişse, yanılma veya aldatmayı öğrendiği ya da korkutmanın etkisinin kalktığı andan itibaren 1 yıl içinde sözleşmenin iptalini isteyebilir. Kiraya veren kanunda öngörülen 1 yıllık süre zarfında sözleşmeyle bağlı olmadığını bildirmezse sözleşmeye icazet vermiş sayılır. İptal istemi için TBK'nın 39. maddesiyle öngörülen 1 yıllık süre hak düşürücü niteliktedir²⁷².

2.2.3. Aşırı Yararlanma (Gabin) Nedeniyle Sözleşmenin İptali

Bir sözleşmede, taraflardan birinin diğer tarafın içinde bulunduğu zor durumdan ya da onun düşüncesizliğinden yahut tecrübesizliğinden faydalanması ve bu faydalanmanın tarafların edimleri arasında açıkça oransızlık oluşturması halinde aşırı yararlanma (gabin) söz konusu olur (TBK m. 29/1). Bu halde zarar gören (kendisinden faydalanılan) taraf,

²⁷⁰ OĞUZMAN/ ÖZ, s. 119; İNAN/ YÜCEL, s. 332; TUNÇOMAĞ, Genel, s. 233; von THUR, s. 301.

²⁷¹ OĞUZMAN/ ÖZ, s. 122; AKYİĞİT, s. 304; Yarg. 3. HD., E. 2017/4463 – K. 2017/12611, “Davacı, davalı ile aralarında 05.09.2014 başlangıç tarihli 8 yıl süreli aylık 14.000.-TL bedelli kira sözleşmesi bulunduğunu, sözleşmenin başından bu yana kira bedellerini ödemeyen davalıya kira bedellerini ödemesi için ihtarname gönderildiğini, ancak kira bedellerinin ödenmediğini; yine sözlü olarak kira bedelinin aylık 14.000.-TL olması hususunda anlaşılmasına rağmen 62 yaşında olmasından faydalanan davalının kendisini aldattığını ve kira bedeli kısmına yıllık 14.000.-TL yazıldığını sonradan farkettiğini, edim ve kira bedeli arasında fahiş fark olduğunu belirterek kira sözleşmesinin iptalini ve kira bedellerini ödemeyen davalının temerrüt nedeni ile kiralanandan tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir. Davacı dava dilekçesinde kira bedeli hususunda davalı tarafından aldatıldığını iddia etmektedir. HMK'nun 203.maddesinin (ç) bendi gereği hukuki işlemlerde irade bozukluğu ile aşırı yararlanma iddiaları her türlü delille ispatlanabileceğinden davacının dava dilekçesinde bildirdiği gabin, hile ve aldatmaya ilişkin tüm delilleri toplanmalı, bildirilen tanıkları dinlenilmeli, gerekirse keşif yapıp diğer delillerle birlikte değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.”, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019).

²⁷² OĞUZMAN/ ÖZ, s. 121; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 103; NOMER, s. 83; TUNÇOMAĞ, Genel s. 237; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 438, 473, 475.

edimler arası oransızlığın giderilmesini isteyebileceği gibi sözleşmeyle bağlı olmadığını bildirerek sözleşmeyi iptal yoluna da başvurabilir²⁷³.

Zarar görenin sözleşmeyle bağlı olmadığını bildirmesi için kanunda 1 ve 5 yıllık olmak üzere iki hak düşürücü süre öngörülmüştür. Zarar gören taraf, düşüncesizlik veya deneyimsizliğini öğrendiği yahut zor durumun ortadan kalktığı tarihten itibaren 1 yıl ve her halde sözleşmenin kurulduğu tarihten başlayarak 5 yıl içinde sözleşmeyle bağlı olmadığını karşı tarafa bildirmelidir (TBK m. 29/2)²⁷⁴.

TBK'nın 29. maddesi ile düzenlenen aşırı yararlanma, sadece tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde mümkün olduğundan²⁷⁵, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde de uygulanabilecektir. Sözleşmede, kiraya verenin zor durumda kalmasından ya da düşüncesizliğinden yahut tecrübesizliğinden faydalanılmak suretiyle tarafların asli edimleri arasında açık bir oransızlık oluşmuşsa, kiraya verenin sözleşmeyi yasa da öngörülen süreler içinde iptal etmesi mümkündür²⁷⁶.

²⁷³ HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 105; NOMER, s. 96-97; ÇAKIRCA, Seda İrem, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Aşırı Yararlanma Kavramı, İstanbul 2015, s. 181-182; İNAN/ YÜCEL, s. 656; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 481 vd; TUNÇOMAĞ, Genel, s. 241-244.

TBK 29. Madde hükmünde geçen "sözleşmeyle bağlı olmadığını bildirme" ile kastedilenin iptal değil, hükümsüzlük yaptırımı olduğu yönünde bkz. KILIÇOĞLU, s. 238.-239.

²⁷⁴ KILIÇOĞLU, s. 239; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 105; NOMER, s. 98; ÇAKIRCA, s. 190 vd.

²⁷⁵ HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 105; ÇAKIRCA, s. 131.

²⁷⁶ Yarg. 6. HD., E. 2015/9296 – K. 2016/4392, "Taraflar arasında kira ilişkisi bulunduğu ve 10/03/2014 başlangıç tarihli, üç yıl süreli, aylık 50,00.-TL bedelli yazılı kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Her ne kadar davacı dava dilekçesinin sonuç ve istem kısmında aylık 50,00 TL olan kira bedelinin 10/03/2014 tarihinden itibaren aylık 350,00 TL olarak tespitine karar verilmesini talep etmiş ise de hukuki nitelendirme hakime ait olup dava kira bedelinin tespiti değil aşırı yararlanma nedeniyle edimler arasındaki oransızlığın giderilmesi istemine ilişkindir. Bu nedenle mahkemece davacının talebinin 6098 Sayılı TBK'nun 28. maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Bir sözleşmede karşılıklı edimler arasında açık bir oransızlık varsa, bu oransızlık, zarar görenin zor durumda kalmasından veya düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden yararlanılmak suretiyle gerçekleştirildiği takdirde, zarar gören, durumun özelliğine göre ya sözleşme ile bağlı olmadığını diğer tarafa bildirerek ediminin geri verilmesini ya da sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini isteyebilir." düzenlemesi gereğince değerlendirilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken hatalı nitelendirme ile yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir."; Yarg. 6. HD., E. 2014/8210 – K. 2015/5046, "Gabinin sözedilebilmesi, objektif unsur olan edimler arasındaki aşırı nisbetsizlik yanında bir tarafın darda kalma, tecrübesizlik, düşüncesizlik (hafiflik) hallerinin bulunması, diğer yanın ise yararlanmak, sömürmek kastını taşımaya biçiminde iki subjektif unsurun dahi bulunmasına bağlıdır. Gabinin varlığı zarar görene (sömürülene), sözleşme tarihinden itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde sözleşme ile bağlı olmadığını bildirerek iptal davası açıp iddiasını her türlü delille kanıtlama ve verdiğini geri isteme hakkını verir. Hemen belirtmek gerekir ki gabinin davasında öncelikle edimler arasındaki, aşırı oransızlık üzerinde durulmalı, objektif unsur ispatlandığı takdirde mutazarrın kişiliği, yaşı, sağlık durumu, toplumdaki yeri, ekonomik gücü, psikolojik yapısı gibi maddi manevi yönler yani subjektif unsur derinliğine araştırılıp incelenmelidir. Somut olayda, kiralananın raiç bedelden daha düşük bir bedel ile kiralandığı anlaşılrsa da, bu husus gabinin objektif unsurunu teşkil etmekte olup, gabinin varlığının kabul edilebilmesi için objektif unsurun yanında gerçekleşmesi gereken

2.3. KİRAYA VERENİN KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER ÇERÇEVESİNDE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİ SONA ERDİRMESİ

TBK'nın dördüncü bölümünde “*Genel Hükümler*” başlığı altında düzenlenen adi kira sözleşmesini sona erdiren nedenler, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine özgü sona erme hükümlerinde ayrıca bir düzenleme yapılmamış ve bu hükümlere aykırı olmamak kaydıyla, konut ve işyeri kiralari yönünden de uygulama alanı bulacaktır. Bu hususta “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona ermesi*” başlığı altında yer alan 347/3. madde hükmü, genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği hallerde, kiraya veren veya kiracının sözleşmeyi sona erdirebileceğini öngörmektedir.²⁷⁷

TBK'nın kiraya ilişkin genel hükümlerine göre kira sözleşmesini sona erdiren nedenler 327 – 333. maddeler arasında düzenlenmiştir. Aşağıda ayrıntılı olarak ele alınacağı üzere, belirtilen sona erme nedenlerinden kiracının ölümü (TBK m. 333), belirli süreli kira sözleşmelerinde sözleşmede öngörülen sürenin dolması (TBK m. 327) ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimini (TBK m. 328-330) halleri haricinde kiraya veren, olağanüstü feshe neden olan önemli sebeplerin varlığı (TBK m. 331) ile kiracının iflasına (TBK m. 332) dayanarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Ayrıca TBK'da kiraya ilişkin genel hükümler içinde sona erme sebepleri olarak sayılmamakla birlikte, kiraya ilişkin tarafların borç ve yükümlülüklerini düzenleyen maddelerde de, taraflardan birinin sözleşmeye aykırı davranması halinde diğer tarafa sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanındığı görülmektedir. Kiraya verene sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanıyan bu durumlar, kiracının kira bedelini ödemedede temerrüde düşmesi

müzakaya düşme, tecrübesizlik ve hiffetsizlik unsurlarından bir veya bir kaçını ile birleşmesi zorunludur. Esasen daha önceden kiralananı kiraladığı anlaşılan davacının kira sözleşmesi yapmakta tecrübesizliğinden, müzakaya halinden ve hiffetsizliğinden bahsedilmesine imkan bulunmamaktadır. Öyle ise, anılan bu olgular yukarıda değinilen ilkelerle birlikte değerlendirildiğinde TBK'nun 28. maddesinde öngörülen gabin koşullarının oluşturulduğundan sözedilemez.”, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019)

²⁷⁷ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 339; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 336; GÜMÜŞ, Kısa, s. 261; KAYAR, s. 298; DOĞAN, Sona Erme, s. 55; YAVUZ, Özel, s. 173; AKYİĞİT, s. 289.

(TBK m. 315) ile kiralanamı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu ihlalidir (TBK m. 316/2)²⁷⁸.

Çalışmanın bu bölümünde kiraya verenin, TBK'nın kiraya ilişkin genel hükümleri çerçevesinde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirmesi incelenecektir.

2.3.1. Önemli Sebeplerden Ötürü Sözleşmenin Sona Erdirilmesi

Kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler kapsamında, olağanüstü fesih sebebi olarak düzenlenen TBK'nın 331. maddesi, tarafların her ikisine de kira ilişkisinin sürdürülmesini kendisi için çekilmez kılan önemli sebeplerin varlığı halinde, sözleşmeyi feshetme imkanı tanımıştır²⁷⁹. Bu düzenleme konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde de uygulanabilecek olup, önemli sebeplerin varlığı halinde kiraya veren sözleşmeyi sona erdirebilir²⁸⁰.

Önemli sebeplerden dolayı kira sözleşmesinin sona ermesinde 6098 sayılı TBK önemli yenilikler getirmiş; konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olması yahut sözleşme konusunun taşınır veya taşınmaz olması fark etmeksizin TBK m. 331'e göre sözleşmeyi feshetme imkanı tanımıştır. Halbuki 818 sayılı mülga BK'nın 264. maddesi, önemli sebebe dayalı sona ermeyi yalnızca taşınmazlara ilişkin kira sözleşmeleri için öngörüyordu. Yine mülga BK döneminde 6570 sayılı GKHK, bu sona

²⁷⁸ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 298; İNCEOĞLU, 2, s. 180; AKYİĞİT, s. 289.

²⁷⁹ 6353 Sayılı Kanunla değişik 6217 Sayılı Kanun'un geçici 2. maddesiyle, TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin bazı maddelerinin yürürlüğünün, kiracısı tacir ve tüzel kişi olan işyeri kiralari bakımından 8 yıl süreyle ertelendiği belirtilmişti. Anılan madde uyarınca, kira sözleşmelerinde ertelenen bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak öncelikle sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri uygulanacak, kira sözleşmesinde hüküm bulunmuyorsa mülga BK hükümleri tatbik edilecektir. İşte TBK'nın yürürlüğü ertelenen bu maddelerinden biri de, önemli sebeplerle fesih halini düzenleyen 331. Maddesidir. Şu halde işyeri kiralalarında kiraya veren, kiracısı tacir veya tüzel kişi ise sözleşmeyi 1/7/2020 yılına kadar TBK'nın 331. Maddesine dayanarak sona erdiremeyecektir. Buna göre 6217 Sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi uyarınca kira sözleşmesinde bu hususta bir düzenleme yapılmışsa sözleşme hükümleri uygulanacak, sözleşmede hüküm yoksa önemli sebeple sözleşmenin feshi konusunda mülga BK'da düzenleme olduğu için TBK m. 331 yerine mülga BK m. 264 uygulanacaktır. Bkz. TÜRKMEN, s. 354; YAVUZ/ACAR/ ÖZEN, s. 303, 5 numaralı dipnot; UYUMAZ/ AKÇAAL, Genel Hükümler, s. 319.

²⁸⁰ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 304; İNCEOĞLU, 2, s. 223; DOĞAN, 227-228; TANDOĞAN, 2008, s. 235; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 283; ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 322-323.

erdirme nedenini yalnızca belirli süreli sözleşmeler için öngörmüşken, 6098 sayılı TBK belirli süreli sözleşme şartını aramamaktadır²⁸¹.

2.3.1.1. Kiraya Veren Açısından Sözleşmenin Devamını Çekilmez Kılan Önemli Sebebin Varlığı

TBK'nın 331. maddesinin 1. fıkrasına göre sözleşmeyi sona erdirebilecek önemli sebepler, kira ilişkisinin devamını çekilmez kılan, sözleşme kurulurken öngörülemeyen ve fakat ortaya çıkmasıyla birlikte dürüstlük kuralınca kiraya veren için sözleşmenin ifasını ve sürdürülebilirliğini çekilmez kılan ağır durumlardır²⁸². Bir görüşe göre kira ilişkisini sona erdirebilecek önemli sebepler sözleşme kurulurken de mevcut olabilir; ancak bu halde sebebe dayanacak kişi tarafından bilinmiyor olması gerekir²⁸³.

Sözleşmenin devamını çekilmez kılan önemli sebep; kiraya verenin şahsından kaynaklanmayıp objektif nitelikte (örneğin savaş hali veya ağır ekonomik kriz gibi öngörülemeyen dış olaylar) olabileceği gibi, kiraya verenin şahsına ilişkin subjektif nitelikte bir sebep de olabilir²⁸⁴. Ancak sözleşmeyi sona erdirmek isteyen kiraya veren, dayandığı önemli sebebin doğumunda kusurlu bulunmamalıdır²⁸⁵.

Yargıtay, kira bedelinin yeni dönem için artırılmasının mümkün olduğu durumda sözleşmedeki kira bedelinin rayiç bedelin altında kalmasını²⁸⁶; uzun süreli kira sözleşmesinde sonradan yüklenici konumundaki üçüncü bir kimse ile kiralananı konu edinen kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmasını²⁸⁷; kiracının kira bedeli ve yan giderleri

²⁸¹ ARAL/ AYRANCI, s. 325; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 303; İNCEOĞLU, 2, s. 219; KOÇ, s. 20; UYUMAZ/ AKÇAAL, Genel Hükümler, s. 319; TANDOĞAN, 2008, s. 230-231; KIRMIZI, s. 261.

²⁸² ARAL/AYRANCI, s. 325; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 303; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 109; İNCEOĞLU, 2, s. 231 vd; GÜNAY, s. 193.

²⁸³ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 303; DOĞAN, Sona Erme, s. 230; GÜMÜŞ, Kira, s. 268; GÜNEL, Taşınmaz Kiraları, s. 216; TANDOĞAN, 2008, s. 231; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 287-288; Yarg. 3. HD., E. 2001/6667 – K. 2007/7872, www.kazanci.com (E.T. 10.05.2019).

²⁸⁴ ARAL/ AYRANCI, s. 325; KAYAR, s. 297; KIRMIZI, s. 263.

²⁸⁵ TUNÇOMAĞ, Özel Borç, s. 609; TANDOĞAN, 2008, s. 232; GÜNEL, Taşınmaz Kiraları, s. 216-217; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 303; DOĞAN, s. 231.

²⁸⁶ Yarg. 13. HD., T. 26.02.1987, E. 1987/843 – K. 1987/1112, KIRMIZI, s. 270-271.

²⁸⁷ Yarg. 3. HD., 22.03.1999 tarih ve 2310/2904 sayılı karar, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019).

ödemede temerrüde düşmesi²⁸⁸ durumlarını sözleşmeyi sona erdirmek için önemli sebep olarak kabul etmemiştir.

2.3.1.2. Kiracıya Yapılacak Fesih Bildirimi

TBK'nın 331. madde hükmünde, önemli sebeplerin varlığı halinde “*sözleşmenin yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman*” sona erdirilebileceği belirtilmiştir. Hükümde geçen yasal fesih bildirim süresi, TBK'nın 329. maddesine göre 3 aydır. TBK 331. madde hükmü önemli sebeplerin varlığı halinde sözleşmenin “*her zaman*” feshedilebileceğini öngördüğünden kiraya veren, altı aylık kira dönemi sonunu beklemeden sözleşmeyi derhal sona erdirebilir. Fakat feshin sona erdirici etkisi 3 ay sonra, yani yasal bildirim süresinin sonunda olacaktır²⁸⁹. Bu husus madde gerekçesinde de belirtilmiş olup, yalnızca fesih bildirim süresine uyulmak kaydıyla, ayrıca fesih dönemine uyulması gerekmeyip sözleşme her zaman bu yolla feshedilebilir.

Örneğin 1.1.2010 tarihinde akdedilen bir konut kira sözleşmesinde, kiraya verenin önemli sebeplerin varlığına dayanan fesih bildiriminin 15.02.2013 tarihinde kiracıya ulaştığının kabulü halinde, kira sözleşmesi 15.02.2013 tarihinden itibaren 3 ay sonra; 15.05.2013 tarihinde sona erecektir²⁹⁰.

Fesih bildiriminin geçerli olması için 329. madde hükmünde herhangi bir şekilde şartı öngörülmemişse de, konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü olarak 348. madde gereği fesih bildiriminin yazılı yapılması zorunludur²⁹¹. Ayrıca önemli sebeple sözleşmeyi feshetmek isteyen kiraya veren, sözleşmenin devamını kendisi için çekilmez kılan bu önemli sebebi/olguyu kiracıya yapacağı fesih bildiriminde somut olarak belirtmelidir²⁹².

²⁸⁸ Yarg. 6. HD. , E. 2015/7331 – K. 2015/9163, www.kararara.com (E.T.: 10.05.2019).

²⁸⁹ ARAL/ AYRANCI, s. 326; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 304; GÜMÜŞ, Kısa, s. 250; İNCEOĞLU, 2, s. 248-249; AKYİĞİT, s. 135; TANDOĞAN, 2008, s. 233.

²⁹⁰ GÜMÜŞ, Kısa, s. 250.

²⁹¹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 343; GÜMÜŞ, Kısa, s. 250; İNCEOĞLU, 2, s. 247; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 109.

²⁹² AKYİĞİT, s. 135; DOĞAN, s. 233; GÜNEL, s. 226. Aksi görüşte İNCEOĞLU, 2, s. 248; GÜMÜŞ, Kira, s. 272.

2.3.1.3. Kiracıya Ödenecek Tazminat

Sözleşmenin önemli sebeple feshi halinde, fesih ihbarına maruz kalan kiracının herhangi bir kusuru bulunmuyorsa, sözleşmenin sona ermesi nedeniyle bir zararı ortaya çıkacaktır²⁹³. Bu zararın giderilmesiyle ilgili 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu, feshi ihbarda bulunacak tarafın diğer tarafa sözleşmenin sona erdirilmesinden dolayı tam tazminat ödemesini öngörmüşken; 6098 sayılı TBK, hakimin durum ve şartları dikkate alarak fesih bildiriminin parasal sonuçlarını hükme bağlayacağını ifade etmekte, dolayısıyla isabetli biçimde asgari bir tazminat belirlemeksizin somut olayın şartlarına göre tazminatı hakimin takdir edeceğini öngörmektedir (TBK m. 331/2)²⁹⁴. Bu hüküm doğrultusunda, somut uyuşmazlık dikkate alınarak hiç tazminat ödenmemesi de mümkündür²⁹⁵. TBK 331/2 hükmünde geçen parasal sonuçların karara bağlanması, kiracı tarafın uğradığı müspet (olumlu) zararın karşılanmasıdır²⁹⁶. Burada kiracının taşınma ve ilan masrafları, yeni bir yer buluncaya kadar uğradığı ticari kayıplar, yeni kiralanan yerin daha yüksek bedelli olması gibi hususlar dikkate alınır²⁹⁷.

TBK'nın 325. maddesinde, kiralananı hiçbir sebep göstermeksizin terk eden kiracının ödemesi gerekli tutarın kiraya verenin kiralananı benzer koşullarla kiraya verebileceği makul süreyi geçemeyeceği öngörülmektedir. Öğretide, anılan 325. maddeye atıfla, kiraya verenin kira sözleşmesini önemli sebeple feshetmesi halinde kiracı lehine takdir edilecek tazminat tutarının da makul süre için ödenecek kira bedelini geçemeyeceği ifade edilmiştir²⁹⁸.

Mülga BK, 6098 sayılı TBK'dan farklı olarak, önemli sebeple fesih halinde karşı tarafa tam tazminat ödenmesini, hatta kira süresinin 1 yıldan fazla olması halinde bu tazminat bedelinin 6 aylık kira bedelinden düşük olamayacağını öngörmüştür (Mülga BK , m.

²⁹³ KAYAR, s. 297.

²⁹⁴ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 304; UYUMAZ/ AKÇAAL, Genel Hükümler, s. 319; İNCEOĞLU, 2, s. 252-253; DOĞAN, Sona Erme, s. 228.

²⁹⁵ GÜMÜŞ, Kira, s. 275; KUNTALP/ BARLAS/ AYANOĞLU MORALI/ ÇAVUŞOĞLU İŞINTAN/ İPEK/ YAŞAR/ KOÇ, s. 179; DOĞAN/ BAYGIN, s. 125.

²⁹⁶ ARAL/ AYRANCI, s. 325; GÜMÜŞ, Kira, s. 274; AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 599; AYDIN, Gülşah Sinem, Kira sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333), İstanbul 2013, s. 257; TANDOĞAN, 2008, s. 234; OLGAC, s. 685.

²⁹⁷ GÜMÜŞ, Kira, s. 274.

²⁹⁸ GÜMÜŞ, Kısa, s. 251.

264/2)²⁹⁹. O halde kiracı tarafında tacir veya tüzel kişi bulunan işyeri kiralalarında, kiraya verenin erteleme süresi içinde sözleşmeyi önemli sebeple feshetmesi ve sözleşme süresinin 1 yılın üzerinde olması halinde, hakim asgari 6 aylık kira bedeli tutarında bir tazminata hükmedecektir. Ayrıca kendisine tazminat ödenmeyen kiracının kiralananı terke zorlanamayacağına dair mülga BK hükmü de erteleme süresinde uygulanabilecektir³⁰⁰.

Kiraya verenin kira sözleşmesini, önemli sebeplerin varlığıyla birlikte aynı zamanda konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü nedenlerle (TBK m. 347 vd.) yahut sözleşmeye aykırılık (TBK m. 316), kira bedelin ödenmemesi nedeniyle temerrüt (TBK m. 315) gibi diğer hükümlere dayanarak sona erdirmeye imkanı da bulunabilir. Özellikle de kira sözleşmesi kurulurken mevcut olan irade bozukluğu halleri varsa, irade bozukluğuna ilişkin hükümlerle önemli sebeple fesih hükümleri yarışabilir³⁰¹. Bu durumlarda kiraya verenin TBK'nın 331. maddesi ile öngörülen önemli sebeple fesih yoluna başvurması halinde kiracıya bir miktar tazminat ödemesi gerekebileceğinden, diğer yollara başvurarak sözleşmeyi sona erdirmesi daha avantajlıdır³⁰².

2.3.2. Kiracının İflası Nedeniyle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi

TBK'nın "*Kiracının iflası*" başlıklı 332. maddesi kiracının, kiralananın teslim edilmesinden sonra iflası halinde işleyecek kira bedelleri için güvence verememesi durumunda kiraya verene sözleşmeyi feshetme hakkı tanımıştır. Kiraya verenin bu madde uyarınca sözleşmeyi sona erdirebilmesi için şu şartların gerçekleşmesi gerekmektedir.

2.3.2.1. Kiracı Kiralananın Tesliminden Sonra İflas Etmiş Olmalı

TBK'nın 332. maddesine göre sözleşmenin sona erdirilebilmesinin ilk şartı, kiracının sözleşme kurulup da kiralananı teslim almasından sonra iflas etmesidir. Hükmün uygulanabilmesi için mutlaka kiracı hakkında mahkeme tarafından iflas kararı verilmesi

²⁹⁹ TANDOĞAN, 2008, s. 234; YAVUZ, Özel Hükümler, s. 176; ARAL, s. 291-292; OLGAÇ, s. 685.

³⁰⁰ TÜRKMEN, s. 354; TANDOĞAN, 2008, s. 235; YAVUZ, Özel Hükümler, s. 176; ARAL, s. 291-292; OLGAÇ, s. 685-686.

³⁰¹ İNAN/YÜCEL, s. 318-319; TUNÇOMAĞ, Özel, s. 114 vd; FEYZİOĞLU, s. 219; AYDIN, s. 248-249;

³⁰² DOĞAN, s. 232; İNCEOĞLU, 2, s. 230.

gerekmekte³⁰³, ancak kararın ilan edilmesi gerekmemektedir³⁰⁴. Ayrıca hükmün kapsamına yalnızca kiracının iflası alınmış olup, aciz hallerinde kiraya verene sözleşmeyi feshetme imkanı tanınmamıştır³⁰⁵.

2.3.2.2. İşleyecek Kira Bedelleri İçin Güvence İstenmeli

Kiracının iflas etmesi sözleşmenin feshi için yeterli olmayıp kiraya veren, iflas eden kiracı ve iflas masasına yazılı bildirimde bulunarak, işleyecek olan kira bedelleri için kendisine güvence verilmesini istemeli ve bunun için uygun bir süre vermelidir (TBK m. 332/c. 1-2). Maddenin emredici niteliği sebebiyle eğer bildirim yazılı olarak yapılmaz yahut kiracı ve iflas masasına birlikte yapılmayıp bunlardan yalnız birine yapılırsa geçersiz olacaktır³⁰⁶. Güvence gösterilmesi için verilecek “*uygun süre*”nin ne kadar olacağı konusunda kanun bir ölçü getirmemiş olup, işleyecek kira bedellerinin miktarı ile istenen güvencenin içeriği ve dürüstlük kuralı dikkate alınarak somut olayın şartlarına göre belirlenmelidir³⁰⁷.

TBK 332. madde hükmünde yalnızca işleyecek olan kira bedelleri için güvence istenebileceği belirtilmiş olup, iflas öncesinden biriken kira bedelleri varsa bunlar hesaba katılmayacaktır. Bu düzenleme 6098 sayılı TBK’nın yeniliklerinden biri olup, 818 sayılı mülga BK’da verilecek güvencenin sadece işleyecek değil işlemiş olan kira bedellerini de kapsayacağı öngörülmekteydi³⁰⁸. TBK’nın getirdiği bu yenilik, 331. maddenin gerekçesinde, birikmiş kiralardan genel hükümlere tabi olduğu için madde kapsamına alınmaması olarak açıklanmıştır³⁰⁹.

³⁰³ AKYİĞİT, s. 136; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 284; TANDOĞAN, 2008, s. 228; TÜREL, s. 486; YAVUZ, 2012, s. 187.

³⁰⁴ DOĞAN, s. 243; GÜMÜŞ, Kira, s. 294; AYDIN, s. 153.

³⁰⁵ İNCEOĞLU, 2, s. 262; BİLGE, s. 179; FEYZİOĞLU, s. 616, 298 no’lu dipnot. Aksi görüşte SELİÇİ, s. 173; ERZURUMLUOĞLU, *Erzan*, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara 1973 (Sona Erme), s. 95; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 277.

³⁰⁶ AKYİĞİT, s. 137; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 284; GÜMÜŞ, Kira, s. 293.

³⁰⁷ AKYİĞİT, s.137; GÜMÜŞ, Kira, s. 292; KIRMIZI, s. 273.

³⁰⁸ DOĞAN, s. 242; UYUMAZ/ AKÇAAL, Genel Hükümler, 320; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 284; URAL ÇINAR, s. 140; YAVUZ, 2012, s. 186; KIRMIZI, s. 273.

³⁰⁹ 6098 sayılı TBK 331. maddenin gerekçesi; “818 sayılı Borçlar Kanununun 264 üncü maddesinden farklı olarak kira sözleşmesinin belirli süreli taşınmaz kirası olması aranmadığı gibi, böyle bir fesihle istenecek maddi tazminat ve tutarı ile ilgili bir düzenlemeye yer verilmemiş; aynı zamanda kiracının kiralananı boş olarak teslimi için

2.3.2.3. Verilen Sürede Yeterli Güvence Gösterilmemiş Olmalı

Gösterilecek güvence aynı veya şahsi olabilir, bir kimsenin kefil olması ya da üçüncü kişilerin rehin vermesi de mümkündür³¹⁰. Gösterilecek güvencede esas alınan “*işleyecek kira bedelleri*”, belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sonuna kadar, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise sözleşmeye yahut TBK’nın 328 vd. maddelerine göre ilk fesih süresinin sonuna kadar hesaplanacak kira bedeli miktarıdır³¹¹.

Verilen süre içinde işleyecek kira bedelleri için kiracı veya iflas idaresi tarafından hiç veya yeterli güvence gösterilemezse kiraya verenin fesih hakkı doğmuş olmakla birlikte, dilerse sözleşmeyi devam ettirebilir³¹². Kiraya veren, güvence verilmesi için süre tanırken, bu sürenin sonunda güvence verilmezse sözleşmenin feshedilmiş olacağını da bildirmişse bu sürenin bitiminde kendiliğinden, bildirmemişse bu sürenin sonunda yapacağı fesih ihbarının kiracıya ulaşmasıyla sözleşme sona erer³¹³.

2.3.3. Kira Bedelinin Ödenmesinde Temerrüt Nedeniyle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi

TBK’nın “*Kiracının temerrüdü*” başlıklı 315. maddesinde, kiracının kira bedelini veya yan gideri ödememesi halinde kendisine önce borcun ifası için yazılı olarak süre verileceği, borcun verilen sürede ödenmemesi halinde, kiraya verenin sözleşmeyi feshedebileceği öngörülmüştür³¹⁴.

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle sözleşmeyi sona erdirme hakkı, 6570 sayılı mülga GKHK’da özel bir sona erme nedeni olarak öngörülmüşse de bu özel düzenlemenin,

tazminatın ödenmesi gerektiğine ilişkin hüküm de alınmamıştır.”, www.kgm.adalet.gov.tr (E.T.: 10.05.2019); TÜREL, s. 486.

³¹⁰ ARPACI, s. 146; DOĞAN, Sona Erme, s. 245; ERZURUMLUOĞLU, Sona Erme, s. 43; TERCAN, Erdal, İflasın Sözleşmelere Etkisi, Ankara 1996, s. 237; TANDOĞAN, 2008, s. 228.

³¹¹ GÜMÜŞ, Kira, s. 293, ARPACI, s. 146; YAVUZ/ACAR/ ÖZEN, s. 284; DOĞAN, s. 243; DOĞAN/BAYGIN, s. 125-126; TANDOĞAN, 2008, s. 229.

³¹² DOĞAN, s. 245; İNCEOĞLU, 2, s. 275-276.

³¹³ DOĞAN, s. 246; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 279-280; GÜMÜŞ, s. 246.

³¹⁴ ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 100-101; KOÇ, s. 14; İNCEOĞLU, 2, s. 302; YAVUZ/ACAR/ ÖZEN, s. 280; GÜNAY, s. 189.

BK'daki genel düzenlemenin konut ve işyeri kiralarında uygulanmasına engel teşkil etmeyeceği söylenmiştir³¹⁵.

Aynı doğrultuda, 6098 sayılı TBK'da konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin ödenmemesi haline özgü ayrı bir düzenleme yer alması (TBK m. 352/2), genel olarak kira sözleşmeleri için öngörülen kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle sözleşmenin sona erdirilmesi hükümlerinin (TBK m.315) uygulanmasını engellememelidir. Zira madde metninde kiracının temerrüdüne ilişkin bu sona erme halinin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine de uygulanabilecek olduğu, “*Kiracıya verilecek süre, konut ve çatılı işyeri kiralarında ise en az otuz gündür*” denilmek suretiyle açıkça bildirilmiştir³¹⁶. Dolayısıyla kira bedelinin ödenmemesi halinde kiraya veren, genel hükümler içinde yer alan 315. maddeye dayanarak sözleşmeyi sona erdirebileceği gibi, koşulları gerçekleştiği takdirde konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü bir düzenleme olan iki haklı ihtar yoluna başvurarak da sözleşmeyi sona erdirebilir³¹⁷.

Kiraya verenin TBK m. 315 doğrultusunda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için şu şartların gerçekleşmesi gerekir.

2.3.3.1. Kiracı Kira Bedelini veya Yan Giderleri Kısmen veya Tamamen Ödememiş Olmalı

Kiracının temerrüdü nedeniyle kiraya verenin konut veya çatılı işyeri kirasını genel hükümler çerçevesinde sona erdirebilmesi için, öncelikle kiralananın kiracıya teslimi şarttır³¹⁸. Teslimden sonra kiracının muaccel olan kira bedelini yahut yan gideri kısmen veya tamamen ödememiş olması gerekmektedir. Muacceliyet ise gerek kira bedeli gerekse yan giderler için, TBK m. 314 gereği aksine başkaca bir anlaşma yahut yerel adet yoksa ayın sonunda, en geç sözleşmenin bitiminde gerçekleşecektir³¹⁹.

³¹⁵ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 212; TANDOĞAN, 2008, s. 221, dipnot 101b; DOĞAN, s. 282.

³¹⁶ ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 101; GÜMÜŞ, Kira, s. 277; İNCEOĞLU, 2, s. 302; YAVUZ/ACAR/ ÖZEN, s. 262; KIRMIZI, s. 119.

³¹⁷ Sözleşmenin iki haklı ihtarla dayalı olarak sona erdirilmesi, aşağıda “2.3.2.5” numaralı bölümde incelenmiştir.

³¹⁸ GÜMÜŞ, Kira, s. 277; İNCEOĞLU, 1, s. 267; URAL ÇINAR, s. 253.

³¹⁹ ACAR, Şerh, s. 355; URAL ÇINAR, s. 254; İNCEOĞLU, 1, s. 256-258.

Bir görüşe göre maddenin kenar başlığı “*kiracının temerrüdü*” olmakla birlikte, madde hükmünden yararlanabilmek için kira bedeli ve/veya yan giderin muaccel olması yeterlidir; ayrıca kiracının temerrüde düşmüş olması aranmamalıdır³²⁰. Diğer görüşe göre ise, kiraya verenin TBK’nın 315. maddesi kapsamında fesih hakkı elde edebilmesi için kiracının temerrüde düşmesi gerekmektedir³²¹. Fakat bu görüşün kabulü halinde dahi, tarafların sözleşmede kira bedeli ve yan gider borcunun ifa edilmesi için kararlaştırdıkları tarihin TBK m. 117/2’de öngörülen belirli vade anlamında bir tarih olduğu dikkate alındığında, kiracı kararlaştırılan tarih itibariyle borcunu yerin getirmezse kendisine temerrüt ihtarını gönderilmesine ihtiyaç olmaksızın temerrüde düşecektir³²².

TBK, kiracının temerrüdünün kapsamına mülga BK’dan farklı olarak yalnızca kira bedelinin ödenmemesini değil, yan giderlerin ödenmemesini de dahil etmiştir. Dolayısıyla kiracı kira bedelini ödemekle birlikte muaccel olmuş yan gideri ödemez ise kiraya veren açısından 315. madde kapsamında sözleşmeyi feshetme imkanı doğar³²³.

2.3.3.2. Kiracıya Süre Verilmiş Olmalı

Kiracının kira bedeli veya ödemekle yükümlü olduğu yan gideri ödemede temerrüde düşmesi üzerine sözleşmeye son vermek isteyen kiraya veren, kiracıya en az 30 günlük süre vererek bu süre içinde borcunu ödemesini aksi halde süre sonunda sözleşmenin feshedilmiş olacağı hususunu bildirmelidir. Burada istenen kira bedeli, işlenmiş olan kira bedelidir³²⁴.

Kiracıya yapılacak bu bildirim yazılı olması yasanın öngördüğü bir zorunluluktur. Ancak özel bir şekil öngörülmediğinden adi yazılı biçimde olması yeterlidir. İhtarnamenin noter kanalıyla kiracıya gönderilmesi şart değilse de ispat açısından

³²⁰ GÜMÜŞ, Kira, s. 278-280; KIRMIZI, s. 121; İNCEOĞLU, 1, s. 271; DOĞAN, s. 285.

³²¹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 280; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 325; TÜREL, s. 221; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 249 vd.

³²² ACAR, Şerh, s. 360-364; AKYİĞİT, s. 103; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 283; URAL ÇINAR, s. 529.

³²³ DOĞAN/ BAYGIN, s. 122; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 281; KOÇ, s. 14; KIRMIZI, s. 119; GÜNAY, s. 189.

