

T.C  
ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI  
MEDENİ HUKUK ANABİLİM DALI

**YENİ TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE  
KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRASI**

Yüksek Lisans Tezi

Gulmammad Safarov

Ankara- 2015

T.C  
ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI  
MEDENİ HUKUK BİLİM DALI

**YENİ TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE  
KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRASI**

Tez danışmanı  
Doç. Dr. Yıldız Abik

Yüksek Lisans Tezi

**Gulmammad Safarov**

Ankara- 2015

## İÇİNDEKİLER

<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>ix</b>
<b>KISALTMALAR .....</b>	<b>xx</b>
<b>GİRİŞ .....</b>	<b>1</b>
<b>BİRİNCİ BÖLÜM.....</b>	<b>3</b>
<b>KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ, TÜRLERİ UNSURLARI VE TARAFLARIN HAKLARIN VE BORÇLARI .....</b>	<b>3</b>
<b>§1. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ, TÜRLERİ VE UNSURLARI.....</b>	<b>3</b>
I. Kira Sözleşmesinin Diğer Sözleşmeler İçindeki Yeri ve Tanımı.....	3
II. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği.....	5
III. Kira Sözleşmesinin Türleri.....	6
A. Kira Konusu Eşyanın Taşınır ya da Taşınmaz Olmasına Göre ...	7
B. Kiracıya Tanınan Yetki ve Kira Konusunun Ürün Getirip Getirmemesine Göre.....	7
C. Kira Sözleşmesinin Süresine Göre .....	8
IV. Kira Sözleşmesinin Unsurları.....	9
A. Kiraya Verenin Kullanılmasını Kiracıya Bıraktığı Kiralanan .....	9
B. Kira Bedeli.....	11
C. Tarafların Anlaşması .....	12
<b>§ 2. KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRAYA VERENİN ve KİRACININ BORÇLARI.....</b>	<b>15</b>
<b>I. Genel Olarak.....</b>	<b>15</b>
II. Kiraya Verenin Borçları.....	15
A. Kiralananı Sözleşmede Öngörülen Kullanmaya Elverişli Teslim ve Bu Halde Bulundurma Borcu .....	15
1. Kiralananı Sözleşmede Öngörülen Kullanmaya Elverişli Teslim Borcu.....	15
2. Kiraya Verenin Kiralananı Sözleşme Süresince Kullanıma Elverişli Bulundurma Borcu .....	17

B. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu .....	19
1. Kiralanan Ayıplı Olmalıdır .....	20
2. Kiralanandaki Ayıp Gizli Olmalıdır.....	23
3. Kiraya Veren Sorumluluğunun Sözleşme ile Sınırlanmamış veya Kaldırılmamış Olması.....	25
C. Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffülden Doğan Sorumluluk Hükümleri .....	26
1. Kiralananın Teslim Anındaki Ayıplarından Sorumluluk.....	27
2. Kiralananın Teslimden Sonraki Ayıplarından Sorumluluk.....	29
D. Ayıp Durumunda Kiracının Seçimlik Hakları.....	31
1. Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı .....	31
a. Kiracının Kiraya Veren Hesabına Ayıbı Giderme Hakkı.....	34
b. Kiracının Kiralananı Ayıpsız Bir Benzeri ile Değiştirilmesini İsteme Hakkı .....	35
2. Kiracının Kira Bedelinin İndirilmesini Talep Hakkı .....	37
3. Fesih Hakkı .....	40
4. Tazminat Talebi .....	42
E. Kiraya Veren Üçüncü Kişilerin İleri Sürdüğü Haklar Sebebiyle Sorumluluğu. ....	43
1. Kiraya Veren Zapttan Sorumluluğu.....	44
a. Üçüncü Kişinin Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Üstün Hak Sahibi Olması .....	46
aa. Kiralananın el değiştirmesi .....	46
bb. Üçüncü kişinin sözleşme kurulduktan sonra kiralanda sınırlı aynı hak sahibi olması .....	48
2. Kira Sözleşmesinin Şerhi .....	49
F. Kiraya Veren Vergi ve Benzeri Yükümlülüklerle Katlanma Borcu. ....	50
G. Kiraya Veren Yan Giderlere Katlanma Borcu. ....	50
III. Kiracının Borçları.....	52

A. Kiracının Kiralananı Sözleşmeye Uygun Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu. ....	52
B. Kiracının Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Geziliş Görülmesine Katlanma Yükümlülüğü.....	56
C. Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcu. ....	57
D. Kiralananı Geri Verme Borcu.....	59
<b>İKİNCİ BÖLÜM.....</b>	<b>63</b>
<b>KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ, UYGULAMA ALANI, BAĞLANTILI SÖZLEŞME, GÜVENCE VE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ.....</b>	<b>63</b>
<b>§ 3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYGULAMA ALANI.....</b>	<b>63</b>
I. Genel Olarak.....	63
II. Konut ve Çatılı İşyerine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı .....	67
A. Genel Olarak.....	67
B. Genel Olarak Konut Kavramı.....	68
C. Konutun Unsurları .....	69
1. Konutun Sürekli Barınma İhtiyacını Karşılamaı .....	69
2. Konutun Taşınmaz Olması.....	72
D. İşyeri Kavramı .....	75
1. Genel Olarak .....	75
2. Çatılı Olma Unsuru. ....	78
E. Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya.....	82
F. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Yaptıkları Sözleşmeler. ....	84
<b>§ 4. KONUT VE ÇATILI İŞYERİNDE BAĞLANTILI SÖZLEŞME VE GÜVENCE .....</b>	<b>88</b>
I. Genel Olarak.....	88
II. Bağlantılı Sözleşme Hükümünün Uygulanma Şartları.....	90
A. Konut ve Çatılı İşyeri Kirasının Kurulmasının veya Sürdürülmesinin Başka Bir Sözleşmeye Bağlanması.....	90
B. Bağlantılı Sözleşmenin Kiralananın Kullanımıyla Doğrudan İlişkisinin Olmaması.....	91

C. Kiracının Yararının Bulunmaması.....	92
III. Konut ve Çatılı İşyerinde Kiracının Güvence Vermesi.....	97
A. Genel Olarak.....	97
B. Güvencenin Hukuki Niteliği ve Kapsamı.....	99
<b>§ 5. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ ve TESPİT DAVASI.....</b>	<b>107</b>
I. Genel Olarak.....	107
II. Beş Yıl ve Daha Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi .....	114
III. Kira Bedelinin Yabancı Para Üzerinden Kararlaştırılması .....	120
IV. Kira Tespit Davası.....	123
V. Kira Bedelinin Uyarlanması.....	128
A. Genel Olarak.....	128
B. Uyarlamanın sonuçları.....	135
<b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM .....</b>	<b>138</b>
<b>KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE SONUÇLARI .....</b>	<b>138</b>
<b>§ 6. ADİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ.....</b>	<b>139</b>
I. Genel Olarak.....	139
II. Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi.....	141
A. Olağan Sebeplerle Sona Erme .....	141
1. Belirli Süreli Sözleşmenin Sona Ermesi .....	141
2. Belirsiz Süreli Sözleşmenin Sona Ermesi .....	144
B. Olağanüstü Fesihle Sona Erme Sebepleri.....	150
1. Önemli Sebeplerle Fesih. ....	151
2. Kiracının İflası ile Sona Erme.....	153
3. Kiracının Ölümü ile Sona Erme.....	155
4. Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Sona Erme.....	157
<b>§ 7. KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ.....</b>	<b>160</b>
I. Genel Olarak.....	160
II. Bildirim Yoluyla Sona Erme .....	162