³²⁴ TANDOĞAN, 1989, s. 216; GÜMÜŞ, Kira, s. 283.

kolaylık sağlayacaktır³²⁵. Uygulamada kiraya veren tarafından icra takibi başlatılarak icra dairelerince gönderilen ödeme emri yoluyla da yazılı bildirim şartı sağlanmaktadır³²⁶.

Yazılı olarak kiracıya gönderilecek bu bildirimde; kiraya verenin veya yetkili temsilcisinin adı-soyadı, kiracının kimlik bilgileri, kiralananın bilgisi, ödemesi yapılmayan kira bedeli veya yan giderlerin neler olduğu ve normalde ödenmesi gereken tarihe yer verilerek, borcun (en az) 30 gün içinde ödenmesi, ödenmez ise sözleşmenin feshedileceği ihtar edilmelidir. Bildirim ifa talebi, süre verme ve fesih uyarısını içermediği takdirde yazılı bildirim şartı gerçekleşmez³²⁷.

Kiracıya ödemesi için yazılı bildirim ile verilen süre, yazılı bildirim yapıldığı tarihte değil, onu takip eden günden itibaren işlemeye başlar (TBK m. 315/f. 2, c.2). Yasanın öngördüğü otuz günlük süre, kiracı lehine nisbi emredici nitelikte olduğundan, taraflar anlaşmayla otuz günden daha uzun bir süre kararlaştırabilirler³²⁸. Böyle bir anlaşma olmasa da kiraya veren göndereceği yazılı bildirimde kiracıya otuz günden fazla bir zaman tanıyabilir, ancak bu sürenin hiçbir şekilde kısaltılması mümkün değildir³²⁹.

³²⁵ AKYİĞİT, s. 104; GÜMÜŞ, Kira, s. 282; KIRMIZI, s. 120; TÜREL, s. 223; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 101; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 252.

³²⁶ AKYİĞİT, s. 290; TUNÇOMAĞ, Özel, s. 687; TANDOĞAN, 1989, s. 224; FEYZİOĞLU, s. 685; GÜMÜŞ, Kira, s. 444; Yarg. 3. HD., E. 2017/7561 – K. 2017/17539, “Davadaki tahliye istemi, davalı kiracının kira bedellerini ödememesi suretiyle temerrüdünün gerçekleşmesi nedenine dayanmıştır. Davacı 25/02/2015 başlangıç tarihli 3 ay süreli aylık 500 TL bedelli kira sözleşmesine dayanarak 25/08/2015 tarihinde haciz ve tahliye istemli olarak başlattığı icra takibinde ödenmeyen 2015 yılının Mayıs, Haziran, Temmuz ayları kira bedeli olan toplam 1500 TL kira alacağı ile 20,46 TL işlemiş faizin tahsilini istemiş, davalı borçluya ödeme emri 01/09/2015 tarihinde tebliğ olunmuş, 30 günlük ödeme süresi dolduktan sonra 27/10/2015 tarihinde dava açılmıştır. İİK 269/1 maddesi ve dava tarihinde yürürlükte bulunan 6098 sayılı TBK'nun 315.maddesi(yürürlükten kaldırılan 818 sayılı BK'nun 260.maddesi), ...nun 269/b-4 maddesi hükümleri gereğince borçluya gönderilen ihtarlı ödeme emri TBK'nun 315.maddesinde yazılı ihtar yerine geçer.”; Yarg. 3. HD., E. 2017/6673 – K.2017/16309, “Olayımıza gelince; davacı tarafından davalı aleyhine başlatılan ve Borçlar Kanununun 315. maddesinde belirlenen temerrüt ihtar niteliğindeki takip talebinde tahliye istemi ve 30 günlük ödeme ihtar bulunmaktadır.”, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

³²⁷ ACAR, Şerh, s. 376; AKYİĞİT, s. 290-291; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 281; GÜMÜŞ, s. 282; TÜREL, s. 221-222.

³²⁸ GÜMÜŞ, Kira, s. 284; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 281; YAVUZ, 2012, s. 113; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 284; AKYİĞİT, s. 103-104.

³²⁹ AKYİĞİT, s. 291; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 281; URAL ÇINAR, s. 284.

Ayrıca kiralananın aile konutu olması ve kiracının eşinin TBK m. 349/3 uyarınca kiraya verene aile konutu bildiriminde bulunarak sözleşmenin tarafı haline gelmesi durumunda, kiraya verenin kiracının eşine de yazılı bildirimde bulunması gerekir³³⁰.

TBK 315. madde metninin ilk fıkrası mutlak emredici nitelikte olduğundan sözleşme ile buna aykırı düzenleme yapılamaz; örneğin, kiralananın tesliminden önce muaccel olan kira bedeline ilişkin de kiracının temerrüdüne ilişkin hükümlerin uygulanacağı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olacak kira bedelinde gecikme yaşansa da kiraya verenin temerrüt hükümlerine gidemeyeceği yahut kiracıya verilecek sürenin ancak noter kanalıyla yapılabileceğine dair anlaşmalar geçersizdir³³¹.

2.3.3.3. Verilen Süre İçinde Borç İfa Edilmemiş Olmalı

Kiracının yazılı bildirim ile kendisine tayin edilen süre (en az otuz gün) içinde borcunu ödemiş olması gerekir. Yazılı bildirim sonuçsuz kalması (yani verilen süre içinde kira bedeli tamamen ödenmemesi³³², takas veya tevdi edilmemesi) üzerine sözleşme kendiliğinden sona ermeyecek olup, kiraya verenin ayrıca yazılı fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir³³³. Ancak kiraya verenin, kiracıya süre tayin ettiği bildirimde, borcun ödenmemesi halinde verilen süre sonunda sözleşmenin de feshedilmiş olacağını belirtmesi halinde, tanınan sürenin sonunda başkaca bir bildirimde gerek kalmaksızın sözleşme sona erer³³⁴.

Sözleşmenin sona ermesi halinde kiralanayı geri verme borcu doğan kiracı, sözleşme konusu konut veya çatılı işyerini kendiliğinden vermezse kiralananın iadesi için tahliye dava açılması gerekir. Burada sözleşme, fesih bildiriyle (yahut verilen sürenin sonunda borç ödenmediği takdirde sözleşmenin de sona ereceği bildirilmişse, ayrıca fesih bildiriminde bulunulmaksızın süre tayin edilen bildirimle) ileriye etkili olarak sona ermiş

³³⁰ ACAR, Şerh, s. 375; İNCEOĞLU, 1, s. 283.

³³¹ ACAR, Şerh, s. 355.

³³² Borç tamamen ödenmemekle birlikte, ödememe miktarının çok cüzi bir seviyede olması halinde dürüstlük kuralı gereği TBK m. 315'in uygulanmaması gündeme gelebilir. Bkz. ACAR, Şerh, s. 366; EREN, Özel, s. 354.

³³³ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 282; GÜMÜŞ, Kira, s. 277; İNCEOĞLU, 1, s. 296-297.

³³⁴ İNCEOĞLU, 1, s. 296.

olup, açılacak dava yalnızca sözleşmenin sona erdiğinin tespitine ve kiralananın iadesine ilişkin eda davası olup açıklayıcı niteliktedir³³⁵.

Kiracının kendisinden talep edilen kira borcunu süresi içinde ödemesi halinde ise kira ilişkisi devam eder. Ancak ödeme yapılmış olsa da kiracıya gönderilen ihtar, TBK m. 352/2 anlamında iki haklı ihtardan birincisi sayılabileceğinden koşulları gerçekleşmişse yapılacak ikinci ihtardan sonra kiraya verene sözleşmeyi sona erdirmek için dava açma imkanı sağlar³³⁶.

2.3.4. Kiracının Kiralananı Sözleşmeye Aykırı Kullanımı Nedeniyle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi

Yukarıda başlıklı bölümde açıklandığı üzere TBK'nın "*Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu*" başlıklı 316. maddesi uyarınca, kiracı kiralananı sözleşmeye uygun biçimde özenle kullanmak ve komşulara saygı göstermekle yükümlüdür. Anılan yükümlülüklerin ihlali halinde, kiracının kendisine verilen süre içinde aykırılığı gidermemesi yahut süre verilmesinin faydasız olacağının anlaşılması üzerine kiraya verene, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi feshetme imkanı tanınmıştır³³⁷.

2.3.4.1. Kiracının Kiralananı Sözleşmeye Uygun Olarak Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Yükümlülüğüne Aykırı Davranması

TBK 316. madde hükmünde "*sözleşmeye uygun olarak özenle kullanım*"dan bahsedilmektedir. "*Sözleşmeye uygun kullanım*" ile "*özenle kullanım*"ın aynı şey olup olmadığı veya birinin diğerinin kapsamına girip girmediği öğretide tartışma konusu olmuştur³³⁸. Ancak madde metninde hem "*sözleşmeye uygun kullanım*" hem de "*özenle*

³³⁵ FEYZİOĞLU, s. 550; TANDOĞAN, 1989, s. 219; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 282; İNCEOĞLU, 1, s. 300; DOĞAN, s. 296.

³³⁶ OY, Osman/ OY ONUR, Gerçek, Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları, İstanbul 2015, s. 114-115; ACAR, Şerh, s. 384; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 282; AKYİĞİT, s. 105, 291.

³³⁷ GÜNAY, s. 189; EREN, Özel, s. 358; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 346; UYUMAZ/ AKÇAAL, Genel Hükümler, s. 309.

³³⁸ Mukayeseli görüşler için bkz. ACAR, Şerh, s. 393.

kullanım”dan söz edildiğine göre, bu iki yükümlülüğünün birebir örtüşmediği, farklı anlamları ihtiva ettiği görüşü kanımızca daha isabetlidir.

Kiralananın sözleşmeye uygun kullanılmasından kasıt, sadece tarafların karşılıklı olarak anlaşma ile belirlediği kullanım düzenine uygun kullanım değil, aynı zamanda kiralananın niteliğine uygun kullanılmasıdır. Dolayısıyla kira sözleşmesinde taraflarca kullanım düzenine hiç değinilmese bile, örneğin kiralananın konut niteliğinde bir taşınmaz olduğu kira sözleşmesinde taraflar, kullanıma ilişkin hiçbir hüküm öngörmeseler de, kiralanan ancak mesken olarak kullanılabilir; işyeri yahut depo olarak kullanılamaz³³⁹.

Gerek mevcut uygulamada gerekse 818 sayılı BK döneminde, kiracı tarafından kiralananın sözleşmeye aykırı şekilde kullanmasının sözleşmenin feshini gerektirebilmesi için, doğrudan kiralananın kullanımı ile bağlantılı olması gerektiği, kiralananın kullanımıyla ilgili olmayan borca aykırılıkların TBK m. 316 kapsamında sözleşmenin feshine yol açmayacağı ifade edilmiştir³⁴⁰. Örneğin yakıt veya apartman giderlerinin ödenmemesi, kiralanan yer dışında kiraya verene ait olan diğer alanların izinsiz kullanılması gibi haller kiralananın kullanımıyla doğrudan ilintili olmadığından TBK m. 316 kapsamında sözleşmeyi feshetme imkanı vermezken; kiralanda kumar oynatılması, kaçakçılık yapılması, kiralananın randevu evi olarak kullanılması, sıvalarının boyalarının dökülmesi, taban döşemelerinin tahrip edilmesi gibi örnekler, kiralananın kullanımıyla ilgili aykırılıklardır³⁴¹.

Özenle kullanım yükümlülüğünün içeriğini ise, kiracının kiralananı ona zarar verici davranışlardan kaçınarak kullanması, kiralanan şeyin zarar görmesini engelleyici

³³⁹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 261-262; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 308-309; İNCEOĞLU, 1, s. 363-364;

³³⁹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 262.

³⁴⁰ BURCUOĞLU, Haluk, “Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih Ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi” (İade), Yaşar Üniversitesi Dergisi 2013, C.8, S. Özel (s. 657-673), s. 662-665; TUNABOYLU, s. 200-201; İNCEOĞLU, Kira Hukuku 1, s. 367-368; Yarg. 6. HD.’nin E. 2004/2563 – K. 2004/2668 ve E. 2006/6759 – K. 2006/9029 sayılı kararları, www.kazanci.com (Erişim Tarihleri: 10.05.2019)

³⁴¹ DOĞAN, s. 251-252.

tedbirleri alması ve özellikle kiralananın niteliğini değiştirici davranışlardan kaçınması oluřturur³⁴².

TBK 316/1 maddesine göre kiracının bir diğer yokumluğu, kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermektedir. Kiracının kiralananı kullanırken komşuluk hukukuna uygun olarak taşınmazdaki diğer kimselere zarar verecek taşkın hareketlerden; örneğin komşuları rahatsız edecek şekilde kiralanda gürültü veya sarsıntı yapmaktan, duman, kurum, toz, koku çıkaracak işlerle uğraşmaktan, ahlaka aykırı davranışlardan kaçınması gerekir³⁴³. Ayrıca kiracının, kiralananı ve ortak alanları komşuların alanına geçecek şekilde taşkın kullanımı hali de komşulara saygı gösterme yokumluğunun bir ihlalidir³⁴⁴.

Yukarıda aıklanığı zere³⁴⁵, kiracı tarafından kiraya verenin yazılı rızası olmaksızın alt kira sözleşmesi kurulması ya da kullanım hakkının veya kira ilişkisinin devredilmesi hallerinde de TBK m.316/1 kapsamında borca aykırılık söz konusu olur ve kiraya veren durumun gereklerine göre en az otuz günlük süre vererek yahut hiç süre vermeden derhal fesih yoluna bařvurabilir³⁴⁶.

Kira sözleşmesinde kiracı tarafında birden çok kişinin müteselsil borçlu olarak imzasının bulunması halinde, bunlardan yalnız birinin sözleşmeye aykırı davranmasının kiraya

³⁴² ACAR, şerh, s. 395-396; EREN, zel, s. 356; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 308; İNCEOğLU, 1, s. 371 vd.

³⁴³ GMŐŐ, Kısa, s. 214; EREN, zel, s. 357; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 309; YAVUZ, 2012, s. 120; TUNçOMAğ, zel, s. 516.

³⁴⁴ İNCEOğLU, 1, s. 390.

³⁴⁵ Bkz. “Alt Kira, Kullanım Hakkının Devri ve Kira İlişkisinin Devri“ başlıklı “1.5.1” numaralı bölüm.

³⁴⁶ AKYİğİT, s. 297, 299; Bu gibi hallerde kiraya verenin derhal fesih hakkı olmadığı, önce ihtar çekerek aykırılığı gidermesi için kiracıya süre vermesi gerektiği yönünde bkz. İNCEOğLU, 1, s. 406; BURCUOğLU, Tahliye, s. 177; DOğAN, s. 256; TANDOğAN, 2008, s. 163; Yarg. 3. HD, E. 2017/4379 – K. 2017/12338, “Olayımıza gelince; davaya dayanak 01.08.2010 başlangıç tarihli ve 01.01.2006 başlangıç tarihli kira sözleşmeleri uyarınca; davacı Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından davalılara taşınmazların ayrı ayrı kiralandığı, taşınmazların çatılı işyeri niteliğinde olduğu anlaşılmaktadır. Kira sözleşmelerinin genel şartname 16. maddesinde “kiracı, kiralayan idareden izin almadan başkasına kullanıramaz, kısmen dahi devredemez. Başkasına işgal ettiremez, kar ortağı alamaz, genişletemez, şirket grupları sözleşme genel şartlarına uymak kaydı ile bünyelerindeki sahibi oldukları şirket ve bayilere kullanıdırabilir. ” düzenlemesi bulunmaktadır. Davaya konu taşınmazların davalı şirket tarafından kullanıldığını davalılar kabul etmiştir.Bu durumda, mahkemece davalıların akde aykırı olarak taşınmazı 3. kişi konumundaki diğer davalı şirkete kullandırttığı dikkate alınarak TBK'nun 316 maddesi uyarınca davalılara usulüne uygun süreli ihtarname tebliğ edilip edilmediği üzerinde durularak, usulüne uygun süreli ihtarname tebliğ edildiğinin anlaşılması halinde akde aykırılık nedeniyle davalı kiracıların ve fuzuli işgal nedeniyle davalı şirketin kiralananı tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.”, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019)

verene sözleşmeyi fesih hakkı verip vermeyeceği sorusu akla gelebilir. Müteselsil borçlunun kendi hareketi ile ortak borçluların durumunu ağırlaştıramayacağı, bu nedenle de onun sözleşmeye aykırı davranışının tüm kiracılar bakımından sözleşmeyi feshetme yetkisi vermeyeceği belirtilmiştir³⁴⁷.

Ayrıca kiralananın özellikle bir apartman, site ya da toplu yapıya dahil olduğu hallerde yönetim planı gibi herkesi bağlayıcı belgeler, kiracının TBK m. 316 ile öngörülen yükümlülüğüne uygun hareket edip etmediğinin tespitinde dikkate alınmalıdır³⁴⁸.

2.3.4.2. Sözleşmenin Feshi İçin Kiracıya Gönderilecek Yazılı Fesih Bildirimi

2.3.4.2.1. Yazılı Bildirimle Süre Verilmesi Gerekliliği

Kiracının TBK m. 316/1 kapsamında öngörülen yükümlülüklerini kusurlu şekilde ihlal edici davranışlarda bulunması ve kiraya verenin de buna yönelik açık veya örtülü rızasının bulunmaması halinde³⁴⁹; kiraya veren kiracıya yazılı bir şekilde bu aykırılığın giderilmesi için en az 30 günlük süre vererek aykırılığın giderilmesini, giderilmediği takdirde sözleşmeyi feshedeceğini ihtar eder (TBK m. 316/2).

TBK m. 316/1’de öngörülen yükümlülüklerin ihlalini herhangi bir şekilde öğrenen kiraya verenin, öğrenme tarihinden itibaren ne kadar süre içinde ihtarında bulunması gerektiğine dair yasal bir düzenleme yapılmamış olup, somut olayda kiraya verenin aykırılığa açık veya örtülü onay verdiği anlamı çıkmayacak makul bir sürede ihtar göndermesi gerekir³⁵⁰.

818 sayılı mülga BK’da kiracıya yapılacak fesih ihtarının geçerliliği herhangi bir şekilde bağlanmadığı ve yapılacak ihtarında aykırılığın giderilmesi için herhangi bir süre verilmesinden bahsedilmediği halde, 6098 sayılı TBK’da hem yazılı şekil şartı getirilmiş hem de kiracıya aykırı giderilmesi için en az otuz gün süre verilmesi gerektiği

³⁴⁷ TUNÇOMAĞ, Özel, s. 544.

³⁴⁸ İNCEOĞLU, 1, s. 367; ACAR, Şerh, s. 396; EREN, Özel, s. 357.

³⁴⁹ AKYİĞİT, s. 293; TOPUZ, Seçkin/ CANBOLAT, Ferhat, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi” (Örtülü), Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2011 (1), s. 1-31, s. 9 vd.

³⁵⁰ AKYİĞİT, s. 293; OY/ONUR OY, s. 124.

öngörülmüştür. Şu halde ihtarın geçerliliği için yazılı olması, ihtarda aykırılığın ne olduğunun somut biçimde bildirilmesi ve bu aykırılığın verilen süre içinde (en az otuz gün) giderilmesi, aksi halde sözleşmenin feshedileceği hususlarının yer alması gerekmektedir³⁵¹.

Sözleşmeye aykırılığın gönderilen ihtar üzerine giderilmiş olması halinde, artık sözleşmenin feshi söz konusu olmaz. Kiraya veren, sözleşmeye aykırılığın yazılı ihtar ile verilen sürede giderilmemesi halinde, sonrasında aykırılık giderilse dahi tek taraflı yazılı bir bildirimle sözleşmeyi derhal feshedebilir³⁵². Verilen sürenin dolmasından sonra açılacak tahliye davası da sözleşmenin feshi anlamına gelir³⁵³. Ancak aykırılığın açıklandığı ve giderilmesi için süre verildiği yazılı bildirimde, verilen sürede aykırılık giderilmemesi halinde sözleşmenin de feshedilmiş olacağı bildirilmişse, ayrıca yazılı fesih bildirimine gerek olmaksızın sözleşme sona erer³⁵⁴.

2.3.4.2.2. Yazılı Bildirimle Süre Verilmeden Derhal Fesih Hakkı

TBK'nın 316. maddesinin üçüncü fıkrasında sayılan hallerde, sadece konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanmak üzere, istisnai olarak kiracıya aykırılığı gidermesi için herhangi bir süre verilmeden sözleşmeyi derhal fesih hakkı öngörülmüştür³⁵⁵. Kiraya verene derhal fesih hakkı sağlayan, ağır borç ihlali içeren bu haller uygulamada, mülga BK döneminden bu yana “*kiralananın açıktan fena kullanımı*” olarak nitelenmektedir³⁵⁶.

³⁵¹ TANDOĞAN, 2008, s. 153; DOĞAN, s.261-262; EREN, Özel, s. 358; İNCEOĞLU, 1, s. 401-402; AKYİĞİT, s. 113; GÜMÜŞ, Kira, s. 299.

³⁵² EREN, Özel, s. 358; OY/ONUR OY, s. 125; İNCEOĞLU, 1, s. 408.

³⁵³ Yarg. 3. HD., E. 2017/5239 – K. 2017/14618, “*Davacının davada dayandığı maddi olgu ve hukuki sebepler, akde aykırılığın giderilmesinin dışında kiralananın açıktan açığa fena kullanılmasına ilişkin olup, bu durumda yukarıda açıklandığı üzere davalılara ihtar gönderilmesine gerek yoktur. Tahliye davası açılmış olmakla fesih iradesi bildirilmiştir.*”, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019); İNCEOĞLU, 1, s. 408.

³⁵⁴ İNCEOĞLU, 1, s. 408; DOĞAN, s. 264.

³⁵⁵ EREN, Özel, s. 358; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 310; YAVUZ, 2012, s. 118; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 102.

³⁵⁶ ACAR, s. 407; AKYİĞİT, s. 294-295; DOĞAN, s. 257-261; Yarg. 3. HD., E. 2017/6961 – K. 2017/18233, “*Mahkemece dinlenen davacı tanıkları, komşuların ve davacıların kiralanda geç saatlere kadar yüksek sesle müzik dinlenmesinden ve kullanım şekline rahatsız olduklarını doğrulamıştır. O halde Mahkemece uyuşmazlığın 6098 Sayılı TBK.nun 316/3 maddesi çerçevesinde değerlendirilmek suretiyle, dosya kapsamı ve tanık beyanları da dikkate alınarak, davalının davranışlarının açıktan fena kullanım oluşturduğu dikkate alınarak davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.*”; Yarg. 3. HD., E. 2017/3633 – K. 2017/10621, “*O halde Mahkemece uyuşmazlığın 6098 sayılı TBK.nun 316/3 maddesi çerçevesinde değerlendirilmek suretiyle, yargılama sırasında dinlenen davacı tanıklarının beyanları*

2.3.4.2.2.1. Kiralanana Kasten Ağır Bir Zarar Verilmesi

Mülga BK döneminde uygulamada kiralananın açıktan fena kullanımı olarak nitelenip 6098 sayılı TBK ile m. 316/3'te açıkça sayılan hallerden ilki kiracı tarafından kiralanana kasten, yani bilerek ve isteyerek ağır zarar verilmesidir. Kanun, kiralanana verilen zararın ağır derecede olmasını aramış olup, somut olayın özelliklerine göre zararın ağır olup olmadığı belirlenecektir³⁵⁷. Bu konuda Yargıtay, alt kata inmek için merdiven açılmasını açıktan fena kullanım olarak saymazken³⁵⁸, yangın çıkarmayı³⁵⁹, konutta çok sayıda köpeğin beslenmesini³⁶⁰ açıktan fena kullanım kabul etmiştir.

2.3.4.2.2.2. Kiracıya Verilecek Sürenin Yararsız Olacağının Anlaşılması

TBK m. 316/3'te belirtilen ve kiraya verene derhal fesih hakkı tanıyan ikinci hal, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılmasıdır. Bu hal 818 sayılı mülga BK'da açıkça yer almamakla birlikte öğretide kiraya veren açısından ihtarsız fesih hakkı oluşturacağı kabul edilmekteydi³⁶¹. Kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağı haller şu şekilde gruplandırılabilir; kiracının kesin ve açık borca aykırılık yönünde iradesinin varlığı, kiracının borca aykırılıkta ısrarcı tutumu, gecikmesinde sakınca bulunan haller yani m. 316/2'de öngörülen otuz günlük süreye elverişli olmamak ve kiracının borca aykırılığı gideremeyecek durumda olması³⁶².

2.3.4.2.2.3. Kiracının Davranışlarının Çekilmez Olması

Son olarak TBK m. 316/3 uyarınca kiracının davranışlarının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması, kiraya verene kiracıya süre vermeden sözleşmeyi fesih hakkı verir. Fıkra da kiracının “*bu yükümlülüğe*

da dikkate alınarak, davalının kullanımının açıktan fena kullanıma ilişkin olup olmadığı, tahliye şartlarının oluşup oluşmadığı üzerinde durularak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.”, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

³⁵⁷ İNCEOĞLU, 1, s. 404; AKYİĞİT, s. 295.

³⁵⁸ Yarg. 6. HD., T. 22.03.2011, E. 2010/14328 – K. 2011/3520, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019).

³⁵⁹ Yarg. 6. HD., T. 05.02.2013, E. 2012/18614 – K. 2013/1616, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019).

³⁶⁰ Yarg. 6. HD., T. 18.01.2010, E. 2009/9297 – K. 2010/73, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019).

³⁶¹ TANDOĞAN, 1989, s. 153.

³⁶² ACAR, Şerh, s. 412; İNCEOĞLU, 1, s. 404-405.

aykırı davranışının” çekilmezlik yaratmasından bahsedildiğinden, TBK m. 316’da yer verilmeyen borca aykırılık halleri, örneğin kira bedelinin ödenmemesi veya devamlı aksatılması, çekilmezlik yaratsa da bu madde kapsamında kiraya verene derhal fesih hakkı vermez³⁶³. Buna karşılık kiracının, kiraya verene apartman içinde omuz atarak merdivenden düşmesine ve kolunu kırmasına neden olması³⁶⁴, kiralananın kaçak kat ilave etmek, yangın merdivenini iptal etmek gibi işlemlerle kiralananın statik yapısını bozar şekilde hareket etmesi³⁶⁵ ve kiracının kendi ailesi içinde yaşanan olaylar nedeniyle kiralananın devamlı olarak polislerin geliyor olması³⁶⁶ gibi hallerde çekilmezlik unsurunun varlığı nedeniyle kiraya verenin derhal fesih hakkı olduğu kabul edilmiştir.

2.3.5. Kira Sözleşmesini Sona Erdiren Genel Nedenlerden Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Uygulanamayacak Olanlar

2.3.5.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde Sürenin Dolması

TBK’nın 327. maddesi uyarınca belirli süreli adi kira sözleşmelerinde, sözleşmede öngörülen sürenin dolmasıyla birlikte kira sözleşmesi de sona erer. Belirli sürenin dolmasıyla sözleşmenin sona ereceğini düzenleyen 327. madde hükmü, bu konuda özel düzenleme bulunması nedeniyle konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanmaz³⁶⁷.

³⁶³ ACAR, Şerh, s. 414.

³⁶⁴ Yarg. 3. HD., E. 2017/7721 – K. 2017/17699, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019)

³⁶⁵ Yarg. 6. HD., E. 2015/10039 – K. 2016/3563, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019)

³⁶⁶ Yarg. 3. HD., E. 2017/5239 – K. 2017/14618, “*Davacı, davalıların murisi ile 13/08/2013 tarihli kira sözleşmesi düzenlendiğini, davalının çocukları arasında yaşanan büyük kavgalar, çocukların birbirini bıçaklaması, birbirinin kafasına keser ile vurması vb. olaylar sebebi ile sürekli olarak polislerin bu olaylara müdahale ettiğini, davalılardan küçük çocuğun apartmanın ortak alanlarına ve diğer kat maliklerinin kapı önlerine yattığını ve bu ortak alanlara tuvalet ihtiyacını giderdiğini, bu durumun diğer kat sakinleri tarafından katlanılamaz noktaya geldiğini, apartmandaki kişilerin huzur ve can güvenliğinin kalmadığını belirterek kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir.. Davacı, tanık beyanları ile iddiasını ispat etmiş ve dosya içeriğinden davalılar tarafından kaynaklanan eylemlerin kiraya veren ve aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından akdın devamını çekilmez hale getirdiğinin anlaşılmasına göre, 6098 sayılı TBK.nun 316/3 maddesi çerçevesinde davanın kabulü gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir.*”, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019)

³⁶⁷ İNCEOĞLU, 2, s. 191; GÜMÜŞ, Kısa, s. 244; KIRMIZI, s. 247; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 338-339; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 301; AKYİĞİT, s. 126-127; Mülga BK döneminde de uygulama aynı şekildedir, bkz. DOĞAN, s. 300.

Aşağıda ayrıntılı olarak açıklanacağı üzere³⁶⁸, TBK'nın 347/1 maddesi uyarınca belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı, sözleşme süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadığı takdirde, sözleşme aynı koşullarla 1 yıl için uzatılmış sayılacağından kiraya veren, adi kiradan farklı olarak sözleşmede öngörülen sürenin dolduğunu ileri sürerek sözleşmeyi sona erdiremez.

2.3.5.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Fesih Bildirimi

Kiraya verene, belirsiz süreli adi kira sözleşmelerini akdi veya yasal fesih bildirim sürelerine uymak kaydıyla her zaman sona erdirme imkanı tanıyan TBK 328 vd. hükümleri de, konut ve çatılı işyeri kiralarındaki özel hükümle sınırlı şekilde uygulanır³⁶⁹. Zira aşağıda ayrıntılı olarak açıklanacağı üzere³⁷⁰, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya veren TBK m. 347/2 gereği, kiracı gibi her zaman değil, ancak kira sözleşmesinin başından 10 yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyile sözleşmeyi sona erdirebilir.

2.4. KİRAYA VERENİN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNE ÖZGÜ NEDENLERLE SÖZLEŞMEYİ SONA ERDİRMESİ

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, 6098 sayılı TBK'da kira sözleşmelerinin bir alt türü olarak 339 – 356. maddeler arasında düzenlenmiş olup, bu sözleşme türüne özgü sona erdirici nedenler “bildirim yoluyla” ve “dava yoluyla” sona erme şeklinde iki ayrı başlık altında kategorize edilmiştir. Çalışmamız bağlamında, kanunun konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü sözleşmeyi sona erdirici hükümleri kiraya veren açısından ele alınacak, kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini bildirim ve dava yoluyla nasıl sona erdirebileceği incelenecektir.

³⁶⁸ Bkz. “2.3.1.1.” numaralı “Belirli Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi” başlıklı bölüm.

³⁶⁹ İNCEOĞLU, 2, s. 308; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 302; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 119; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 340; GÜMÜŞ, Kısa, s. 246; AKYİĞİT, s. 129.

³⁷⁰ Bkz. “2.3.1.2.” numaralı, “Belirsiz Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi” başlıklı bölüm.

2.4.1. Bildirim Yoluyla Sona Erdirme

TBK'nın 347. maddesi ile kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kirasını herhangi bir neden göstermeksizin haklı bir nedene yahut tahliye nedenine dayanmasına gerek olmadan yalnızca belli sürelerin geçmesi sonucu bildirim yoluyla sona erdirebilmesi imkanı getirilmiştir. Başka bir ifadeyle, anılan madde hükmü kiraya veren lehine, kiracı tarafından herhangi bir borç ihlali gerçekleştirilmediği halde sadece 347. madde hükmünde belirtilen sürelerin geçmesi üzerine kira sözleşmesini tek taraflı sona erdirmeye kolaylığı öngörmektedir³⁷¹. Konuyu TBK 347. maddede yapılan ayırım doğrultusunda belirli süreli ve belirsiz süreli kira sözleşmeleri için ayrı ayrı açıklamak daha uygun olacaktır.

2.4.1.1. Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi

Mülga GKHK'nın 11. maddesinde belirli süreli kira sözleşmesinin, belirlenen sürenin sonunda kiracı tarafından bildirimde bulunulmadıkça, aynı koşullarla 1 yıl daha uzatılmış sayılacağı öngörülmüş; kiraya verene süre bitimine dayanarak sözleşmeyi sonlandırma hakkı tanınmamıştı. Kiraya veren ancak, GKHK'da öngörülen sebeplerden birine dayanarak tahliye davası açmak suretiyle kesinleşmiş tahliye kararı ile sözleşmeyi sona erdirebiliyordu³⁷². Sözleşmeyi sebep göstermeden yalnızca sürenin dolmasına dayanarak sona erdirmeye hakkı, sözleşmenin bitimine en az on beş gün kala yazılı bildirimde bulunmak kaydıyla kiracıya aitti³⁷³.

6098 sayılı TBK ise m. 347/1 hükmü ile GKHK m. 11'i karşılar şekilde belirli süreli kira sözleşmesinin kiracı tarafından bildirimde bulunulmadıkça aynı şartlar dahilinde 1 yıl için uzatılmış sayılacağını öngörmüştür. Burada yeni bir sözleşme yapılması yani yenileme

³⁷¹ **AYANOĞLU MORALI, Ahu**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m.347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi”, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi 2013, C. 9,S. 103-104 (s. 108-131), s. 110; **UYUMAZ/AKÇAAL**, Konut ve Çatılı, s. 150-151; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 341; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 359; **AKYİĞİT**, s. 167; **YAVUZ**, 2012, s. 316.

³⁷² **ARAL**, s. 218-219; **YAVUZ**, Özel Hükümler, s. 172-173; **TANDOĞAN**, 2008, s. 101, 194-195; **AYANOĞLU MORALI**, s. 109; **KIRMIZI**, s. 369.

³⁷³ 6570 Sayılı GKHK; “Madde 11 – Kiracı kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır.”

söz konusu olmamakta, yalnızca sözleşmenin süresi uzamaktadır. Dolayısıyla kiraya veren, sözleşmede öngörülen sürenin tamamlandığı gerekçesiyle kira ilişkisine son veremez ya da sürenin dolmasıyla kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesi söz konusu olmaz³⁷⁴.

Ancak 6098 sayılı TBK, GKHK'dan farklı olarak kiraya verene de belli bir süre sonra sözleşmeyi sona erdirme imkanı getirmiştir. Düzenlemenin amacı, kiraya verenlerin TBK'nın konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin diğer hükümleri ile istedikleri şekilde korunamayan maddi menfaatlerini teminat altına almaktır³⁷⁵. Madde gerekçesinde de belirtildiği gibi kira sözleşmesinin başlangıcı üzerinden son derece uzun bir zaman, çoğu zaman seneler geçmesine karşın, kiraya verenin kiralananın dolaysız zilyedi olamamasının toplum nezdinde oluşturduğu rahatsızlık göz önüne alınarak getirilmiş bir düzenlemedir³⁷⁶.

TBK m. 347/1 hükmünde konut ile çatılı işyerleri arasında bir ayırım yapılmadan, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin 10 yıllık uzama süresinden sonra, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminde 3 ay önceden bildirimde bulunarak sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebileceği öngörülmektedir. On yıllık uzama süresi sonunda fesih hakkını kullanmayan kiraya veren yalnızca o yıl için bu hakkından yoksun kalmakta, bir sonraki kira yılının bitiminden üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla yine sözleşmeyi sona erdirebilmektedir³⁷⁷. Kanundaki on yıllık süre, kanun tasarı aşamasında iken on beş yıl olarak öngörülmüştür³⁷⁸.

Farklı bir görüş olarak, TBK m. 347/1 hükmü her ne kadar “belirli süreli” kira sözleşmelerinden bahsetmiş ise de, burada yer alan düzenlemenin aslında belirsiz süreli kira sözleşmelerine ilişkin olduğu; zira, anılan hükümde kira sözleşmesinin kiracı tarafından sona erdirilmesinin sözleşme süresinin bitimine on beş gün kala bildirimde bulunma şartına bağlandığı, bu anlamda yasal bozucu şart niteliğinde bulunduğu ve bozucu şarta bağlı kira sözleşmelerinin belirsiz süreli kira sözleşmeleri olduğu, üstelik

³⁷⁴ AKYİĞİT, s. 163; KOÇ, s. 27.

³⁷⁵ GÜMÜŞ, Kısa, s. 263; DOĞAN, 6098, s. 515.

³⁷⁶ www.kgm.adalet.gov.tr (Erişim Tarihi: 10.05.2019)

³⁷⁷ DOĞAN, 6098, s. 515; KOÇ, s. 27; AKYİĞİT, s. 169; DOĞAN/BAYGIN, s. 129.

³⁷⁸ AYANOĞLU MORALI, s. 115; İNCEOĞLU, 2, s. 331.

TBK m. 300 uyarınca fesih bildiriyle sona erdirilebilecek sözleşmelerin de belirsiz süreli kira sözleşmeleri olduğu, tüm bu gerekçelerle TBK m. 347/1’de öngörülen halin aslında belirsiz süreli kira sözleşmelerini ilgilendirdiği ifade edilmiştir³⁷⁹.

2.4.1.1.1. On Yıllık Uzama Süresi

TBK m. 347/1 hükmünde³⁸⁰ geçen “*on yıllık uzama süresi*” ile neyin kastedildiği ise öğretide tartışma konusu olmuştur. Zira madde gerekçesinde bu hususu aydınlatıcı bir açıklama yer almamaktadır. Bir görüşe göre maddede geçen bu ifadeyi sözleşmenin başlangıcından itibaren uzamalarla birlikte on yıl olarak algılamak gerekmekte³⁸¹; karşıt görüşe göre ise kira süresine ilaveten on yıllık uzama süresinin geçmesi gerekmektedir³⁸². İlk görüşün yani uzamalar dahil olmak üzere on yılın dolması gerektiğinin kabulü halinde, örneğin 3 yıl süreli bir konut kirasında kiraya veren 7 yıllık bir uzama süresinin sonunda 8.yılın sonu itibariyle sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Sözleşmede öngörülen süreye ilaveten 10 uzama yılının geçmesi gerektiğini ifade eden ikinci görüşe örnek olarak ise, 5 yıllık bir kira süresi öngörülmüşse buna ilaveten geçecek 10 uzama yılından sonra toplamda 16. yılın sonu itibariyle fesih bildiriminde bulunabilecektir. İkinci görüş göre

³⁷⁹ **TOPUZ/ CANBOLAT**, Örtülü, s. 23-24.