A. Belirli Süreli Sözleşmelerin Kiracı Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi .....	162
B. Belirli Süreli Sözleşmelerin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi .....	164
C. Belirsiz Süreli Sözleşmelerin Sona Erdirilmesi.....	167
III. Kiralananın Aile Konutu Olması Halinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi .....	168
<b>§ 8. TAHLİYE YOLUYLA SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ .....</b>	<b>173</b>
I. Genel Olarak.....	173
II. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebep Tahliye.....	175
A. Konut ve İşyeri İhtiyacı Sebepiyle Tahliye .....	175
1. Genel Olarak .....	175
2. Kiraya Veren Konut İhtiyacı.....	178
a. Kiraya verenin kirada veya bir başkasının yanında oturması.....	179
b. Kiraya verenin sağlık durumu nedeniyle kiralanan ihtiyacının olması.....	180
c. Kiralananın kiraya veren için fiziki, ekonomik, konum olarak daha elverişli olması.....	180
d. Kiraya verenin yazlık ihtiyacı ve diğer sebepler .....	182
3. Kiraya Veren Eşinin, Altsoyu, Üstsoyunun ve Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin İhtiyacı .....	183
4. Konut İhtiyacının Gerçekleşmiş ve Samimi Olması.....	184
B. İşyeri İhtiyacının Kabul Edildiği Durumlar.....	186
1. Genel Olarak. ....	186
2. Kiraya Veren İşyeri İhtiyacının Kabul Edildiği Durumlar .....	187
a. Kiraya veren kendisinin kirada olması .....	187
b. Kiraya veren işlerinin büyümesi .....	187
c. Kiraya veren işinden ayrılarak yeni bir iş kurması veya yaptığı işe ek olarak bir iş kuracak olması.....	188
d. Kiralananın fiziki, konum olarak elverişli olması .....	189

3. Kiraya Verenin Eşinin, Altsoy, Üstsoyunun veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin İşyeri İhtiyacı .....	190
4. İşyeri İhtiyacının Gerçek ve Samimi Olması .....	191
5. İhtiyac Nedeniyle Sona Erme Davasının Açılma Süresi ve Sona Ermenin Sonuçları.....	192
C. Kiralananın Yeniden İnşası ve İmarı Amacıyla Kiraya Veren Tarafından Tahliyesi.....	194
1. Kiralananın Yeniden İnşası ve İmarı Amacı .....	195
2. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliyenin Şartları.....	197
a. İmar amacıyla esaslı onarım, genişletme veya değiştirme	197
b. Bu işlerin yapılması sırasında kiralananın kullanımı mümkün olmamalı .....	198
c. Yeniden inşa ve imar amacıyla dava açma süresi ve sona ermenin sonuçları.....	199
D. Yeni Malikin Gereksinimi Nedeniyle Tahliye .....	200
1. Genel Olarak .....	200
2. Tahliyenin Şartları.....	201
a. Kiralananın sonradan edinilmesi .....	201
b. Yeni malikin gereksinimi nedeniyle dava açma süresi.....	204
III. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Tahliye.....	205
A. Genel Olarak.....	205
B. Yazılı Boşaltma Üstlenimi (taahhüdü) Nedeniyle Tahliyenin Şartları .....	206
1. Kiracı Tarafından Yazılı Tahliye Taahhüdü Verilmeli .....	207
2. Tahliye Taahhüdü Belirli Bir Tarih İçin Verilmeli .....	209
3. Tahliye Taahhüdü Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmeli .....	210
4. Tahliye Davası veya İcra Takibi .....	211
C. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye.....	213
1. Genel Olarak .....	213
2. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliyenin Şartları .....	214
a. İki haklı ihtar yapılmalı.....	214
b. İhtarlar yazılı olmalı .....	216

c. İhtarların öngörülen süre içinde yapılması ve dava açma süresi .....	217
D. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Konutu Bulunması Nedeniyle Tahliye.....	218
1. Genel Olarak .....	218
2. Tahliye Şartları.....	219
a. Konut kirası olmalı .....	219
b. Kiracının veya onunla birlikte yaşayan eşinin konutu bulunmalı .....	220
c. Konut oturmaya elverişli olmalı .....	221
d. Kiraya veren kiracının konutu olduğunu bilmemeli.....	222
e. Konut aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde olmalı .....	223
f. Tahliye davası ve dava açma süresi .....	223
<b>§ 9. KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNİN SONUÇLARI .....</b>	<b>224</b>
I. Kiralananın İadesi.....	224
A. Genel Olarak.....	224
B. Kiralananı Geri Verme Borcunun Tarzı, Zamanı, Yeri.....	225
C. İade Borcunun Kapsamı .....	226
1. Genel Olarak .....	226
2. Geri verme Borcunun İstisnaları .....	228
a. Sözleşmeye uygun kullanmadan meydana gelen eskime ve bozulmalar.....	228
b. Kiraya verenin rızasıyla yapılan değişiklikler .....	228
3. Kiralananın iadesi kapsamında kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim külfeti.....	229
4. Kiraya verenin tazminat talebi .....	231
II. Sözleşmenin Sona Ermesinin Alt Kira Sözleşmesine Etkisi.....	232
<b>SONUÇ.....</b>	<b>234</b>
<b>ÖZET.....</b>	<b>238</b>

**ABSTRACT.....240**

## KAYNAKÇA

- ACAR, FARUK** : Aile Hukukumuzda Aile Konutu, Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı, Ankara 2012.
- : Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence, BÜHFKHHD, Y. 2013, C. 9, S.103 - 104, s. 163 - 170 (Kısaltılışı: Acar, Bağlantılı İşlem ve Güvence).
- : Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu - Kira Sözleşmesi, Legal Hukuk Dergisi, C.3, S. 34,Y. 2005, s. 3685 - 3691 (Kısaltılışı: Acar, Tasarının Değerlendirilmesi).
- : “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler”, Hukuk Biliminin Güncel Sorunlar III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı, C. 2 (Özel Hukuk), Ankara 2012, s.15-33.
- AKKANAT, HALİL** : “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler–Tebliğler, İstanbul 2012, s. 261-272 (Kısaltılışı: Akkanat, Sona Erme).
- AKINCI, ŞAHİN** : “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, AÜHFD 2008, C. 57, S. 3, s.33-50. (Kısaltılışı: Akıncı, İşyeri Kirası).
- AKYİĞİT, ERCAN** : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012.
- AKYOL, ŞENER** : Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması, B. 2, İstanbul 2006.
- ALTAŞ, HÜSEYİN** : Hasılat ve Şirket Kirası, Ankara 2009.
- : “Kira Parası Artışlarının Sınırlanması”, AÜHFD 2000, C.49, S.1, s. 97-116.
- ARAL, FAHRETTİN/** : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa

- AYRANCI, HASAN** : Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 10, Ankara 2012.
- ARPACI, ABDÜLKADIR** : Borçlar Hukuku Özel Bölüm (Hatemi,Hüseyin /Serozan , Rona /Arpacı, Abdülkadir), İstanbul 1990 (Kısaltılışı: Arpacı).
- ATABEKOĞLU, FATMA** : “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi, BÜHFKHHD 2013, C. 9, S. 103-104, s. 171-181.
- ATAMER, YEŞİM** : “Taşınır Satım Sözleşmesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu (Derleyen, Murat M.İnceoğlu), İstanbul 2012, s. 187-221.
- AYDOĞDU, MURAT** : Konut Finansman Sistemi, Ankara 2010.
- : “Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence Verme Borcu”, DEÜHFD , C.14, S. 1,Y. 2012, s. 1-53.
- AYDEMİR, EFRAİL** : Kira Hukuku, Ankara - 2013.
- AYSAL, MUSTAFA** : “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, BÜHFKHHD, Y.2013, C. 9, S.103-104, s.183-191.
- ARAT, AYŞE** : Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Ankara 2006.
- AYRANCI, HASAN** : Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri), Ankara 2003.
- BAŞARAN, ECE** : “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısı Sorunu mu?”, Terazi Hukuk Dergisi, Y. 2009, S. 38, s. 55-69 (Kısaltılışı: Başaran, İkili Yapı Sorunu).
- BAYSAL, BAŞAK** : Sözleşmenin Uyarlanması, B.1, İstanbul 2009 (Kısaltılışı: Baysal, Uyarlama).
- : “Aşırı İfa Güçlüğü”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler-Tebliğler, İstanbul 2012, s.113-143 (Kısaltılışı: Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü).

- BELEN, HERDEM** : “Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler”, İBD 2013, C. 87, S. 3, s. 106-138.
- BERKİ, ŞAKİR** : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 1973.
- BURCUOĞLU, HALUK** : Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993 (Kısaltılışı: Burcuoğlu, Tahliye).
- : “Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler, Turgut Akıntürk’e Armağan 2008, s.17-46 (Kısaltılışı: Burcuoğlu, Kira İle İlgili Yenilikler).
- : Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarılma Taşınmaz Kirası Sözleşmelerinde ve Dövizli Endeksli Kredi Sözleşmelerinde Uyarılma Uygulaması, İstanbul 1995.
- BUZ, VEDAT** : Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara 2005.
- CEYLAN, EBRU** : İsviçre Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesi İle İlgili Hüküm Çevirileri, İBD 2013, C.87, S.4, s. 215-243 (Kısaltılışı: Ceylan, Çeviriler).
- ÇABRİ, SEZER** : Konut Finansmanı Sözleşmeleri, İstanbul 2010.
- : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğu, Ankara 2013
- ÇEVİK, ÖKTEM SEDA** : “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi”, Batider 2012, C. XXVIII,S. 2, s. 205-227.