³⁸⁰ TBK’nın yürürlük tarihi olan 01.07.2012 tarihinden önce akdedilmiş olan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde TBK m.347/1 hükmünün uygulanması, 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’un geçici 2.maddesindeki düzenleme nedeniyle özellik arz etmektedir. Anılan madde uyarınca: “*Bu Kanunun 1 inci maddesinin son cümlesi hükmü bir defaya mahsus olmak üzere, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce Türk Borçlar Kanununun 347 nci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl; on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır.*”

Şu halde, kira sözleşmesi TBK’nın yürürlük tarihinden (01.07.2012) önce kurulmuş olup da 01.07.2012 itibariyle henüz on yıllık uzama süresi dolmamış, fakat kalan süresi beş yıldan az ise, kiraya verenin TBK 347/1 hükmüne dayanarak sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı 1.7.2012 tarihinden itibaren 5 yıl sonra; kira sözleşmesi TBK’nın yürürlük tarihinden (01.07.2012) önce kurulmuş olup da 01.07.2012 tarihi itibariyle on yıllık uzama süresi dolmuşsa, bu defa kiraya verenin TBK 347/1 hükmüne dayanarak sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı 1.7.2012 tarihinden itibaren 2 yıl sonra uygulanır. Bkz. **AKYİĞİT**, s. 168; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 365; **KIRMIZI**, s.371.

Kira sözleşmesinin 1.7.2012 tarihinden sonra akdedilmesi dahil diğer tüm hallerde ise, kiraya veren m.347/1’de öngörüldüğü şekliyle sözleşmeyi sona erdirebilir, 6101 Sayılı Kanun’un geçici 2. madde hükmünün uygulanma yeri yoktur. Bkz. **AKYİĞİT**, s. 169.

³⁸¹ **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 363; **DOĞAN**, 6098, s. 63; **AKYİĞİT**, s. 169.

³⁸² **İNCEOĞLU**, 2, s. 333; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 312; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 341; **ÖZ**, s. 63; **AYANOĞLU MORALI**, s. 114-117; **UYUMAZ/ AKÇAAL**, Konut ve Çatılı, s. 151.

kiraya veren, “belirli süreli kira sözleşme süresi+on yıl+bir yıl” sonunda sözleşmeyi sona erdirebilir³⁸³.

Madde metninde 10 yıllık süreden bir “uzama süresi” olarak bahsedilmesi, bu on yılın kira süresinin dışında bir on yıl olduğu savını kuvvetlendirmektedir. Yine isabetli şekilde vurgulandığı üzere, kira sözleşmesi 10 yıldan uzun süreli olarak akdedilmişse, kira süresinin sonu beklenmeden kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra kira sözleşmesinin sona erdirilebileceği şeklindeki yorum tarzı hem sözleşme özgürlüğüne bir sınırlama getirecek, hem de kiraya verene, kiracıya bile tanınmamış olan kira süresi bitmeden sözleşmeyi sona erdirme hakkı tanınmış olacaktır³⁸⁴. Örneğin 2 yıl süreli bir konut kira sözleşmesi akdedildiğini varsayacak olursak kiraya veren, 2 yıl artı 10 yıllık yenileme süresi olmak üzere 12 yıl geçtikten sonra en erken takip eden uzama/yenileme yılının, yani on üçüncü yılın sonu itibarıyla bu yıl sona ermeden 3 ay evvel yapacağı yazılı bildirimle sözleşmeyi sona erdirebilir. Yargıtay’ın konuya ilişkin verdiği kararlarda da on yıllık uzama süresinden, kira süresinin bitimine eklenen on yılın anlaşıldığı görülmektedir³⁸⁵.

Öğretide, TBK’nın getirdiği bir yenilik olan 10 yıllık uzama süresi bitiminde kiraya verenin sözleşmeyi sonlandırma hakkı, kiraya verenin mülkiyet hakkına gösterilen bir saygı olarak olumlu karşılanmış, ancak on yıllık sürenin uzun olduğu, bunun beş yıla düşürülmesi gerektiği savunulmuştur³⁸⁶.

2.4.1.1.2. Kiracıya Yapılacak Bildirim

Kiraya veren, kira sözleşmesini on uzama yılı dolduktan sonra, hangi uzama yılının sonunda bitirmek istiyorsa o uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce bildirimde bulunmak ve bildirim kiracıya ulaşması şartıyla sona erdirebilir³⁸⁷.

³⁸³ İNCEOĞLU, 2, s. 331; AYANOĞLU MORALI, s. 114; AKYİĞİT, s. 169; UYUMAZ/ AKÇAAL, Konut ve Çatılı, s. 151; ÖZ, s. 63; YAVUZ, 2012, s. 316; KILIÇOĞLU, Kira, s. 303.

³⁸⁴ AYANOĞLU MORALI, s. 114; İNCEOĞLU, 2, s. 335.

³⁸⁵ Yarg. 3. HD., E. 2017/9404 – K. 2017/17034, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019); Yarg. 6. HD.’nin T. 20.10.2014, 9700/11245 sayılı ve T. 17.09.2014, 7855/9878 sayılı kararları, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019)

³⁸⁶ EREN, Özel, s. 411-412.

³⁸⁷ DOĞAN, 6098, s. 509; DOĞAN, s. 64; AKYİĞİT, s. 169; DOĞAN/ BAYGIN, s. 129.

Kiracıya bildirimde bulunmak için TBK m. 347/1 hükmünde öngörülen süre “*en az üç ay*” olduğundan, kiraya veren tarafından üç aydan daha uzun bir zaman kala, örneğin beş ay önceden bildirimde bulunabilir. Ancak kiraya veren, tercih ettiği uzama yılının bitimine üç aydan daha az bir zaman kala kiracıya bildirimde bulunursa, bildirim bir sonraki uzama yılı için geçerli olduğu ve bu sebeple sözleşmenin bir sonraki uzama yılının sonunda sona erdirilmiş olduğu kabul edilmelidir³⁸⁸.

2.4.1.2. Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi

Mülga GKHK’da belirli süreli sözleşmelerde olduğu gibi belirsiz süreli taşınmaz kiralarında da kiraya verene fesih bildirim yoluyla sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı tanınmamıştı. 6098 Sayılı TBK’nın 347/2 maddesinde ise açıkça, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verene sözleşmenin başından itibaren 10 yıl geçtikten sonra, genel hükümlerde yani TBK m. 328 vd. öngörülen dönem ve sürelerle uymak kaydıyla başkaca hiçbir neden ileri sürmeksizin sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı verilmiştir³⁸⁹.

TBK m. 347/2 metninde açıkça fesih bildiriminin kullanılması için on yıllık sürenin kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren işleyeceği belirtilmiş olup, belirli süreli kira sözleşmelerinde yapılan 10 yıllık sürenin ne zaman başlayacağı tartışması burada söz konusu olmamıştır³⁹⁰. Örneğin 1 Nisan 2006 tarihinde kurulan bir kira sözleşmesinde 10 yıllık süre 31 Mart 2016 itibarıyla dolmaktadır. Bu tarihten itibaren hesap edilecek 6 aylık dönemlerin sonu için 3 ay öncesinden –örneğe göre 30 Eylül için en geç 30 Haziranda bildirimde bulunmak şartıyla- kiraya verenin kira ilişkisini en erken Eylül ayı sonu itibarıyla sona erdirmesi mümkündür³⁹¹.

³⁸⁸ DOĞAN, s. 65; İNCEOĞLU, 2, s. 337; aksi yönde AKYİĞİT, s. 171; YAVUZ, 2012, s. 319; Yarg. 3. HD., E. 2017/7129 – K. 2017/17713, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019)

³⁸⁹ EREN, Özel, s. 412; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 359-360; ARAL/ AYRANCI, s. 327; DOĞAN, s. 68; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 342; KOÇ, s. 28; AKYİĞİT, s. 172; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 119; UYUMAZ/ AKÇAAL, Konut ve Çatılı, s. 151.

³⁹⁰ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 361; DOĞAN, s. 72; İNCEOĞLU, 2, s. 333, 338.

³⁹¹ AYANOĞLU MORALI, s. 117.

TBK'nın yürürlük tarihi olan 1.7.2012 tarihinden önce akdedilen kira sözleşmelerinde de on yıllık süre kira sözleşmesinin başından itibaren işlemeye başlayacaktır. Zira 6101 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesinde bu duruma ilişkin herhangi bir istisna öngörülmemiştir³⁹². Örneğin 1.10.2010 tarihinde akdedilen belirsiz süreli kira sözleşmesinde on yıllık süre 31.09.2020 tarihinde dolacağından, kiraya veren sözleşmeyi en erken 31.03.2021 tarihi itibarıyla sona erdirmek için 31.12.2020 tarihinde bildirimde bulunmalıdır.

2.4.1.3. Bildirimin Geçerliliği

2.4.1.3.1. Şekli ve Niteliği

Yukarıda ifade edildiği üzere TBK, hem belirli hem de belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya veren tarafa, bazı zamansal kayıtlara uyararak fesih bildirim yoluyla konut ve çatılı işyeri kirasını sonlandırma hakkı getirmiştir. TBK'nın 348. maddesinin açık hükmü uyarınca bu fesih bildirim yazılı şekilde yapılması gerekmektedir. Adi yazılı bildirim de yeterli olacaktır. Öngörülen yazılı bildirim bir geçerlilik şartı olup emredici niteliktedir; taraflar yazılı şekil zorunluluğun aksine bir anlaşma yapamazlar³⁹³.

TBK m. 347 ile öngörülen bildirimle sona erdirmeye hakkı bozucu yenilik doğuran hak niteliğinde olup, kiraya verenin bu hakkını kullanmasıyla sürenin sonunda sözleşme kendiliğinden sona erer ve kiracının kiralananı iade borcu doğar³⁹⁴. Burada sözleşme fesih bildirim ile sona erdiğinden, kiracı kiralananı iade etmezse eda davası niteliğinde iade davası açılır. Yasada da konut ve çatılı işyeri kiralalarını sona erdiren nedenler bakımından “*dava yoluyla*” ve “*bildirim yoluyla*” olmak üzere net bir ayırım yapıldığından, bildirim

³⁹² AKYİĞİT, s. 172.

³⁹³ EREN, Özel, s. 412; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 342-343; ARAL/ AYRANCI, s. 327; GÜMÜŞ, Kısa, s. 267-268; AKYİĞİT, s. 171-172; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 119; AYANOĞLU MORALI, s. 119; UYUMAZ/ AKÇAAL, Konut ve Çatılı, s. 152; KILIÇOĞLU, Kira, s. 308.

³⁹⁴ DOĞAN, s. 66-67. Kiralananı geri verme (iade) borcu ile ilgili olarak bkz. aşağıda “3.3” numaralı “*Kiralananın Geri Verilmesi*” başlıklı bölüm.

yoluyla sona erme hallerinde kiralananın iade edilmemesi üzerine kiracıya karşı açılacak davanın tahliye davası olarak nitelendirilmesi mümkün değildir³⁹⁵.

2.4.1.3.2. Aile Konutu Açısından Bildirimin Şekli

TBK'nın 349. maddesinin üçüncü ve son fıkrası ile kiraya verenin, fesih bildirimini yalnızca kiracıya yapması yeterli görülmemiş, kiracının eşine de bildirimde bulunma zorunluluğu getirilmiştir. Ancak bu zorunluluk *“kiracı olmayan eşin kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması”* halinde oluşmaktadır³⁹⁶.

TBK m. 349/3 hükmünü, kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin, kiraya verene yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelerek, kiracı olan eş ile birlikte müteselsilen sorumlu olacağını öngören TMK m. 194/4³⁹⁷ ile birlikte değerlendirmek gerekir. TBK m. 349/3 hükmü TMK m. 194/4 hükmünün birebir karşılığı olmayıp, onu, aile konutu hakkında yalnızca kira sözleşmeleri bakımından düzenleme öngören özel ve TMK m. 194'teki noksanlığı gideren bir hüküm olarak görmek gerekir³⁹⁸. TBK m. 349 ile getirilen yenilikler, esas itibarıyla Türk Medeni Kanunu'nun 194/1,2 maddesindeki³⁹⁹ düzenlemelerle uyumlu olarak getirilmiştir⁴⁰⁰.

Kiraya veren TBK m. 349/3 uyarınca fesih bildirimini kiracıdan ayrı olarak sözleşmenin tarafına haline gelmiş kiracı eşine de yapma zorunluluğu altında ise de, bu bildirim noter kanalıyla yapılması halinde, kiracı ve eş ayrı ayrı muhatap gösterilerek tebliğ

³⁹⁵ DOĞAN, s. 69; AYANOĞLU MORALI, s. 122-123; Sözleşmenin fesih bildirimi ile sona ermesi nedeniyle açılacak davanın tahliye davası değil iade davası olduğu ve iade davasının hukuki niteliği ile ilgili ayrıntılı açıklamalar için bkz. BURCUOĞLU, İade, s. 659 vd.

³⁹⁶ EREN, Özel, s. 413; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 367; AYANOĞLU MORALI, s. 120; UYUMAZ/ AKÇAAL, Konut ve Çatılı, s. 153; İNCEOĞLU, 2, s. 339.

³⁹⁷ TMK m.194/4: *“Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur.”*

³⁹⁸ KIRMIZI, s. 386; UYUMAZ/ AKÇAAL, Konut ve Çatılı, s. 152; TBK m.349/3 hükmünün tamamen yeni ve yerinde bir hüküm olduğu şeklindeki görüş için bkz. DOĞAN, 6098, s. 516.

³⁹⁹ Türk Medeni Kanunu'nun “Aile konutu” başlıklı 194. maddesi; *“Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz (1). Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hâkimin müdahalesini isteyebilir (2).”*

⁴⁰⁰ ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 366; KIRMIZI, s. 383; UYUMAZ/ AKÇAAL, Konut ve Çatılı, s. 152.

edilecek tek bir ihtarname yeterli sayılmalıdır; yoksa fesih bildirim şartının kiracı ve eşine ayrı bir ihtarname tebliği suretiyle yerine getirilmesi zorunlu değildir⁴⁰¹.

2.4.2. Dava Yoluyla Sona Erdirme

Mülga 6570 sayılı GKHK'nın 7 vd. maddelerinde kiraya verenin tahliye davası açmak suretiyle kira sözleşmesini sona erdirmeye imkanı bulunmaktaydı. 6098 sayılı TBK'da da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dava açılmak suretiyle mahkeme kararıyla sona erdirilmesi kabul edilmiş, konu, "*Dava Yoluyla*" başlığı altında 350 - 356 maddeleri arasında düzenlenmiştir.

Kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilebilmesi, ancak TBK m. 350, 351 ve 352'de gösterilen sebeplerin varlığı halinde mümkündür. Dolayısıyla tahliye sebepleri bakımından sınırlı sayı ilkesi geçerli olup, bu maddelerde sayılanlar haricinde bir sebebe dayanarak kira sözleşmesi dava yoluyla, yani mahkeme kararı ile sona erdirilemez. Dava sebeplerinin sınırlılığı ilkesi TBK'nın 354. maddesinin⁴⁰² başlığında açıkça ifadesini bulmuştur. Belirtilen hükümde kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesine ilişkin hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği kuralı da yar almaktadır. Örneğin taraflar kendi aralarında yaptıkları bir sözleşme ile kanunda öngörülen tahliye sebeplerine bir yenisini ekleyemez⁴⁰³; yasadaki mevcut sebepleri kiracı aleyhine ağırlaştıramaz yahut dava yoluyla sona erdirmeyi düzenleyen süreleri kiracı aleyhine değiştiremezler⁴⁰⁴. TBK

⁴⁰¹ KOÇ, s. 29, 31. dipnot.

⁴⁰² Dava sebeplerinin sınırlılığını öngören TBK'nın 354. maddesi, 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi ile yürürlüğü ertelenen maddelerden biridir. Buna göre m. 354 hükmü, kiracısının TTK'da tacir olarak sayılan kişilerden yahut özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda TBK'nın yürürlük tarihi olan 1.7.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl boyunca uygulanmaz. Bu nedenle erteleme süresince geçici 2. maddede tanımlanan işyeri kiralaları bakımından, tarafların yasa dışı sayılmayan bir sona erme nedeni kararlaştırabileceği düşünülmüştür. Bkz. BURCUOĞLU, Haluk, "*Borçlar Kanununa Getirilen Yenilikler Semineri*" (Yenilikler), İzmir Barosu Dergisi 2012, Yıl 77, S. 2, Borçlar Kanunu Özel Sayısı (s. 9-91), s. 72; GÖKYAYLA, s. 1237; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 390.

Fakat yine 6217 Sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi, erteleme süresi boyunca sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin tatbik olunacağını; kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde ise 818 sayılı mülga BK hükümlerine başvurulacağını öngörmektedir. Mülga GKHK m. 8'de de sözleşmeyi dava yoluyla sona erdiren nedenler sınırlı tutulup aksi yöndeki sözleşmeler muteber kabul edilmediğinden, TBK'nın m. 354 hükmünün ertelenmesinin bir etkisi olmayacaktır. Bkz. İNCEOĞLU, 2, s. 585-586; GÜMÜŞ, Kira, s. 20.

⁴⁰³ İNCEOĞLU, 2, s. 183; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 344; GÜMÜŞ, Kira, s. 318-319; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 358; ARAL/ AYRANCI, s. 328; İPEK, s. 87.

⁴⁰⁴ AKYİĞİT, s. 173; GÜMÜŞ Kısa, s. 269; EREN, Özel, s. 413; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, 125.

354. maddesi emredici nitelikte olup, kira sözleşmesinde yer alan ve anılan hükme aykırı olan kayıtlar geçersiz olacaktır⁴⁰⁵.

İsabetli olarak belirtildiği üzere TBK 354. maddenin varlığı, TBK'nın, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine uygulanabilecek olan kira sözleşmesinin genel hükümlerindeki fesih nedenlerinin dışında bir fesih nedeni kararlaştırılmasına da engeldir⁴⁰⁶.

Kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdiren sebepler bakımından sınırlı sayı ilkesini kabul eden TBK, sona erme sebeplerini “*kiraya verenden kaynaklanan*” (TBK m. 350-351) ve “*kiracıdan kaynaklanan sebepler*” (TBK m. 352) olmak üzere iki başlık altında incelemiştir. Ancak kimden kaynaklanırsa kaynaklansın, bu sebeplere dayanarak dava yoluyla sözleşmeyi sona erdirecek taraf kiraya veren olup, zaten bildirim yoluyla sözleşmeyi sona erdirme imkanı bulunan kiracının dava yoluna başvurmasına gerek bulunmamaktadır⁴⁰⁷.

Çalışmanın bu bölümünde, kiraya verene konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini dava yoluyla sona erdirme imkanı sunan sebepler, kanunda düzenlenen sırasıyla incelenecektir.

2.4.2.1. Kiraya Veren Konut veya İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Tahliye

Mülga GKHK'nın m.7/1,b,c⁴⁰⁸ hükmünü karşılayan TBK'nın 350. maddesine göre kiraya veren, kiralananı kendisi veya madde metninde sayılan yakınlarının duyduğu ihtiyaç nedeniyle kullanma mecburiyetindeyse, yine madde metninde gösterilen sürelerle uyarak dava açmak suretiyle kira sözleşmesini sona erdirebilir. Buna göre kiraya veren konut ihtiyacı ile tahliye davası açabilmesinin koşulları şunlardır.

⁴⁰⁵ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 344-345; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 358; KUNTALP/BARLAS/ AYANOĞLU MORALI/ ÇAVUŞOĞLU İŞINTAN/ İPEK/ YAŞAR/ KOÇ, s. 193.

⁴⁰⁶ GÜMÜŞ, Kısa, s. 269; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 345.

⁴⁰⁷ DOĞAN, s. 73.

⁴⁰⁸ 6570 sayılı GKHK Madde 7/1 – “*Kira şartlarına ve Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümlerine riayet edilse bile aşağıdaki yazılı hallerde kiralayan (...) b) Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında, c) Gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında(...)Tahliye davası açabilirler.*”

2.4.2.1.1. Konut veya İşyeri Gereksinimi Kiralananın Kendisi, Eşi, Altsoyu, Üstsoyu veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişiler Açısından Söz Konusu Olmalı

Gereksinim sebebiyle tahliye, mülga GKHK’da konut ve işyeri bakımlarından ayrı maddelerde düzenlenmişken 6098 sayılı TBK’da aynı maddede (m. 350/1) aynı şartlara tabi tutularak düzenlenmiştir. Buna göre; kiraya verenin kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kimselerin konuta veya işyerine ihtiyacının bulunması gerekmektedir. Dolayısıyla kiraya veren, kanunda sayılan kimseler dışında bir kişinin, örneğin bir aile dostlarının konut veya işyeri gereksinimini ileri sürerek tahliye talep edemez.

Mülga GKHK’da konut yahut işyeri ihtiyacının kapsamını yalnızca kiraya verenin kendisi, eşi ve çocuklarıyla sınırlı tutmuştu. TBK’da ise mülga GKHK’dan farklı olarak “*çocuk*” yerine “*altsoy*” ifadesinin kullanılması, ayrıca kiraya verenin “*üstsoyu*”nun ve “*kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler*”in de düzenlemeye dahil edilmesi, hükmün kapsamını genişletmiştir. Hükmün kapsamının kiracıyı koruma ilkesine aykırı şekilde kiraya veren lehine fazlaca genişletildiği belirtilerek eleştirilmiştir⁴⁰⁹.

Kiraya verenin “*eşi*”nden kasıt, Türk Medeni Kanunu kapsamında resmi eştir, yoksa özellikle imam nikahı gibi dini nikahla verilen eş sıfatı bu madde kapsamına girmez⁴¹⁰. Yine kiraya verenin altsoyuna üvey çocukların dahil olmadığını, ancak kiraya verenin kendisinin veya altsoyunun TMK’ya uygun şekilde evlat edindiği kişilerin yahut hukuk nazarında altsoy ilişkisi kurulmuş/tanınmış evlilik dışı doğan çocuğunun “*kiraya verenin altsoyu*” sayılabileceğini belirtmek gerekir⁴¹¹.

TBK m. 350/1, kiraya verenin yasa gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut veya işyeri gereksinimini de tahliye nedeni saymıştır. “*Kanun gereği bakmakla yükümlü olunan kişiler*” ile kimlerin kastedildiği konusunda, TMK’nın “*Nafaka yükümlüleri*”

⁴⁰⁹ UYUMAZ/ AKÇAAL, Konut ve Çatılı, s. 153-154; GÜMÜŞ, Kısa, s.275; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 121.

⁴¹⁰ AKYİĞİT, s. 175; EREN, Özel, s. 415.

⁴¹¹ AKYİĞİT, s. 176; EREN, Özel, s. 414.

başlıklı 364. maddesine⁴¹² bakılması gerekir⁴¹³. Anılan maddede, kişinin yardım nafakası ile yükümlü olduğu kişiler üstsoy, altsoy ve kardeşler olarak gösterilmiştir. Şu halde kiraya verenin altsoyu ve üstsoyu zaten TBK m.350/1’de ayrıca sayılmış olduğundan, “*kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler*” kapsamına TMK m. 364 çerçevesinde sadece kiraya verenin kardeşleri dahil olacaktır⁴¹⁴.

TBK m. 350/1 hükmünün gerçek kişilerin konut gereksinimini karşılamak için kaleme alındığından tüzel kişilerin konut gereksinimine dayanarak tahliye davası açılmaz⁴¹⁵. Ancak işyeri ihtiyacı söz konusu olduğunda, şayet kiraya veren sıfatı kira sözleşmesinde tüzel kişiye ait ise, tüzel kişiler işyeri ihtiyacı için bu maddeye dayanarak tahliye davası açabilirler⁴¹⁶. Benzer bir biçimde, gerçek kişiler de ortağı buldukları şirketin ihtiyacı nedeniyle bu sebebe dayalı tahliye davası açamazlar⁴¹⁷.

Şu hallerde kiraya verenin kendisi veya kanunda öngörülen yakınları için konut ihtiyacının bulunduğu söylenebilir: Kiraya verenin bulunduğu konut veya çatılı işyerini kendisinin kiracı olarak kullanması veya başkasının yanında oturuyor olması yahut sağlık durumunun kiralanan taşınması gerektirmesi, kiralananın fiziki veya ekonomik açıdan ya da konumu itibarıyla daha elverişli olması, kiraya verenin kiralananın bulunduğu şehirde kalmasının gerekmesi, kiraya verenin eşinin boşanma veya ayrılık davası

⁴¹² TMK m.394: “Herkes, yardım etmediği takdirde yoksulluğa düşecek olan üstsoyu ve altsoyu ile kardeşlerine nafaka vermekle yükümlüdür. Kardeşlerin nafaka yükümlülükleri, refah içinde bulunmalarına bağlıdır. Eş ile ana ve babanın bakım borçlarına ilişkin hükümler saklıdır.”

⁴¹³ **EREN**, Özel, s. 141; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 368; **GÜMÜŞ**, Kısa, s. 277; **OY/ONUR OY**, s. 76; **KIRMIZI**, s. 388.

⁴¹⁴ **GÜMÜŞ**, Kısa, s. 277; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 349-350; **İNCEOĞLU**, 2, s. 380; **İPEK**, s. 63. Kardeşlerin yanı sıra, kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu yeğenlerinin de madde kapsamına gireceği yönünde bkz. **EREN**, Özel, s. 415.

⁴¹⁵ Yarg. 6. HD., E. 2015/7742 – K. 2015/9922, “*Davacı tüzel kişilik, şirket ortağı A. K.’ın konut ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesini istemiş davacı, ihtiyacın davacı şirkete ait olmadığından davanın reddini savunmuştur. Türk Borçlar Kanununun 350/1. maddesinde, kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, kiralananın tahliyesini isteyebileceği hususu düzenlenmiştir. Tüzel kişiliğe sahip limited şirket de ancak kendi ihtiyacı için dava açabilecektir. Bu durumda mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi doğru değildir.*”, www.karartek.com (E.T.: 10.05.2019).

⁴¹⁶ **DOĞAN**, s. 80; **GÜMÜŞ**, Kısa, s. 278; **EREN**, Özel, s. 415; **İNCEOĞLU**, 2, s. 381-384.

⁴¹⁷ Yarg. 6. HD., E. 2014/11549 – K. 2014/13879 ve Yarg. 3. HD., E. 2017/4717 – K. 2017/13324, www.karartek.com (E.T.: 10.05.2019).

sürerken ayrı konutta oturmak istemesi, özellikle çocuğunun eğitimini kiralananın bulunduğu şehirde sürdürmesi gerekmesi⁴¹⁸.

Kiraya verenin ve yasada sayılan diğer kimselerin kirada olması⁴¹⁹, gezici olarak icra ettiği işi yerleşik yapacak olması, çalışmakta olduğu işten ayrılarak yeni bir iş kuracak olması⁴²⁰, halen icra edilen işe ek veya yeni bir iş kuracak olması⁴²¹, kiralananın fiziki anlamda yahut konumu itibariyle daha elverişli olması⁴²² hallerinde işyeri gereksiniminden bahsedilecektir⁴²³.

2.4.2.1.2. Kiralananın Konut veya İşyeri Olarak Kullanılması Gereksinimi Gerçek Olmalı

Kiraya verenin konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle açtığı davanın samimi ve gerçek olması gerekir⁴²⁴. Bu gereklilik öğretide olduğu gibi uygulamada da aranmakta olup, gereksinim nedeniyle sözleşmeyi sona erdirmek üzere dava açılması halinde, hakimnin somut olayın özelliklerine göre bu gereksinimin gerçek ve samimi olduğunu araştırması gerekecektir⁴²⁵. Örneğin kiraya verenin ve diğerlerinin gerçek anlamda konut ihtiyacı içinde olmadığı, tersine, kanunun sunduğu imkanı fırsat bilerek kira bedelinde artış sağlamak, kiralananı başkasına kiraya vermek ya da kiracıyı rahatsız etmek gibi başka

⁴¹⁸ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 348; Her bir duruma ilişkin ayrıntılı açıklama için bkz. DOĞAN, s. 81-88; İNCEOĞLU, 2, s. 342-349; ARAL/ AYRANCI, s. 329-331; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 370-372. Verilen örnekler eski yasa dönemine ilişkin olduğundan konut ihtiyacının kiraya veren, eşi ve çocuklarına ait olduğu görülmektedir. Ancak yasanın kapsamı bu anlamda genişletildiğinden, verilen örneklerde oluşan gereksinim artık yasada sayılan diğer kimselere de ait olabilir. Örneğin kiraya verenin babasının sağlık durumunun kiralananı taşınmasını gerektirmesi gibi.

⁴¹⁹ Yarg. 3. HD., E. 2017/7080 – K. 2017/18272, www.karartek.com (E.T.: 10.05.2019)

⁴²⁰ Yarg. 3. HD.'nin E. 2017/7019 – K. 2017/17123 ve E. 2017/4906 – K. 2017/12655 sayılı kararları, www.karartek.com (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

⁴²¹ Yarg. 3. HD.'nin E. 2017/4036 – K. 2017/10412 ve E. 2017/4036 – K. 2017/10412 sayılı kararları, www.karartek.com (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

⁴²² Yarg. HGK, E. 2014/117 – K. 2016/60 ve Yarg. 3.HD., E. 2017/447 – K. 2017/18227, www.karartek.com (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

⁴²³ DOĞAN, s. 114-121; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 375; İNCEOĞLU, Kira Hukuku 2, s. 350-355.

⁴²⁴ EREN, Özel, s. 416; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 350-351; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 372, 375; ARAL/AYRANCI: s.331; İNCEOĞLU, 2, s. 356; AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 598; GÜMÜŞ, Kira, s. 342; DOĞAN, s. 91-92; TUNABOYLU, s. 595, s. 690; TANDOĞAN, 2008, s. 249; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 355-356; TUNÇOMAĞ, Özel, s. 627.

⁴²⁵ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 367, 376; EREN, Özel, s. 417; Yarg. 6. HD, T. 3.11.2014, E. 2014/11172 - K. 2014/11803,

amaçların mevcut olduğu durumlar, konut/işyeri ihtiyacının samimi olmadığının göstergeleridir⁴²⁶.

Gereksinimin “gerçek ve samimi” olması, kiralananın kullanımının “mevcut ve zorunlu” olması gerekliliğini de beraberinde getirmektedir ki 350/1 madde hükmünde de “*kullanma zorunluluğu*” ifadesi açıkça yer almaktadır⁴²⁷. Örneğin başka bir işyerinde kiracı konumunda olan kiraya verenin, tahliye tehlikesi altında bulunması yahut açacağı şube için kendi kiraya verdiği işyerinin daha üstün nitelikte, en azından eşdeğer durumda bulunması gerekmektedir⁴²⁸.

Konut veya işyeri gereksinimi ya talepte bulunulduğu anda gerçekleşmeli ya da dava devam ederken doğmuş veya çok yakın bir zamanda doğacak olmalıdır⁴²⁹. Yargıtay, davanın açıldığı tarih itibariyle mevcut olan gereksinimi yeterli bulmayıp, gereksinimin dava süresi boyunca devam etmesini aramakta; devamlılık arz etmeyen geçici gereksinim nedeniyle tahliyeyi mümkün görmemektedir⁴³⁰.

Kiraya veren işyeri gereksinimi gerçek, samimi, devamlı olması halinde kiralananın kural olarak tamamının tahliye edilmesi gerekirse de, davacı kiraya verenin yahut davalı kiracının kısmi tahliye talep etmesi de mümkündür. Bu halde öncelikle mahkemece yapılacak iş, kiralananın fiziki niteliği, bulunduğu yer itibariyle bir bölümünün yapılacak iş için elverişli olup olmadığının tespiti olup, şayet yeterli ve elverişli ise iki tarafın muvafakatiyle kiralanan işyerinin kısmen tahliye edilmesine hükmedilebilir. Gereksinim iddiasında samimi olan kiraya verenin kısmi tahliye talebine kiracı onay vermezse kiralananın tümünden tahliyesine; tam tersine kiralananın kısmen tahliyesi gereksinimi

⁴²⁶ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 350-351; EREN, Özel, s. 416; İNCEOĞLU, 2, s. 365; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 372.

⁴²⁷ İNCEOĞLU, 2, s. 357; AKYİĞİT, s. 177; Yarg. HGK, T. 27.01.1993, 710/6 sayılı karar, TUNABOYLU, s. 175-176; Yarg. 6. HD, T. 10.02.1993, 1211/1443 sayılı karar, TUNABOYLU, s. 196.

⁴²⁸ Yargıtay 6. HD'nin T. 28.06.2011 tarih ve 1700/7132 sayılı kararı, www.kararara.com (E.T.: 10.05.2019); Aynı doğrultuda Yarg. 6. HD'nin T.9.7.2012, E.2012/7348 – 2012/10361 sayılı karar, AYSAL, Mustafa, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi” Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi 2013, C.9, S.103-104 (s.183-191), s.187.

⁴²⁹ AKYİĞİT, s. 178; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 368; DOĞAN, s. 81; İNCEOĞLU, 2, s. 358; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 398; ÇINAR, Ömer, “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kamuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi 2008, Yıl 7, S: 14 (s. 113-136), s. 120; Yarg. 6. HD., T. 15.02.2012 tarih ve 2012/4737 – 7312 sayılı karar, AYSAL, s.187.

⁴³⁰ Yarg. 6. HD'nin, T.10.10.2013, E. 2013/10473 - K. 2013/13888 ve T. 25.09.201, E. 2014/8931 - K. 2014/10381 sayılı kararları, www.kazanci.com (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

karşılıyacak nitelikte olduğu halde kiraya verenin işyerinin tamamının tahliyesinde ısrarcı olması halinde ise davanın reddine karar verilmesi gerekir⁴³¹.

2.4.2.1.3. Dava m. 350/3'te Öngörülen Sürelere Uyularak Açılmalı

Konut veya işyeri gereksinimiyle dava açma süresi TBK'nın 350/3. maddesinde düzenlenmiştir. Anılan hükümden belirli süreli ve belirsiz süreli sözleşmeler için bir ayırım yapıldığı görülmektedir. Buna göre belirli süreli sözleşmelerde tahliye davası, sözleşmede öngörülen sürenin bitiminden itibaren; belirsiz süreli sözleşmelerde ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürele uyularak belirlenecek tarihten başlayarak 1 aylık hak düşürücü süre içinde dava açılması gerekmektedir⁴³².

Belirsiz süreli sözleşmeler için yasal fesih bildirim süreleri ise TBK'nın 329. maddesinde düzenlenmiş olup anılan madde dikkate alındığında, yerel adette belirlenen kira döneminin; böyle bir adet bulunmadığı takdirde ise 6 aylık kira dönemlerinin sonundan itibaren 1 ay içinde davanın açılması gerekir⁴³³.

⁴³¹ TUNABOYLU, s. 691; AYSAL, s. 187; TANDOĞAN, 2008, s. 247; İNCEOĞLU, 2, s. 386.

⁴³² YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 350; DOĞAN, s. 98; İNCEOĞLU, 2, s. 391-392; KOÇ, s. 30; İPEK, s. 71-72; ARAL/ AYRANCI, s. 331-332; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 121; GÜNAY, s. 198. Yarg. 3. HD., E. 2017/4069 – K. 2017/11195, “Olayımıza gelince; Taraflar arasında düzenlenen 01/10/2011 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi hususunda bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davacı kiraya veren, 30/12/2013 tarihinde keşide ettiği, 31/12/2013 tarihinde muhataplarınca tebliğ olunan ihtarname ile ihtiyaç iddiası ve tahliye istemini bildirerek 29/04/2014 tarihinde işbu davayı açmıştır. Ne var ki davaya dayanak teşkil eden ihtar, sözleşmenin 01/10/2013 tarihinde aynı koşullarla bir yıl yenilenmesinden sonra gönderildiğinden ancak 01/10/2014-01/10/2015 kira dönemine ilişkin hüküm ifade etmektedir. Açıklanan bu olgu karşısında erken açılmakla süresinde olmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.”, Yarg. 3. HD., E. 2017/2411 – K. 2017/14024, “Davaya dayanak 20/09/2012 başlangıç tarihli, bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davacı, 17/06/2014 tarihinde keşide ettiği, 18/06/2014 tarihinde tebliğ olunan ihtarname ile ihtiyaç iddiası ve tahliye istemini bildirerek 05/09/2014 tarihinde işbu davayı açmıştır. Kira sözleşmesi, yıldan yıla yenilenerek, davanın açıldığı tarihe nazaran 20/09/2014 tarihinde dönem sona ermiştir. Bu durumda dönem bitmeden 05/09/2014 tarihinde açılan dava süresinde değildir. Davanın sözleşme süresi bitimini beklenmeden açılması sebebiyle süre yönünden davanın reddine karar verilmesi gerekirken işin esasının incelenerek tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.”, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

⁴³³ İPEK, s. 73-74; AKYİĞİT, s. 204; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 373; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 350. Her ne kadar dava açma süresini düzenleyen TBK m. 350'de fesih bildirim sürelerine atf yapılmışsa da, sözleşmenin dava yoluyla sona ermesinde fesih bildirim söz konusu olmadığından, yalnızca fesih dönemleri dikkate alınır. Bkz. İNCEOĞLU, 2, s. 392, 822 no'lu dipnot.

Öte yandan kiraya verene, sözleşmenin belirli veya belirsiz süreli olması fark etmeksizin dava açma süresi içinde dava açmak yerine kiracıya yazılı bildirimde bulunarak dava açma süresini bir kira yılı için uzatma imkanı getirilmiştir. Gerçekten TBK 353. maddesinde, “*Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır.*” denilmektedir. Şu halde kiraya veren hemen dava açmak istemeyip dava yoluna başvurma süresini izleyen kira yılının bitimine kadar uzatmak istiyorsa, dava açacağını en geç TBK m. 350/son hükmünde bildirilen 1 aylık dava açma süresi içinde yazılı olarak bildirmelidir. Bir aylık süreden önce yapılan bildirimler de dava açma süresini uzatacaktır⁴³⁴. Bu hüküm mülga BK veya GKHK’da yer almayan yeni bir hüküm olmakla birlikte, eski yasa döneminde de Yargıtay tarafından kabul edilen bir uygulamaydı⁴³⁵.

Konut veya işyeri gereksinimi, kiraya veren dışında yasada sayılan diğer kimselerden kaynaklansa da, kiraya veren dışındaki bu kimselerin dava açma hakkı bulunmamaktadır. Kendisinin yahut yasada sayılan diğer kimselerin gereksinimi oluşması halinde dava açma hakkı yalnızca kiraya verene aittir⁴³⁶.

Kiralanan üzerinde paylı veya elbirliği halinde mülkiyet olduğu durumlarda bu maddeye dayanarak davanın nasıl açılacağı sorusu da gündeme gelebilir. Her iki halde de konut

⁴³⁴ İNCEOĞLU, 2, s. 392; KIRMIZI, s. 390-391; İPEK, s. 72; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 373; KOÇ, s. 32; Yarg. 3. HD, E. 2017/5007 – K. 2017/12935, “*Olayımıza gelince; Taraflar arasında düzenlenen 01/04/2012 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi mevcut olup davalı bu sözleşmeye karşı çıkmamıştır. Davacı kiraya veren, tarafından 03/07/2013 tarihinde keşide edilip 04/07/2013 tarihinde tebliğ edilen ihtarname ile ihtiyaç iddiası ve tahliye istemi davalı kiracıya bildirilmiştir. Bu ihtarname 01/04/2013 tarihinde başlayıp 01/04/2014 tarihinde bitecek olan kira dönemi içinde gönderildiğinden takip eden 01/04/2014-01/04/2015 tarihleri arasındaki dönem için tahliye davası açma süresi korunmuş olacağından davacı bildirimini takip eden uzayan bir kira yılı sonu olan 01/04/2015 tarihine kadar açılabilir. Bu itibarla davacı vekili tarafından 05/11/2014 tarihinde açılan dava süresinde olup mahkemece işin esasının incelenmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.*”, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019)

⁴³⁵ ERZURUMLUOĞLU, Sona Erme, s. 57; FEYZİOĞLU, s. 638; TUNÇOMAĞ, Özel, s. 694; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 397; DOĞAN, s. 97; UYUMAZ/ AKÇAAL, Konut ve Çatılı, s. 157; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 350; Yarg. 6. HD., T. 09.10.2007, E. 2007/8520 – K.2007/10604, “*Davada dayanılan ve hükme esas alınan 01.06.2007 tarihli ve 2 yıl süreli kira sözleşmesi Rafet ve Hatice ile kiracı davalı Bahar arasında düzenlenmiş olup, bu konuda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. 6570 sayılı Yasa'nın 7/b maddesine dayalı olarak açılacak tahliye davalarının İİK'nin 272. maddesi hükmü uyarınca kira sözleşmesinin sona erme tarihinden itibaren bir ay içinde açılması gerekir. Ancak, kiralayan sözleşme sona ermeden kiracıya akdi yenilemeyeceğine dair ihtar göndermiş ise, başlayacak kira döneminin sonuna kadar dava açabilir. Böylece dava hakkı korunmuş olur. Kiralayan birden fazla ise, bunlardan birisinin ihtiyaç iddiasıyla ihtar keşide etmesi, dava açma süresini kesme bakımından yeterlidir.*”, https://www.kararara.com/yargitay/6hd/yrqtyk8855.htm (Erişim Tarihi: 10.05.2019);

⁴³⁶ AKYİĞİT, s. 177; İNCEOĞLU, 2, s. 387; DOĞAN, s. 128.

veya işyeri gereksinimi paydaş ve maliklerden yalnızca birine ait olması yeterli olup, paylı mülkiyet söz konusu olduğunda dava açılabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekli iken; elbirliği mülkiyet söz konusu olduğunda davanın açılmasına tüm maliklerin rıza göstermesi zorunludur⁴³⁷.

TBK'nın 350. maddesi doğrultusunda davacı sıfatına sahip olan kişi, malik olmasa dahi kiraya verendir⁴³⁸. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 22.12.2010 tarih ve E. 2010/659 – K. 2010/682 sayılı içtihadı ile de, kiraya veren ve mal sahipliği sıfatlarının aynı kişide toplanması zorunluluğunun bulunmadığına hükmedilmiştir⁴³⁹.

2.4.2.2. Kiralananın Yeniden İnşa veya İmar Amacıyla Tahliyesi

Mülga GKHK'nın m. 7/1,ç hükmüne karşılık gelen TBK 350. maddesinde, kiralananın yeniden inşa edilmesi veya kiralanda imar amacıyla birtakım işlerin yapılması gerekliyse ve bu işler yapılırken kiralananın kullanılması da mümkün değil ise kiraya verene sözleşmeyi dava yoluyla sonlandırma imkanı verilmiştir. Anılan madde hükmüne göre açılacak tahliye davasının unsurları şöyledir.

2.4.2.2.1. Kiralananın Yeniden İnşa Edilmesi veya İmar Amacıyla Esaslı Surette

Onarımı, Genişletilmesi veya Değiştirilmesi Gereği

Madde metninde geçen ve tahliyeye imkan veren “*inşa*” ve “*imar amacıyla esaslı surette onarım, genişletme veya değiştirme*” kavramlarını açıklamak gerekir. İnşa, yıkılıp yeniden yapılmayı ifade etmekte olup inşada yeni yapının eskisiyle aynı nitelikte veya daha iyi nitelikte olması (imar amacıyla olması) aranmazken (zira madde metninde salt “*inşa*”dan söz edilmektedir); Kanununun 350/2 maddesine göre “*esaslı onarım, genişletme*

⁴³⁷ TANDOĞAN, 2008, s. 106-108; BURCUOĞLU; Tahliye, s. 395; DOĞAN, s. 129; AKYİĞİT, s. 175; İNCEOĞLU, 2, s. 388; AYSAL, s. 184; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 369; EREN, Özel, s. 415-416; Yarg. 3. HD., E. 2017/6977 – K. 2017/16287, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019)

⁴³⁸ EREN, Özel, s. 417; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 349; İNCEOĞLU, 2, s. 387; AKYİĞİT, s.175; GÜMÜŞ, Kısa, s.276; İPEK, s. 65; Bunun yanı sıra, kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin de bu davayı açabileceği yönünde bkz. ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 368; AYSAL, s. 184.

⁴³⁹ www.hukukmedeniyeti.org (E.T.: 10.05.2019).

veya *değiştirme*” ancak imar (mevcut bir yapının daha iyi hale getirilmesi) amaçlı yapılıyorsa tahliye imkan vermektedir⁴⁴⁰.

Örneğin mevcut dairenin genişletilmesi ve iki cepheli daireye dönüştürülmesi, çatı katına bir kat daha eklenmesi, taşınmaza asansör kurulması, yapılacak değişikliklerle binanın daha kullanışlı ve estetik yönden daha güzel hale getirilmesi, binanın üst katına çıkışta karşılaşılan güçlüklerin giderilmesi ve sosyal bakımdan daha ihtiyacı karşılayacak hale getirilmesi gibi *değiştirme*, genişletme ve onarım hallerinde imar amacının varlığı kabul edilmektedir⁴⁴¹.

Buna karşılık iki dairenin birleştirilmesi veya ayrılması, apartmanın dış sıvasının boyanması, pencere çerçevelerinin değiştirilmesi, bozulan pervazının yapılması gibi ufak tefek onarım işleri esaslı tadilat sayılmamaktadır⁴⁴². Zaten bu hallerde “kiralananın kullanmanın mümkün olmaması” şartı da gerçekleşmemektedir. Neticede kiralanda yapılan onarım, genişletme veya değişikliğin tahliye imkan vermesi için, hem imar amacıyla yapılması hem de esaslı olması yasa da aranan bir zorunluluktur. Bu zorunluluğun somut olayda mevcut olup olmadığı mahkemece yaptırılacak bilirkişi incelemesiyle araştırılıp ortaya konulması gerekmektedir⁴⁴³.

Ayrıca TBK’da yeniden inşa ve imar amacıyla sona erdirme bakımından önemli bir yenilik getirilmiştir. Buna göre Mülga GKHK’da kiralananın imar amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi sebebiyle tahliye istenebilmesi için bu işlerin icrasının kiralanan açısından zorunlu bulunması aranmamışken, 6098 sayılı TBK ancak bunlar kiralanan için gerekli ise tahliye istenebileceğine işaret etmektedir⁴⁴⁴. Bu noktada, sırf gelir elde etmek için yapılan değişiklikler ve bilhassa konut olarak kiralanan bir yapının işyerine çevrilmek istenmesinin, TBK m. 350 kapsamında imar amaçlı sayılıp sayılmayacağı öğretide tartışma konusu olmuştur. Bir görüşe göre bu hallerde imar amacı

⁴⁴⁰ DOĞAN, s.134; ARAL/ AYRANCI, s. 332-33; AKYİĞİT, s. 187-189; TUNABOYLU, s. 825; İPEK, s. 70.

⁴⁴¹ ARAL/ AYRANCI, s. 333; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 354; EREN, Özel, s. 421; TANDOĞAN, 2008, s. 279; DOĞAN, Sona Erme, s. 135.

⁴⁴² GÜMÜŞ, Kira, s. 354; AYSAL, s.189; AKYİĞİT, s. 189; DOĞAN, s. 137; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 383.

⁴⁴³ AYSAL, s. 189; AKYİĞİT, s. 190.

⁴⁴⁴ DOĞAN, 6098, s. 517; İmar amaçlı yapılmak istenen esaslı onarım, değişiklik veya genişletmenin ciddi ve inandırıcı bir biçimde ortaya konulmasının yeterli olduğu, artık bu işlemlerin zorunluluktan kaynaklanmasının önem arz etmediği yönünde, bkz. AKYİĞİT, s. 190

bulunmadığından -özellikle TBK m.350/1 hükmünde yer alan “gereklilik” kavramı dikkate alındığında- kiracının tahliyesi mümkün olmamalıdır⁴⁴⁵. Ancak bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, konutun işyerine çevrilmesinin, kiraya verene TBK m. 350/1 kapsamında tahliye imkanı vermemesi mülkiyet hakkına aşırı müdahale niteliğindedir ve kiraya verenin bu tercihinin engellenmesi hakkaniyet ilkesiyle de bağdaşmaz⁴⁴⁶.

2.4.2.2.2. Yapılacak Onarım, Genişletme veya Değişiklik İşleri Esnasında Binanın İçinde Oturmanın veya Çalışmanın Mümkün Olmaması

Kiraya verenin TBK m. 350/2’ye dayanarak tahliye isteyebilmesi için kiralananın yeniden inşası veya imar amacıyla yapılan esaslı onarım, genişletme veya değiştirme olgusu yeterli olmayıp, aynı madde uyarınca sayılan bu işler sırasında kiracının kiralanda oturmasının veya çalışmasının da mümkün olmaması gerekir⁴⁴⁷. Yeniden inşa veya imar amacıyla yapılan esaslı onarım, genişletme veya değiştirme nedeniyle kiralandaki kullanım imkansızlığının ne zaman başladığı yahut bu imkansızlık belirlenmesinin neye göre yapılacağı konusunda madde metninde bir açıklık bulunmayıp, mahkemece bu hususların tespitinde bilirkişi incelemesine başvurulacaktır⁴⁴⁸.

2.4.2.2.3. İbraz Edilen Proje veya Ruhsatnamenin Fennen ve İmar Mevzuatına Göre Mahalline Uygulanmasının Mümkün Olması

Özellikle yeniden inşa söz konusu olduğunda Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarında belirtildiği üzere; imarca onaylı inşaat projesinin veya inşaat ruhsatının ibrazı davanın ispatı için gerekli olup, dava açılırken bu belgeler ibraz edilmediği takdirde davacıya ibraz için uygun bir süre verilmesi, onaylı inşaat projesinin kiralananana ait olup olmadığının,

⁴⁴⁵ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 354; GÜMÜŞ, Kira, s. 354; DOĞAN, 6098, s. 517; ERZURUMLUOĞLU, Sona Erme, s. 65.

⁴⁴⁶ AKYİĞİT, s. 190-191; İNCEOĞLU, 2, s. 408-409; EREN, Özel, s. 421; FEYZİOĞLU, s. 667.

⁴⁴⁷ ARAL/ AYRANCI, s. 333; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 121.

⁴⁴⁸ EREN, Özel, s. 421; İNCEOĞLU, 2, s. 410; AKYİĞİT, s. 191; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 383; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 354.

projenin uygulanmasına imkan bulunup bulunmadığının mahallinde uzman bilirkişilerce keşif yapmak suretiyle belirlenmesi gerekmektedir⁴⁴⁹.

2.4.2.2.4. TBK m. 350/3'te Öngörülen Süreye Uygun Olarak Dava Açılması

Yukarıda⁴⁵⁰, kiraya verenin konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye kısmında süre yönünden yapılan açıklamalar burada da geçerli olup, sözleşmeyi sona erdirmek isteyen kiraya veren tahliye davasını belirli süreli sözleşmelerde sözleşmede öngörülen sürenin bitiminden itibaren 1 ay içinde; belirsiz süreli sözleşmelerde ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürele uyularak belirlenecek tarihten başlayarak 1 ay içinde açmalıdır (TBK m. 350/3)⁴⁵¹.

TBK'nın 353. maddesi kapsamında kiraya veren, sözleşmenin belirli veya belirsiz süreli olması fark etmeksizin dava açma süresi içinde dava açmak yerine kiracıya yazılı bildirimde bulunarak dava açma süresini bir kira yılı için uzatma imkanından faydalanabilir. Dolayısıyla kiraya veren, hemen dava açmak yerine, dava açacağını en geç TBK m. 350/son hükmünde bildirilen 1 aylık dava açma süresi sonuna kadar yazılı olarak bildirmek kaydıyla bir izleyen kira yılının bitimine kadar dava açma süresini uzatabilir⁴⁵².

Sayılan unsurların varlığı halinde davayı açacak olan kişi kiraya verendir. Ancak kiraya verenin aynı zamanda malik olmaması halinde, ancak malik tarafından inşa ve imar hususunda yetkilendirilmişse bu davayı açabilir⁴⁵³. Buna karşılık kiraya veren

⁴⁴⁹ **AYSAL**, s. 187; **İNCEOĞLU**, 2, s. 411; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 354; **GÜMÜŞ**, Kısa, s. 280; **EREN**, Özel, s. 421; **AKYİĞİT**, s. 188; Yarg. 6. Hukuk Dairesi E. 2014/10295 – K. 2014/12270 sayılı kararı: “*Türk Borçlar Kanunu'nun 350/2. maddesi hükmü uyarınca kiralananın yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi nedeniyle açılacak tahliye davalarında, imarca tasdikli mimari ya da avan projenin ibrazı zorunludur. Ne var ki söz konusu projenin davanın açıldığı sırada verilmesi şart olmayıp dava tarihinden sonra da ibrazı mümkündür.*”, Aynı doğrultuda Yarg. 3. Hukuk Dairesi'nin E. 2017/6613 – K. 2017/17141 sayılı kararı, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

⁴⁵⁰ Bkz. 2.3.2.1.3. numaralı bölüm.

⁴⁵¹ **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 384; **ARAL/ AYRANCI**, s. 333; **KOÇ**, s. 31; **AKYİĞİT**, s. 203-204; **EREN**, Özel, s. 422.

⁴⁵² **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 384; **AKYİĞİT**, s. 204.

⁴⁵³ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s. 467; **DOĞAN**, s. 141; **İNCEOĞLU**, 2, s. 413. Malik olmayan kiraya verenin, kendisine ait olmayan taşınmazda yeniden inşa vb. diğer faaliyetleri gerçekleştirme imkanı bulunmadığından, bu sebebe dayanarak tahliye talep edemeyeceği yönünde **AKYİĞİT**, s. 194.

konumunda olmayan malik, bir görüşe göre bu davayı açamazken⁴⁵⁴, aksi görüşe göre mülkiyet hakkı sebebiyle bu davayı açabilir⁴⁵⁵.

2.4.2.3. Yeni Malikin Konut veya İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Tahliye

TBK m. 351 uyarınca kiralananı sonradan edinen kimse, kendisi yahut eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi nedeniyle kiralananı kullanma zorunluluğundaysa, madde metninde belirtilen süreler içerisinde dava açmak suretiyle kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Yeni malikin konut veya işyeri gereksinimi nedeniyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı mülga GKHK'da da (m. 7/1, d) bulunmakla birlikte, 6098 sayılı TBK konuya ilişkin birtakım yenilikler getirmiştir. Yeni malikin ihtiyacı sebebiyle tahliye isteyebileceği kişilerin çevresinin genişletilmesi, eski kanundaki "ihtarname" ibaresi yerine "yazılı olarak bildirme" ifadesinin öngörülmesi, önceden öğretide ve uygulamada kabul gördüğü üzere yeni malikin ihtiyaç sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını dilerse sözleşmenin bitiminden itibaren 1 ay içinde kullanma imkanının madde metninde açıkça yer alması, 6098 sayılı TBK ile getirilen yeniliklerdir⁴⁵⁶.

TBK 350/1 maddesi gereği kiraya veren, kendisinin veya madde metninde sayılan yakınlarının konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye imkanına sahiptir. TBK'nın 351. maddesi ile de kiralananı sonradan edinen yeni malik açısından m. 350/1 hükmü ile benzer bir düzenleme getirilmiş, hatta sözleşmeyi sona erdirmek için açılacak davada süreler bakımından daha kolay bir yol öngörülmüştür. TBK m. 351 hükmüne dayanarak açılacak tahliye davası için şu şartların bulunması gereklidir.

2.4.2.3.1. Mevcut Bir Kira Sözleşmesine Konu Kiralanan Sonradan Edinilmiş Olmalıdır

TBK m. 351 hükmünden istifade edecek kişi, madde başlığına göre "yeni malik"tir ki, bu kimse madde metnine göre "kiralananı sonradan edinen kişi"dir. Ancak malik olmayan

⁴⁵⁴ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 467-468; DOĞAN, s. 141

⁴⁵⁵ AKYİĞİT, s. 194; KAHVECİ, s. 143; TANDOĞAN, 2008, s. 283.

⁴⁵⁶ DOĞAN, 6098, s. 518; KOÇ, s. 31; YAVUZ, 2012, s. 394.

kiraya verenin sonradan kiralananı edinmesi halinde, ahde vefa ilkesi gereği TBK m.351/1'e dayanarak dava açması kabul edilemez⁴⁵⁷.

Sonradan edinilen taşınmazın tapulu veya tapusuz olması önem arz etmediği gibi⁴⁵⁸, edinmenin hukuki dayanağı farklılık gösterebilir (satın alma, bağış, cebri icra, kesinleşmiş mahkeme kararı gibi)⁴⁵⁹. Ancak bu edinmenin cüz'i intikal yoluyla değil de miras ve ticaret ortaklıklarının birleşmesi gibi külli intikal yoluyla gerçekleşmesi halinde, yeni malikin TBK m. 351 hükmüne dayanıp dayanamayacağı hususu tartışmalıdır. Bir görüşe göre TBK'nın 310. maddesinin miras halinde uygulanması mümkün olmadığından, mirasçılarının m. 351'e dayanarak tahliye talep etmesi mümkün değildir. Aynı sonuç diğer külli halefiyet halleri için de geçerlidir⁴⁶⁰. Aksi görüş ise, mirasçılarının da TBK m. 351'e dayanarak tahliye davası açabileceğini savunmaktadır⁴⁶¹.

Ayrıca TBK'nın 311. madde hükmü dikkate alınarak, kira sözleşmesinin kurulmasının ardından kiralanan üzerinde üst hakkı, intifa veya sükna hakkı gibi bir sınırlı ayni hak sahibi olan kişilerin de "yeni malikin gereksinimi" sebebiyle tahliye hükümlerinden yararlanabileceği kabul edilmelidir⁴⁶².

Mülga GKHK'da yeni malik için "gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap eden kimse" (m. 7/d) ifadesi kullanılmış ise de, o dönemde de hem öğretilerde hem de Yargıtay uygulamasında bu tabirin daha geniş anlaşılması gerektiği; yalnızca Medeni Kanun'daki taşınmaz mülkiyetinin iktisabının değil aynı zamanda intifa hakkı iktisabının da madde kapsamında olduğu kabul edilmekteydi⁴⁶³. Bu nedenle uygulamada zaten daha

⁴⁵⁷ İNCEOĞLU, 2, s. 376; KAHVECİ, s. 141; DOĞAN, s. 157; AKYİĞİT, s. 222-223; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 379.

⁴⁵⁸ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 352; AYSAL, s. 190; İNCEOĞLU, 2, s. 373; AKYİĞİT, s. 221.

⁴⁵⁹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 352; GÜMÜŞ, Kira, s. 357; EREN, Özel, s. 418; DOĞAN, s. 152; AKYİĞİT, s. 222-223; AYAN, Nurşen, "Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2007, C. 15, S. 2 (s. 11-24), s. 20.

⁴⁶⁰ AKYİĞİT, s. 221; ÇABRİ, s. 177; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 441-442; İNCEOĞLU, 2, s. 372-373.

⁴⁶¹ DOĞAN, s. 151; EREN, Özel, s. 418; FEYZİOĞLU, s. 531.

⁴⁶² DOĞAN, 6098, s. 518; AKYİĞİT, s. 219; İNCEOĞLU, 2, s. 377; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 446; YAVUZ, 2012, s. 393.

⁴⁶³ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 439; GÜMÜŞ, Kısa, s.281; ARAL, s. 299; Yarg. 6. HD., 08.02.1993 – 1004/1205 sayılı karar, TUNABOYLU s. 871.

geniş kapsamlı anlaşılan mülga GKHK'daki bu tabirden farklı olarak TBK'da "kiralananı sonradan edinen kişi" ifadesi tercih edilmiştir⁴⁶⁴.

2.4.2.3.2. Kiralananı Sonradan Edinen Yeni Malikin Konut veya İşyeri Gereksinimi Olmalıdır

Mevcut bir kira sözleşmesine konu konut veya çatılı işyerini sonradan edinen kişinin, sırf bu sebeple sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır. Yeni malikin, TBK m. 351'e dayanarak dava açabilmesi, ancak kendisinin veya madde metninde sayılan kimselerden birinin konut ve işyeri gereksinimi bulunmasına bağlıdır. Yukarıda "*Kiraya Veren Konut Veya İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Tahliye*" kısmında açıklanan ilkeler burada da geçerli olup, m. 351 hükmünün uygulanabilmesi için de konut veya işyeri gereksiniminin gerçek, samimi ve zorunlu olması şarttır. Gereksinimin varlığına dair deliller toplanmadan sırf davanın yeni malik tarafından kanundaki sürelerle uygun açılmış olması nedeniyle tahliye kararı verilmesi kanunun amacına aykırılık teşkil eder⁴⁶⁵.

Konut ve çatılı işyeri kiralaları da dahil tüm kira sözleşmelerinde TBK m. 310 uyarınca, kiralananı sonradan edinen kimse, mülkiyetin devraldığı tarihten itibaren yasa gereği kira sözleşmesinde taraf sıfatı kazanmaktadır⁴⁶⁶. Bu sebeple önceki malikin kira sözleşmesi nedeniyle sahip olduğu hak ve yükümlülükler kendisine geçen yeni malik, isterse eski kiraya verene döneminde oluşan bir tahliye veya fesih nedenine dayanarak da kira sözleşmesini sona erdirebilir⁴⁶⁷.

2.4.2.3.3. Dava m. 351'de Belirtilen Sürelere Uyularak Açılmalıdır

Kendisi veya m. 351/1 metninde sayılan yakınları konut veya işyeri gereksinimi içinde olan yeni malike öncelikle, sözleşmede öngörülen sürenin sona ermesini beklemeden, konut veya işyerini edindiği tarihten itibaren 6 ay sonra açacağı tahliye davasıyla

⁴⁶⁴ İPEK, s. 69; AKYİĞİT, s. 223.

⁴⁶⁵ TUNABOYLU, s. 872; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 380; AKYİĞİT, s. 223-224; YAVUZ, 2012, s. 395.

⁴⁶⁶ ORMANCI ALTINOK, Pınar, "Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: Satım Kirayı Bozamaz İlkesinin Sonuçları", İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi 2013, Yıl:12, Sayı: 24 (s. 125-141), s. 137; İPEK, s. 68; AKYİĞİT, s. 219.

⁴⁶⁷ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 353; İPEK, s. 68; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 379.

sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı getirilmiştir. Ancak bunun için yeni malikin, iktisap tarihinden itibaren 1 ay içerisinde, kiralanana kendisinin edindiğini ve gereksinim nedeniyle kira sözleşmesini sona erdireceğini yazılı olarak kiracıya bildirmesi gerekmektedir⁴⁶⁸.

Yargıtay, edinme tarihini izleyen 1 ay içinde ihtar tebliğinin zorunlu olup sonradan giderilmesinin mümkün olmadığını, davanın 6 ay sonunda hemen açılmasının ise şart olmayıp 1 aylık tebliğ şartına uyulduktan sonra sözleşme süresinin sonuna kadar açılmasının mümkün olduğunu kabul edilmektedir⁴⁶⁹. Hatta Yargıtay edinme tarihinden itibaren 1 ay içinde ihtarın yalnızca tebliğini değil, tebliğ edilmiş yani kiracıya ulaşmış olmasını aramakta⁴⁷⁰ ise de bu husus eleştirilmiş, ihtarın süresi içinde gönderilmesinin yeterli olması gerektiği savunulmuştur⁴⁷¹.

Yeni malik, gönderdiği ihtarında kiracıya tahliye için 6 aydan daha uzun bir süre vermişse, artık verdiği sürenin sonunu beklemeden dava açamaz⁴⁷². Ayrıca bu 6 aylık sürenin kiracıya gönderilen ihtarın tebliğ tarihinden itibaren değil, madde metninin açık ifadesi gereği edinme tarihinden itibaren başladığına dikkat edilmelidir.

TBK m. 351/1 hükmünde öngörülen 1-6 aylık süreler dışında kiraya veren tahliye davasını, kiracıya önceden ihtar gönderme zorunluluğu bulunmadan kira süresinin bitiminden itibaren 1 ay içinde de -yine konut veya işyeri gereksiniminin var olması koşuluyla- açabilir (TBK m. 351/2)⁴⁷³.

⁴⁶⁸ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 352; KIRMIZI, s. 47; EREN, Özel, s. 419; AKYİĞİT, s. 229; YAVUZ, 2012, s. 394.

⁴⁶⁹ Yarg. 6. HD., T. 10.05.2012, E. 2012/3307 - K. 2012/7044, www.hukukmedeniyeti.org (E.T.: 10.05.2019). Anılan kararda Yargıtay; dava açma süresinin kamu düzenine ilişkin olup, mahkemece re'sen göz önünde bulundurulmasına; davacının bildirdiği tarihlere davalının itiraz etmesi halinde uyuşmazlığın tarafların gösterecekleri tanık dahil bütün deliller toplanarak çözüme kavuşturulması gerektiğine hükmetmiştir.

Aksi yönde; tahliye davasının edinme tarihinden itibaren altı ay geçtikten sonraki bir ay içinde açılması gerektiğini söyleyen GÜMÜŞ, Kısa, s. 282.

⁴⁷⁰ Yarg. 6. HD.'nin T. 14.09.2009 ve E. 2009/7257 – K. 2009/7186 ve T. 28.05.2007 ve E. 2007/5488 – K. 2007/6563 sayılı kararları, www.legalbank.net (E.T.: 10.05.2019). Aynı doğrultuda EREN, Özel, s. 419; TUNABOYLU, s. 873.

⁴⁷¹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 352-353; KIRMIZI, s. 480; ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 380.

⁴⁷² TUNABOYLU, s. 874.

⁴⁷³ KOÇ, s. 31; EREN, Özel, s. 419; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 122; ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 382.

Açıklanan bu süreler TBK m. 351 hükmüne göre edinme tarihinden itibaren işlemeye başlar. Örnekleme gerekirse; yeni malik, TMK hükümlerine göre taşınmazı edinmişse tapuda adına tescil yapılmasıyla, ihale yoluyla taşınmazı edinmişse burada tescilin hükmü açıklayıcı olduğundan ihale anı, kooperatif payı satın almışsa kooperatif yönetim kurulu üyeliğine kabul tarihi, kiralanın tapuya kayıtlı bir taşınmaz değilse taşınmazın devrine yönelik işlemin yapılp zilyetliğin ona geçtiği tarih itibariyle⁴⁷⁴; paylı mülkiyete konu taşınmazda pay sahibi olmuşsa⁴⁷⁵ pay ve paydaş çoğunluğunu sağlamak kaydıyla TBK m. 351 hükmüne dayanarak dava yoluna başvurma hakkı elde eder⁴⁷⁶.

Ancak bu noktada belirtmek gerekir ki; şayet TBK m. 312 doğrultusunda kiracılık hakkı tapu siciline şerh edilmişse, yeni malik şerhin geçerlilik süresince kiracının kullanımına katlanmakla yükümlüdür; TBK m. 351 hükmüne dayanarak gereksinim nedeniyle tahliye davası açarak sözleşmeyi sona erdiremez⁴⁷⁷.

2.4.2.4. Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Sona Erdirme

Mülga GKHK m. 7/1,a hükmünü kısmen karşılayan TBK m. 352/1'de, kiracının kiralananın tesliminden sonra yazılı bir şekilde kiralananı tahliye edeceğini taahhüt etmesine rağmen taahhüdünü yerine getirmemesi halinde, kiraya verenin dava açarak yahut icra takibi yoluyla sözleşmeyi sona erdirebileceğini düzenlenmiştir. Bu hükme göre tahliye istenebilmesi için şu unsurların bir arada bulunması gereklidir.

2.4.2.4.1. Kiracı Tarafından Verilmiş Yazılı Bir Tahliye Taahhüdü (Sözü) Bulunmalıdır

Tahliye taahhüdü bizzat kiracı yahut onun tahliye taahhüdü vermeye yetkili kıldığı bir temsilcisi tarafından verilmelidir⁴⁷⁸. Birden çok kiracı var ise tahliye taahhüdünün tüm

⁴⁷⁴ AKYİĞİT, s. 230.

⁴⁷⁵ Ancak taşınmazda pay sahibi olan kimse sonradan aynı taşınmazda pay iktisap etmişse, burada yeni bir iktisap söz konusu olmadığından m.351 hükmüne dayanarak dava açamaz. Bkz. TUNABOYLU, s. 873; OY/ ONUR OY, s. 90.

⁴⁷⁶ OY/ ONUR OY, s. 90.

⁴⁷⁷ ORMANCI ALTINOK, s. 136-137; ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 379; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 452; KIRMIZI, s. 479.

⁴⁷⁸ ARAL/ AYRANCI, s. 334; İNCEOĞLU, 2, s. 424; EREN, Özel, s. 423; GÜMÜŞ; Kira, s. 327; ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 389; AKYİĞİT, s. 246.

kiracılar tarafından birlikte verilmesi gerekmektedir⁴⁷⁹. Kiracı dışında örneğin onunla aynı evde oturan kimselerin vereceği taahhüdün bir geçerliliği bulunmamaktadır⁴⁸⁰.

Ayrıca kiralananın aile konutu niteliğinde bulunması özellik arz eder. Zira TMK m. 194/1 gereği bir eşin aile konutuyla ilgili kira sözleşmesini feshedebilmesi veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayabilmesi, ancak diğer eşin açık rızası ile mümkündür. Bu sebeple kiralananın aile konutu olması halinde, kiracının verdiği yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği, eşinin açık rızasına bağlıdır⁴⁸¹. Kiracının eşi TMK m. 194/4 uyarınca kiraya verene yaptığı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelmişse, bu halde zaten eşlerin birlikte yazılı tahliye taahhüdünde bulunmaları gerekmektedir⁴⁸².

Tahliye taahhüdü, TBK m. 352'in açık hükmü gereği kira sözleşmesi kurulup kiralananın teslim edilmesinden sonra verilmelidir. Taahhüdün geçerli olabilmesi için kira sözleşmesinin yapılması yetmeyip, kiralananın da teslim edilmesi gerekliliği, TBK'nın uygulamayı göz önüne alarak getirdiği isabetli yeniliklerden biridir⁴⁸³. Zira mülga GKHK'da taahhüdün verilme zamanına ilişkin böyle bir düzenleme yer almamakla birlikte, Yargıtay kararlarında "tazyik ve ikrah" altında verilme ihtimali yüksek bulunduğundan kira sözleşmesinin yapıldığı anda verilen taahhütlerin geçersiz olduğu yönünde içtihat birliği mevcuttu⁴⁸⁴. Dolayısıyla bu düzenlemenin amacının, kiracının baskı altında kalmadan özgür iradesiyle taahhüt vermesinin sağlanması olduğu söylenebilir⁴⁸⁵.

⁴⁷⁹ ARAL/ AYRANCI, s. 334; EREN, Özel, s. 423; GÜMÜŞ, Kira, s. 327; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 389; AKYİĞİT, s. 246; TUNABOYLU, s. 917; TANDOĞAN, 2008, s. 198.

⁴⁸⁰ EREN, Özel, s. 423; AYDOĞAN/ KAHVECİ, s. 619; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 355; FEYZİOĞLU, s. 501.

⁴⁸¹ KILIÇOĞLU, Ahmet, Medeni Kanunumuzun Getirdiği Yenilikler, Ankara 2003 (*Medeni*), s. 41 vd.; ŞIPKA, Şükran, TMK'da Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, İstanbul 2004, s.134; AYAN, Serkan, Evlilik Birliğinin Korunması, Ankara 2004, s. 113; BAYBURTLU, Burçin, "Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu", İstanbul Barosu Dergisi 2011, C. 85, S. 5 (s. 157-171), s. 166. AKYİĞİT, s. 245; DOĞAN, s. 182-183.

⁴⁸² ŞIPKA, s. 134; AKYİĞİT, s. 245; Yarg. 8. HD., E. 2017/3527 – K. 2017/9518, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihi: 10.05.2019).

⁴⁸³ DOĞAN, s. 176; GÜMÜŞ, Kısa, s. 271; KOÇ, s. 31; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 356; EREN, Özel, s. 423; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 387; AKYİĞİT, s. 246.

⁴⁸⁴ TANDOĞAN, 2008, s. 196; YAVUZ, Özel Hükümler, s. 184; ARAL, s. 293-294; AKYİĞİT, s. 248; Yarg. HGK'nın 3.10.1990 tarih ve 13-352/447 sayılı kararı; Yarg. 6. HD.'nin 27.01.2003, tarih ve 206/334 sayılı kararı; Yarg. 3. HD.'nin 16.03.2009 tarih ve 1430/4208 sayılı kararı, www.kazanci.com (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

⁴⁸⁵ İPEK, s. 77; İNCEOĞLU, 2, s. 430; AKYİĞİT, s. 247-248; EREN, Özel, s. 423; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 123; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 387.

Uygulamada kanunu dolanmak amacıyla; kira sözleşmesi yapıldığı sırada tahliye taahhüdü verilip, yazılı taahhüde sonraki bir tarihin atılması ise kanuna karşı hile olduğundan bu husus ispat edildiği takdirde taahhüt geçersiz olacaktır⁴⁸⁶.

Tahliye taahhüdü, m. 352/1'in açık hükmü gereği yazılı şekilde verilmeli ve kiralananın boşaltılacağı tarih belirtilmelidir. Yazılı tahliye taahhüdü, taraflar arasında mevcut yazılı kira sözleşmesine eklenecek bir kayıtla yahut yeni bir sözleşmeyle verilebileceği gibi⁴⁸⁷, kiracı tarafından yapılan tek taraflı bir irade beyanıyla da gerçekleştirilebilir⁴⁸⁸. Hatta kiracının yazılı tahliye taahhüdü, yargılama sırasında duruşma tutanağına⁴⁸⁹ yahut icra takibi sırasında icra tutanağına geçirilmek suretiyle de verilebilir⁴⁹⁰. Her halde tahliye taahhüdünün yazılı olması hem mülga GKHK hem de 6098 sayılı TBK'da bir geçerlilik şartı olarak düzenlenmiş olup, adi yazılı şekilde yapılması gerekli ve yeterlidir⁴⁹¹. Ancak tahliye taahhüdünün noter kanalıyla verilmesi daha uygun olup, ileride kiracının imzasını inkar etmesi ihtimali karşısında kiraya veren lehine bir kolaylık oluşturacaktır⁴⁹².

Mülga GKHK'dan farklı olarak TBK'da, kiralananın tahliye edileceği tarihin açıkça gösterilmesi gerektiği düzenlenmiştir. Böylece "kiraya veren ne zaman isterse" şeklinde belli bir tarih öngörmeyen, tamamen kiracının keyfilğine bırakılmış tahliye taahhütleri geçersiz olacaktır⁴⁹³. Tahliye taahhüdünün gün, ay ve yıl gösterilerek verilmesi daha uygun olursa da, belirli bir tarihte gerçekleşecek olay esas alınarak (örneğin 2020 yılının Cumhuriyet Bayramı için) tahliye taahhüdü verilebileceği kabul edilmektedir⁴⁹⁴. Hatta Yargıtay, sadece tahliyenin yapılacağı ay ve yılın gösterilmiş olması halini de geçersiz saymamış, tahliye tarihini ayın son günü olarak yorumlanmıştır⁴⁹⁵.