- DEMİR, MEHMET** : Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Yenilikler, Ankara 2012 (Kısaltılışı: Demir, Yenilikler).
- DOĞAN, MURAT** : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, Prof.Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, İstanbul 2011, s.501-519 (Kısaltılışı: Doğan, Hükümlerin Değerlendirilmesi).
- : “Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, AÜEHFD , C. VIII, S. 1-2, Y. 2004, s.443-476, [http://www.erzincan.edu.tr/birim/HukukDergi/makale/2004\\_VIII\\_19.pdf](http://www.erzincan.edu.tr/birim/HukukDergi/makale/2004_VIII_19.pdf) (Kısaltılışı: Doğan, Geri Verme Borcu).
- : Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011.
- : Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: aile konutu, EHFD 2002, C.VI, S.1- 4, s.285-300 (Kısaltılışı: Doğan, Yeni Bir Müessese).
- EDİP, DOĞRUSÖZ / YAVUZ, NİHAT** : Kira Tespit Davaları Kiranın Saptanması- Kira Sözleşmesinin Değişen Koşullara Uyarlanması- Kira Hukukunun Temel Kavramları - İlgili Kanun ve Yönetmelikler, Ankara 1992.
- ERDOĞAN, HASAN** : Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara 2006 (Kısaltılışı: Erdoğan, Kira Alacağı ve Tazminat).
- ERDOĞAN, CELAL** : Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, B.10, Ankara 2000 (Kısaltılışı: Erdoğan, Kira Tespiti ve Kira Alacağı).
- EREN, FİKRET** : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.14, Ankara 2012.
- : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014 (Kısaltılışı: Eren, Borçlar Özel).

- ERMAN, HASAN** : İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller, İstanbul 1979.
- ERTAŞ, ŞEREF** : Eşya Hukuku, B. 10, İzmir 2012.
- ERZURUMLUOĞLU, ERZAN** : Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara 1973.
- GÖKYAYLA, EMRE** : “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m.339)”, Prof.Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, C.II, İzmir 2013, s. 1203-1251 (Kısaltılışı: Gökyayla, Uygulama Alanı).
- : “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344.maddesinin Değerlendirilmesi”, BÜHFKHHD, Y. 2013, C.9, S.103.-104, s. 18-51. (Kısaltılışı: Gökyayla, Kira Bedeli).
- GÜMÜŞ, MUSTAFA ALPER** : Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012 (Kısaltılışı: Gümüş, Kira Sözleşmesi).
- : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, İstanbul 2012 (Kısaltılışı: Gümüş, Borçlar Özel).
- : Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri (TMK m.185-281) , İstanbul , 2008.
- : “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler”, BÜHFKHHD, Y.2013, C.9, S.103-104, s. 7-17.
- GÜNEL, MUSTAFA CAHİT** : Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2010.
- HAVUTÇU, AYŞE** : Evlilik Birliğinin Temsili, Ankara 2006.
- İNCEOĞLU, M. MURAT** : Kira Hukuku, C. II, İstanbul 2014 (Kısaltılışı: İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II).
- : “Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, BÜHFKHHD, Y. 2013, C. 9, S.103-104, s. 52-88 (Kısaltılışı: İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül Borcu).

- : “Yargıtay Kararları Işığında Sözleşmeye Aykırılıktan Doğan Manevi Tazminat Talepleri”, Batider 2008, C. XXIV, S.4, s. 77-121.
- : “Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler”, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu, Makaleler - Tebliğler (Derleyen, Prof.Dr. Çiğdem Kırca), İstanbul 2013, s. 173-213 (Kısaltılışı: İnceoğlu, Değişiklik ve Yenilikler).
- : “Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu (Derleyen, Murat M. İnceoğlu), İstanbul 2012, s. 245-260 (Kısaltılışı: İnceoğlu, Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi).

**İNCEOĞLU, M.MURAT /BAŞ, ECE:** Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Buradan Kaynaklanan Sorumluluğu”, BATİDER 2012, C. XXVIII, S.1, s. 111-154.

- : “Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi”, Prof.Dr. Şener Akyol’a Armağan , İstanbul 2011, s. 523-547 (Kısaltılışı: İnceoğlu/Baş, Kira Parasının Belirlenmesi).

- : “Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı”, İÜHFM 2012, C.LXX, S. 2, s. 165-182 (Kısaltılışı: İnceoğlu / Baş, Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı).

**İPEK, EYÜP**

- : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler, s.59-92, TBBD 2012, S.102

<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2012-102-1213>.

- KAHVECİ, NALAN** : Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005.
- KAPLAN, İBRAHİM** : Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, Ankara 1987 (Kısaltılışı: Kaplan, Sözleşmeye Müdahale).
- KARAHASAN, MUSTAFA REŞİT** : Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Öğreti Yargıtay Kararları, C. 1, İstanbul 2002 (Kısaltılışı: Karahasan, Öğreti Yargıtay Kararları, C.I).
- KILIÇOĞLU, AHMET** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler (Yeni Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış), B.16, Ankara 2012.
- : Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler, Ankara 2008 (Kısaltılışı: Kılıçoğlu, Eleştiriler).
- : Türk Medeni Kanununda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, Ankara 2002 (Kısaltılışı: Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası).
- Kuntalp, Erdem/Barlas, Nami/Moralı Ahu Ayanoğlu/İşintan, Çavuşoğlu/İpek, Mehtap /Yaşar, Mert/Koç, Sedef** : Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2005 (Kısaltılışları: Kuntalp Tasarıya İlişkin Değerlendirmeler; Yaşar, Tasarıya İlişkin Değerlendirmeler; İşintan, Tasarıya İlişkin Değerlendirmeler).
- MORALI, AHU AYANOĞLU** : Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi ”, BÜHFKHHD, Y.2013, C.9, S.103-104, s. 108-131.
- OĞUZMAN, KEMAL/TURGUT, ÖZ** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.8, İstanbul 2010.
- OLGAÇ, SENAI** : Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri III- Kira İstanbul 1966 (Kısaltılışı: Olgaç, Kira).

- : Kira Parasını Tesbit Ve Tahliye Davaları, İstanbul 1968 (Kısaltılışı: Olgaç,Tesbit ve Tahliye).
- ÖNCE, ÖZGÜ** : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, S.2, s.300-348, <http://www.izmirbarosu.org.tr/IzmirBaro/pdf/yayinlar/dergi2012.pdf>.
- ÖZ, TURGUT** : Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklik ve Yenilikler, B. 3, İstanbul 2012.
- ÖZDOĞAN,MUSTAFA/ OYBAK,TUBA** : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye, İstanbul 2012.
- ÖZEN , BURAK** : “Kira Konusunun Devri”, BÜHFKHHD, Y.2013, C.9, S.103-104, s. 89-107.
- : Haksız Zilyetlikte İade, İstanbul 2003.
- : “Sebepsiz Zenginleşme Talebinin Konusu Olarak “Ticari İşletme”, Ünal Tekinalp’a Armağan, C. II, İstanbul 2003, s.707-728.
- ÖZER, SELİÇİ** : Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1976.
- ÖZER, TÜLAY** : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği”, Prof.Dr. Erhan Adal’a Armağan, İstanbul 2012, s. 1013-1033.
- RUHİ, AHMET CEMAL** : Kira Hukuku, C. I, Ankara 2011 (Kısaltılışı: Ruhi, Kira Hukuku, C.I).
- : Kira Hukuku, C. II, Ankara 2011 (Ruhi, Kira Hukuku, C. II).
- SEVGİCAN, AYDIN** : “Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarılma Davaları”, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Yıl 5, S. 45, Mayıs 2010, s. 47-62.
- SİRMEN, LALE** : Eşya Hukuku, Ankara 2013.