⁴⁸⁶ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 356; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 312; İNCEOĞLU, 2, s. 432.

⁴⁸⁷ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 296.

⁴⁸⁸ DOĞAN, s. 171; AKYİĞİT, s. 249.

⁴⁸⁹ Yarg. 6. HD.'nin 11.07.2005 tarih ve 5933/7384 sayılı kararı, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019).

⁴⁹⁰ Yarg. HGK, 19.04.1995, 6-156/390, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019); GÜMÜŞ, Kira, s. 327; DOĞAN, s. 171.

⁴⁹¹ GÜMÜŞ, Kısa, s. 271; AKYİĞİT, s. 246; ARAL/ AYRANCI, s. 334; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 355; EREN, Özel, s. 422; İNCEOĞLU, 2, s. 427.

⁴⁹² KAYAR, s.301; İNCEOĞLU, 2, s. 427; ARAL/ AYRANCI, s.334; İPEK, s. 71; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 356; AKYİĞİT, s. 246.

⁴⁹³ İPEK, s.78; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 355; AKYİĞİT, s. 246; İNCEOĞLU, 2, s. 428-429.

⁴⁹⁴ GÜMÜŞ, Kira, s.328.

⁴⁹⁵ Yarg. 12. HD., 09.01.1988 tarih ve 4122/5669, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019). Böyle bir belirlemenin tahliyeye imkan vermeyeceği yönünde bkz. GÜMÜŞ, Kira, s.328.

Yargıtay konuya ilişkin bir kararında; kiraya veren tarafından tahliye taahhüdüne dayanılarak açılan davada kiracının “*Kiralananı sorunlarım ve gelir düzeyim eksik olduğundan L. H.'ye kendi rızamla teslim ediyorum, yapılan kontratlar karşılıklı olarak feshedilmiştir.*” beyanlarını içeren belgeyi tahliye taahhüdü olarak kabul etmemiş ve geçerli bir tahliye taahhüdü bulunmadığından kiraya veren tarafından açılan davanın reddedilmesi gerektiğine hükmetmiştir⁴⁹⁶.

Kiracının tahliye taahhüdünü bir şarta bağlayarak vermesi kiracıyı koruyucu nitelikte olup TBK m. 170 vd. ile getirilen kurallara uygun düştüğü, gösterilen şartın tahliye tarihini belirsiz hale getirmediği sürece geçerli olduğu belirtilmiştir⁴⁹⁷. Yargıtay da şarta bağlı tahliye taahhüdü verilebileceğini kabul etmektedir⁴⁹⁸.

Tahliye taahhüdünde bulunulan tarih, kira sözleşmesinin bitiminden önce veya sonrasına ait bir tarih olabilir⁴⁹⁹. Ancak tahliye için kira sözleşmesinin bitiminden önceki bir tarih belirlenmişse, tahliye taahhüdün geçerli olması için kiraya verenin mutlaka taahhüde onay vermesi gerekmektedir⁵⁰⁰. Zira kira süresinin bitimine denk gelen tahliye taahhüdü kiracıya tek taraflı şekilde sözleşmeyi sonlandırma yetkisi veren yenilik doğrucu hak niteliğinde iken, kira dönemi içerisindeki bir tarihi gösteren tahliye taahhüdü tarafların sözleşmeyi sona erdirmek için yaptıkları bir sözleşme niteliğindedir⁵⁰¹.

Kiracının TBK m. 352/1'e uygun şekilde verdiği yazılı tahliye taahhüdünden, taahhüt edilen tarih gelmeden önce kiralananın m. 310/1 kapsamında el değiştirmesi halinde yeni malik yahut intifa hakkı sahibi de yararlanabilir ve yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak sözleşmenin sona ermesi için dava açabilir yahut icra takibi yapabilir⁵⁰². Zira yeni malik,

⁴⁹⁶ Yarg. 6. HD., 17.09.2014 tarih ve 9023/9961, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019).

⁴⁹⁷ AKYİĞİT, s. 246-247; GÜMÜŞ, Kira, s. 327; İNCEOĞLU, 2, s. 426; DOĞAN, s. 175.

⁴⁹⁸ Yarg. 6. HD.'nin T. 18.06.2007, E. 2007/6086 – K. 2007/7625 ve T. 26.01.2010, E. 2010/10286 – K. 2010/558 sayılı kararları, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019)

⁴⁹⁹ GÜMÜŞ, Kira, s. 328.

⁵⁰⁰ BURCUOĞLU, Haluk,” 6570 sayılı GKHD. 'da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Güne veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması” (6570), İBD. 1984, Sayı 10-12, s. 638-639.

⁵⁰¹ İPEK, s. 79; Yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliği konusunda ayrıntılı açıklama için bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 326; İNCEOĞLU, 2, s. 432-424.

⁵⁰² Yarg. 6. HD., E. 2015/9993 – K. 2016/1961, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019); Yarg. 12. HD., 11.03.2002 tarih ve 4070/4862 sayılı karar, www.legalbank.net (E.T.: 10.05.2019); ATABEKOĞLU, Fatma, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.9,S.103-104, 2012 (s. 171-182), s. 172.

şahsi hak niteliğinde olan kira sözleşmesinden doğan haklar nedeniyle eski malikin halefi konumundadır⁵⁰³.

2.4.2.4.2. Kiracı Yazılı Taahhüdünde Belirttiği Tarihte Kiralananı Boşaltmamış Olmalıdır

Kiracı yazılı tahliye taahhüdünde bildirdiği tarihte kiralananı kendiliğinden boşaltırsa sözleşme de sona ermiş olur. Ancak kiralanana boşaltılmayıp tarafların da açık veya örtülü bir anlaşmayla tahliyeden vazgeçmeleri söz konusu değilse yahut yine karşılıklı olarak yeni bir tahliye tarihi belirlemezlerse, kiraya veren sözleşmeyi TBK m. 352/1 doğrultusunda sona erdirmek için süresi içinde dava veya takip yoluna başvurmalıdır⁵⁰⁴.

2.4.2.4.3. Kiraya Veren, Tahliye Taahhüdünde Gösterilen Tarihten İtibaren Bir Ay İçerisinde İcraya Başvurmalı veya Dava Açmalıdır

Tahliye taahhüdünün, taahhüt edilen tarihte kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdiren bir etkisi bulunmamaktadır. Kiracının yazılı olarak tahliye sözü verdiği tarihte kiralananı boşaltmaması halinde kiraya verenin 1 ay içinde icra veya dava yoluna başvurup tahliye talebinde bulunması gerekmektedir⁵⁰⁵. Bu süre içinde kiracıya gönderilecek bir ihtar, dava/takip açma süresini kesmeyecektir⁵⁰⁶.

Bir görüşe göre sözleşme, mahkemece tahliye yönünden verilecek kararın kesinleşmesiyle sona ereceğinden, mahkeme kararı yenilik doğurucu niteliktedir⁵⁰⁷. Aksi görüşe göre ise süresinde açılan dava (yahut icra takibi) ile sözleşme sona erecek olup,

⁵⁰³ TUNABOYLU, s. 916.

⁵⁰⁴ AKYİĞİT, s. 249.

⁵⁰⁵ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 356; EREN, Özel, s. 423-424; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 388; ARAL/ AYRANCI, s. 335; DOĞAN, s. 184-185; İNCEOĞLU, 2, s. 436; AKYİĞİT, s. 250; Yarg. 6. HD., E. 2015/9993 – K. 2016/1961, www.karartek.com (E.T.: 10.05.2019).

⁵⁰⁶ ATABEKOĞLU, s. 173; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 388; Aksi yönde, belirtilen 1 aylık süre içinde kiracıya yapılacak bildirimle dava açma süresi TBK m. 353 gereği bir kira yılı uzayacaktır. Ancak sürenin uzaması, icra takibi yoluyla gerçekleştirilecek tahliye talebi için geçerli değildir. Bkz. AKYİĞİT, s. 251; GÜMÜŞ, Kira, s. 322; İNCEOĞLU, 2, s. 436.

⁵⁰⁷ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 322; DOĞAN, s. 188.

mahkeme yalnızca şartların oluşup oluşmadığını denetlediğinden, tahliye yönünde verdiği karar da tespit niteliğindedir⁵⁰⁸.

TMK m.352/1 doğrultusunda yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak dava veya takip yoluna başvuracak kişi kiraya veren olup, kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin dava hakkı yoktur⁵⁰⁹. Yargıtay'ın da bu doğrultuda kararlar verdiği görülmektedir⁵¹⁰.

Kiraya veren birden fazla ise birlikte dava açmaları gerektiği gibi, taahhüdü imzalayan kiracı sayısı da birden fazlaysa tümüne birden icra takibi yapılmalı veya dava açılmalıdır⁵¹¹. Kiraya verenin ölümü halinde ise onun aldığı tahliye taahhüdünden doğan haklar mirasçılara intikal etmekte olup, dava veya takip yoluna başvururken tüm mirasçıların birlikte hareket etmeleri zorunludur⁵¹².

2.4.2.5. İki Haklı İhtar Nedeniyle Açılan Tahliye Davasıyla Sözleşmenin Sona Erdirilmesi

Mülga GKHK m. 7/ 1, e hükmünden alınan⁵¹³ TBK 352/2. maddesi ile kira bedelini ödemede temerrüde düşen kiracıya, kira sözleşmesinin süresine göre belirlenecek dönemler içinde gönderilen iki ayrı ve haklı ihtar bulunması halinde, kiraya verene madde metninde gösterilen 1 aylık süre içinde dava açarak sözleşmeyi sonlandırma imkanı verilmiştir. Bu hükme göre konut ve çatılı işyeri sözleşmesini sona erdirmenin koşulları şu şekildedir.

⁵⁰⁸ İNCEOĞLU, 2, s. 438.

⁵⁰⁹ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 323; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 389; AKYİĞİT, s. 252; İNCEOĞLU, 2, s. 433.

⁵¹⁰ Yarg. 6. HD., E. 2015/9993 – K. 2016/1961, “ 6098 sayılı TBK. ’nun 352. maddesine göre; taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiraya veren tarafından açılması gerekir. Kiraya veren durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur. Ancak yeni malik önceki malikin ve kiraya verenin halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir.”, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019); Yarg. 6. HD., 22.06.2011 tarih ve 1876/6837 sayılı karar, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019).

⁵¹¹ TUNABOYLU, s. 916; ATABEKOĞLU, s. 172; İNCEOĞLU, 2, s. 434-435.

⁵¹² TUNABOYLU, s. 916; ATABEKOĞLU, s. 172.

⁵¹³ Madde gerekçesinde, “6570 sayılı Kanununun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinden alınmıştır. Ancak, uygulamadan farklı olarak, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde de iki haklı ihtarın, kira sözleşmesini sona erdirmeye yeterli sebep oluşturacağı, açıkça kabul edilmiştir.” denilmektedir. www.kgm.adalet.gov.tr (E.T.: 10.05.2019)

2.4.2.5.1. Kiracıya Kira Bedelini Ödememesi Sebebiyle Haklı İhtarda Bulunulması Gerekir

Kira bedeli borcunun sözleşmeye, yerel adete veya kanun hükmüne göre belirlenen ifa zamanında yerine getirilmemesi üzerine gönderilen ihtar haklı ihtardır⁵¹⁴. Bu sebeple kira bedelini ödeme borcu muaccel olmadan gönderilen ihtar, haklı ihtar olarak nitelenemez⁵¹⁵.

Burada kastedilen kira bedeline, mülga GKHK’da yalnızca sözleşmede kararlaştırılan kira bedelinin girdiği; 6098 sayılı TBK’nın ise sözleşmede öngörülen kira bedelinin yanı sıra bir ayırım yapmadan tüm yan giderlerin (elektrik kapıcı parası, vb.) ödenmemesini kiracının temerrüdü sebebi saydığı ileri sürülmüştür⁵¹⁶. Aksi görüşe göre ise, yan giderlerin ödenmemesi TBK m. 315 uyarınca kiracının temerrüdüne ve kiraya verene anılan genel hükme dayanarak sözleşmeyi feshetme imkanı tanısa da, TBK m.352/2 hükmünde öngörülen iki haklı ihtara dayalı tahliye istemine imkan vermemektedir⁵¹⁷.

Kiraya verenin kira bedelini kabulden kaçınması, kiracının kira parasının çok önemsiz bir kısmını –örneğin beş lira eksik- ödememesi ve kiracının ihtar çekilmesinden sonra ve fakat kendisine tebliğinden önce ihtardan habersiz kira parasını ödemesi gibi hallerde,

⁵¹⁴ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 357; ARAL/ AYRANCI, s. 335; GÜMÜŞ, Kira, s. 332; DOĞAN, s. 195; İNCEOĞLU, 2, s. 446; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 223.

⁵¹⁵ EREN, Özel, s. 425; Kira borcunun muacceliyetine ilişkin olarak bkz. Yarg. 3. HD., E. 2017/6856 – K. 2017/15404 sayılı karar: “TBK’nın 117. maddesinin 1. fıkrası hükmü uyarınca, muaccel bir borcun borçlusuna, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer. Anılan madde hükmünün 2. fıkrasında ise, borcun ifa edileceği gün, birlikte belirlenmiş veya sözleşmede saklı tutulan bir hakka dayanarak, taraflardan biri usulüne uygun bir bildirimde bulunmak suretiyle belirlenmişse, borçlu, sadece bu günün geçmesi ile temerrüde düşmüş olur. TBK’nın 117 / 2 maddesi hükmü gereği borcun ifa olunacağı gün sözleşme ile belli edilmiş ise ihtar şartı aranmadan bu günün bitmesi ile borçlu mütemerrit olur.”; Yarg. 3. HD., E. 2017/6593 – K. 2017/15862, “Davacının davada dayandığı kira sözleşmesi 01/11/2013 başlangıç tarihli ve 12 ay süreli olup kira bedelinin her ayın en geç 5. gününe kadar ödeneceği kararlaştırılmıştır. Davacı davalının 01/11/2014-01/11/2015 kira yılı içinde iki haklı ihtara neden olduğunu ileri sürmüştür. 06/05/2015 tarihli telgraf ile 2015 yılının Mayıs ayı kira bedelinin ödenmesi istenmiş, ödeme 08/05/2015 tarihinde yapılmış olmakla bu ihtar haklıdır. 06/07/2015 tarihli telgraf ile 2015 yılının Temmuz ayı kira bedelinin ödenmesi istenmiş ise de ödeme gününü son günü olan 05/07/2015 tarihi Pazar tatil gününe rastladığından ödeme süresi 06/07/2015 tarihine uzamıştır. Bu durumda Temmuz ayı kira parası muaccel olmadan ödeme gününde talep edildiğinden bu ihtar geçerli değildir ve tahliye esas alınamaz. Bu nedenle ortada iki haklı ihtar bulunmadığından şartları oluşmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde kabulüne karar verilmesi doğru değildir.”, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019)

⁵¹⁶ DOĞAN, s. 190-191; EREN, Özel s. 425.

⁵¹⁷ GÜMÜŞ, Kira, s. 679; İNCEOĞLU, 2, s. 454.

borç muaccel olmasına rağmen çekilen ihtarın haklı olmadığı belirtilmiştir⁵¹⁸. Haklı ihtarın tebliğinden sonra kiracı tarafından ödeme yapılması ise, iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmemektedir⁵¹⁹.

Kiranın yıllık peşin ödenmesinin kararlaştırıldığı haller ile belirsiz süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtarın oluşmayacağı hem öğretide hem uygulamada kabul edilmektedir⁵²⁰. Ancak kira süresi birden çok yıl olarak kararlaştırılmışsa, kira bedelinin tamamının sözleşmenin başında ödeneceğinin kararlaştırılması hariç, kira bedelinin yıllık ödeneceği öngörülse bile bu ihtimalde iki haklı ihtar dayalı tahliye davasının şartları oluşabilir⁵²¹. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise iki haklı ihtar dayalı tahliye isteminin kiraya verene tanınmamış olması bir eksikliklerdir⁵²².

2.4.2.5.2. İhtarın Yazılı Olması ve Ödenmeyen Kira Miktarlarının Gösterilmesi Gerekir

Mülga GKHK'da da mevcut olduğu gibi, TBK m. 352/2 uyarınca da ihtarın yazılı yapılması geçerlilik şartıdır⁵²³. İhtar telgrafla, noter aracılığıyla yahut icra dairesinden ödeme emri gönderilerek yapılabileceği gibi⁵²⁴, elektronik imzayla da yapılabilir⁵²⁵. TBK m. 352/2 doğrultusunda kiracıya gönderilen ihtar TBK m. 315 hükmünden farklı olarak, ödeme yapılması için süre verilmesine gerek olmadığı gibi, sözleşmenin

⁵¹⁸ DOĞAN, s.194-197; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s.357; AKYİĞİT, s.267; İPEK, s. 82; TANDOĞAN, 2008, s. 223-224; ARAL, s. 287.

⁵¹⁹ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 250; ERZURUMLUOĞLU, Sona Erme, s. 82; ARAL/ AYRANCI, s. 335; Yarg. 3. HD., E. 2017/6856 – K. 2017/15404; Yarg. 6. HD., E. 2014/8591 – K. 2014/10734, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

⁵²⁰ ATABEKOĞLU, s. 181; GÜMÜŞ, Kira, s. 336; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 358; AKYİĞİT, s. 254; ARAL/ AYRANCI, s. 336; DOĞAN, s. 203; İNCEOĞLU, 2, s. 442; Yarg. 3. HD.'nin E. 2017/6529 – K. 2017/17817 ve E. 2017/6856 – K. 2017/15404 sayılı kararları, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019); Yarg. 6. HD., T. 29.4.2014, E. 2014/4142 - K. 2014/5419, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019); Yarg. 6. HD, T. 17.11.1993 tarih ve E. 1993/11824 – K. 1993/12071, www.hukuki.net (E.T.: 10.05.2019).

⁵²¹ AKYİĞİT, s. 256; KIRMIZI, s. 538.

⁵²² DOĞAN, 6098, s. 519. Belirsiz süreli sözleşmelerde iki haklı ihtar dayalı tahliyenin uygulanabileceği yönünde, DOĞAN, Sona Erme, s. 204; İNCEOĞLU, Kira Hukuku 2, s. 445; İPEK, s. 83; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 266-267.

⁵²³ EREN, Özel s, 425; AKYİĞİT, s.265; ARAL/ AYRANCI, s. 336; İNCEOĞLU, 2, s. 454; DOĞAN, s. 200.

⁵²⁴ EREN, Özel s, 425; AKYİĞİT, s. 266; DOĞAN, s. 200; ATABEKOĞLU, s. 177; TANDOĞAN, 2008, s. 224; TUNÇOMAĞ, Özel, s. 687; ERZURUMLUOĞLU, Sona Erme, s. 83; FEYZİOĞLU, s. 695; Yarg. 6. HD., T.3.2.1993, 462/5063, TUNABOYLU, s. 950.

⁵²⁵ GÜMÜŞ, Kira, s. 333.

feshedileceğinin veya kira parasının ödenmemesi halinde tahliye istenileceğinin belirtilmesine gerek bulunmamaktadır⁵²⁶.

Öğretide, ihtarda ödenmeyen kira bedellerinin miktarı ve ait oldukları vadenin gösterilmesi gerektiği kabul edilmişse de⁵²⁷; Yargıtay, ihtarda istenilen kira bedellerinin hangi aya ait olduğunun belirtilmemesinin, ihtarnameyi geçersiz kılmayacağına hükmetmiştir⁵²⁸.

2.4.2.5.3. Kanunda Belirlenen Dönem İçinde İki Haklı İhtarda Bulunulması Gerekir

Madde metnine göre süresi 1 yıldan kısa olan kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; 1 yıl süreli kira sözleşmelerinde bir kira yılı içinde; süresi 1 yıldan uzun olan kira sözleşmelerinde ise 1 yılı aşan süre içinde⁵²⁹, iki ayrı haklı ihtarın yapılması aranmaktadır⁵³⁰. Şayet 1 yıldan kısa süreli kira sözleşmesi TBK m. 347/1 doğrultusunda bir yıl uzamışsa, iki haklı ihtarın her ikisi de ya bir yıldan kısa süreli olup sözleşmede öngörülen süre içerisinde ya da 1 yıllık uzama süresi içinde gönderilmiş olmalıdır. İhtarlardan birinin ilk kira süresi içinde diğerinin uzama yılı içinde gönderilmesi halinde iki haklı ihtar dayalı tahliye istenemez⁵³¹. Süresi 1 yıldan az olan sözleşmelerde iki haklı ihtar dayanan tahliyenin mümkün olması, TBK ile getirilen yeniliklerdendir⁵³². Zira Yargıtay, süresi 1 yıldan az olan kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar şartına dayalı

⁵²⁶ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 357; GÜMÜŞ, Kira, s. 331; İNCEOĞLU, 2, s. 455; TANDOĞAN, 2008, s. 255; Yarg. 6. HD., 2015/12656 E. – 2016/6319 K., www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019). Bir görüşe göre kira bedelinin ödenmesi için mehil verilmesine gerek olmamakla birlikte (zira verilecek mehil içinde kira bedelini ödemesi borca aykırılık sonucunu ortadan kaldırmayacaktır), kira bedelinin ödenmemesinden dolayı sözleşme süresinin sonunda tahliye davası açılacağıın ihtarın içeriğinde yer alması gerekmektedir. Bkz. DOĞAN, s. 200; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 260.

⁵²⁷ EREN, Özel s. 425; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 390; GÜMÜŞ, Kısa, s. 272; ARAL/ AYRANCI, s. 336; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 357; ATABEKOĞLU, s. 177; AKYİĞİT, s. 265; DOĞAN, s. 200; FEYZİOĞLU, s. 695; ERZURUMLUOĞLU, Sona Erme, s. 83, BURCUOĞLU, Tahliye, s. 260; ÖZMEN, E. Saha, “Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Nedeni ile Çekilen İki Haklı İhtarın Niteliği ile Buna Bağlı Yargıtay Kararlarının Eleştirisi”, TBB Dergisi 1989, S. 6 (s. 900-918), s. 915.

⁵²⁸ “Mahkemenin gerekçesinin aksine, keşide edilen bu ihtarnamelerde istenen kira bedellerinin hangi aya ait olduğunun belirtilmemesi ihtarnameleri geçersiz kılmaz ve iki haklı ihtarın koşullarının oluşmasına engel olmaz.”, Yarg. 6. HD., E. 2014/8844 – K. 2014/11098, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019).

⁵²⁹ Örneğin üç yıl süreli kira sözleşmesinde üç yıllık süre içinde iki haklı ihtarın gönderilmesi aranır, KIRMIZI, s. 534.

⁵³⁰ ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 123; İPEK, s. 83; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 357; AKYİĞİT, s. 261; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 390.

⁵³¹ AKYİĞİT, s. 263; İNCEOĞLU, 2, s. 443-444.

⁵³² DOĞAN, 6098, s. 519; KOÇ, s. 31-32; İPEK, s. 83; ARAL/ AYRANCI, s. 337; AKYİĞİT, s. 254; İNCEOĞLU, 2, s. 443.

tahliyenin uygulanamayacağını kabul etmekte ve bu kabul kiracıyı ödüllendirmek anlamına geldiğinden öğretide eleştirilmekteydi⁵³³. Belirsiz süreli kiralar sözleşmelerinde ise iki haklı ihtarın uygulanmayacağı yukarıda ifade edilmişti.

Konuya örnek olacak bir Yargıtay kararına konu olayda; davacı kiraya veren 01.03.2004 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesini göstererek iki haklı ihtarla dayalı tahliye talep etmiş, 2012 Nisan ayı kirasının ödenmemesi nedeniyle gönderilen 19.04.2012 tarihli – 02.05.2012 tebliğ tarihli ilk ihtar (ödeme emri) ve 2012 yılı Temmuz, Ağustos, Eylül, Ekim ve Kasım ayı kira bedellerinin ödenmemesi nedeniyle gönderilen 13.11.2012 tarihli – 19.11.2012 tebliğ tarihli ikinci ihtar, kira sözleşmesinin başlangıcı esas alınarak tespit edilen 01.03.2012-01.03.2013 kira yılı içinde gönderildiğinden iki haklı ihtar olarak kabul edilmiş, dava da yasaya uygun şekilde kira süresinin bitiminden itibaren 1 ay içerisinde (04.03.2013 tarihinde) açıldığından işyerinin tahliyesine karar verilmesine hükmedilmiştir⁵³⁴.

İki ayrı kira yılında çekilen ihtarlar tahliye imkanı vermediği gibi, ihtarların bir kira yılı içinde farklı aylara ilişkin olması gerekir⁵³⁵. Hatta Yargıtay’a göre iki haklı ihtarla dayanan tahliye davalarında, çekilen ilk ihtar tarihinde muaccel olup da ödenmemiş kira paraları bölünüp ayrı ayrı ihtarlarla konu edilmişse, iki haklı ihtar olgusu gerçekleşmemiştir⁵³⁶.

2.4.2.5.4. Kira Süresinin Bitimini İzleyen Bir Ay İçinde Davanın Açılması Gerekir

TBK’nın 352/2 maddesi uyarınca iki haklı ihtarla dayanılarak sözleşmenin sona erdirilmesi için, 1 yıl ve daha kısa süreli sözleşmelerde kira süresinin bitiminden, 1 yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ise ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak

⁵³³ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 263 vd.; DOĞAN, s. 205; ÖZMEN, s. 908.

⁵³⁴ Yarg. 6. HD., E. 2014/5023 – K. 2014/6562, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019).

⁵³⁵ ARAL/ AYRANCI, s. 336; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 357; AKYİĞİT, s. 260; TANDOĞAN, 2008, s. 226; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 390; Yarg. 6. HD., T. 30.06.2011, E. 2011/1952 - K. 2011/7194, www.legalbank.net (E.T.: 10.05.2019).

⁵³⁶ Yarg. 6.HD., E. 2014/8591- K. 2014/10734, “Kira sözleşmesinde muacceliyet koşulunun bulunması halinde muaccel (istenebilir) hale gelen kiranın tek ihtarla istenmesi gerektiğinden bu kira parasının bölünüp değişik ihtarlarla istenerek iki haklı ihtarla konu yapılması mümkün değildir.”; Yarg. 6.HD., E. 2016/9546 – K. 2016/6214; Yarg. 3. HD., E. 2017/6857 – K. 2017/15827, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

1 ay içinde dava açılmalıdır⁵³⁷. Kira sözleşmesi, dava sonucunda tahliye yönünde verilen kararlar sona ereceği için mahkemenin verdiği karar tespit niteliğinde olmayıp, yenilik doğurucu bir karardır⁵³⁸.

Burada TBK'nın süresi 1 yıldan fazla olan kira sözleşmeleri için getirdiği önemli bir yenilik söz konusudur. Mülga GKHK'nın iki haklı ihtar sebebiyle tahliyeyi karşılayan 7/1,e maddesine göre kiraya veren, uzun süreli (örneğin 4 yıllık) kira sözleşmesinin sonunda dava açılabilirken, TBK m. 352/2 uyarınca uzun süreli kira sözleşmesinin sonu beklenilmeden (örneğin 4 yılın sonu beklenilmeden) iki haklı ihtarın gönderildiği kira yılının bitiminden başlayarak 1 ay içinde dava açılabilir⁵³⁹.

Dava açma hakkı, malik konumunda olmasa dahi yalnızca kiraya verene aittir⁵⁴⁰. Önceki kiraya veren malikin iki haklı ihtara dayalı dava hakkı doğduktan sonra taşınmazı satmış ise, yeni malik önceki malikin dava hakkını devralmak suretiyle önceki malikin halefi olarak veya malik olduğunu bildirdiği ilk ihtarnameden sonra unsurları oluşmuşsa iki haklı ihtar şartını gerçekleştirerek dava açabilir⁵⁴¹.

TBK m.353 uyarınca kiraya veren, dava açma süresi içinde dava açacağı konusunda kiracı tarafa yazılı ihtarında bulunmuşsa, bu takdirde dava açma süresi bir kira yılı uzamış sayılır⁵⁴².

⁵³⁷ EREN, Özel s, 425; ARAL/ AYRANCI, s. 337; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 358; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 391; İNCEOĞLU, 2, s. 460; AKYİĞİT, s. 272; DOĞAN, s. 208.

⁵³⁸ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 31; TUNÇOMAĞ, Özel, s. 617; ÖZMEN, s. 904, DOĞAN, s. 206. Aksi görüşte İNCEOĞLU, 2, s. 457; ERZURUMLUOĞLU, Sona Erme, s. 53.

⁵³⁹ ATABEKOĞLU, s. 176; KOÇ, s. 32; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 123; İNCEOĞLU, 2, s. 459; DOĞAN, s. 205.

⁵⁴⁰ İNCEOĞLU, 2, s. 457; AKYİĞİT, s. 264; ARPACI, s. 133; FEYZİOĞLU, s. 707; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 271.

⁵⁴¹ İNCEOĞLU, 2, s. 458; DOĞAN, s. 206; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 127; Yarg. 6. HD.'nin, 29.4.2014 tarih - 4142/5419 ve 20.01.2011 tarih - 10147/377 sayılı kararları, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019).

⁵⁴² İNCEOĞLU, 2, s. 460; AKYİĞİT, s. 266; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 391. Aksi görüşte GÜMÜŞ, Kira, s. 333-334.

2.4.2.6. Kiracının veya Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Bir Konutunun Bulunması

Kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirebileceği son neden, mülga GKHK m. 7/1,son⁵⁴³ hükmünü değişiklik ve yenilikler yaparak esas alan TBK 352/3. maddesinde yer almaktadır. Buna göre kiraya veren, kiracısının veya onun beraber yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu olması halinde sözleşmeyi dava yoluyla sonlandırabilir. Bu fıkra hükmüne göre tahliye davası açılabilmesi için şu şartların bulunması gerekir:

2.4.2.6.1. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Maliki Bulunduğu Bir Konutun Bulunması Gerekir

Kiraya verenin TBK m. 352/3 hükmüne dayanarak tahliye davası açabilmesi için ön şart, kiracısının veya onun beraber yaşadığı eşinin malik olduğu bir konutun bulunmasıdır⁵⁴⁴.

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin kısımda bulunmakla birlikte kanun metninde açıkça “konut”tan bahsettiğinden, kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin konut vasfı taşımayan, işyeri niteliğinde bir taşınmazı bulunması bu madde uyarınca dava sebebi teşkil etmez⁵⁴⁵. Hatta aynı anda hem konut hem işyeri olarak faydalanılan yerlerin de madde kapsamına girmediği kabul edilmektedir⁵⁴⁶.

Madde hükmünde kiracının “birlikte yaşadığı eş”ten söz edilmiş olduğundan, eşlerin sadece evli olması yetmemekte, fiilen birlikte yaşıyor olmaları da gerekmektedir. Bu sebeple, eşlerin hukuken ayrı yaşama hakkını elde ettiği, örneğin TMK m.197 uyarınca

⁵⁴³ 6570 Sayılı GKHK m. 7/son: “Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse, kirada oturduğu yeri, malikin isteği üzerine tahliye etmeye mecburdur.”

⁵⁴⁴ DOĞAN, s. 210; ARAL/ AYRANCI, s. 337; TANDOĞAN, 2008, s. 271. Kiracının veya eşinin böyle bir konut üzerinde intifa hakkına sahip olması da yeterlidir. Bkz. İNCEOĞLU, 2, s. 466; ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 393; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 358.

⁵⁴⁵ ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 392-393; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 358; EREN, Özel, s. 426; DOĞAN, s. 212; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 330; İPEK, s. 85.

⁵⁴⁶ GÜMÜŞ, Kira, s. 337-338; TANDOĞAN, 2008, s. 271. Bu gibi durumlarda kiralananın fiili kullanım tarzına bakılarak ve kullanma amacına bakılarak karar verilmesi gerektiği yönünde İNCEOĞLU, 2, s. 463-464.

ayrı yaşama hakkının doğması veya TMK m. 170 uyarınca ayrılığa karar verilmesi veya boşanma davası açılması hallerinde de, bu madde hükmüne göre tahliye istenemez⁵⁴⁷.

Uygulamaya göre kiracı veya eşine ait konutta kiracının yakınlarının oturuyor olması tahliye davası açmaya engel olmadığı gibi⁵⁴⁸, konutun kiraya verilmiş olması da bu madde hükmüne göre tahliye istemine engel değildir⁵⁴⁹. Ancak bahsi geçen konutta üçüncü bir kimsenin intifa, oturma veya üst hakkının bulunması halinde konutun kiracı tarafından kullanımı mümkün olmadığından, kiraya verenin de tahliye talep edemeyeceği kabul edilmektedir⁵⁵⁰.

Konut niteliğinde olması gereken taşınmazın tescille veya sicil dışı (miras, cebri icra, kamulaştırma gibi) iktisap edilmesinin ise hiçbir önemi yoktur⁵⁵¹. Yapı kooperatifinde ortak olan kiracının kendisine oturabileceği bir konut tahsis edilmesi halinde adına tescil edilmese bile ayrı bağımsız bir daire tahsis edildiğinden bu maddeye dayanarak dava açabilecektir⁵⁵². Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutu paylı mülkiyete konu olup başkalarıyla birlikte paydaş olmaları halinde, ancak paydaşların kendi aralarında bir anlaşma yaparak konutu kiracıya tahsis etmeleri ve bu anlaşmanın şerh edilmiş olması halinde kiraya veren TBK m. 352/3 kapsamında tahliye talep edebilir⁵⁵³.

Kiraya verenin TBK m. 352/3 hükmünde öngörülen tahliye nedeni, kiraya verenin veya yakınlarının konut gereksiniminden tamamen bağımsızdır. Yani kiraya veren, kendisi

⁵⁴⁷ EREN, Özel, s. 426; İNCEOĞLU, 2, s. 467-469; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 392; DOĞAN, s. 213; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 358; FEYZİOĞLU, s. 675; TUNÇOMAĞ, Özel, s. 653; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 334; ERZURUMLUOĞLU, Sona Erme, 76; ARPACI, s. 124; KIRMIZI, s. 546.

⁵⁴⁸ TUNABOYLU, s. 1089; DOĞAN, s. 214; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 393.

⁵⁴⁹ EREN, Özel, s. 426; ARPACI, s. 124; TUNABOYLU, s. 1089; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 392; DOĞAN, s. 214; TUNÇOMAĞ, Özel, s. 654; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 346; ERZURUMLUOĞLU, Sona Erme, 76. Aksi görüşte, İNCEOĞLU, 2, s. 476-478.

⁵⁵⁰ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 347; DOĞAN, s. 212; İNCEOĞLU, 2, s. 466.

⁵⁵¹ TUNÇOMAĞ, Özel, s. 652; FEYZİOĞLU, s. 674; ATABEKOĞLU, s. 181; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 358; DOĞAN, s. 211; ARPACI, s. 123-124; EREN, Özel, s. 426;

⁵⁵² ATABEKOĞLU, s. 182; DOĞAN, s. 212; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 358; ARAL/ AYRANCI, s. 337.

⁵⁵³ İNCEOĞLU, 2, s. 467; DOĞAN, s. 213; TANDOĞAN, 2008, s. 276; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 347; ERZURUMLUOĞLU, Sona Erme, 76. Konutun paylı mülkiyete tabi olması halinde TBK m. 352/3'e dayanarak tahliye talep edemeyeceği yönünde GÜMÜŞ, Kira, s. 339.

veya yakınları konut gereksinimi içinde olmasa dahi, şartları mevcutsa TBK m. 352/3'e dayanarak sözleşmenin sona erdirilmesini talep edebilir⁵⁵⁴.

2.4.2.6.2. Konutun Kiralananla Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Olması Gerekir

Özellikle büyükşehirler bakımından kiracının mağduriyetine sebep olan mülga GKHK'daki "şehir" kavramı yerine TBK'da "ilçe" kavramının tercih edilmesi isabetli olmuştur⁵⁵⁵. Yine TBK'da mülga GKHK'daki "belediye" yerine "belde belediyesi" kavramı tercih edilerek, büyükşehir belediyelerinin aynı belediye sınırları olarak sayılmasından vazgeçilmesiyle kiracının korunması amaçlanmıştır⁵⁵⁶.

2.4.2.6.3. Konutun Kullanıma Elverişli Olması Gerekir

Kiracının veya eşinin sahip olduğu konutun kullanıma elverişli olup olmadığının tespitinde, özellikle kiracının sosyal konumu, aile nüfus sayısı ve sağlık durumlarının dikkate alınması ve buna göre karar verilmesi gerekir⁵⁵⁷. Örneğin kendisi, eşi veya bakmakla yükümlü olduğu yakınlarından biri felç olan kiracının oturduğu yer asansörlü iken kendi konutu asansörsüz bir binanın üst katlarında ise, bu konutun elverişli olduğundan söz edilemeyecektir⁵⁵⁸.

⁵⁵⁴ EREN, Özel, s. 426; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 394; TANDOĞAN, 2008, s. 269; FEYZİOĞLU, s. 673.

⁵⁵⁵ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 359; DOĞAN, s. 215; İNCEOĞLU, 2, s. 472.

⁵⁵⁶ ATABEKOĞLU, s. 180; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 124; Yapılan değişikliğin kiracı bakımından, kiraya veren aleyhine haksız bir koruma oluşturduğu yönünde DOĞAN, s. 216.

⁵⁵⁷ ATABEKOĞLU, s. 182; İNCEOĞLU, 2, s. 472 vd; DOĞAN, s. 217; ARAL/ AYRANCI, s. 337; EREN, Özel, s. 426; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 393; ARPACI, s. 123; TUNÇOMAĞ, Özel, s. 654; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 338; TANDOĞAN, 2008, s. 274-275; ERZURUMLUOĞLU, Sona Erme, 75; Yarg. 6. HD., T. 07.07.2008, 6431/8537, www.legalbank.net (E.T.: 10.05.2019).

⁵⁵⁸ ERZURUMLUOĞLU, Sona Erme, s. 75.