- ŞAFAK, ALİ** : Ansiklopedik Hukuk Sözlüğü, B. 4, Ankara 2002.
- ŞENYÜZ, DOĞAN** : Borçlar Hukuku, Bursa-2006.
- ŞIPKA, ŞÜKRAN** : Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, B. 2, İstanbul 2004 (Kısaltılışı: Şipka, Aile Konutunda Eşin Rızası).
- TANDOĞAN, HALUK** : Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri, C I/2, B.6, İstanbul 2008 (Kısaltılışı: Tandoğan, I/2).
- TUNABOYLU, MÜSLİM** : Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları, B. 2, Ankara 2007 (Kısaltılışı: Tunaboylu, Borçlar Kanunu).
- : Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, Ankara 2007 (Kısaltılışı: Tunaboylu, Kira Kanunu).
- ULUSOY, EROL** : “Kira Depozitosuna Faiz Ödenir Mi?”, BATİDER 2000, C.20, S.3, s. 41-59.
- UYGUR, TURGUT** : Açıklamalı ve İçtihatlı Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku C.V, Ankara 2003.
- : Açıklamalı - İçtihatlı Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri C. IV, Ankara 1992 (Kısaltılışı: Uygur, Özel Borç İlişkileri).
- YALMAN, SÜLEYMAN/  
ARIKAN, MUSTAFA** : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı, Ankara 2012, s.525-535.
- YAVUZ, NİHAT** : Türk Kira Hukuku, C. 1, Ankara 2003.
- : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler, Genel Hükümler-Özel Hükümler, B. 2, Ankara 2012.

- YAVUZ, CEVDET** : Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)  
(Hazırlayanlar: Cevdet Yavuz, Faruk Acar,  
Burak Özen), B. 11, İstanbul 2012.
- YEŞİLLER, MEHMET** : Roma Hukukunda Kira Sözleşmesi (Locatio  
Conductio Rei), Yayınlanmamış Doktora  
Tezi, Ankara 2012.
- YILMAZ, EJDER** : Hukuk Sözlüğü, Ankara 2005.
- YILMAZ, ÇİĞDEM MİNE** : Mortgage Sisteminin Hukuki Niteliği ve  
Türk Hukuk Sisteminde Yeri Ankara 2012.
- YILMAZ, SÜLEYMAN** : “Dövizle Endeksli Tüketici Kredilerinde  
Uyarılama Sorunu ve Yargıtayın Bakışı”,  
AÜHFD 2010, C. 59, S.1, s.131-174.
- ZEVKLİLER, AYDIN /  
GÖKYAYLA, EMRE** : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 13,  
Ankara 2012.

## Yararlanılan İnternet Kaynakları

Kazancı İçtihat Bankası

[http://www.erzincan.edu.tr/birim/HukukDergi/makale/2004\\_VIII\\_19.pdf](http://www.erzincan.edu.tr/birim/HukukDergi/makale/2004_VIII_19.pdf)  
(E.T.17.11.2014).

<http://www.izmirbarosu.org.tr/IzmirBaro/pdf/yayinlar/dergi2012.pdf>  
(E.T.10.02.2015).

[http://www.hukukdergi.hacettepe.edu.tr/dergi/Hukuk\\_Fak\\_Derg\\_makale\\_1.pdf](http://www.hukukdergi.hacettepe.edu.tr/dergi/Hukuk_Fak_Derg_makale_1.pdf)  
(E.T.26.02.2015).

<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2012-102-1213> (E.T.20.04.2015).

<http://www.istanbulbarosu.org.tr/proje/dergi/15/index.html#/6/> (E.T.10.01.2015).

## KISALTMALAR

<b>ABD</b>	Ankara Barosu Dergisi
<b>AÜHFD</b>	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>AÜEHFD</b>	Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>AYM</b>	Anayasa Mahkemesi
<b>B.</b>	Baskı
<b>b.</b>	bent
<b>BATİDER</b>	Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Dergisi
<b>BK</b>	Borçlar Kanunu
<b>BÜHFKHHD</b>	Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi
<b>Bkz.</b>	bakınız
<b>C.</b>	Cilt
<b>c.</b>	cümle
<b>DEÜHFD</b>	Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>DİK</b>	Devlet İhale Kanunu
<b>dpn.</b>	dipnot
<b>E.</b>	Ek
<b>eBK</b>	eski Borçlar Kanunu
<b>EHFD</b>	Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>ET.</b>	Erişim Tarihi
<b>f.</b>	fıkra
<b>GKHK.</b>	Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
<b>HD.</b>	Hukuk Dairesi
<b>HMK.</b>	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
<b>İBD</b>	İstanbul Barosu Dergisi
<b>İBK</b>	İsviçre Borçlar Kanunu
<b>İİK</b>	İcra İflas Kanunu
<b>İÜHFM</b>	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
<b>K.</b>	Karar
<b>KİB</b>	Kazancı İçtihat Bankası

<b>KİK</b>	Kamu İhale Kanunu
<b>MEB</b>	Milli Eğitim Bakanlığı
<b>m.</b>	madde
<b>örn.</b>	örneğin
<b>RG.</b>	Resmi Gazete
<b>S.</b>	Sayı
<b>s.</b>	sayfa
<b>TBK</b>	Türk Borçlar Kanunu
<b>TC.</b>	Türkiye Cumhuriyeti
<b>TFE</b>	Tüketici Fiyat Endeksi
<b>TMK</b>	Türk Medeni Kanunu
<b>TTK</b>	Türk Ticaret Kanunu
<b>ÜFE</b>	Üretici Fiyat Endeksi
<b>vb.</b>	ve başkaları
<b>vd.</b>	ve devamı
<b>vs.</b>	ve saire
<b>Y.</b>	Yıl
<b>Yarg.</b>	Yargıtay
<b>YHGK</b>	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
<b>YİBK</b>	Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
<b>YKD</b>	Yargıtay Kararları Dergisi

## GİRİŞ

Konut ve işyeri ihtiyacı insan hayatının en temel gereksinimleri içerisinde yer almaktadır. Bu nedenle de uygarlığın başlangıcından beri bu sorun, toplumlar için önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>1</sup>. İnsanlar bu sorunları çözmek için zaman zaman farklı yollara başvurmuşlar. Roma hukukuna baktığımız zaman sadece çok zengin azınlık kesimin ev sahibi olduğu için, nüfusun geriye kalan kısmının çok katlı apartmanlara benzeyen “*insula*” denilen dar daireleri kiralamak zorunda kaldığı görülmektedir<sup>2</sup>. Daha sonraki zamanlarda ise, insanlar bu ihtiyacın giderilmesi için uygun şartlarla konut almak için krediyi sağlayan konut finansmanı sistemini geliştirmeye çalışmışlardır. Fakat uygulamadan da görüldüğü üzere, çoğu hallerde insanlar bu ihtiyaçlarını karşılamak için konut veya işyerini satın almakla değil, kiralamakla karşılamayı tercih etmişlerdir. Bu yönüyle de kira sözleşmesinin bir türü olan konut ve çatılı işyeri kirası önem arz etmektedir.

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da bunun karşılığında kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Hukuki niteliği itibariyle kira sözleşmesi, her iki tarafa borç yükleyen, kullandırma ve yararlanma amacı güden sözleşmelerdendir. Kira sözleşmesinin bir türü olan konut ve çatılı işyeri kirası insanın temel ihtiyaçlarından olan çevresel etkilerden ve tehlikelerden koruyacak bir barınma

---

<sup>1</sup> **Yılmaz, Çiğdem Mine** , Mortgage Sisteminin Hukuki Niteliği ve Türk Hukuk Sisteminde Yeri, Ankara 2012, s.17.

<sup>2</sup> **Yeşiller, Mehmet**, Roma Hukukunda Kira Sözleşmesi (Locatio Conductio Rei), Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara 2012, s.29.

ve sığınma yeri olan konut ihtiyacını, günlük geçimini sağlamak için ise, işyerine duyduğu ihtiyacı karşılamaya yönelmiştir.

Kira sözleşmesine ilişkin hükümler, hem 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda, hem de 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda yer almaktaydı. Bu kanunlarda yer alan düzenlemeler, hem dilinin eskiliği nedeni ile anlaşılma zorluğu, hem de tüm kira sözleşmelerini kapsamaması nedeniyle karmaşıklıklara yol açmaktaydı. Bu düzenlemeleri yeknesaklaştırmak için Kanun Koyucu hem 818 sayılı Borçlar Kanununu, hem 6570 sayılı Kanunu yürürlükten kaldırarak kira sözleşmesine ilişkin hükümleri 6098 sayılı TBK m. 299-378'de düzenlemiştir. Bu hükümler, TBK'da Dördüncü Bölümde Üç ayırım altında toplanmıştır. Birinci ayırım "Genel Hükümler" başlığı altında m.299-338, ikinci ayırım "*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*" başlıklı m.339-356, üçüncü ayırım ise, "*Ürün Kirası*" başlıklı m.356-378'i kapsamaktadır. Biz bu çalışmamızda esas itibariyle konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlere değineceğiz.

Çalışmamız üç "Bölüm" ve "Sonuç"tan oluşmaktadır. Birinci bölümde, konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümleri daha iyi anlamak için adi kira sözleşmesinin tanımı, hukuki niteliği ve tarafların borçları ele alınmıştır.

İkinci bölümde, konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanı, konut ve çatılı işyeri kavramı, bağlantılı sözleşme yasağı ve güvence, kira bedelinin belirlenmesi ve tespit davası hususları incelenmiştir.

Üçüncü bölümde ise, genel olarak adi kira sözleşmesinin sona ermesi, detaylı olarak ise, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi ve sonuçlarına değinilmiştir.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ, TÜRLERİ

#### UNSURLARI VE TARAFLARIN HAKLARIN VE BORÇLARI

### Ş1. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ, TÜRLERİ VE UNSURLARI

#### I. Kira Sözleşmesinin Diğer Sözleşmeler İçindeki Yeri ve Tanımı

Kira sözleşmesi, kullandırma amacı güden sözleşmelerin başında gelir ve bu çeşit sözleşmeler içinde ivazlı (karşılıklı) olan bir sözleşmedir. Örneğin, bu çeşit sözleşmelerden kullanım ödücü (ariyet), bir malın karşılıksız kullandırılmasını sağladığı halde, kirada, kira konusu mal karşılığında kiracı belirli bir kira parası öder. Kira sözleşmesi, yasada düzenlenen diğer bir kullandırma amacı güden tüketim ödücü (karz) sözleşmesinden de farklıdır<sup>3</sup>. Tüketim ödücü sözleşmesine bir miktar para veya tüketilebilen bir şey konu olabilir. Buna karşılık, kira sözleşmesine, kullanmakla tükenmeyen şeyler konu olabilir.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun<sup>4</sup> “Dördüncü Bölüm” ünde “*Kira Sözleşmesi*” düzenlenmiştir. Bu bölüm, üç ayırımdan oluşmaktadır. “Birinci ayırım”, “*Genel Hükümler*” başlığını taşımaktadır. Bu ayırım, TBK m. 299-338 arasında yer almaktadır. Burada yer alan düzenlemeler genel hüküm olduğu için TBK’da

---

<sup>3</sup> Zevkliler, Aydın /Gökyayla, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B.13, Ankara 2013, s.183.

<sup>4</sup> RG. T.04.02.2011, S.27836.

düzenlenen her türlü kira sözleşmesine uygulanabilir niteliktedir. “İkinci Ayrım”da “*Konut ve Çatılı İşyeri*” kiralari, “Üçüncü Ayrım”da ise “*Ürün*” (hasılat) kirasi düzenlenmiştir.

Türk Borçlar Kanununun m. 299 hükmü, kira sözleşmesini şu şekilde tanımlamaktadır: “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*”. Bu tanıma göre, kira sözleşmesi her iki tarafa borç yükleyen ve haklar getiren bir özel hukuk sözleşmesidir<sup>5</sup>. Tanımdan da görüldüğü üzere TBK’nın vermiş olduğu tanımlama hem genel olarak kira sözleşmesini, hem de özel olarak ürün kirasını kapsar niteliktedir. Zira kanuni tanımdaki “*yararlanma*” kavramı ürün kirasına işaret eder niteliktedir<sup>6</sup>. Bu yönüyle Kanun Koyucu kira sözleşmesini geniş anlamda tanımlamaktadır. Fakat Kanun Koyucunun bu yaklaşımı eleştirilmektedir. *Gümüş’e* göre, ürün kirasının bu tanım kapsamına alınması doğru değildir. Çünkü ürün kirasının konusunu ürün getiren eşya kadar, aynı zamanda “*ürün getiren haklar*” da oluşturabilir. Oysa TBK m. 299’un hem adi kira, hem de ürün kirasını kapsamayı hedefleyen tanımı sadece “*eşya (şey)*” üzerinden yapılmış ve böylece ürün getiren haklara ilişkin ürün kirası kapsam dışı bırakılmıştır<sup>7</sup>. Bu eleştiriler üzerinden *Gümüş* kira sözleşmesini şu şekilde tanımlamıştır. “*Kira sözleşmesi öyle bir borç sözleşmesidir ki, kiralayan bir eşyanın*

---

<sup>5</sup> **Ruhi, Ahmet Cemal**, Kira Hukuku C.I, Ankara 2011, s. 15 vd.

<sup>6</sup> **Yavuz, Cevdet** (Hazırlayanlar: Cevdet Yavuz / Faruk Acar / Burak Özen) Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), B. 11, İstanbul 2012, s. 181.

<sup>7</sup> **Gümüş, Mustafa Alper**, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012, s.30.

*kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracı ise karşılığında kiralayana kira bedeli vermeyi borçlanır*”<sup>8</sup>. Bize göre de bu tanım isabetli bir tanımdır.

Öğretide kira sözleşmesini farklı tanımlayan yazarlar da vardır. Örneğin, *Akyiğit*<sup>9</sup> kira sözleşmesini taraflardan bahs etmeden şöyle tanımlanmasının da mümkün olabileceği görüşünü ifade etmektedir: “*Kira sözleşmesi bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını belli bir bedel karşılığında başkasına bırakılmasını öngören özel hukuk sözleşmesi*”dir.

Avrupa hukukuna baktığımızda kira sözleşmesinin dar anlamda tanımlandığını görüyoruz. Örneğin, İsviçre Borçlar Kanununun 253. maddesi kira sözleşmesini şöyle tanımlamıştır. “*Kira sözleşmesi ile kiralayan kiracıya bir eşyanın kullanımını bırakmayı, kiracı da kiralayana bunun için kira bedeli ödemeyi yükümlenir*”<sup>10</sup>. İsviçre Kanun Koyucusu m.253’de “dar” anlamda (adi) kira sözleşmesini tanımlamıştır<sup>11</sup>.

## **II. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği**

Yukarıda verilen tanımlardan anlaşılacağı üzere kira sözleşmesi, aynı bir sözleşme olmayıp rızai bir sözleşme niteliğindedir. Rızai olması sebebiyle teslim şartının olmadığı bu sözleşmelerde tarafların borç doğurucu nitelikte taahhütlerde bulunması sözleşmenin kurulması için yeterlidir<sup>12</sup>.

---

<sup>8</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.30.

<sup>9</sup> **Akyiğit, Ercan**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012, s.68.

<sup>10</sup> **Ceylan, Ebru**, İsviçre Borçlar Kanununun Kira Sözleşmeleri İle İlgili Çevirileri, İBD 2013, C.87, S.4, s.216

<sup>11</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.31

<sup>12</sup> **Yavuz, Nihat**, Türk Kira Hukuku, C.1, Ankara 2003, s.85.

Yine verilen tanımlardan görüldüğü üzere, kira sözleşmesi her iki tarafın borç altına girdiği karşılıklı (synallagmatique) sözleşmelerdendir. Çünkü kiracı kiralananı kullanma karşılığı kira bedeli ödemeyi, kiraya veren ise, kiralananı kullanılma için elverişli bulundurma yükümlülüğü altına girmektedir. Aynı zamanda kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmedir<sup>13</sup>. Kira bedeli çoğu zaman dönemlik edimlerle ödenir. Fakat kira sözleşmesine süreklilik niteliği veren kiracının kira bedelini dönemlik edimlerle ödeme borcu değil, bilakis kiracının ifa menfaatinin zamana yayılmasını sağlayan kiraya verenin kiralananı kiracıya kullandırma ve sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli olarak bulundurma borcudur<sup>14</sup>. Kira sözleşmesi taraflara kişisel nitelikli hak bahşeder<sup>15</sup>. Yani, aynı haklardan farklı olarak ancak taraflar arasında hüküm ve sonuç doğurur. Kira sözleşmesi hukuki niteliği bakımından süreli ve süresiz olarak yapılabilir.