2.4.2.6.4. Kiraya Verenin, Kira Sözleşmesi Kurulduğu Sırada Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Kullanıma Elverişli Bir Konutu Bulduğunu Bilmemesi Gerekir

TBK m. 352/3 hükmünün açık ifadesi gereği, kiraya verenin tahliye talep edebilmesi için, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin maddede tarif edilen şekilde bir konutunun olduğunu sözleşmenin kurulması esnasında bilmiyor olması gerekir⁵⁵⁹. Kanun kiraya verenin “bilmesi”ni esas aldığından “bilmesi gerekmesi” hali yahut kira sözleşmesi yapıldıktan sonra böyle bir konutun bulunduğunu öğrenmesi, kiraya verenin tahliye davası açmasına engel oluşturmayacaktır⁵⁶⁰. Mülga GKHK’ya göre kiraya veren, kiracının böyle bir konutu olduğunu başlangıçta bilse bile tahliye davası açabileceğinden⁵⁶¹, bilmeme koşulu TBK ile getirilen yeniliklerden biridir⁵⁶².

2.4.2.6.5. Kira Süresinin Sona Ermesini İzleyen Bir Ay İçinde Tahliye Davası Açılması Gerekir

TBK m. 352/3 uyarınca dava açma süresi sözleşmenin bitiminden itibaren 1 aydır⁵⁶³. Burada “sözleşme bitiminden” kastedilenin herhalde sözleşmenin süresinin bitimi olduğu, sözleşmede öngörülen süre dolmuş ve uzatma yılına girilmişse ilgili uzatma yılının bitiminin anlaşılacağı, dolayısıyla maddenin belirsiz süreli sözleşmelerde uygulanamayacağı belirtilmiştir⁵⁶⁴. Yine öğretilerde kiraya verenin, kira süresinin sonunu beklemeye mecbur olmadan bu davayı açabilmesi gerektiği ifade edilmiş, buna cevaz vermeyen hüküm eleştirilmiştir⁵⁶⁵.

⁵⁵⁹ ARAL/ AYRANCI, s. 337; EREN, Özel, s. 427; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 394.

⁵⁶⁰ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 359; İNCEOĞLU, 2, s. 478-479; GÜMÜŞ, Kira, s. 345. Aksi görüşte AKYİĞİT, s. 283.

⁵⁶¹ Yarg. HGK, 1.04.1992 tarih ve 158/218, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019).

⁵⁶² DOĞAN, s. 219-220; KIRMIZI, s. 544; İPEK, s. 84; KOÇ, s. 32.

⁵⁶³ ARAL/ AYRANCI, s. 338; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 124; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 394; İNCEOĞLU, 2, s. 482.

⁵⁶⁴ AKYİĞİT, s. 287; Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de TBK m. 352/3’e dayanarak dava açılacağı yönünde İNCEOĞLU, 2, s. 482.

⁵⁶⁵ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 359.

Ayrıca dava açma hakkı GKHK'dan farklı olarak kiraya verene tanındığından, bu davayı açabilecek olan, malik sıfatına sahip olmasa dahi kiraya verendir⁵⁶⁶. Kiraya veren TBK m. 353 doğrultusunda, dava açma süresi içinde dava açmak yerine kiracıya yazılı bildirimde bulunarak dava açma süresini bir kira yılı uzatma imkanından da faydalanabilir⁵⁶⁷.

2.4.3. Kiracının Ölümünün Sözleşmeye Etkisi

TBK'da kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler içinde yer alan “*Kiracının ölümü*” başlıklı m. 333 uyarınca; “*Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyararak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler.*” Görüldüğü üzere TBK, kiracının ölümü halinde sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını en yakın fesih dönemine ve yasal fesih bildirim sürelerine uymak kaydıyla sadece kiracının mirasçılarına tanımıştır⁵⁶⁸. Kiracının ölmesi tüm kira sözleşmeleri bakımından kiraya verene sözleşmeyi fesih hakkı tanımadığından, konut ve çatılı işyeri kiralari yönünden de kiraya verenin böyle bir hakkı bulunmadığını öncelikle belirtmek gerekir⁵⁶⁹.

İkinci olarak, konut ve işyeri kira sözleşmelerine özgü “*Kiracının ölümünde sözleşmenin sürdürülmesi*” başlıklı 356. maddenin incelenmesi gerekir. Buna göre kiracının ölümü halinde mirasçıları dışında, anılan maddede sayılan yakınları da sözleşmeye ve yasal hükümlere itibar ettikleri takdirde kira sözleşmesine taraf olabilirler. TBK m. 356 hükmünde sözleşmeye taraf olabilecek kiracının yakınları olarak, ölen kiracı ile beraber aynı konutta oturanlar⁵⁷⁰ ile ölen kiracının ortakları veya ortaklarının aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları gösterilmiştir⁵⁷¹. Madde hükmünde sayılan bu kimseler

⁵⁶⁶ ATABEKOĞLU, s. 180; EREN, Özel, s. 426; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 359; İNCEOĞLU, 2, s. 488-481; KIRMIZI, s. 544; İPEK, s. 84.

⁵⁶⁷ ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 392; DOĞAN, s. 520; İNCEOĞLU, 2, s. 482.

⁵⁶⁸ ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 348; DOĞAN, 6098, s. 521; ARAL/ AYRANCI, s. 326; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 305; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 108; EREN, Özel, s. 388; AKYİĞİT, s. 299; İNCEOĞLU, 2, s. 277, 291-292.

⁵⁶⁹ DOĞAN, 6098, s. 523; İNCEOĞLU, 2, s. 278. Aksi yönde, genel hükümlere göre kiracının ölümü halinde onun mirasçılarına tanınan sözleşmeyi fesih hakkının, yani 333.maddenin, konut ve çatılı işyeri kiralalarında özel bir hüküm (TBK m. 356) bulunması sebebiyle uygulanmayacağı savunulmuştur. Bkz. YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 306; GÜMÜŞ, Kira, s. 262.

⁵⁷⁰ Yasada geçen “*kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar*” kavramından “*kiralanan konutta birlikte oturma*”nın anlaşılması ve oturma olgusunun süreklilik arz etmesi gerektiği savunulmuştur. Bkz. AKYİĞİT, s. 303.

⁵⁷¹ ; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 306; EREN, Özel, s. 413; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 126; ARAL/ AYRANCI, s. 328; AKYİĞİT, s. 300-301; İNCEOĞLU, 2, s. 293.

sözleşmeye uygun hareket ettikleri müddetçe sözleşme, kiraya veren ile bu kimseler arasında devam eder⁵⁷².

TBK m. 356 hükmü ile kanuni bir sözleşme devri öngörülmüştür⁵⁷³. Ölen kiracının mirasçıları ise madde metninde sayılmamıştır; zira mirasçılar TMK'nın miras hukukuna ilişkin hükümleri çerçevesinde külli halefiyet gereği kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafı olacağından madde kapsamı dışındadır⁵⁷⁴.

Son olarak 6098 sayılı TBK'da, mülga BK'da da olduğu gibi kiraya verenin ölümünün bir fesih sebebi olarak yer almadığını belirtmek gerekir⁵⁷⁵.

⁵⁷² ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 349; UYUMAZ/ AKÇAAL, Konut ve Çatılı, s. 159; İNCEOĞLU, 2, s. 294.

⁵⁷³ UYUMAZ/ AKÇAAL, Konut ve Çatılı, s. 159; GÜMÜŞ, Kısa, s. 282.

⁵⁷⁴ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 306; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 126; DOĞAN, 6098, s. 522; KIRMIZI, s. 565.

⁵⁷⁵ DOĞAN, 6098, s. 521; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 305; EREN, Özel, s. 388; İNCEOĞLU, 2, s. 281.

3. BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI

3.1. GENEL OLARAK

Çalışmamızın ikinci bölümünde kiraya verenin hangi durumlarda sözleşmeyi ne şekilde sona erdirebileceği incelenmiştir. Kiraya verenin sözleşmeyi fesih yoluyla sona erdirmesine rağmen kiracının kiralananı boşaltmaması halinde sözleşmenin sona erdiğinin tespitiyle kiralananın boşaltılması için iade davası; yasada sınırlı sayı ilkesine tabi olarak sayılan nedenlerin varlığı halinde sözleşmenin mahkeme kararı ile sonlandırılmasıyla kiralananın boşaltılması için ise tahliye davası açılmaktadır. Her iki dava bakımından da davanın tarafları, süresi ve ispata ilişkin bazı hususlar çalışmanın ikinci bölümünde ilgili sona erme nedeninin altında incelenmiş olduğundan burada tekrar edilmeyecektir.

Bu bölümde, her iki dava için de görevli ve yetkili mahkeme, yargılama usulü ve ispata ilişkin hususlar ele alınacak, ardından sözleşmenin gerek fesih yoluyla gerekse de açılan dava sonucu verilen karar ile sona erdirilmesi halinde doğan kiracının kiralananı geri verme borcu (TBK m. 334) ve kiracının yalnızca gereksinim nedeniyle tahliyesi ile yeniden inşa veya imar amacıyla tahliyesi hallerine özgü bir düzenleme olan yeniden kiralama yasağı (TBK m. 355) üzerinde durulacaktır.

3.2. TAHLİYE VE İADE DAVASI

Uygulamada kiralananın boşaltılması talebini içerir davaların tümünün “*tahliye davası*” olarak adlandırıldığı görülmektedir⁵⁷⁶. Aslında tahliye davası teriminin, yalnızca sözleşmenin TBK’nın 350 - 352. maddelerinde gösterilen sınırlı sayıdaki sebeplere dayanarak dava yoluyla sona erdirilmesi için açılan davalar için kullanılması gerektiği,

⁵⁷⁶ TUNABOYLU, s. 200; Yarg. 3.HD., E. 2017/255 – K. 2017/105; Yarg. 6.HD., E. 2015/9993 – K. 2016/1961; Yarg. 6.HD., E. 2015/10307 – K. 2016/3229; www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019)

buna karşılık sözleşmenin 347. maddeye dayanarak bildirim yoluyla yahut kira sözleşmesini sona erdiren genel hükümlere dayanarak fesih yoluyla sona erdirilmesi hallerinde kiralananın geri verilmesi için açılan davanın -özellikle de 6098 Sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte- tahliye davası olarak nitelendirilemeyeceği ifade edilmektedir⁵⁷⁷. Zira ilk halde, sözleşmenin sona erdirilmesi ancak dava yoluyla mümkün olduğundan, açılan dava yenilik doğurucu niteliktedir⁵⁷⁸. Bu davada aynı zamanda kiralananın boşaltılmasına da hükmedilmişse, kararın eda niteliği de bulunur⁵⁷⁹. Diğer hallerde ise sözleşme, kiraya verenin tek taraflı olarak fesih beyanıyla dava dışı sona erdirilmiş olup⁵⁸⁰ sözleşme sona ermesine rağmen kiralananın geri verilmemesi nedeniyle açılan dava, sona ermenin tespitine ve kiralananın iadesine ilişkin bir eda davasıdır, yenilik doğurucu nitelikte değildir⁵⁸¹.

Kiraya verenin kiralananın boşaltılması talebi bir yana bırakılırsa, gerek önceden sözleşmenin sona ermiş olduğunun tespiti için, gerekse TBK'da sınırlı sayıda gösterilen nedenlere dayanarak mahkeme kararıyla sözleşmenin sona erdirilmesi için açılan dava, mahkemenin verdiği kararın niteliği bakımından birbirinden ayrılmaktadır.

Kanaatimizce, 6098 sayılı TBK'nın, kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erme nedenlerini düzenlerken mülga GKHK'dan ayrılarak "*tahliye*" terimini kullanmamış olması⁵⁸² nedeniyle, kiralananın geri verilmesi talebini içerir davaların "*tahliye davası*" olarak anılmasının bir sakıncası bulunmamaktadır. Bu ayrım mülga BK dönemine aittir. Dolayısıyla kiraya verilen tarafından açılan dava, sözleşmenin ister daha önceden bildirim yoluyla sona erdiğinin tespitine isterse TBK'nın 351-352. maddelerinde

⁵⁷⁷ BURCUOĞLU, İade, s. 658-661. "Tahliye davası" terimi, yalnızca TBK'nun 350 – 352. maddelerinde sayılan "tahliye sebepleri"ne özgü olarak kullanılmıştır, bkz. EREN, Özel, s. 413; ARAL/AYRANCI, s.328-329; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 343.

⁵⁷⁸ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 343; 6570 sayılı GKHK döneminde aynı görüşte, TUNÇOMAĞ, Özel, s. 617; ARPACI, s. 105. Sözleşmenin mahkemenin vereceği kararla değil, davanın açılmasıyla son bulduğu, bu nedenle mahkemece verilen kararın yenilik doğurucu bir karar olmayıp tespit niteliğinde bulunduğu yönünde bkz. İNCEOĞLU, 2, s. 483 vd.

⁵⁷⁹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 343; DOĞAN, s. 52. Dava yalnızca kira sözleşmesinin sona ermesi talebiyle açılmış olup da kiralananın tahliyesine yönelik bir hüküm kurulmamışsa, davanın kabulüne yönelik kararın kesinleşmesiyle sözleşme son bulduğundan kiralananın da boşaltılması gerekir. Aksi takdirde kiracı, haksız işgalci konumuna düşer. Bkz. AKYİĞİT, s. 288.

⁵⁸⁰ EREN, Özel, s. 411-412; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 344; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 119; DOĞAN, s. 66, 72, 235, 246; AKYİĞİT, s. 168-172.

⁵⁸¹ AYANOĞLU MORALI, s. 122-123; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 344; DOĞAN, s. 246, 264; ARPACI, s. 105; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 34-35, 280; FEYZİOĞLU, s. 550.

⁵⁸² AKYİĞİT, s. 205.

gösterilen nedenlerden birine dayanarak mahkeme kararıyla sona erdirilmesine ilişkin olsun, tespit veya sona erme talebinin yanında kiralananın tahliye edilmesi talebini de öngörüyorsa, “*tahliye davası*” olarak anılması hatalı olmayacaktır. Zira belirtildiği üzere TBK’da “*tahliye davası*” terimine yer verilmemiş, sözleşmenin “*dava yoluyla*” sona erdirilmesinden bahsedilmiştir. Yargıtay’ın da kira sözleşmesinin dava dışı veya dava yoluyla sona erdirilmesi arasında herhangi bir ayırım yapmadan, kiralananın boşaltılması talebini içerir tüm davalardan “*tahliye davası*” olarak söz ettiği görülmektedir⁵⁸³.

3.2.1. Görevli ve Yetkili Mahkeme

3.2.1.1. Görevli Mahkeme

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK)’nun 1. maddesi uyarınca, bir davaya konu bakımından hangi mahkemenin bakabileceğini gösteren görev kuralları yalnızca yasa ile belirlenebilecek olup kamu düzenindedir⁵⁸⁴. Bu nedenle taraflar aralarında anlaşma yaparak görevli mahkemeyi değiştiremezler⁵⁸⁵.

Mahkemenin görevli olması dava şartlarındandır (HMK m. 114/1,c). Bu sebeple taraflar mahkemenin görevsiz olduğunu her zaman ileri sürebileceği gibi mahkeme de görev hususunu re’sen göz önüne alır (HMK m.115/1) ve yargılamanın herhangi bir aşamasında

⁵⁸³ Yarg. 3. HD., E. 2017/7827 – K. 2017/18433, “6098 sayılı TBK’nun 350/1. maddesi hükmüne göre ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak tahliye davalarının belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde bu kanunun 328. maddesinde fesih bildirim için öngörülen sürele uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açılması gerekir.”; Yarg. 3. HD., E. 2017/16283 – K. 2017/18226 “Belirli süreli kira sözleşmelerinde belirlenen sürenin dolması halinde taraflar arasında açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisi sürdürülürse kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür. Genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde belirli süreli kira sözleşmesinin süresiz hale gelmemesi için kiraya veren kira süresi bitmeden veya dava açma süresi içinde kira sözleşmesini yenilemeyeceğine dair ihtarname tebliğ ettirirse kira sözleşmesi yenilenmeyeceği gibi süresiz hale de gelmez. Bu durumda her zaman süre bitimi nedeniyle tahliye davası açılabilir.”; Yarg. 3. HD., E. 2017/8023 – K. 2017/18390, “Türk Borçlar Kanununun 315. maddesi hükmü uyarınca temerrüt nedeniyle açılacak tahliye davasının kural olarak kiralayan tarafından açılması gerekir.”, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

⁵⁸⁴ TÜRKMEN, Ali, Özel Hukuk Muhakeme Usulü, Ankara 2015 (*Muhakeme*), s. 70; UMAR, Bilge, Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Ankara 2014, s. 3; GÖRGÜN, L. Şanal, Medeni Usul Hukuku, Ankara 2014, s. 62; MUŞUL, Timuçin, Medeni Usul Hukuku, Ankara 2012, s. 53.

⁵⁸⁵ UMAR, s. 15; ERCAN, s. 85; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 49; PEKCANITEZ, Hakan/ ÖZEKES, Muhammet/ AKKAN, Mine/ KORKMAZ TAŞ, Hülya, Medeni Usul Hukuku Cilt I, İstanbul 2017, s. 240; GÖRGÜN, s. 62; MUŞUL, s. 55.

görevsiz olduğunu tespit ederse davanın usulden reddine karar verir (HMK m. 115/2)⁵⁸⁶. Görev kuralları hüküm verildikten sonra yasa yolu aşamalarında da dikkate alınır⁵⁸⁷.

HMK'nın 4. maddesi ile tahliye ve alacak davaları dâhil kira ilişkisinden kaynaklı tüm davalara bakma görevi, dava konusunun değer veya tutarı fark etmeksizin Sulh Hukuk Mahkemeleri'ne bırakılmıştır⁵⁸⁸. Kira ilişkisinden doğduğu takdirde, her iki tarafın tacir veya tüzel kişi olması yahut kira sözleşmesi nedeniyle bono verilmiş olması halinde de görevli mahkeme asliye ticaret mahkemesi değil sulh hukuk mahkemesidir⁵⁸⁹. Bu sebeple davanın sulh hukuk mahkemesi dışında bir mahkemede görülmesi mümkün değildir. Davanın hatalı olarak sulh hukuk mahkemesi dışında bir mahkemede açılmış olması halinde mahkeme, taraflardan birinin itirazı üzerine yahut kendiliğinden görevsizlik kararı verir ve böylelikle davadan elini çeker⁵⁹⁰.

Taraflar arasında kira sözleşmesi yoksa yahut kira sözleşmesinin dışında kalan bir alan kiracı tarafından kullanılmaktaysa haksız işgal söz konusudur. Böyle bir durumda uyuşmazlığın tarafları arasında kira ilişkisi bulunmadığından açılacak olan dava tahliye değil, müdahalenin önlenmesi davası olduğundan asliye hukuk mahkemesi görevlidir⁵⁹¹.

⁵⁸⁶ **UMAR**, s. 16; **TÜRKMEN**, Muhakeme, s. 237; **PEKCANITEZ/ ÖZEKES/ AKKAN/ KORKMAZ TAŞ**, s. 241; **GÖRGÜN**, s. 62; **MUŞUL**, s. 55.

⁵⁸⁷ **ERCAN**, s. 85; **PEKCANITEZ/ ÖZEKES/ AKKAN/ KORKMAZ TAŞ**, s. 240; **GÖRGÜN**, s. 69.

⁵⁸⁸ **AKYİĞİT**, s. 205; **GÖRGÜN**, s. 68-69; **KILIÇOĞLU**, Kira, s. 689; **UMAR**, s. 19-20; **İNCEOĞLU**, 2, s. 488; **PEKCANITEZ/ ÖZEKES/ AKKAN/ KORKMAZ TAŞ**, s. 137; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s. 49; **KIRMIZI**, s. 582; **TÜRKMEN**, Muhakeme, s. 227; **ÖZKAN, Hasan**, Açıklamalı İçtihatlı Sulh Hukuk Davaları ve Tatbikatı - Borçlar Hukuku Tahliye Davaları (Kira), İstanbul 2015, s. 310; **MUŞUL**, s. 69.

⁵⁸⁹ Asliye Ticaret Mahkemesi'nde açılan her iki tarafın tüzel kişi olduğu davada, uyuşmazlığın taraflar arasındaki kira sözleşmesinden doğmuş olması nedeniyle Sulh Hukuk Mahkemesi'nin görevli olduğundan bahisle görevsizlik kararı verilmiş, karar onanmıştır. Bkz. Yarg. 3. HD., E. 2017/7596 – K. 2017/16595, www.karartek.com.tr (E.T. 10.05.2019).

“Somut olayda; dava, 6100 Sayılı ...nun yürürlüğe girmesinden sonra 15.12.2015 tarihinde Sulh Hukuk Mahkemesinde açılmıştır. Davacıların davaya dayanak yaptıkları 01.11.2013 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli aylık 4.400 TL bedelli kira sözleşmesinde davalılara, kira bedellerine karşılık 59 adet bononun verildiği belirtilmiştir. Mahkemece uyuşmazlığın kira sözleşmesinden kaynaklansa dahi bonodan kaynaklı alacak veya menfitespit davalarında, TTK'nun 776. maddesi gereği, Ticaret Mahkemelerinin görevli olduğu gerekçesi ile görevsizlik kararı verilmiş ise de; asıl uyuşmazlığın kira sözleşmesinden kaynaklanması durumunda, taraf sıfatına bakılmaksızın, tüm davalarda Sulh Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu 6100 sayılı ...nun 4/1-a maddesi gereğidir. Yargıtay uygulaması bu şekildedir. Bu durumda, dava dilekçesinin davalılara tebliği ile, taraf delilleri toplanarak, uyuşmazlığın kira sözleşmesinden kaynaklandığının tespiti durumunda işin esasının incelenmesi gerekirken yazılı şekilde davanın görev yönünden reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.”, Yarg. 3. HD., E. 2017/6489 – K. 2017/17063, www.karartek.com.tr (E.T. 10.05.2019).

⁵⁹⁰ **KURU, Baki**, Medeni Usul Hukuku, İstanbul 2016, s. 43.

⁵⁹¹ **GÖRGÜN**, s. 68; **TUNABOYLU**, s. 17; **KIRMIZI**, s. 582; **ERCAN**, s. 94; Yarg. 1. HD., E. 2016/16514 – K. 2017/7437, *“Davacı, 181 ada 59 parsel sayılı taşınmazda bulunan dubleks nitelikli 2 nolu bağımsız bölümünü davalıdan satın aldığı, davalının evi satarken hemen boşaltacağını beyan etmesine rağmen oturmaya devam ettiğini, davalının haksız elatmasının önlenmesi ve müdahale tarihinden itibaren aylık 1000 TL ecrimisilin yasal*

Hatta kira sözleşmesinin geçersiz olması halinde de davanın HMK m.4/1-a'nın kapsamı dışında kaldığı ve asliye hukuk mahkemesinde görüleceği savunulmuştur⁵⁹². Aksi görüşe göre ise, kira ilişkisinin geçerli bir sözleşmeye dayanması şartı aranmaksızın HMK m.4/1-a'da “*kiralanan taşınmazların... tüm uyuşmazlıkları*”nın sulh hukuk mahkemesinin görevine girdiği belirtildiğinden, kira ilişkisine dayanan her tür tahliye davalarında kira sözleşmesi geçersiz de olsa sulh hukuk mahkemesi görevlidir⁵⁹³.

3.2.1.2. Yetkili Mahkeme

Yetki, davayı hangi yerdeki görevli mahkemenin göreceğini ifade eder⁵⁹⁴. Her mahkemenin yargı yetkisi belirli bir coğrafi bölge ile sınırlı olup, buna mahkemenin “*yargı çevresi*” denilmektedir⁵⁹⁵. Yetki konusu HMK m. 6-19 arasında düzenlenmiş olup, 6. madde uyarınca “*genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir*”. Bir uyuşmazlık için kesin yetkili bir mahkemenin öngörülmediği tüm durumlarda genel yetkili mahkemede dava görülebilir⁵⁹⁶. Yerleşim yerinden ne anlaşılacağı hususunda ise TMK hükümlerine bakılacaktır (HMK m. 6/2). Kiracının gerçek kişi olması halinde yerleşim yerinin tespitinde TMK'nın 19-21. maddelerine, tüzel kişi olması halinde ise 51. maddesine bakılır⁵⁹⁷.

faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini istemiştir. Mahkemece; dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda, davanın ecrimisil alacağına ve el atmanın önlenmesine ilişkin olduğu, taraflar arasında yazılı ya da sözlü herhangi bir kira sözleşmesi bulunmadığı, HMK'nın 2. maddesine göre malvarlığına ilişkin davanın söz konusu olduğu gerekçesiyle, mahkemenin görevsizliğine karar verilmiştir. Hal böyle olunca; davacının mülkiyet hakkına dayalı olarak açtığı davada, taraflar arasında kira ilişkisinin bulunmadığı gözetilerek, HMK'nın 4/1 maddesi uyarınca görevsizlik kararı verilmesinde isabetsizlik yoktur.”; Aynı doğrultuda Yarg. 3. HD., E. 2017/8733 – K. 2017/17037, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019)

⁵⁹² PEKCANITEZ, Hakan/ ATALAY, Oğuz / ÖZEKES, Muhammet, Medeni Usul Hukuku, Ankara 2012, s. 110-111; GÖRGÜN, s. 68; Örneğin kiralananın tahliye edilmesinden sonra eski kiracının kiralananı zarar vermesi halinde açılacak davada asliye hukuk mahkemesi görevlidir, bkz. PEKCANITEZ/ ÖZEKES/ AKKAN/ KORKMAZ TAŞ, s. 139. Sulh hukuk mahkemesinde açılacak sözleşmenin feshi davasında kira sözleşmesinin başlangıçta geçerli olarak kurulmuş olduğu vurgulanmıştır, KURU, s. 35.

⁵⁹³ ERCAN, s. 94.

⁵⁹⁴ PEKCANITEZ/ ÖZEKES/ AKKAN/ KORKMAZ TAŞ, s. 267; KURU, s. 48; TÜRKMEN, Muhakeme, s. 249; GÖRGÜN, s. 72; MUŞUL, s. 79.

⁵⁹⁵ ERCAN, s. 105; GÖRGÜN, s. 72.

⁵⁹⁶ KURU, s. 52; ERCAN, s. 106; TÜRKMEN, Muhakeme, s. 72; PEKCANITEZ/ ÖZEKES/ AKKAN/ KORKMAZ TAŞ, s. 268-269; GÖRGÜN, s. 76; MUŞUL, s. 80-81.

⁵⁹⁷ TÜRKMEN, Muhakeme, s. 250; PEKCANITEZ/ ÖZEKES/ AKKAN/ KORKMAZ TAŞ, s. 270-271; GÖRGÜN, s. 76-77; MUŞUL, s. 81; UMAR, s. 32 vd.

Öte yandan HMK'nın 10. maddesine göre “*sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir.*” Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar bakımından sözleşmenin ifa edileceği yer kiralananın bulunduğu yerdir. O halde kiraya veren, davayı genel yetkili mahkeme olan kiracının yerleşim yeri yahut kiralanın taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesinde açabilir⁵⁹⁸.

Kiracı tarafın birden çok kişiden oluşması halinde davalı sayısı da artacağından, HMK'nın 7/1 maddesi uyarınca dava, bunlardan birinin yerleşim yerindeki görevli mahkemede açılabilir⁵⁹⁹.

HMK'nın 12. maddesine göre taşınmazın aynından kaynaklanan davalarda taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir; bu nedenle genel yetki kuralı uygulanmaz. Ancak kira sözleşmesinden kaynaklanan hak şahsi hak niteliğinde olduğundan, kiralanın konut veya çatılı işyeri taşınmaz dahi olsa HMK m. 12'nin uygulanması söz konusu değildir⁶⁰⁰.

Görev kuralları gibi yetki kuralları da kanunla düzenlenmiş ise de, görev kurallarından farklı olarak bazı şartların varlığı halinde tarafların yetki anlaşması yapması da mümkündür. Tarafların yetki sözleşmesi yapabilmelerinin ilk şartı tacir veya kamu tüzel kişisi olmalarıdır (HMK m.17/1). Bu kimseler kendi aralarında doğmuş veya doğabilecek bir uyuşmazlık hakkında bir veya birden fazla mahkemeyi yetkili olarak gösterebilirler. Ancak kesin yetki kurallarının uygulandığı haller ile taraflarca üzerinde serbestçe tasarruf edilemeyen konularda yetki anlaşmasız yapılamaz (HMK m. 18/1). Son olarak yetki anlaşmasının geçerliliği, yazılı yapılmasına ve yetkili kılınan mahkeme veya mahkemelerin açıkça gösterilmesine bağlıdır (HMK m. 18/2)⁶⁰¹. Yetki anlaşmasıyla

⁵⁹⁸ TUNABOYLU, s. 39; AKYİĞİT, s. 206; İNCEOĞLU, 2, s. 489; KIRMIZI, s. 592-593. Sözleşme feshedildikten sonra ortada geçerli bir sözleşme bulunmadığından, HMK m. 10'a dayanarak sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinin yetkili olmadığı ileri sürülmüştür, bkz. PEKCANITEZ/ ATALAY/ ÖZEKES, s. 121. Aksi görüşte, UMAR, s. 42.

⁵⁹⁹ TÜRKMEN, Muhakeme, s. 251; PEKCANITEZ/ ÖZEKES/AKKAN/ KORKMAZ TAŞ, s. 273; GÖRGÜN, s. 77; MUŞUL, s. 82.

⁶⁰⁰ PEKCANITEZ/ ÖZEKES/ AKKAN/ KORKMAZ TAŞ, s. 294; TUNABOYLU, s. 39; UMAR, s. 53; AKYİĞİT, s. 206; GÖRGÜN, s. 74; RUHİ, s. 58-59; MUŞUL, s. 93.

⁶⁰¹ PEKCANITEZ/ ÖZEKES/ AKKAN/ KORKMAZ TAŞ, s. 305 vd; TÜRKMEN, Muhakeme, s. 255; MUŞUL, s. 89; AKYİĞİT, s. 206-207; UMAR, s. 71-72; GÖRGÜN, s. 783-85.

belirlenen mahkemenin yetkisi münhasırdır; taraflarca aksi kararlaştırılmamışsa davanın sadece anlaşmayla belirlenen mahkemede açılması gerekir⁶⁰².

Kira ilişkisinden doğan davalarda yetki kamu düzenine ilişkin olmadığından⁶⁰³, taraflar yetkili mahkemeyi sözleşmeyle belirleyebilir yahut kira sözleşmesine yetkili mahkeme konusunda bir kayıt koyabilirler. Yetki anlaşmasıyla belirlenen mahkemenin yetkisi, kesin yetki kuralı niteliğinde olmadığından, ancak davalı tarafın ilk itirazı üzerine incelenebilir; mahkemece re'sen dikkate alınmaz⁶⁰⁴.

Davanın yetkili mahkemede açılmadığı iddiasında olan davalı taraf, yetki itirazını iki haftalık cevap süresi içinde ileri sürerek yetkili mahkemeyi göstermezse, bundan sonra yetki itirazı dikkate alınmaz⁶⁰⁵. Zira kesin yetkinin söz konusu olmadığı hallerde, yetki itirazı ilk itirazlardandır (HMK m. 116/1-a)⁶⁰⁶.

3.2.2. İspat

Gerek sözleşmenin mahkeme yoluyla sona erdirilmesi için gerekse sözleşmenin dava dışı sona ermesine rağmen kiralanan geri verilmediği için açılacak davada öncelikle kiraya

⁶⁰² MUŞUL, s. 88; UMAR, s. 65; Yarg. 3. HD., E. 2017/7502 – K. 2017/16793, “Davacı, davalının kira bedellerini ödemeyerek iki haklı ihtara sebep olduğunu ileri sürerek davalının kiralananandan tahliyesini istemiştir. Davalı; taşınmazın ...' da bulunduğunu, yetki itirazında bulduklarını, temerrüt oluşmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir. HMK m. 17'nin ikinci cümlesine göre, taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça dava sadece sözleşmeyle belirlenen bu mahkemelerde açılır. Bu hükme göre, yetki sözleşmesi veya yetki şartı yapan taraflar, aksine bir düzenleme yapmamışlarsa, dava sadece yetki sözleşmesinde kararlaştırılmış olan mahkemede açılabilir. Diğer bir deyişle, aksi belirtilmediği sürece, HMK, yetki sözleşmesinde gösterilen mahkemenin münhasır yetkili mahkeme olacağını kabul etmiştir. Bu durumda mahkemece, yukarıda açıklanan hususlar göz önünde bulundurularak tarafların tacir olup olmadığı hususu araştırılıp, iki tarafın da tacir olması durumunda HMK'nin 17. maddesi uyarınca sözleşme ile kararlaştırılan yetki anlaşmasının kesin yetki olduğu, mahkemenin yetkili olduğu, tarafların tacir olmaması durumunda ise yetki sözleşmesinin geçerli olmayacağı ve genel yetki kuralına göre yetkili mahkemenin belirleneceği dikkate alınarak bu husus üzerinde durulmadan yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.”, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019)

⁶⁰³ Yarg. 3. HD., E. 2017/16382 – K. 2017/17224, “O halde, somut olayda, uyumsuzluk kira alacağının tahsili ve T.B.K' nun 315. maddesine dayalı temerrüt nedeniyle tahliye istemine ilişkin olup kamu düzenine ilişkin kesin bir yetki kuralı olmadığına göre, mahkemece kendiliğinden yetkisizlik kararı verilemeyeceği ortadadır. Mahkemece; bu maddi ve hukuki olgular dikkate alınmaksızın doğrudan yetkisizlik kararı verilmesi usule ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir.”; Aynı doğrultuda, Yarg. 3. HD., E. 2017/3073 – K. 2017/16293, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

⁶⁰⁴ PEKCANITEZ/ ÖZEKES/ AKKAN/ KORKMAZ TAŞ, s. 318; MUŞUL, s. 88.

⁶⁰⁵ TÜRKMEN, Muhakeme, s. 258; PEKCANITEZ/ ÖZEKES/ AKKAN/ KORKMAZ TAŞ, s. 24; GÖRGÜN, s. 86; MUŞUL, s. 96.

⁶⁰⁶ AKYİĞİT, s. 207; TÜRKMEN, Muhakeme, s. 322; PEKCANITEZ/ ÖZEKES/ AKKAN/ KORKMAZ TAŞ, s. 320; MUŞUL, s. 293.

veren tarafından kira sözleşmesinin varlığı ispat edilmelidir⁶⁰⁷. TBK'da kira sözleşmesinin geçerliliği şekle bağlanmadığından sözleşme sözlü olarak yapılabilenkte ise de, yazılı olarak yapılması ispat kolaylığı sağlamaktadır⁶⁰⁸. Üstelik değeri belli bir miktarın üzerinde olan uyuşmazlıkların senetle ispat zorunluluğu (HMK m. 200)⁶⁰⁹ bulunması karşısında, tahliye davalarında dava değerinin son 1 yıllık kira bedeli üzerinden belirlendiği dikkate alındığında⁶¹⁰, kiraya verenin yazılı delil sunması gerekebilir. Zira 1 yıllık kira bedeli çoğunlukla senetle ispat kuralının konusundan⁶¹¹ daha yüksek kalır.

Yargıtay da, kira sözleşmesinin varlığı davalı kiracı tarafından inkar edildiği yahut yazılı bir kira sözleşmesi bulunmadığı takdirde, davacı kiraya verenin öncelikle kira ilişkisinin varlığını HMK m. 200 uyarınca yazılı delille ispatlamasını aramaktadır⁶¹². Kira

⁶⁰⁷ DOĞAN, s. 315; Yarg. 3. HD.'nin, E. 2017/6995 – K. 2017/15997 ve E. 2017/6425 – K. 2017/15576 sayılı kararları, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019)

⁶⁰⁸ ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 93; TÜREL, s. 12-13; GÜMÜŞ, Kısa, s. 175; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 225; EREN, Özel, s. 323; YAVUZ, 2015, s. 584; KAYAR, s. 286; AKINTÜRK/ATEŞ s. 266.

⁶⁰⁹ GÖRGÜN, s. 309; MUŞUL, s. 337; ERCAN, s. 423-424.

⁶¹⁰ Yarg. 3. HD., E. 2017/7644 – K. 2017/17606, “Davacı; 26/09/2014 tarihinde dava konusu taşınmazın mülkiyetini iktisap ettiğini, davalılardan ...'un önceki malikin kiracısı olduğunu ancak taşınmazın fiilen diğer davalılar tarafından kullanıldığını, süresinde keşide edilen ihtarname ile ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliye edilmesini davalılara bildirmiş olmasına rağmen tahliyenin gerçekleşmediğini belirterek işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir. 2- Dava, tahliye istemine ilişkin olup nispi harca tabidir. Harca tabi davalarda, başvurma harcı ile nispi karar ve ilam harcının dörtte biri peşin olarak alınır, Harçlar Kanunu 27-28 mad. Dava açılırken harcın eksik alınmış olması halinde, mahkemece davaya devam olunabilmesi için harcın Harçlar Kanunu'nun 30 ve 33. maddeleri uyarınca tamamlanması yoluna gidilir ve davacıya eksik harcı yatırması için süre verilir. Şayet verilen süreye rağmen eksik harç ikmal edilmez ise dosya işlemiden kaldırılır ve HMK'nun 150. maddesi uyarınca süresinde harç tamamlanarak dava yenilenmez ise davanın açılmamış sayılmasına karar verilir. Dava niteliği itibarıyla konusu para ile değerlendirilebilen davalardan olduğundan Harçlar Kanun'unun 30. Maddesi uyarınca yıllık kira bedeli üzerinden hesap edilerek nispi harç yatırılması zorunludur.”; Yarg. 3. HD., E. 2017/7080 – K. 2017/18272, “Davacı, 04/12/2014 tarihli dava değerini 82,000 TL olarak gösterip harçlandırdığı davasında işyeri ihtiyacı nedeniyle davalının tahliyesini, kira bedelinin tespitini ve tesbit edilen bu bedel üzerinden kira bedelinin ödenmesini, fazlaya ilişkin haklarını saklı tutarak talep etmiştir. Davacının kira bedelinin tespitine ilişkin talebinde, eksik olan harcın 02.12.2015 tarihli 2. celsede verilen ara karar sonrasında 399.85 TL'si olarak ikmal edilmiştir. Tahliye davalarında harca tabi dava değeri son dönemde ödenen bir yıllık kira bedeli tutarı olup, yıllık miktara göre alınması gereken harca esas değer 72.000 TL olduğu tespit edilmiştir.”; Yarg. 3. HD., E. 2017/7871 – K. 2017/18022, “Somut olayda; itirazın iptali ve tahliye davasında harca tabi dava değerinin son dönemde ödenen bir yıllık kira bedeli ve alacağın toplamı olduğu halde davacı tarafca sadece itirazın iptali davasına yönelik harç yatırıldığı, tahliye davasına ilişkin peşin harcın ise ödenmediği, mahkemece de eksik harcın ikmali için mehil verilmediği anlaşılmaktadır. Mahkemece, yıllık kira bedeli üzerinden eksik harcın tamamlanması, yatırılmadığı takdirde dosyanın işlemiden kaldırılmasına karar verilmesi ve süresi içinde harç ikmalıyla yenilenme yapılmadığı takdirde davanın açılmamış sayılmasına karar verilmesi gerekirken, bu yönler gözetilmeksizin uyuşmazlığın esasını incelenerek hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.”, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019)

⁶¹¹ HMK m. 200/1 ve Ek m. 1 dikkate alındığında, 2019 yılı için 3.660 Türk Lirasını geçtiği takdirde senetle ispat edilmesi zorunludur.

⁶¹² Yarg. 3. HD., E. 2017/7086 – K. 2017/15833, “Davacı; davalının kiracı olarak oturduğu taşınmazı satın aldığını, davalıya tebliğ edilen ihtarname ile iktisap tarihinin ve mevcut ihtiyacın bildirilmiş olmasına rağmen

sözleşmesinin varlığı konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık yoksa sözleşmenin başlangıcı ve süresi, kira bedelinin miktarı gibi hususların ispatı gerekecektir. Bir görüşe göre bu hususlar kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından olduğundan, kira sözleşmesinin varlığı gibi bunların da yazılı delille ispatı aranmalıdır⁶¹³. Yargıtay da, kira sözleşmesinin başlangıç ve süresinin her türden delille ispat edilebileceği yönündeki görüşünden⁶¹⁴ dönerek, yıllık kira miktarına göre kira sözleşmesinin başlangıcının senetle ispatının gerekebileceğini kabul etmektedir⁶¹⁵.

Kira sözleşmesinin TBK'nın 350 – 352. maddelerinde sayılan nedenlerinden birine dayanarak sona erdirilmesi için dava açan kiraya veren, dayandığı nedenin varlığını her türlü delille ispat edebilir. Örneğin gereksinim nedeniyle açılan davada gereksinimin

taşınmazın tahliye edilmediğini, ihtiyacının samimi ve gerçek olduğunu belirterek kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir. İspatın konusunu tarafların üzerinde anlaşamadıkları ve uyuşmazlığın çözümünde etkili olabilecek çekişmeli vakıalar oluşturur. HMK'nun ispat yükünü düzenleyen 190. maddesine göre ispat yükü; kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakıaya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir. Kanunun belirli delillerle ispatını emrettiği hususlar, başka delillerle ispat edilemez. Taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi bulunmadığına göre, öncelikle davacının kira ilişkisinin varlığını kanıtlanması gerekir. HMK. 200.md uyarınca akdi ilişkinin varlığı ve aylık kira miktarına göre yazılı delille kanıtlanması gerekir.”; Yarg. 3. HD., E. 2017/5865 – K. 2017/15464, “Davacı, icra takibi başlattığını, takibin kesinleştiğini belirterek 28 aylık kira bedelinin yasal faiziyle birlikte tahsilini, davalının dava konusu taşınmazdan temerrüt nedeni ile tahliyesine karar verilmesini istemiştir. İspatın konusunu tarafların üzerinde anlaşamadıkları ve uyuşmazlığın çözümünde etkili olabilecek çekişmeli vakıalar oluşturur. HMK'nun ispat yükünü düzenleyen 190. maddesine göre ispat yükü; kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakıaya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir. Kanunun belirli delillerle ispatını emrettiği hususlar, başka delillerle ispat edilemez. Taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi bulunmadığına göre, öncelikle davacının kira ilişkisinin varlığını ve aylık kira bedelinin ne miktar olduğunu kanıtlanması gerekir. HMK. 200.md uyarınca akdi ilişkinin varlığı ve aylık kira miktarının yazılı delille kanıtlanması gerekir.”; Yarg. 3. HD., E. 2017/7953 – K. 2017/18079, “Dava konusu olayda davalı, davacı ile aralarındaki kira ilişkisini reddettiğine göre; ispat yükü, bunu ileri süren davacı tarafa ait olacaktır. Somut olayda davacı, davalı ile aralarında kira ilişkisi bulunduğunu iddia etmiş ise de kira sözleşmesine ilişkin iddiasını kanunda belirtilen usullere göre kanıtlayamamıştır. Yıllık kira miktarına göre tanıkla kanıtlanma olanağı da bulunmamaktadır. Davacı, davalı ile arasındaki kira ilişkisi ispat edemediğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.”; Aynı doğrultuda Yarg. 3. HD., E. 2017/5811 – K. 2017/15461, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

⁶¹³ DOĞAN, s. 315-316.

⁶¹⁴ Yarg. 6. HD., 06.03.1989, E. 1989/969 - K. 1989/4059, BURCUOĞLU, Tahliye, s. 141

⁶¹⁵ Yarg. 3. HD., E. 2017/6904 – K. 2017/17818, “Somut olayda; davacı taraflar arasında 01/02/2001 başlangıç tarihli sözlü kira sözleşmesi olduğunu iddia etmiş, davalı ise kira ilişkisine karşı çıkmamış ancak kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin 17/08/2008 olduğunu beyan etmiştir. Kural olarak kira sözleşmesinin başlangıç tarihini ispat yükü kiraya verene aittir. Davacının iddia ettiği yıllık kira miktarına göre 6100 sayılı HMK'nın 200.maddesi gereğince sözleşmenin başlangıç tarihinin yazılı belge ile ispatlanması gerekir. İddia edilen yıllık kira miktarına göre tanık dinlenme olanağı bulunmadığından tanık beyanlarının hükme esas alınması doğru değildir. Davacı kira sözleşmesinin başlangıç tarihini ispata yönelik yazılı belge ibraz edemediği gibi davacı tarafından davalıya gönderilen 28/10/2011 keşide tarihli ihtarnamede, sözlü kira ilişkisinin 17/08/2008 tarihinde başladığı beyan edilmiştir. Bu durumda kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin 17/08/2008 olduğunun kabulü gerekir. Bu nedenle davanın açıldığı 30/10/2015 tarihi itibarıyla on yıllık uzama süresi dolmamış olduğundan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.”, www.karartek.com.tr (E.T.:10.05.2019).

gerçek ve samimi olduğu iddiası tanık vb. her tür delille ispatlanabilir⁶¹⁶. Her bir sona erme nedenine ilişkin ispat hususu yukarıda ilgili bölümün altında işlenmiş olduğundan burada ayrıca değinilmemiştir.

3.3. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ

3.3.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiracının kiralanan konut veya işyerini geri verme borcu doğar⁶¹⁷. Geri verme borcunun doğum zamanı, sözleşmenin hangi sebeple sona erdiğine bağlı olarak elbette farklılık arz edecektir. Kiraya verenin sözleşmeyi fesih yoluyla sona erdirmesi halinde buna yönelik yenilik doğurucu irade beyanının karşı tarafa ulaşmasıyla sözleşme sona ereceğinden, kiracının geri verme borcu da o anda doğar⁶¹⁸. Buna karşılık sözleşmenin dava yoluyla sona erdirildiği hallerde, sözleşme mahkeme kararı ile sona ermiş olacağından kiracının geri verme borcu da mahkeme kararı ile birlikte doğar⁶¹⁹.

Kiralananın geri verilmesi, TBK'nın adi kira sözleşmesini düzenleyen "Genel Hükümler" kısmında 334 – 335. maddelerde ele alınmıştır. Bu hükümler, konuya ilişkin özel bir düzenleme yapılmadığından konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine de uygulanır⁶²⁰.

3.3.2. Geri Verme Borcunun Kapsamı

Kiracının sözleşmenin bitiminde kiralananı ne şekilde geri vermesi gerektiğine ilişkin ilkeler, TBK'nın 334. maddesinde yer almaktadır.

⁶¹⁶ AKYİĞİT, s. 208.

⁶¹⁷ AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 269; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 314; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 285; AYDEMİR, s. 106; İNCEOĞLU, 2, s. 490; YAVUZ, 2015, s. 402.

⁶¹⁸ DOĞAN, s. 339.

⁶¹⁹ DOĞAN, s. 340.

⁶²⁰ AYDEMİR, s. 107; GÜMÜŞ, Kira, s. 235.

3.3.2.1. Kiracının Kiralananı Teslim Aldığı Haliyle Geri Verme Borcu

Kiracı, kiralanan konut veya çatılı işyerini, sözleşmenin başında teslim aldığı şekliyle sözleşmenin bitiminde kiraya verene geri vermekle yükümlüdür⁶²¹. TBK m. 334 hükmü, kiralananın teslim alındığı haliyle geri verilmesini öngördüğünden, kiralanan konut veya işyerinin kiracıya hangi niteliklerle teslim edildiğinin belirlenmesi önemlidir. Taraflar sözleşmeye kiralananın ne şekilde kiracıya teslim edildiğine dair not düşmüşler yahut ayrı bir tutanak tutmuşlarsa bu ilerde kiralanan teslim edilirken yaşanması muhtemel uyuşmazlıkların çözümü için ışık tutacaktır⁶²².

Taraflar kiralananın ne şekilde teslim edildiğine/alındığında dair yazılı bir düzenleme yapmamışlarsa, artık kim ne şekilde kiralananın teslim edildiğini iddia ediyorsa iddiasını ispatla mükelleftir; zira mülga BK'dan farklı olarak TBK'da kiralananın kiracıya iyi bir halde teslim edildiğine dair bir karine ve ispat kolaylığı da mevcut değildir⁶²³.

Ancak kiralanda, kiraya verenin yazılı rızasıyla yapılan⁶²⁴ yahut kiracının kusuru olmaksızın mücbir sebep vb. nedenlerden ortaya çıkan değişiklikler⁶²⁵, kiracının kiralananı teslim aldığı haliyle geri verme borcunun istisnalarını teşkil eder. Kiralananın teslim alındığı haliyle geri verme borcunun bir diğer istisnası, kiracının kiralandan sözleşmeye uygun şekilde yararlanmış olması sebebiyle meydana gelen eskime ve bozulmalardır.

3.3.2.2. Kiracının Sözleşmeye Uygun Kullanımdan Doğan Eskime ve Bozulmalardan Sorumlu Tutulmaması

TBK m. 334/1 hükmü ilk cümlesi ile kiracıya kiralananı sözleşmenin başında teslim aldığı haliyle geri verme yükümlülüğü getirmişse de, kiralanda kullanmadan dolayı bir

⁶²¹ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 315; ARAL/ AYRANCI, s. 315; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 110; GÜNAY, s. 194.

⁶²² İNCEOĞLU, 2, s. 508; GÜMÜŞ, Kira, s. 236; DOĞAN, Adi Kira, s. 450.

⁶²³ İNCEOĞLU, 2, s. 507; AKYİĞİT, s. 118; Aksi görtüşte EREN, Özel, s. 389.

⁶²⁴ DOĞAN, s. 328; İNCEOĞLU, 2, s. 512. Kiralanda kiracı tarafından kiraya verenin rızası olmadan birtakım yenilik ve değişiklikler yapılmasının sonuçları yukarıda "1.5.1" numaralı bölümde incelenmiştir.

⁶²⁵ GÜMÜŞ, Kira, s. 239; İNCEOĞLU, 2, s. 515; DOĞAN, Adi Kira, s. 457; TANDOĞAN, 2008, S. 186.

yıpranma ortaya çıkması kaçınılmazdır⁶²⁶. Özellikle de uzun süreli bir kira sözleşmesinde kiralananın kullanılmaya başlandığı ilk haliyle birebir iadesini istemek hakkaniyetli de değildir⁶²⁷. Kaldı ki ödenen kira bedelinin, kiralananın kullanımıyla birlikte normal bir kullanımdan doğan eskime ve yıpranmanın karşılığı olduğu da düşünülebilir⁶²⁸.

Bu hususlar kanunda da ifadesini bulmuş, TBK m. 334/1 hükmü 2. cümlesiyle, kiracının kiralananı sözleşmeye uygun şekilde kullanımından doğan eskime ve bozulmalardan sorumlu tutulmayacağı kaidesi getirilmiştir. Kiracının sorumlu tutulmadığı eskime ve bozulmalar, kiralananın sözleşmede tayin edilen tahsis amacına uygun kullanımından doğabileceği gibi, doğrudan kullanımla ilgili olmaksızın yalnızca zamana bağlı olarak da meydana gelebilir⁶²⁹. Örneğin kiralanan konutun iç boyasının eskimesi sözleşmeye uygun ve kullanıma bağlı bir değişiklik iken, dış cephe boyasının hava koşulları gibi dış etmenler sebebiyle yıpranması doğrudan kiracının kullanımıyla ilgili olmayan zamana bağlı olarak kendiliğinden meydana gelen bir değişikliktir⁶³⁰.

3.3.2.3. Kiracının Yalnızca Sözleşmeye Aykırı Kullanımdan Doğan Zararlardan Sorumlu Tutulması

TBK m. 334/1 hükmü kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanmasından dolayı ortaya çıkan eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayacağını öngördüğüne göre, kiracı sözleşmeye aykırı kullanımdan dolayı kiralanda meydana gelecek yıpranma ve

⁶²⁶ AYDEMİR, s. 108; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 110; Yarg. 3. HD., E. 2017/3393 – K. 2017/18416, “6098 sayılı TBK.nun 316/1. Maddesi hükmü uyarınca kiracı kiralananı özenle kullanmak ve aynı kanunun 334. Maddesi gereğince sözleşme sonunda aldığı hali ile kiralayana teslim etmekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğünün ihlali halinde kiraya veren; bu yüzden uğradığı zararın tazminini kiracıdan isteyebilir. Ancak kiracı sözleşme sınırları içinde kiralananı yararlanması sonucu meydana gelen yıpranma ve bozulmalardan sorumlu değildir. O nedenle ki kiralananındaki hasar ve bozukluğun kötü kullanımdan kaynaklanıp kaynaklanmadığının dikkatlice tespiti gerekir. Hasarın hor kullanımdan kaynaklanıp kaynaklanmadığı belirlenirken, kiralananın kullanım süresi ve sözleşmedeki tahsis ve kullanma amacı göz önünde bulundurulmalıdır. O halde; mahkemece, davalı tarafın itirazlarını da karşılayacak şekilde gerektiğinde mahallinde yeniden keşif yapılarak konusunda uzman bilirkişi ya da bilirkişilerden rapor alınıp, kiralanda oluşan hasarın hor kullanımdan mı yoksa olağan kullanımdan mı kaynaklandığının tereddüde yer vermeyecek ayrıntılı bir şekilde tespit edilip değerlendirilmesi hor kullanımdan kaynaklanan zarar bedelinden yıpranma payları da düşülerek hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.”; Aynı doğrultuda, Yarg. 3. HD., E. 2017/7839 – K. 2017/18427 ve E. 2017/3105 – K. 2017/15828, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019).

⁶²⁷ YAVUZ, 2015, s. 402.

⁶²⁸ TUNÇOMAĞ, Özel, s. 716; GÜMÜŞ, Kira, s. 238; AYDEMİR, s. 108; İNCEOĞLU, 2, s. 509.

⁶²⁹ ARPACI, s. 73.

⁶³⁰ DOĞAN, s. 332.

değişikliklerden sorumludur. Bunlar normal kullanım dışında, sözleşmeye aykırı veya özensiz kullanım nedeniyle meydana gelen yıpranma ve değişikliklerdir (TBK m. 334/2)⁶³¹.

Uygulamada konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine sıklıkla konulan ve kiralananın alındığı haliyle geri verilmesi için boya ve badanasının yaptırılarak iadesini öngören kayıtlar, sözleşmeye uygun kullanımdan kaynaklanan yıpranmaları gidermeye yönelik olduğundan, TBK m. 334/2 hükmü karşısında geçersiz kabul edilmelidir⁶³².

TBK m. 334/2 gerekçesinde de belirtildiği üzere, kiracının sadece sözleşmeye aykırı kullanımdan sorumlu olacağı, bunun dışında bir tazminattan sorumlu tutulmayacağı esası emredici olarak kabul edilmiştir⁶³³.

Ayrıca TBK m. 334/2 hükmü, kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı kullanmasından kaynaklanan zararları gidermesinin haricinde başkaca bir tazminat ödeyeceğini “*önceden*” taahhüt ettiği anlaşmaları geçerli kabul etmemiştir. Maddede geçen “*önceden taahhüt*” ifadesinden ne anlaşılması gerektiği tartışma konusu olup, bir görüşe göre bu ifadeden, daha sözleşme kurulurken verilen yahut sözleşme kurulduktan sonra fakat aykırı kullanımın yol açtığı zarar doğmadan önce verilen taahhütler anlaşılmalıdır⁶³⁴. Ayrıca sözleşmede ceza koşulu kararlaştırılmış olması, bu yasaklama kapsamında değildir⁶³⁵.

3.3.3. Geri Verme Borcunun Şekli

Kiracı, sadece kiralanan üzerinde zilyetliği bırakmakla, yani kiralananı terk etmekle geri verme borcunu yerine getirmiş sayılmamakta; kiralananın zilyetliğini kiraya verene

⁶³¹ AYDEMİR, s. 108; İNCEOĞLU, 2, s. 514-515; ARAL/ AYRANCI, s. 315.

⁶³² GÜMÜŞ, Kira, s. 238; AYDEMİR, s. 108; EREN, Özel, s. 391; İNCEOĞLU, 2, s. 510-511.

⁶³³ www.kgm.adalet.gov.tr (E.T.: 10.05.2019); ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 110; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 285; İNCEOĞLU, 2, s. 510.

⁶³⁴ AKYİĞİT, s. 119.

⁶³⁵ AKYİĞİT, s. 119; İNCEOĞLU, 2, s. 511.

devretmesi gerekmektedir⁶³⁶. Bunun bir gereği olarak taşınmaza ait tüm anahtarların kiraya verene yahut yetkili temsilcisine iadesi aranmaktadır⁶³⁷.

3.3.4. Geri Verme Borcuna Aykırılık

Geri verme borcu kira sözleşmesinin sona ermesiyle doğacak olup, yukarıda açıklandığı üzere öncelikle sözleşmenin bitim tarihinin tespiti önem arz etmektedir. Sözleşmenin sona erme tarihi belirlendikten sonra, geri verme borcunun aynı gün mü yoksa sona erme tarihinin ertesi gününde mi yerine getirilmesi gerektiği tartışma konusu olmuştur. Kuşkusuz bu hususta bir anlaşma veya yerel adet varsa ona bakılır. Yoksa, bir görüşe göre TBK m. 90 uyarınca sözleşmenin bitim tarihinin ertesi günü iş saati içinde kiralananın geri verilmesi gerekirken⁶³⁸, diğer bir görüşe göre geri verme borcu sözleşmenin sona erme tarihinde iş saati içinde yerine getirilmelidir⁶³⁹.

Kiracının kiralananı fiilen boşaltması yeterli olmayıp, anahtarlarını da teslim etmesi zorunludur. Kiralananın ve dolayısıyla anahtarlarının zamanında geri verildiğinin ispat yükü kiracı üzerindedir⁶⁴⁰. Ayrıca kiracının geri verme borcunun kapsamına, varsa

⁶³⁶ İNCEOĞLU, 2, s. 496; DOĞAN, s. 337; KIRMIZI, s. 279.

⁶³⁷ AKYİĞİT, s. 119; AYDEMİR, s. 107; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 314; EREN, Özel, s. 389; İNCEOĞLU, 2, s. 496; Yarg. 8. HD., E. 2017/4164 – K. 2017/15697, “Kiralananın tahliye edildiğinin, kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli değildir. Anahtarın da kiralayana teslim edilmesi gerekir. Davacı alacaklı, dava dilekçesinde; taşınmazın anahtarlarının kimseye haber verilmeksizin, evin yakınında nöbet tutan nöbetçi askerlere bırakıldığı hususunun doğru olduğu belirtilmiştir. Bu durumda mahkemece davacı alacaklıya anahtarları teslim alma tarihi sorularak bu tarihe kadarki kira bedellerinden davalı borçlunun yükümlü olacağı değerlendirilip sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde itirazın kaldırılmasına karar verilmesi doğru değildir.”, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019); Yargıtay 6. HD., T. 2.3.2015, E. 2015/12318 - K. 2016/1566, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019).

⁶³⁸ GÜMÜŞ, Kısa, s. 240; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 544.

⁶³⁹ İNCEOĞLU, 2, s. 492; YAVUZ, 2015, s. 410; EREN, Özel, s. 390; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 316.

⁶⁴⁰ YAVUZ, 2015, s. 407; Yarg. 8. HD., E. 2017/3937 – K. 2017/13759, “Kiracının bildirdiği tahliye tarihinin kiraya veren tarafından kabul edilmemesi, başka bir ifadeyle, tahliye tarihinin taraflar arasında çekişmeli olması halinde, kiralananın fiilen boşaltıldığı ve anahtarın teslim edildiğini, böylece kira ilişkisinin kendisince ileri sürülen tarihte hukuken sona erdirildiğini kanıtlama yükümlülüğü, kiracıya aittir. Kiracı, kiralananı kendisinin ileri sürdüğü tarihte tahliye ettiğini ispatlayamazsa, verenin bildirdiği tahliye tarihine itibar olunmalıdır. Anahtar teslim edilmediği sürece kiralananın kiracının kullanımında olduğunun kabulü gerekir. Kiralayanın anahtar teslim almaktan imtina etmesi halinde kiracı anahtarı notere teslim etmeli yada mahkemeden tevdi mahalli tayin ettirmelidir. Olayımızda yukarıda anlatıldığı şekilde usulüne uygun anahtar teslimi yapılmadığına göre kiralananın davalının kullanımında olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda davacının kira alacağı nedeniyle takip yapması ve dava açmasında usulsüzlük bulunmamaktadır. Buna göre, Mahkemece işin esası incelenerek sonucuna göre bir karar vermek gerekirken, yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.”; Yarg. 8. HD., E. 2017/4059 – K. 2017/14033, “Kiralananın tahliye edildiğinin (kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin) kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli değildir. Anahtarın da kiralayana teslim edilmesi gerekir. Kiralayan anahtarı almaktan kaçınırsa, kiracının yapması gereken, mahkemeden bu yolda tevdi

kiralananla birlikte kendisine bırakılan tüm eşyanın (beyaz eşya yahut mobilyalar gibi) iyi bir halde iade edilmesi de dahildir⁶⁴¹.

Geri verme borcunun zamanında yerine getirilmemesi kira sözleşmesine aykırılık oluşturduğundan, kusuruyla kiralananı geç geri veren kiracı, TBK m. 118 gereği kiraya verenin gecikmeden kaynaklanan zararlarını tazmin etmelidir⁶⁴². Tazmin edilmesi gereken bu zararların başında, kiralananın geri verilmesi gereken tarih ile geri verildiği tarih arasındaki, yani gecikilen dönem içinde işleyen kira bedeli tutarı gelmektedir⁶⁴³.

Kira sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle üçüncü kişiyle daha yüksek bedelli bir kira sözleşmesi imzalanmış ve fakat kiralanan yeni kiracıya teslim edilemediği için sözleşme feshedilmişse, kiraya veren sona eren sözleşmedeki kira bedeline ek olarak, bununla feshedilen sözleşmedeki kira bedeli arasındaki farkı da gecikilen dönem için isteyebilir⁶⁴⁴.

Yukarıda açıklandığı üzere kiracı TBK m. 334/2 uyarınca sözleşmeye uygun kullanımdan doğan eskime ve bozulmalar hariç olmak üzere kiralanda meydana gelen zararları tazminle yükümlüdür. Dolayısıyla kiralananı zamanında teslim etmiş olsa dahi, gereği gibi teslim etmemişse, kusuru olmadığını ispatlamadığı takdirde sözleşmeye aykırı kullanımdan doğan zararlardan sorumluluğu mevcuttur⁶⁴⁵.

Kiralananın sözleşmeye aykırı kullanım sebebiyle eksiklik, yıpranma vb. zararla geri verilmesi halinde kiraya verenin açacağı tazminat davasında, kiralandaki eksikliğin niteliğine göre inşaat mühendisi, mimar, tarım mühendisi gibi alanında uzman bilirkişi veya bilirkişi heyeti tayin edilerek kiralanan üzerinde inceleme yaptırılır ve eksikliğin

mahalli tayinini isteyip, tayin edilecek yere veya notere anahtarı teslim etmek ve durumu kiralayana bildirmektir. Kiracının kiralananı iade borcu, ancak bu şekilde, durumun kiralayana bildirildiği tarihte son bulur. Aksi takdirde, kiracının, kira parasını ödemek de dahil olmak üzere, sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükleri devam eder. Davalı kiralananı tahliye ederek anahtarı teslim ettiğini ileri sürdüğüne göre bu durumu davalının kanıtlanması gerekir.”, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019)

⁶⁴¹ **BAYRAM, Aziz Erman**, “Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C. XXI, Y. 2017, S. 4 (s.131-181), s. 140; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 316.

⁶⁴² **BAYRAM**, s. 154; **YAVUZ**, 2015, s. 408; **EREN**, Özel, s. 391.

⁶⁴³ **AYDEMİR**, s. 286; **YAVUZ**, 2015, s. 417; **İNCEOĞLU**, 2, s. 502; Yargıtay 6. HD., T. 03.06.2014 ve E. 2014/2794 – K. 2014/7241 sayılı karar, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019).

⁶⁴⁴ **AYDEMİR**, s. 288.

⁶⁴⁵ **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 316; **İNCEOĞLU**, 2, s. 515.

sözleşmeye uygun bir kullanımdan kaynaklanıp kaynaklanmadığı konusunda rapor aldırılır⁶⁴⁶.

Kiraya veren aynı zamanda kiralananın maliki ise, kira sözleşmesine dayanan kişisel nitelikteki geri verme talebinin yanında mülkiyet hakkından kaynaklanan aynı nitelikteki istihkak talebini de ileri sürebilecek olup, kiraya veren birbiriyle yarışan bu haklardan dilediğini tercih edebilir⁶⁴⁷.

Kiracıya yöneltilecek geri verme (iade) ve tazminat talepleri, TBK m. 146 uyarınca on yıllık zamanaşımı süresine tabidir⁶⁴⁸. Kira sözleşmesi sona erip kiracının geri verme borcu doğmasına rağmen uzun süre kiralananın geri verilmesinin talep edilmemesi ve kiracının da kiralananı kullanmaya devam etmesi halinde, zımnen yeni bir kira sözleşmesi kurulmuş olduğu kabul edilmektedir⁶⁴⁹.

3.3.5. Kiraya Verenin Geri Verme Sırasında Gözden Geçirme ve Bildirimde Bulunma Yükü

3.3.5.1. Genel Olarak

Yukarıda “1.4.2.8.” numaralı bölümde açıklandığı üzere, kira sözleşmesinin mahiyeti gereği kiracı kiralananı geri verme borcu altında olup, kiraya veren de geri verme sırasında kiralananı gözden geçirerek tespit ettiği eksiklik ve ayıpları kiracıya bildirme yükü altındadır (TBK m. 335). Aksi takdirde kiracının her türlü sorumluluktan kurtulacağı da kanunda açıkça düzenlenmiştir⁶⁵⁰. Öte yandan, kiralananın geri verilmesi esnasında olağan bir incelemeyle tespit edilemeyecek eksiklik veya ayıplar söz konusuysa

⁶⁴⁶ ÖZKAN, s. 310-311; Yarg. 6. HD., E. 2013/15491 – K. 2014/9022, “O halde mahkemece alınacak bilirkişi raporu ile tespit edilen hasar ile ilgili olarak hor kullanım ve olağan kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasar ayrımı yapıldıktan sonra kullanım süresi ile orantılı olarak yıpranma payının hesap edilip alacaktan düşülmesi gerekir.”, www.karartek.com.tr; Aynı doğrultuda Yarg. 3. HD., E. 2017/9367 – K. 2017/3183, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

⁶⁴⁷ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 530; TANDOĞAN, 2008, s. 183; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 286; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 314; GÜMÜŞ, Kira, s. 235; GÜNEL, Taşınmaz Kiraları, s. 130.

⁶⁴⁸ TANDOĞAN, 2008, s. 184-185; FEYZİOĞLU, s. 578; DOĞAN, Sona Erme, s. 463; YAVUZ, 2015, s. 410; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 110; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 316; İNCEOĞLU, 2, s. 526.

⁶⁴⁹ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 92; İNCEOĞLU, 2, s. 499; GÜMÜŞ, Kira, s. 240.

⁶⁵⁰ UYUMAZ/ AKÇAAL, Genel Hükümler, s. 321; ARAL/ AYRANCI, s. 315; YAVUZ, 2012, s. 207; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 286; EREN, Özel, s. 392; KIRMIZI, s. 295; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 315.

kiracının sorumluluğu sona ermeyecektir. Kanun koyucu, kiraya verenin olağan bir incelemeyle belirleyemeyeceği gizli ayıpları tespit eder etmez derhal ve yazılı olarak bildirilmesini öngörmektedir⁶⁵¹.

TBK m. 335 ile düzenlenen kiralananın gözden geçirilmesi ve ayıpların bildirilmesi, kiraya veren açısından bir borç değil yüküdür. Borç niteliğinde olmadığı için kiraya veren öngörülen bu yükleri yerine getirmediği takdirde kendisinden tazminat talebinde bulunulması söz konusu olamaz; ancak bu halde, yasa gereği kiracı sorumluluktan kurtulduğundan kiraya veren de kiracıya başvurma hakkından mahrum kalmış olur⁶⁵².

Anılan madde ile kiraya verene kiralananı geri verme sırasında gözden geçirmek ve belirlediği ayıpları derhal bildirmek olmak üzere iki ayrı yük getirilmiştir.

3.3.5.2. Kiralananı Gözden Geçirme Yükü

TBK m. 335 hükmü, kiralananın *geri verilmesi sırasında* gözden geçirilmesinden bahsetmiş olduğundan, gözden geçirme işlemi kiralananın fiilen geri verildiği an yahut geri verilmesinden hemen sonra, gecikmeksizin gerçekleştirilmelidir⁶⁵³. Kiralananın zamanında veya geç geri verilmesi de bu bakımdan önem arz etmeyip, kiraya veren, kiralanan kendisinin hakimiyet alanına girdiği, yani gerçek anlamda teslim edildiği an yahut hemen ardından kiralananı gözden geçirmelidir⁶⁵⁴. Yargıtay, TBK m. 335'in koşullarının oluşabilmesi için kiralananın teslim anının bilinmesinin şart olduğuna hükmetmiştir⁶⁵⁵.

⁶⁵¹ GÜMÜŞ, Kısa, s. 241; BAYRAM, s. 161; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 316; ARAL/ AYRANCI, s. 315; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 110; GÜNAY, s. 194.

⁶⁵² GÜMÜŞ, Kira, s. 241; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 286; BAYRAM, s. 158.

⁶⁵³ GÜMÜŞ, Kira, s. 242; İNCEOĞLU, 2, s. 518.

⁶⁵⁴ BAYRAM, s. 159.

⁶⁵⁵ Yarg. 6.HD., E. 2016/8966 – K. 2016/5870, “Davacı dava dilekçesinde olayları açıklarken kiralananın 02.08.2013 tarihinde terkedildiğini belirterek 07.....2013 tarihinde yaptırdığı tespit dosyasında belirlenen hor kullanma tazminatının tahsilini talep etmektedir. Dosya içeriğinden dava konusu kiralananın ne zaman teslim alındığı anlaşıl原因mamaktadır. Bu durumda öncelikle davacıdan kiralananın fiilen teslim edildiği tarih sorularak ve gerekli araştırmalar yapılarak yasal teslimin ne zaman gerçekleştiğinin tespit edilmesi sonrasında'nın 335.maddesinin koşullarının tartışılması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.” ; Aynı doğrultuda, Yarg. 3.HD., E. 2017/ 299 – K. 2017/119, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019)

Gözden geçirme ile kastedilen, kiralananda yapılacak olağan bir incelemedir; zira maddenin üçüncü cümlesinde de “*olağan incelemeyle belirlenemeyecek*” ayıplardan söz edilmektedir⁶⁵⁶. Madde metninde kiraya verenin yapması gereken bu aynı araştırma eylemi için hem “gözden geçirme” hem de “olağan inceleme” olmak üzere iki farklı kavram kullanıldığı görülmektedir⁶⁵⁷.

Kiraya verenin gözden geçirme sonucu bildirme yükü altında bulunduğu eksiklik ve ayıplar, madde hükmü uyarınca *kiracının sorumlu olduklarıdır*. Kiracının sorumlu olduğu eksiklik ve ayıplar ise yukarıda açıklandığı üzere TBK’nın 344. maddesi gereği kiracının kiralanana sözleşmeye aykırı kullanmasından kaynaklanan eskime ve bozulmalardır. Kiralananın normal biçimde kullanımından doğan ayıplardan kiracının sorumluluğu bulunmadığından, bunların bildirilmesinin m. 335 kapsamında bir karşılığı yoktur⁶⁵⁸.

Kiralananın teslimi sırasında olağan bir incelemeyle belirlenemeyecek bir eksiklik ve ayıp söz konusu ise aynı madde hükmü uyarınca, “*kiraya veren bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.*” Olağan, yani genel-yüzeysel bir gözden geçirmeyle belirlenemeyen ayıp gizli ayıp olup, bu türden ayıplar ortaya çıktığında kiracıya hemen vakit geçirilmeksizin ve yazılı olarak bildirimde bulunulduğu takdirde kiracının sorumluluktan kurtulması söz konusu değildir⁶⁵⁹.

3.3.5.3. Ayıp ve Eksiklikleri Bildirme Yükü

Kiraya veren TBK m. 335 gereği, hem kiralananın geri verilmesi sırasında tespit ettiği hem de olağan incelemeyle belirlenemeyip sonradan ortaya çıkan ettiği ayıp ve eksiklikleri kiracıya “*hemen*” ve “*yazılı olarak*” bildirmek zorundadır. Ayıp bildiriminin

⁶⁵⁶ BAYRAM, s.159; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 287.

⁶⁵⁷ GÜMÜŞ, Kısa, s.241

⁶⁵⁸ İNCEOĞLU, 2, s. 519.

⁶⁵⁹ EREN, Özel, s. 392; KIRMIZI, s. 296; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 110; YAVUZ, 2012, s. 208; İNCEOĞLU, 2, s. 522.

“*hemen*”, yani derhal⁶⁶⁰ yapılıp yapılmadığı somut olayın özelliklerine bakılarak değerlendirilmelidir⁶⁶¹.

Kiracıya yapılacak bildirim için öngörülen yazılı şekil şartı bir görüşe göre geçerlilik şartı iken⁶⁶², diğer bir görüşe göre ispat şeklidir⁶⁶³. Adi yazılı bildirim yeterli olup, bildirimde kiralananın belirlenen ayıp ve eksikliklerin neler olduğu ayrıntılı olarak belirtilmeli ve kiraya veren tarafından imzalanmalıdır⁶⁶⁴.

Ayıp bildirimini imzalı mektup, imzalı telgraf, faks veya benzeri iletişim araçlarıyla yahut güvenli elektronik imzayla oluşturulmuş metin yoluyla yapılabileceği gibi⁶⁶⁵, ispat kolaylığı sağlamak için noter kanalıyla da yapılabilir⁶⁶⁶. Yargıtay, kiraya verenin başlattığı icra takibinin de TBK m.335’de öngörülen yazılı bildirim yerine geçeceğine hükmetmiştir⁶⁶⁷.

Kiralanan kötü bir durumda olsa dahi kiraya veren kiralananı bu haliyle teslim almalı, kiracının sorumluluğuna gitmek için süresinde yazılı bildirimde bulunmalıdır. Zira teslim almaktan kaçınması halinde alacaklının temerrüdü hali söz konusu olur⁶⁶⁸. Bu halde kiralanan teslim alınmadığı için kiracının sorumlu olduğu ayıp ve eksiklikler kendisine makul sürede bildirilmezse, kiraya veren tazminat hakkını yitirebilir⁶⁶⁹.

⁶⁶⁰ GÜMÜŞ, Kısa, s. 241; AKYİĞİT, s. 121; REMZİ, Mehmet/ AYDIN, Sezer, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2016, s. 170.

⁶⁶¹ İNCEOĞLU, 2, s. 520; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 316; Yarg. 6. HD, E. 2014/12389 – K. 2015/9340, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019)

⁶⁶² AKYİĞİT, s. 121; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 287; DOĞAN, s. 319; İNCEOĞLU, 2, s. 521.

⁶⁶³ GÜMÜŞ, Kira, s. 243-244.

⁶⁶⁴ AKYİĞİT, s. 121; İNCEOĞLU, 2, s. 521.

⁶⁶⁵ BAYRAM, s. 163; İNCEOĞLU, 2, s. 521.

⁶⁶⁶ AKYİĞİT, s. 121; BAYRAM, s. 163.