### **III. Kira Sözleşmesinin Türleri**

6098 sayılı TBK'nın kira ile ilgili hükümlerini incelediğimizde, kira sözleşmesinin çeşitli olgulara göre, değişik türleriyle karşılaşmaktayız. Kısaca çeşitli kira türlerine değinmeyi gerekli buluyoruz.

---

<sup>13</sup> **Altaş, Hüseyin**, Hasılat ve Şirket Kirası, Ankara 2009, s.47.

<sup>14</sup> **Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2012, s.210.

<sup>15</sup> **Altaş**, s.47.

### **A. Kira Konusu Eşyanın Taşınır ya da Taşınmaz Olmasına Göre**

Kira sözleşmesi gereğince ücret karşılığında belirli süre kullanmak üzere kiracıya bırakılan eşya taşınırsa, taşınır kirasından söz edilir. Motorlu araçların, gelinliğin, smokinin, sörf veya kayak gibi spor malzemelerinin, müzik aletlerinin kiralanması taşınır kirasının tipik örnekleridir<sup>16</sup>. Taşınır kirasının konusunu nesnel (maddi) nitelikteki taşınırlar oluşturabileceği gibi, ürün getiren bir hak ya da yalnızca kullanılacak olan ve gelir getirmeyen bir hayvan da oluşturabilir. Öğretide ürün vermeyen bir hayvanın kiraya verilmesi taşınır kirası sayılıyorsa da, bazı yazarlar ürün verse bile, yine taşınır kirası sayılacağı görüşünü savunuyorlar. Örneğin, Akyiğit bir hayvanın normal taşınır kirasının konusunun oluşturması bakımından, sadece onun ürün verip vermeyişinin önemli olmadığını, ürün verse de kiracıya tanınan hakkın içeriğine göre normal kira veya ürün kirasından söz edilebileceği görüşündedir<sup>17</sup>.

Sözleşmenin konusu bir taşınmazsa, o zaman taşınmaz kirasından söz etmek gerekir. Taşınmaz kabul edilen her olgunun taşınmaz kirasının konusunu oluşturması mümkündür. Konut, işyeri, arsa/tarla vs. böyledir<sup>18</sup>.

### **B. Kiracıya Tanınan Yetki ve Kira Konusunun Ürün Getirip Getirmemesine Göre**

Kiraya konu edilen şey ürün getirsin getirmesin, kiracıya sadece bu şeyi kullanma hakkı tanınmışsa, ortada bir “*normal/basit*” kira sözleşmesi vardır<sup>19</sup>.

---

<sup>16</sup> Zevkliler / Gökyayla, s.188.

<sup>17</sup> Akyiğit, s.73.

<sup>18</sup> Akyiğit, s.73.

<sup>19</sup> Tandoğan, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, I/2, İstanbul 2008, s.2 vd.

Buna karşılık, ürün getiren bir taşınır, taşınmaz ya da bir hak, kullanılmak ve gelirlerinden yararlanılmak üzere kiralanmışsa, ortada bir ürün kirası vardır. Bu olgu 818 sayılı eBK döneminde yasa ve öğretide “*hasılat kirası*” diye anılırdı<sup>20</sup>. Ürün kirasının ayrıca özelliği, mutlaka ürün veren bir şeye yönelmesi ve kiracıya o şeyi kullanma ve yararlanma hakkının tanınmasıdır.

### C. Kira Sözleşmesinin Süresine Göre

Kira sözleşmesinde kiralananın kiracıya belli bir sürede kullanılması için devredildiğini yukarıda belirtmiştik. Ancak, kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların kira süresini belirlemiş olmaları şart değildir. Fakat kira süresi sözleşmesinin sona ermesi bakımından önem arz eder. Ayrıca sözleşmenin niteliğini belirleme açısından “*süreklilik*” ancak süre kavramı ile açıklanabilir<sup>21</sup>.

6098 sayılı TBK kira süresini özel hükme bağlamıştır. Kira sözleşmesinin bir objektif esaslı noktası ve unsuru olmamakla birlikte, kira sözleşmesinin sona ermesi aşamasında önemli görüldüğünden, kira süresi ayrıca düzenlenmiştir<sup>22</sup>. Türk Borçlar Kanunu kira süresi konusunda yeni bir hükme yer vermiştir. TBK m.300’e göre, “*Kira sözleşmesi belirli veya belirli olmayan bir süre için yapılabilir*”. Burada ilk husus sürenin sözleşmede belirtilmesi zorunluluğunun bulunmadığıdır. Sürenin belirli veya belirli olmayan şekilde olması, yukarıda da belirttiğimiz üzere kira sözleşmesinin her iki türüne bağlanan sonuçların sınırını çizmek ve özellikle kira sözleşmesinin sona ermesinde farklılığı belirlemeye yönelmiştir.

---

<sup>20</sup> Altaş, s.73.

<sup>21</sup> Yavuz, s.187.

<sup>22</sup> Demir, Mehmet, Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Yenilikler, Ankara 2012, s.57.

Belirli süreli kira sözleşmesi, tarafların fesih beyanına gerek olmadan, kararlaştırılan sürenin dolmasıyla sona erer. Nitekim bu husus TBK m.300/2’de açıkça belirtilmiştir. TBK m.300/2’ye göre, “*Karlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır*”. Kira sözleşmesinde kira süresini taraflar açık ve örtülü irade beyanlarıyla belirleyebilirler. Bu belirleme farklı şekillerde olabilir. Örneğin, gün, ay, sene olarak yahut belirli bir tarih şeklinde olabilir. Açıkça bir süre belirtilmese de, sözleşmenin amacından sürenin belirli olduğu anlaşılabilir. Örneğin, bir sezon boyunca yazlık evin kiralanmasında durum böyledir<sup>23</sup>. Çünkü sezonun hangi zaman aralığını kapsadığı bellidir.

TBK m. 300/2’deki tanımlama çerçevesinde belirli süre içermeyen kira sözleşmeleri belirsiz süreli sözleşmeleri ifade eder. Kira sözleşmelerinde hiç bir süre öngörülmemiş veya öngörülmüş olmasına rağmen belirli süreli sözleşme olarak nitelendirilemiyorsa belirsiz süreli kira sözleşmesinden söz edilir. Bu tip kira sözleşmesinin sona ermesi hem fesih bildirim yoluyla, hem de olağanüstü fesih yoluyla gerçekleşebilir.

#### **IV. Kira Sözleşmesinin Unsurları**

##### **A. Kiraya Veren Kulllanılmasını Kiracıya Bıraktığı Kiralanan**

Kira sözleşmesinin tanımından da anlaşılacağı üzere kira sözleşmesinin unsurlarının “*bir şeyin kullanılması*” veya “*kullanma ile birlikte yararlanılma*” sı ile “*kira bedeli*” ve bu konudaki “*anlaşma*”dan oluştuğunu söyleyebiliriz.

---

<sup>23</sup> Zevkliler/ Gökyayla, s.192.

Kira sözleşmesinin var olabilmesi için ortada bir kira konusunu oluşturacak kiralananın bulunması gerekir. Kiralanan kira sözleşmesinin niteliğine uygun olarak değişiklik gösterebilir. Eğer sözleşme adi kira sözleşmesi ise, kiranın konusu taşınır ve taşınmaz nitelikte olan cismani varlıklardır<sup>24</sup>. Eğer sözleşme ürün kirası ise, kiranın konusu cismani varlığı olmayan ancak hukuki ve ekonomik anlamda varlığı bulunan haklar veya iktisadi değerlerdir<sup>25</sup>.

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için, kiraya verenin kira konusuna malik olması şart değildir. Kiraya veren malik dışında bir kişi de olabilir. Kiraya verenin malik dışında bir kişi olduğu durumlarda, artık malik, kiraya verenin haklarını kullanamaz. Örneğin, kiracıya karşı tahliye davası açamaz, kiracıya ödeme ihtarı çekerek onu mütemerrüt duruma düşüremez<sup>26</sup>.

Kiracıya kiralananın kullanımının bırakılması hakkı şahsi nitelikte olduğundan, kiracı malik olmaz. Ancak, kiralananın kiracıya teslimiyle kiracı o şey üzerinde ferî zilyet<sup>27</sup> olur ve zilyetlikten kaynaklanan savunma haklarını kullanır<sup>28</sup>.

Kira sözleşmesinde kiralananın kiracının kullanımına bırakılması süreyle sınırlıdır. Kiralananın kullanılması geçici bir haktır. Yani kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiracı kiralananı iade ile yükümlüdür (TBK m.334/I). Bu konu ilerideki başlıklarda ayrıntılı olarak ele alınmıştır.

---

<sup>24</sup> **Aral/ Ayrancı**, s.211.

<sup>25</sup> **Tandoğan, I/2**, s.3.

<sup>26</sup> **Yavuz**, s.184.

<sup>27</sup> **Sirmen, Lale**, Eşya Hukuku, Ankara 2013, s.57.

<sup>28</sup> **Ertaş, Şeref**, Eşya Hukuku, İzmir 2012, s.45.

## B. Kira Bedeli

Kira sözleşmesinin niteliği itibariyle ivazlı bir sözleşme olduğuna yukarıda değinmiştik. Kiralananı kullanma karşılığında bir miktar para ödemek, kiracının asli edim yükümlülüklerindedir<sup>29</sup>.

818 sayılı Borçlar Kanunu m. 248 para kavramını çağrıştıracak şekilde “*ücret*” karşılığında bahsetmekteydi ve maddedeki ücret ifadesi mehaza uygun olarak kira bedeli olarak anlaşılmaktaydı<sup>30</sup>. 6098 sayılı TBK m. 298’de olumlu olarak “*kira bedeli*” kavramına yer vermiştir.

Kira sözleşmesinin varlığı için tarafların sözleşme özgürlüğü sınırları içerisinde kiracının vereceği bir kira bedeli üzerinde anlaşmaları gerekir. Zira kira bedelinin kira sözleşmesinin unsurlarından olduğu hususu 6098 sayılı TBK’da özel olarak ortaya konulmuştur. Genel hükümler arasında yer alan TBK m.313’ün başlığında “*Kira bedelini ödeme borcu*” kiracının borcu olarak belirtilmiş, maddede “*kiracı kira bedelini ödemekle yükümlüdür*” denilmiştir. Bu hüküm kira bedelinin sözleşmenin bir unsuru olduğunu açıkça ortaya koymaktadır<sup>31</sup>. Diğer bir anlatımla, kira bedelinin ödenmesi hususunda taraflar anlaşmak zorundadır. Aksi halde, kira sözleşmesi kurulmuş olmaz. Kira bedeli para olarak belirlenebileceği gibi bir misli eşya (örn., altın<sup>32</sup>) veya misli olmayan eşya olarak da belirlenebilir. Kira bedelinin para olarak ve para cinsi itibariyle Türk lirası olarak kararlaştırılacağı gibi, yabancı bir para

---

<sup>29</sup> Aral/Ayrancı, s.212; Altaş, s.50.

<sup>30</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.34.

<sup>31</sup> Yavuz, s.185.

<sup>32</sup> YHGK. T.15.04.1988, E.6-267, K.274 (Uygur, Turgut, Açıklamalı ve İçtihatlı Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, C.V, Ankara 2003, s.5737).

üzerinden de kararlaştırılması mümkündür. Kira bedelinin miktarının belirlenmesi şart olmayıp, objektif olarak veya dürüstlük kuralı çerçevesinde subjektif olarak belirlenebilir olması yeterlidir<sup>33</sup>. Ancak kira bedeli kira sözleşmesinin objektif esaslı noktasını oluşturduğundan belirli veya belirlenebilir kira bedeli üzerinde taraflar uyuşmadıkça kira sözleşmesi yoktur. Doktrinde bir görüşe<sup>34</sup> göre, kiraya verenin kiralananı kira bedeli tespit etmeden kiracıya teslim etmesi kira sözleşmesinin kurulması sonucunu doğurmaz. Ancak kiracının kiralananı fiilen kullandığı döneme ilişkin kira bedelinin hakim tarafından dürüstlük kuralı uyarınca belirlenebilir. Buna karşılık, *Gümüş'e*<sup>35</sup> göre, kiralananın kiracıya teslim edilmesi durumunda kiracının elde ettiği kullanma çıkarı, kiraya veren tarafından gerçekleşmeyen sebebe dayalı bir edim zenginleşmesi (condictio ob causam futuram) olarak, kişisel bir nitelikli bir sebepsiz zenginleşme talebi ile istenebilir.

### **C. Tarafların Anlaşması**

Her sözleşmede olduğu gibi kira sözleşmesinde de tarafların anlaşması sözleşmenin esaslı unsurlarından biridir. Kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından biri olan anlaşmayla, kiraya veren ile kiracı kiralananın kira bedeli<sup>36</sup> karşılığında devri konusunda anlaşmış olmaları hususu ifade edilmelidir. Kira sözleşmesi rızai bir sözleşme olduğundan, kiralananın kiracıya teslimi, sözleşmenin kurulması için gerekli değildir<sup>37</sup>.

---

<sup>33</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.35.

<sup>34</sup> **Aral/ Ayrancı**, s.36.

<sup>35</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.35.

<sup>36</sup> **Yavuz, s.186; Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.36; **Altaş**, s.51.

<sup>37</sup> **Aral / Ayrancı**, s.211; **Yavuz**, s.182.

Tarafların kira sözleşmesi yapması hususundaki anlaşmaları, tarafların ehliyeti, sözleşmenin kurulması, temsil ve şekil gibi hususlar TBK ve TMK'nın genel hükümlerine tabidir. Öncelikle tarafların anlaşabilmeleri için sözleşme ehliyetine sahip olmaları gerekir. Örneğin, kira sözleşmesinde tarafların tam fiil ehliyetine sahip olmaları gerekir. Mümeyyiz küçük veya kısıtlılar ancak yasal temsilcilerinin onayı ile kira sözleşmesi yapabilirler ya da onlar adına sözleşmeyi yasal temsilcileri yapar. Ancak vasiinin, bir yıldan fazla süreli ürün kirası veya üç yıl ve daha fazla süreli olağan taşınmaz kirası sözleşmesi yapması halinde, ayrıca vesayet makamı olan sulh hakiminin iznini alması gerekir (TMK m. 462/b.6 ). Ayırt etme gücüne sahip olmayanlar ise, kira sözleşmesini yapamazlar; yaparlarsa, sözleşme geçersiz olur (TMK m.14-15). Bu kişiler adına ancak yasal temsilcileri kira sözleşmesi yapabilirler.

Eşlerden her biri diğerinin onayı olmadan evlilik birliği adına tek başına kira sözleşmesi yapamaz. Çünkü kira sözleşmesi, evin günlük işlemlerinden, TMK'nın m.188'deki deyimiyile “*evin sürekli ihtiyaçların*” dan değildir<sup>38</sup> . Ancak haklı sebeplerin varlığı durumunda veya hakim tarafından yetkili kılınması halinde, eşlerden biri tek başına evlilik birliği adına birlikte ortaklaşa oturmak ve kullanmak üzere kira sözleşmesi yapabilir (TMK m. 188/I). Bu durumda, kiralanan konut aile konutu sayılır ve kira sözleşmesi yapan eş, diğerinin rızası olmadan kira sözleşmesini feshedemez (TMK m. 194/I).

Kira sözleşmesinde kiracı veya kiraya veren tarafında birden çok kişi yer alabilir. Bir malın ortak malikleri, sahibi oldukları malı, birlikte kiraya verebilirler. Bu durumda pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmış olması gerekir. Gerekli çoğunluk

---

<sup>38</sup> **Havutçu, Ayşe**, Evlilik Birliğinin Temsili, Ankara 2006, s.82.

sağlanarak malın kiraya verilmesi durumunda TBK m.85 hükmü uyarınca bölünmesi mümkün olmayan borçtan söz edileceği için kiraya verenler, kiracıya karşı birlikte sorumlu olurlar. Gerekli çoğunluk kararı bulunmadan bütün paydaşlar adına kira sözleşmesi yapılmışsa, yetkisiz temsile ilişkin kurallar uyarınca diğer paydaşların da onay (icazet) vermemesi halinde sözleşme diğer paydaşları bağlamaz (TBK m. 47/I) ve kiraya veren paydaş veya paydaşlar TBK m. 47 uyarınca, kiracıya tazminat ödemek zorunda kalırlar. Ancak yetkisiz paydaş veya paydaşlar kira sözleşmesini kendi adlarına yapmışlarsa, borç doğurucu özelliği gereği, sözleşme geçerli olur. Ancak diğer paydaşlar kullanıma engel olurlarsa, kiraya veren paydaş, ifa etmeme nedeniyle kiracıya karşı sorumlu olur.