⁶⁶⁷ Yarg. 6. HD., E. 2015/5090 – K. 2016/1625, “Mahkemece davacı kiraya veren tarafından davalıya yazılı bildirim yapılmadığı gerekçesiyle hasar tazminatı talebi reddedilmiş ise de, davacı kiraya veren tarafından başlatılan 04.04.2014 tarihli takip TBK 335.maddesinde düzenlenen yazılı bildirim yerine geçer. Bu durumda mahkemece sözleşme hükümleri uyarınca davacının talep edebileceği hasar bedeli incelenerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tazminat talebinin reddine karar verilmesi doğru değildir.”, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019).

⁶⁶⁸ EREN, Özel, s. 390; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 287.

⁶⁶⁹ GÜMÜŞ, Kira, s. 243. Aksi görüşte İNCEOĞLU, 2, s. 522.

Ayıp bildiriminin zamanında ve usulüne uygun biçimde yerine getirilmemesi halinde kiracı yasa gereği her tür sorumluluktan kurtulur; kiraya veren ayıp ve/veya eksiklikler dolayısıyla uğradığı zararların tazminini kiracıdan talep edemez⁶⁷⁰.

3.4. YENİDEN KİRALAMA YASAĞI

TBK'nın 355. maddesi ile düzenlenen yeniden kiralama yasağı, kiracının yalnızca gereksinim nedeniyle tahliyesi ile yeniden inşa veya imar amacıyla tahliyesi hallerine özgü olarak getirilmiş bir düzenleme olup, kiracının diğer nedenlerle tahliyesi TBK m. 355'in maddenin kapsamına girmez. TBK'nın 355. maddesi, mülga GKHK'nın 15. maddesini karşılayan bir maddedir⁶⁷¹.

TBK m. 355/1 uyarınca kiraya veren, gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini sağladıktan sonra haklı bir sebep olmaksızın 3 yıl geçmeden kiralananı eski kiracısından başkasına kiralayamayacaktır⁶⁷². Aynı yasak, kiralananın yeniden inşa veya imar amaçlı tahliyesi halinde de geçerlidir. TBK m. 355/2 uyarınca, yeniden inşa veya imarı sebebiyle tahliyesi sağlanan taşınmazın eski haliyle 3 yıl geçmedikçe kiracı dışında bir başkasına kiralınması haklı bir sebep olmaksızın mümkün değildir. Ayrıca bu halde, taşınmazı yeniden inşa veya imarı gerçekleştirildikten sonra yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralaması konusunda kiracıya öncelik hakkı tanınmıştır. Hükme göre kiraya veren, kiracıya yazılı bildirimde bulunarak kiralananı yeni hali ve yeni kira bedeliyle kiralamak konusundaki öncelik hakkını ona bildirecek, kiracının bildirimden itibaren 1 ay içinde

⁶⁷⁰İNCEOĞLU, 2, s. 522; GÜMÜŞ, Kira, s. 242; Yarg. 3. HD., E. 2017/1647 – K. 2017/4216, “Davaya konu taşınmazın tahliye edildiğine dair tutanak bulunmamakla birlikte, davacı kiralananın 2012 Yılı Kasım ayında tahliye edildiğini beyan etmektedir. Davalı kiraya veren tahliye sonrası taşınmazdaki hasarlar yönünden davacı kiracıya yazılı bildirimde bulunmamış, 2014 yılında tespit talebinde bulunmuş ve 13.06.2014 tarihinde açtığı iş bu dava dilekçesi ile kiracının kiralananı çeşitli şekillerde zarar verdiğini belirterek zararının tazminini istemiştir. Davacı kiraya veren TBK 335 uyarınca kiralananı teslim aldığını bildirdiği 2012 Kasım ayından hemen sonra davalı kiracıya yazılı olarak hasar bildirimde bulunmadığından, kiracı hor kullanma tazminat sorumluluğundan kurtulmuştur. Mahkemece bu husus dikkate alınarak davacı kiraya verenin hasar bedeline yönelik talebinin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.”; Aynı doğrultuda, Yarg. 6. HD., E. 2015/10297 – K. 2016/3797 ve E. 2015/8976 – K. 2016/3508, www.karartek.com.tr (Erişim Tarihleri: 10.05.2019).

⁶⁷¹YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 346; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 125; AKYİĞİT, s. 209; YAVUZ, 2012, s. 493.

⁶⁷²DOĞAN, 6098, s. 520; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 377; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 125; ARAL/ AYRANCI, s. 328-329; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 347; EREN, Özel, s. 418.

öncelik hakkını kullanmaması halinde dilediği kimseyle sözleşme yapabilecektir⁶⁷³. Ayrıca kiraya verenin taşınmazı kiralamak yerine kendisinin kullanması halinde, yasa da kiracı için öngörülen öncelik hakkından bahsedilemez⁶⁷⁴.

TBK m. 355’de öngörülen yeniden kiralama yasağının, yine aynı maddede istisnası olarak gösterilen *haklı sebebin* mevcut olup olmadığına, somut olayın özelliklerine göre hakim karar verecektir⁶⁷⁵. Yargıtay, kiraya verenin dışında gelişen, kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kiralananı yeniden kiralamasının olanaksız olması yahut kiralananın mücbir sebep sonucu kullanılamayacak ölçüde zarar görmesi hallerinde *haklı sebebin* varlığını kabul etmektedir⁶⁷⁶.

Kiraya veren gerek gereksinim nedeniyle gerekse yeniden inşa ve imar amaçlı olarak kiralananın tahliyesini sağlaması halinde, haklı bir sebep olmaksızın yeniden kiralama yasağına aykırı davrandığı takdirde yine aynı maddeye göre eski kiracısına en az son kira yılındaki 1 yıllık kira bedeli tutarı kadar bir tazminat ödemekle yükümlü olur (TBK m. 355/3)⁶⁷⁷. TBK, mülga GKHK’da yeniden kiralama yasağına aykırı davranmanın yaptırımını olarak öngörülen “*altı aydan bir yıla kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası*”nı ise hükmün kapsamına almamıştır⁶⁷⁸.

Yargıtay mülga GKHK dönemindeki içtihatlarında, yeniden kiralama yasağının ihlali halinde yasanın öngördüğü yaptırımların uygulanabilmesi için kiralananın mutlaka dava

⁶⁷³ AKYİĞİT, s. 211; GÜMÜŞ, Kısa, s. 270; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 384; ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 126; ARAL/ AYRANCI, s. 328; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 347; EREN, Özel, s. 422; KILIÇOĞLU, Kira, s. 377.

⁶⁷⁴ DOĞAN, s. 146; İNCEOĞLU, 2, s. 420; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 472.

⁶⁷⁵ ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 125; KILIÇOĞLU, Kira, s. 376; YAVUZ, 2012, s. 492. TBK m. 355’te yeniden kiralama yasağının istisnası olarak gösterilen “*haklı sebep*” kavramı, mülga GKHK’da “*mücbir sebep*” olarak yer almaktaydı.

⁶⁷⁶ YAVUZ, 2012, s. 495-496. Yarg. 6. HD. E. 2015/7078 – K. 2016/2653, “*Yasa maddesinde bahsedilen haklı sebep, kiracının kiralananın tahliyesi sağlandıktan sonra üç yıl süreyle kiralananı başkalarına kiraya verme yasağının bir istisnasıdır. Mahkemenin haklı sebep olarak kabul ettiği kiralananın orta duvarı kaldırılmadığından ihtiyaçta kullanılamaması olgusu kiralayandan kaynaklanan bir sebep olup, kiracının kiralananı yeniden kiralamasına engel teşkil etmez. Kiracıdan kaynaklanan bir sebeple kiracının tekrar kiralamasının olanaksız hale gelmesi veya taşınmazın mücbir sebep sonucu kullanılamayacak derecede zarar görmesi durumunda T.B.K.nın 355. maddesinin kasteddiği anlamda bir haklı sebep bulunduğu kabul edilmelidir.*”, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019).

⁶⁷⁷ ARAL/ AYRANCI, s. 329; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 377, 384; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 348; KOÇ, s. 33; EREN, Özel, s. 418, 422; KILIÇOĞLU, Kira, s. 377.

⁶⁷⁸ ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler, s. 126; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 348; AKYİĞİT, s. 216; İNCEOĞLU, 2, s. 402; YAVUZ, 2012, s. 493.

sonrasında yahut icra takibi üzerine cebri icra yoluyla boşaltılması şartını aramaktaydı⁶⁷⁹. Yargıtay'ın 6098 sayılı TBK döneminde de aynı görüşü muhafaza ettiği ve kiraya verenin tazminat ödemekle yükümlü tutulması için eski kiracısını cebri icra yoluyla tahliye ettirmiş olmasını aradığı görülmektedir⁶⁸⁰. Öğretide Yargıtay'ın bu yaklaşımı eleştirilmektedir. Gerçekten de uygulamada kiracıların çoğu zaman dava açılmasından çekinerek yahut davadan tahliye sonucunun çıkması üzerine cebri icrayı beklemeden kiralananı boşaltmaları dikkate alındığında, kiraya verenin yaptığı yazılı bildirim üzerine kiracının kiralananı boşaltması halinde de TBK m. 355/3 yaptırımının uygulanması gerekir⁶⁸¹.

⁶⁷⁹ Yarg. 6. HD., T. 20.03.2003, E. 2002/11390 – K. 2003/3230, www.kazanci.com (E.T.: 10.05.2019).

⁶⁸⁰ Yarg. 6. HD., E. 2015/6530 - K. 2015/10458, “*Dava 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 355. maddesi gereğince açılan tazminat davasıdır. Belirtilen yasa hükmüne göre kiraya veren ihtiyaç sebebiyle kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamayacağı düzenlenmiş olup benzer düzenleme mülga 6570 sayılı yasanın 15. Maddesinde de bulunmaktadır. Yasa ile kiralananın tahliyesi için dava açılması ve tahliye davasında verilecek olan kiralananın tahliyesine dair hükmün ilamlı icra yolu ile infazı sonucunda kiralananın tahliye edilmesi hali öngörülmüştür. Eldeki davada davacı, davalı tarafından gönderilen ve kiralananın konut ihtiyacı nedeni ile tahliyesi isteğini içeren ihtarname üzerine herhangi bir mahkeme kararı ve icra işlemi olmadan, taşınmazı kendi rızasıyla tahliye etmiştir. Bu nedenle koşulları oluşmayan maddi tazminat isteminin reddi gerekirken, yazılı şekilde kısmen kabulüne karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bu sebeple bozulması gerekmiştir.*”; Aynı doğrultuda, Yarg. 3. HD., E. 2017/3589 – K. 2017/12111, www.karartek.com.tr (E.T.: 10.05.2019).

⁶⁸¹ DOĞAN, 6098, s. 521; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 377; AKYİĞİT, s. 214, 218; İNCEOĞLU, 2, s. 402-403; Mülga 6570 sayılı GKHK'nın yürürlükte olduğu dönemde aynı görüşte TANDOĞAN, 2008, s. 266-267.

SONUÇ

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun İkinci Kısımının Dördüncü Bölümü'nü oluşturan ve kullandırma borcu doğuran sözleşme tiplerinden olan kira sözleşmelerinin bir çeşidi olarak 339 – 356. maddeler arasında ele alınmıştır. Kanun koyucu, kiralananın bulunduğu yer bakımından herhangi bir ayırım yapmaksızın tüm konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini kanun kapsamına almış, ayrıca konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin, bu kiralarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar hakkında da uygulanacağı esasını getirmiştir. Diğer taraftan geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli kiralanmaları konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı dışında tutularak mülga GKHK'da bulunmayan yeni bir düzenleme ihdas edilmiştir.

818 sayılı mülga Borçlar Kanunu döneminde ise konut ve çatılı işyeri kiralarına karşılık gelen taşınmaz kiraları, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile düzenlenmiş bir alandı. 6098 sayılı TBK, mülga BK dönemindeki bu ayrı ve özel kanun uygulamasına son vermiş, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini kendi bünyesine almıştır.

TBK, 6570 sayılı mülga GKHK'nın pek çok hükmünü muhafaza ettiği gibi, mülga Kanuna hakim olan kiracıyı koruma düşüncesini de sürdürmüştür. Bu düşünce özellikle, sözleşmenin sona erdirilmesine yönelik hükümlerde kendisini göstermektedir. Öyle ki kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesine en az 15 gün kala sözleşmeyi sonlandırma iradesini bildirmediği takdirde sözleşme kendiliğinden 1 yıl uzamış sayılmaktadır. Kiracının sahip olduğu ve sözleşmeyi hiçbir sebep göstermeden yalnızca sözleşmedeki sürenin bitimine dayanarak sona erdirme imkanı kiraya verene tanınmamıştır. Kiraya verenin başkaca bir sebep göstermeden sözleşmeyi sona erdirebilmesi için oldukça uzun bir süre geçmiş olması gerekir. Bu süre belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin başından itibaren 10 yıl iken, belirli süreli sözleşmelerde kararlaştırılan kira süresine ilaveten 10 yıllık uzama süresidir. Belirtilen 10 yıllık sürelerin dolmasıyla gelen sözleşmeyi sona erdirme imkanı, mülga GKHK'da yer almayan yeni bir düzenlemedir.

Kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirme hakkı, yalnızca bahsedilen 10 yıllık süreyle sınırlı değildir. TBK’da, kiraya verene sözleşmeyi sona erdirme imkanı tanıyan pek çok hüküm mevcuttur. Bu hükümleri çeşitli şekillerde sınıflandırmak mümkündür. Çalışmamızda ise, kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini sona erdirme nedenlerini içeren TBK hükümleri üç kategoride ele alınmıştır. Bunlardan ilki, ikale anlaşması ve irade bozukluğu halleri gibi, TBK’da genel olarak bir sözleşmenin sona ermesine yol açan nedenleri düzenleyen hükümlerdir. İlgili hükümlerde öngörülen şartlar mevcut olduğu takdirde kiraya veren, bu nedenlere dayanarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirebilir.

İkinci olarak kiraya veren, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde yer alan sona erme nedenlerinden konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanabilecek olanlara dayanarak da sözleşmeyi sona erdirebilir. Bu nedenler; kiraya veren açısından sözleşmenin devamını çekilmez kılan önemli sebep veya sebeplerin varlığı, kiracının iflas etmesi, kira bedelinin veya yan giderlerinin ödenmemesi ile kiralananın sözleşmeye aykırı kullanılmasıdır. Sayılan tüm bu hallerde koşulların gerçekleşmesi halinde kiraya veren sözleşmeyi fesih yoluyla sona erdirdiğinden, ayrıca dava açmasına gerek bulunmamaktadır.

Üçüncü ve son olarak kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine özgü nedenlerle sözleşmeyi sona erdirebilir. TBK’da bu nedenler, “bildirim yoluyla” ve “dava yoluyla” olmak üzere ikiye ayrılarak düzenlenmiştir. Sözleşmenin bildirim yoluyla sona erdirilmesi, yukarıda bahsedildiği üzere belirsiz süreli sözleşmelerde 10 yılın, belirli süreli sözleşmelerde ise 10 yıllık uzama süresinin dolmasıyla kiraya verene tanınmış bir hak olup, sözleşmeyi sona erdirmek isteyen kiraya verenin sürenin dolması dışında ayrıca bir neden ileri sürmesine gerek bulunmamaktadır. Sözleşmenin TBK’da sınırlı olarak gösterilen nedenlere dayanılarak dava yoluyla sona erdirilmesi içinse, buraya kadar sayılan sona erme sebeplerinden farklı olarak, kiraya verenin dava açması mecburidir. Zira diğer hallerde sözleşme dava dışı olarak sona ermişken, dava yoluyla sona erme altında sayılan sebeplerden herhangi birine dayanarak sözleşmeyi sona erdirmek isteyen kiraya verenin, madde başlığında belirtildiği üzere dava açması mecburidir.

Konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinin dava dışı olarak bildirim yoluyla sona ermesine rağmen, kiracının kiralananı teslim etmemiş olması mümkündür. Bu halde

kiraya verenin, sözleşmenin sona erdiğinin tespiti ve kiralananın geri verilmesi/boşaltılması/tahliyesi talebiyle dava açması gerekir. Kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü dava yoluyla sona erme nedenlerine dayanarak sözleşmeyi sona erdirmek istemesi halinde ise, açtığı davanın kabul edilmesiyle sözleşmenin sona ermesine ve kiralananın tahliyesine hükmedilir. Uygulamada, genellikle her iki dava da tahliye talebi içermesi nedeniyle tahliye davası olarak anılmakta ise de, mahkemece verilen kararların nitelik bakımından farklı olduğu göz ardı edilmemelidir. Zira sözleşmenin dava dışı olarak sona ermesi halinde açılan davada mahkemece verilen davayı kabul kararı tespit; sözleşmenin sona erdirilmesi için açılan davada verilen kabul kararı ise yenilik doğurucu niteliktedir.

Sonuç olarak kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirme hakkı, kiracı tarafa nazaran oldukça sıkı şartlara bağlıdır. Çok çeşitli sebeplerle sözleşmeyi sona erdirme isteği taşıyan kiraya veren ya on yıl/on yıllık uzama süresi kadar bekleyecek ya da şartları varsa TBK'nın genel ilkelerine veya genel olarak kira sözleşmesini sona erdiren nedenlere yahut konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine özgü sona erme nedenlerine dayanarak, bu hükümlerde yer alan bildirim sürelerine, diğer şekli ve esasi şartlara uyarak sözleşmeye son verebilecektir.

Ayrıca işyeri kiralalarında TBK'nın kimi hükümlerinin uygulanmasının, 01/07/2020 tarihine kadar ertelenmiş bulunduğu dikkat edilmelidir. TBK'nın Resmi Gazete'de yayımlanmasından kısa bir süre sonra çıkarılan 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi ile tacirlerin ve tüzel kişilerin kiracı sıfatıyla akdettiği işyeri kira sözleşmelerinde, TBK'nın 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddelerinin yürürlüğünün, TBK'nın yürürlük tarihi olan 01/07/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacağı, onun yerine kira sözleşmesinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanacağı, sözleşmede de hüküm yoksa mülga Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacağı öngörülmüştür. Bu sebeple işyeri kiralalarıyla ilgili getirilen bu geçici düzenlemeyi her somut olayda göz önüne almak ve konunun yürürlüğü ertelenen maddelerle ilgisi olup olmadığını tespit edip ona göre değerlendirme yapmak gerekmektedir.

KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk,** Kira Hukuku Şerhi, İstanbul 2015 (*Şerh*).
- ACAR, Faruk,** “*Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence*” (*Bağlantılı*), Kazancı Hakemli/ Hukuk Dergisi 2013, C.9, S.103-104.
- AKINCI, Şahin,** “*İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi*”, AÜHFD, 2008, C.57,S.3 (s.33-50).
- AKINTÜRK, Turgut/
ATEŞ, Derya** Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2017.
- AKKANAT, Halil,** Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, İstanbul 2012 (s. 261-272).
- AKYİĞİT, Ercan,** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Ankara 2012.
- ALTAŞ, Hüseyin,** Hasılat ve Şirket Kirası, Ankara 2009.
- ALTINOK ORMANCI, Pınar,** “*Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: Satım Kirayı Bozmaz İlkesinin Sonuçları*”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi Yıl:12 Sayı: 24 Güz 2013/2 (s. 125-141).
- ANTALYA, Gökhan,** Gerekçeli ve Açıklamalı 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, İstanbul 2015.
- ARAL, Fahrettin,** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2002.
- ARAL, Fahrettin/
AYRANCI, Hasan,** Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2015.

- ARPACI, Abdülkadir,** Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002.
- ATABEKOĞLU, Fatma,** “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi*”, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.9,S.103-104, 2012 (s.171-182)
- AYAN, Nursen,** “*Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi*”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2007, C. 15, S. 2 (s.11-24).
- AYAN, Serkan,** Evlilik Birliğinin Korunması, Ankara 2004.
- AYANOĞLU MORALI, Ahu,** “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m.347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi*”, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi 2013, C.9,S.103-104 (s.108-131).
- AYDEMİR, Efrail,** Kira Hukuku, Ankara 2016.
- AYDIN, Gülşah Sinem,** Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327- 333), İstanbul 2013.
- AYDOĞDU, Murat/
KAHVECİ, Nalan,** Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2014.
- AYDOĞDU, Murat,** “*Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu*”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2013, Cilt: 14, Sayı: 1, 2012, s.1-53.
- AYSAL, Mustafa,** “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*”, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C:9, S:103-104, 2013, s.183-191.
- BADUR, Emel,** “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya*”, 2016, TAAD, Yıl:7, S.27 (s.155-179).

- BAŞOĞLU, Başak,** Aynen İfa Talebi, İstanbul 2012.
- BAYBURTLU, Burçin,** “*Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu*”, İstanbul Barosu Dergisi 2011, C. 85, S. 5 (s. 157-171).
- BAYRAM, Aziz Erman,** “*Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu*”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C. XXI, Y. 2017, S. 4 (s.131-181).
- BELLEN, Herdem,** “*Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler*”, İstanbul Barosu Dergisi, 2013, C. 87, S. 3 (s. 106-137)
- BİLGE, Necip,** Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971.
- BURCUOĞLU, Haluk,** 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993 (*Tahliye*).
- BURCUOĞLU, Haluk,** Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler, Prof. Dr. Turgut AKINTÜRK’e Armağan, İstanbul 2008, s. 17-46 (*Tasarı*).
- BURCUOĞLU, Haluk,** “*Borçlar Kanununa Getirilen Yenilikler Semineri*” (*Yenilikler*), İzmir Barosu Dergisi 2012, Yıl 77, S. 2, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, s. 9-91.
- BURCUOĞLU, Haluk,** “*Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih Ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi*” (*İade*), Yaşar Üniversitesi Dergisi 2013, C.8, S.Özel, s.657-673.
- BURCUOĞLU, Haluk,** “*6570 Sayılı GKHK ’da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Güne veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması*” (6570), İBD. 1984, Sayı 10-12, s. 638-639.

- ÇABRİ, Sezer,** “*Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin Veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi*” (*El Değiştirme*), Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 2012, Cilt 18, S. 3 (s. 163-199).
- ÇAKIRCA, Seda İrem,** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Aşırı Yaralanma Kavramı, İstanbul 2015.
- ÇINAR, Ömer,** 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi 2008, Yıl 7, S: 14 (s. 113-136).
- DOĞAN, Murat,** Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011.
- DOĞAN, Murat,** ”6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirmesi” (6098), Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Sempozyum No:3, Prof. Dr. Cevdet Yavuza Armağan, 2011.
- DOĞAN, Murat,** “*Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu*” (*Adi Kira*), AÜEHFD, 2004, C.VIII, S.1-2, s.443-476.
- DOĞAN, Murat/
BAYGIN, Cem,** “*Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler*”, Hukukî Perspektifler Dergisi, S. 4, Ağustos 2005, s. 116-131.
- DURAL, Mustafa/ ÖĞÜZ, Tufan/
GÜMÜŞ, Mustafa Alper,** Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku, İstanbul 2012.
- ERCAN, İsmail,** Avukatlar ve Hakimler İçin Medeni Usul Hukuku Özel Yargısı, İstanbul 2015.
- ERDOĞAN, Mustafa,** Türk Anayasa Hukuku, Ankara 2018.

- EREN, Fikret,** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2017 (*Özel*).
- EREN, Fikret,** Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ankara 2017 (*Genel*).
- ERMAN, Hasan/ İNAL, Emrehan/
BAYSAL, Başak** Karşılaştırmalı-Gerekçeli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, İstanbul 2011.
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan,** Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara 1973 (*Sona Erme*).
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan,** Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Ankara 2015 (*Sözleşmeler*).
- FEYZİOĞLU, F. Necmeddin,** Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt 1, İstanbul 1980.
- GÖKYAYLA, Emre,** “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı”, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, Cilt II, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi 2013, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir 2013, s. 1203-1252.
- GÖKYAYLA, Emre,** “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi 2013, Cilt 9, Sayı 103-104, S.18-51 (*Kira Bedeli*).
- GÖRGÜN, L. Şanal,** Medeni Usul Hukuku, Ankara 2014.
- GÖZLER, Kemal,** Türk Anayasa Hukuku, Bursa 2018.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper,** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012 (*Kira*).
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper,** Borçlar Özel-Kısa Ders Kitabı, İstanbul 2015 (*Kısa*).

- GÜMÜŞ, Mustafa Alper,** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2012 (*Borçlar Özel*).
- GÜMÜŞ, M. Alper,** “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler” (*Yan Giderler*), Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi 2013, C. 9, S. 103-104.
- GÜNAY, Cevdet İlhan,** Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, Ankara 2016.
- GÜNDAY, Metin,** İdare Hukuku, Ankara 2013.
- GÜNEL, Mustafa Cahit,** Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Doktora Tezi, İstanbul 2010 (*Taşınmaz Kiraları*).
- GÜNEL, Mustafa Cahit,** “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk” (*Kamu*), İÜHFİM 2014, C.LXXII, S.1 (s.831-850).
- HATEMİ/ GÖKYAYLA,** Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İstanbul 2015.
- İNAN, Ali Naim/ YÜCEL, Özge,** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2014.
- İNCEOĞLU, M. Murat,** Kira Hukuku, Cilt 1, İstanbul 2014 (1).
- İNCEOĞLU, M. Murat,** Kira Hukuku, Cilt 2, İstanbul 2014 (2).
- İNCEOĞLU, M. Murat,** Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı, Prof. Dr. Belgin Erdoğan’a Armağan, İstanbul 2011, s.671-688 (*Düzenleme*).
- İNCEOĞLU, M. Murat/ BAŞ, Ece,** Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi, Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan, İstanbul 2011, s. 523-547 (*Kira Parası*).

**İNCEOĞLU, M. Murat/
BAŞ, Ece,**

“*Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı*” (*Bağlantılı*), İÜHFM 2012, Cilt LXX, S. 2, s. 165-182

**İNCEOĞLU, M. Murat/
BAŞ, Ece,**

“*Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu*” (*Depozito*), Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi 2012, XXVIII/1 (s.111-154).

İPEK, Eyüp,

“*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler*”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.102, 2012, s.59-92.

KAHVECİ, Nalan,

Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005.

KAPANCI, Berk,

“*Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK M. 344 F.1 C. Son'un Yorumlanması*”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2015, Özel Sayı, Cilt:2, s. 809-834.

KARATEPE, Şükrü,

Türk Anayasa Hukuku, Ankara 2016.

KAYAR, İsmail,

Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, Ankara 2015.

KILIÇOĞLU, Ahmet,

Medeni Kanunumuzun Getirdiği Yenilikler, Ankara 2003 (*Medeni*).

KILIÇOĞLU, Ahmet,

Türk Borçlar Kanunu'na Eleştiriler, Türkiye Barolar Birliği Yayınları: 140, Ankara 2008 (*Eleştiriler*).

KILIÇOĞLU, Ahmet,

Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2016 (*Genel*).

KILIÇOĞLU, Mustafa,

Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarılama Tazminat ve Alacak Davaları, Ankara 2015 (*Kira*).

- KIRMIZI, Mustafa,** Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Ankara 2014.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU Necip,** Borçlar Hukuku Genel Bölüm (Kocayusufpaşaoğlu/ Hatemi/ Serozan/ Arpacı) Birinci Cilt, İstanbul 2017.
- KOÇ, Nevzat,** “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, 2014, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S.1 (s. 7-36).
- KUNTALP, Erden/
BARLAS, Nami/
AYANOĞLU MORALI, Ahu/
ÇAVUŞOĞLU İŞINTAN, İpek/
İPEK, Mehtap/ YAŞAR, Mert/
KOÇ, Sedef,** Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul 2005.
- KURU, Baki,** Medeni Usul Hukuku, İstanbul 2016.
- MUŞUL, Timuçin,** Medeni Usul Hukuku, Ankara 2012.
- NOHUTÇU, Ahmet,** Devlet Teşkilatı Hukuku Cilt 2, Ankara 2016.
- NOHUTÇU, Ahmet,** Kanunname Cilt 1 Anayasa Hukuku, Ankara 2018 (Kanunname).
- NOMER, Haluk,** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2015.
- OLGAÇ, Senai,** Türk Borçlar Kanunu Akdin Nevileri, C.II, İstanbul 1970.
- ORMANCI ALTINOK, Pınar,** *Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: Satım Kirayı Bozmaz İlkesinin Sonuçları*, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi 2013, Yıl:12 S.24 (s. 125-141).

**OĞUZMAN, Kemal/
ÖZ, Turgut,**

Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I, İstanbul, 2013.

OY, Osman/ OY ONUR, Gerçek,

Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları, İstanbul 2015.

ÖNCÜ, Özge,

“6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, Yıl 77, S. 2, Borçlar Kanunu Özel Sayısı (s. 300-348).

ÖZ, Turgut,

Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, İstanbul 2011.

ÖZDEMİR AYDIN, Elif,

Türk Borçlar Kanunu'na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C. 19, Özel Sayı - 2017, s. 1523-1547.

ÖZEN, Burak,

“Kira Konusunun Devri” (Kira Konusunun Devri), Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi 2013, Cilt 9, S. 103-104, s. 89-107.

ÖZEN, Burak,

“Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları Ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi” (Kira Bedeli), Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 2016, Cevdet Yavuz'a Armağan, Cilt 22, Sayı 3, s. 2033 – 2062.

ÖZKAN, Hasan,

Açıklamalı İçtihatlı Sulh Hukuk Davaları ve Tatbikatı - Borçlar Hukuku Tahliye Davaları (Kira), İstanbul 2015.

ÖZMEN, E. Saha,

Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Nedeni ile Çekilen İki Haklı İhtarın Niteliği ile Buna Bağlı Yargıtay Kararlarının Eleştirisi, Türkiye Barolar Birliği Dergisi 1989, S. 6 (s. 900-918).

- PEKCANITEZ, Hakan/
ATALAY, Oğuz/
ÖZEKES, Muhammet,** Medeni Usul Hukuku, Ankara 2012.
- PEKCANITEZ, Hakan/
ÖZEKES, Muhammet/
AKKAN, Mine/
KORKMAZ TAŞ, Hülya,** Medeni Usul Hukuku Cilt I, İstanbul 2017.
- REMZİ, Mehmet/
AYDIN, Sezer,** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2016.
- RUHİ, Ahmet Cemal,** Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayınları, İstanbul 2011.
- SAFAROV, Gulmuhammed,** Yeni Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, (Tez Danışmanı: Doç. Dr. Yıldız ABİK), Ankara 2015.
- SELİÇİ, Özer,** Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1977.
- ŞENER, Oruç Hami,** İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, Ankara 2010.
- ŞENYÜZ, Doğan,** Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, İstanbul 2016.
- ŞIPKA, Şükran,** TMK'da Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, İstanbul 2004.
- TANDOĞAN, Haluk,** Borçlar Hukuku - Özel Borç İlişkileri, C.I/2, İstanbul 1989 (1989).
- TANDOĞAN, Haluk,** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C1/2, İstanbul 2008 (2008).
- TERCAN, Erdal,** İflasın Sözleşmelere Etkisi, Ankara 1996.

- Von THUR, Andreas,** Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı Cilt 1-2, Çeviren: Av. Cevat EDEGE, Ankara 1983.
- TOPUZ, Seçkin/
CANBOLAT, Ferhat,** “Kira İlişkisinin Devri -(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi” (Devir), Türkiye Barolar Birliği Dergisi 2011 (95), s.97-134.
- TOPUZ, Seçkin/
CANBOLAT/Ferhat,** “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi” (Örtülü), Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2011 (1), s.1-31.
- TUNABOYLU, Müslim,** Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Ankara 2013.
- TUNÇOMAĞ, Kenan,** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1969 (Genel).
- TUNÇOMAĞ, Kenan,** Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul 1977 (Özel).
- TÜREL, Erol,** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmeleri, Cilt I, İstanbul 2015.
- TÜRKMEN, Ahmet,** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Ankara Barosu Dergisi 2015, S.1 (341-368).
- TÜRKMEN, Ali,** Özel Hukuk Muhakeme Usulü, Ankara 2015 (Muhakeme).
- ULUSOY, Erol,** “Kira Depozitosuna Faiz Ödenir mi?”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Haziran 2000, C. 20, S. 3 (s. 41-59).
- UMAR, Bilge,** Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Ankara 2014.

- URAL ÇINAR, Nihal,** Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014.
- ÜLGEN, Özen,** “Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerinin Niteliği ve Türleri”, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2018/1, s. 3-40.
- UYUMAZ, Alper/
AKÇAAL, Mehmet,** “Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi” (Konut ve Çatılı), Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2013, C:1, S:2, s. 137-169.
- UYUMAZ, Alper/
AKÇAAL, Mehmet,** *Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi” (Genel Hükümler)*, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2013, Cilt 21, Sayı 1, s. 297-325.
- YAVUZ, Cevdet/ ACAR,
Faruk/ ÖZEN, Burak,** Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, İstanbul 2016.
- YAVUZ, Cevdet,** Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, İstanbul 2004 (*Özel Hükümler*).
- YAVUZ, Nihat,** Ayıplı İfa, Ankara 2012 (*Ayıplı İfa*).
- YAVUZ, Nihat,** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, Ankara 2012 (*2012*).
- YAVUZ, Nihat,** Kira Hukuku, Ankara 2015 (*2015*).
- YAVUZ, Nihat,** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi 2. Cilt, Ankara 2015 (*Şerh*).
- YILDIRIM, Abdülkerim,** “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi”, AÜHFD 2015 (s.237-265).

**ZEVKLİLER, Aydın/
GÖKYAYLA Emre,**

Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2016.

İnternet Kaynakları :

Türkiye Barolar Birliği İçtihat Bilgi Bankası (www.karartek.com.tr)

Kazancı Bilgi Bankası (www.kazanci.com)

Legalbank Elektronik Hukuk Bankası (www.legalbank.net)

www.hukuki.net

www.hukukmedeniyeti.org


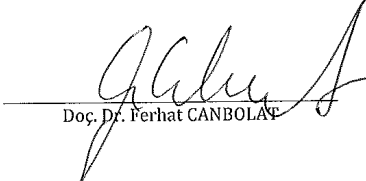
www.kararara.com

www.kgm.adalet.gov.tr


www.mevzuat.gov.tr

www.resmigazete.gov.tr

EK 1. YÜKSEK LİSANS TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU

 <p>HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ YÜKSEK LİSANS TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU</p>
<p>HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI BAŞKANLIĞI'NA</p> <p style="text-align: right;">Tarih: 05/08/2019</p> <p>Tez Başlığı : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi</p> <p>Yukarıda başlığı gösterilen tez çalışmamın a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 160 sayfalık kısmına ilişkin, 17/07/2019 tarihinde şahsım/tez danışmanım tarafından Turnitin adlı intihal tespit programından aşağıda işaretlenmiş filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % 26 'dır.</p> <p>Uygulanan filtrelemeler:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- <input checked="" type="checkbox"/> Kabul/Onay ve Bildirim sayfaları hariç 2- <input checked="" type="checkbox"/> Kaynakça hariç 3- <input type="checkbox"/> Alıntılar hariç 4- <input checked="" type="checkbox"/> Alıntılar dâhil 5- <input type="checkbox"/> 5 kelimeden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç <p>Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esasları'nı inceledim ve bu Uygulama Esasları'nda belirtilen azami benzerlik oranlarına göre tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.</p> <p>Gereğini saygılarımla arz ederim.</p> <p style="text-align: right;">05/08/2019</p> <p>Adı Soyadı: Neşe ÖZKANOĞLU</p> <p>Öğrenci No: N14221566</p> <p>Anabilim Dalı: Özel Hukuk</p> <p>Programı: Tezli Yüksek Lisans</p>
<p>DANIŞMAN ONAYI</p> <p>UYGUNDUR.</p> <p style="text-align: center;">  Doç. Dr. Ferhat CANBOLAT </p>

EK 2. TEZ ÇALIŞMASI ETİK KOMİSYON MUAFİYETİ FORMU

 <p>HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ TEZ ÇALIŞMASI ETİK KOMİSYON MUAFİYETİ FORMU</p>
<p>HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI BAŞKANLIĞI'NA</p> <p style="text-align: right;">Tarih: 05/08/2019</p> <p>Tez Başlığı: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi</p> <p>Yukarıda başlığı gösterilen tez çalışmam:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. İnsan ve hayvan üzerinde deney niteliği taşımamaktadır; 2. Biyolojik materyal (kan, idrar vb. biyolojik sıvılar ve numuneler) kullanılmasını gerektirmemektedir. 3. Beden bütünlüğüne müdahale içermemektedir. 4. Gözlemsel ve betimsel araştırma (anket, mülakat, ölçek/skala çalışmaları, dosya taramaları, veri kaynakları taraması, sistem-model geliştirme çalışmaları) niteliğinde değildir. <p>Hacettepe Üniversitesi Etik Kurullar ve Komisyonlarının Yönergelerini inceledim ve bunlara göre tez çalışmamın yürütülebilmesi için herhangi bir Etik Kurul/Komisyon'dan izin alınmasına gerek olmadığını; aksi durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.</p> <p>Gereğini saygılarımla arz ederim.</p> <p style="text-align: right;">05/08/2019</p> <p style="text-align: right;"><i>(Signature)</i></p> <p>Adı Soyadı: Neşe ÖZKANOĞLU</p> <p>Öğrenci No: N14221566</p> <p>Anabilim Dalı: Özel Hukuk</p> <p>Programı: Tezli</p> <p>Statüsü: <input checked="" type="checkbox"/> Yüksek Lisans <input type="checkbox"/> Doktora <input type="checkbox"/> Bütünleşik Doktora</p>
<p>DANIŞMAN GÖRÜŞÜ VE ONAYI</p> <p style="text-align: center;">UYGUNDUR</p> <p style="text-align: center;"><i>(Signature)</i></p> <p style="text-align: center;">Doç. Dr. Ferhat CANBOLAT</p> <p style="text-align: center;">Detaylı Bilgi: http://www.sosyalbilimler.hacettepe.edu.tr</p>