Birden çok birlikte kiracı, olağan kiralarda kira parası borcu bölünmesi<sup>39</sup> mümkün olan bir borç olduğu için, her biri payına düşen oranda kira parasından sorumludur. Ancak ticari kiralarda, TTK m.7/1 hükmü uyarınca aksi kararlaştırılmadıkça, kira parasından kiracıların birlikte (müteselsilen) sorumlulukları esastır.

---

<sup>39</sup> **Eren, Fikret**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B. 14, Ankara 2012, s.109.

## **§ 2. KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRAYA VERENİN ve KİRACININ BORÇLARI**

### **I. Genel Olarak**

Kira sözleşmesi her iki tarafa borç yükleyen sözleşme olduğu için hem kiracının, hem de kiraya verenin hakları ve borçları bulunmaktadır. Örneğin, kiracının kiralananı kullanmaya elverişli bir biçimde teslim edilmesini, sözleşme süresi boyunca kiralananı kullanmaya elverişli tutulmasını, kiralananın ayıplı olması halinde ortaya çıkan bozuklukların giderilmesini isteme vs. hakları vardır. Buna karşılık, kiraya verenin kiralananın sözleşmeye uygun kullanılmasını, ayıp durumunda derhal bildirilmesini, kira bedelinin ödenmesi isteme, sözleşme bitiminde kiralananın geri verilmesini isteme vs. gibi hakları vardır. Görüldüğü üzere bir tarafın hakları diğer tarafın borçlarına uygun düşmektedir. Bu nedenle biz de bu bölümde tekrardan kaçınmak için kiraya verenin ve kiracının borçlarına değineceğiz.

### **II. Kiraya Verenin Borçları**

#### **A. Kiralananı Sözleşmede Öngörülen Kullanmaya Elverişli Teslim ve Bu Halde Bulundurma Borcu**

##### **1. Kiralananı Sözleşmede Öngörülen Kullanmaya Elverişli Teslim Borcu**

818 sayılı eBK m. 249/1’de kiraya verenin teslim borcuna ilişkin şu hüküm yer almaktaydı. “*Kiralayan kiralananı akitten maksut olan kullanmağa salih bir halde kiracıya teslim etmek... ile mükelleftir*”. Yeni TBK m. 301/c. 1’de ise, “*Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmekle... yükümlüdür*” denilmiştir. Kiraya verenin bu maddede

düzenlenen teslim borcu, kiralananın sözleşmede öngörülen amaca uygun kullanılmasına imkan sağlayacak nitelikte teslim ilişkindedir<sup>40</sup>. Sözleşmeye uygun kullanımı belirlemede ilk önce tarafların anlaşması önem taşır. Anlaşma yoksa, sözleşmeye uygun teslimin tespitinde sözleşmenin amacına ve somut olayın şartlarına (örn., kiralananın konut, büro vs.) ve objektif kriterlere göre değerlendirme yapılır<sup>41</sup>. Kiralanan eşya, bütün unsurları ile işlevini yerine getirebiliyor ve yararlanılması kiracının vücut bütünlüğü ve yaşamına yönelik bir tehlike oluşturmuyorsa, kullanım elverişliliğine sahip sayılır<sup>42</sup>. Diğer bir ifadeyle, kiralanan sözleşmede kararlaştırılan ve kiracının beklediği menfaati sağlamasına yardımcı olmalıdır<sup>43</sup>. Örneğin, bir konutun kiralınmasında konutun anahtarlarının teslimi, teslim borcunun kapsamına dahil olsa da, tek başına borcu sona erdirmeyebilir<sup>44</sup>. Kiraya veren konut girişine engel olabilecek tüm haller ortadan kaldırmalıdır. Ayrıca taşınmaz kiralalarında taşınmazdan gereği gibi yararlanmayı sağlayacak ve ortaklaşa kullanılan (çamaşırhane, kurutma yeri, taraça, asansör, bahçe vs. gibi) yerlerin, örneğin, bu yerlere girmeyi mümkün kılacak anahtarların da teslimi gerekir. Bundan başka kiraya veren, kiralanan yerden gereği gibi yararlanılmasını sağlamak için kiracının misafirlerinin veya müşterilerinin de kiralanan yere girmesini engellememelidir.

Kira sözleşmesinde teslim yeri taraflar aksini kararlaştırmadığı durumlarda, sözleşmenin kurulması zamanında kiralananın bulunduğu yerde yapılır (TBK m.

---

<sup>40</sup> **Olgaç, Senai**, Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri III- Kira, İstanbul 1966, s.259-260.

<sup>41</sup> **Gümüş, Mustafa Alper**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, İstanbul 2012, s.312.

<sup>42</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.102.

<sup>43</sup> **Olgaç**, Kira, s.259.

<sup>44</sup> **Şenyüz, Doğan**, Borçlar Hukuku, Bursa – 2006, s.207-208.

89/b.2). Taşınmaz kiralalarında bu hükmün uygulama alanı geniş olmakla birlikte, taşınır kiralalarında taraf iradelerinin, kiralanan şeyin kiracının yerleşim yerinde (TBK m. 89/b.1’de olduğu gibi) teslimi yönünde olduğunu kabul etmek gerekir<sup>45</sup>.

Kiralanan şeyin teslim zamanını taraflar sözleşme ile belirleyebilirler. Teslim zamanı konusunda sözleşmede bir hüküm yoksa karşılıklı sözleşme olan kira sözleşmesinde de karşılıklı ve aynı anda ifa etme prensibinin uygulanması gerekir<sup>46</sup>. Örneğin, kiraya veren, teslim borcunu yerine getirmedikçe ya da teslim borcunu yerine getirmeğe hazır olmadıkça kira parasının ödenmesini talep edemez; aksi halde kiracı ödemezlik defini ileri sürebilir.

Kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmede temerrüde düşmesi halinde, kiracı TBK m. 123-125’de öngörülen imkanlardan yararlanabilir. Buna karşılık, kiraya verenin kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli teslim etmemesi halinde ayıba karşı tekeffülden doğan sorumluluk (TBK m.304) söz konusu olur<sup>47</sup>.

## **2. Kiraya Verenin Kiralananı Sözleşme Süresince Kullanıma Elverişli Bulundurma Borcu**

Kiraya verenin kiralananı sözleşmede belirtilen amaca uygun biçimde kiracıya teslimiyle borcu sona ermez. Şöyle ki kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme olduğundan kiraya verenin söz konusu teslimden sonra, kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli bulundurma borcu da vardır<sup>48</sup>. Bu husus 818

---

<sup>45</sup> Tandoğan, I/2, s.110.

<sup>46</sup> Yavuz, s.191.

<sup>47</sup> Yavuz, s.194.

<sup>48</sup> Şenyüz, s.208; Tandoğan, I/2, s.110; Aral / Ayrancı, s.226.

sayılı eBK m. 249-250' de olduğu gibi 6098 sayılı TBK m. 301' de de belirtilmektedir. TBK m. 301/c.1'e göre "Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür".

Kiraya veren, kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli bir Şekilde teslim ettikten sonra, kira sözleşmesi süresi içinde oluşacak bu elverişli kullanımı engelleyen ve sınırlayan halleri ortadan kaldırmakla yükümlüdür. Kiraya verenin, sözleşme süresince kiralananı sözleşmede öngörülen elverişli kullandırma yükümlülüğü kiralananın hem maddi nitelikleriyle, hem manevi nitelikleriyle ilgili husustur. Örneğin, kiraya verenin kiralananın su ve elektriği önceki kiracının bu borçlarını ödememesi nedeni ile kapatılmış olsa bile, yeni kiracısı için kiralananın kullanım elverişliliğini sağlamak üzere açtırmak zorunda olması<sup>49</sup> gibi hususu kiralananın maddi niteliği ile ilgili hususdur. Kiralananın manevi nitelikli hususlarına ise, kiraya verenin veya yakınlarının kiracıyı rahatsız etmesi, kiracı kadına sarkıntılıkta bulunması, kiracı tacirin itibarını lekelemesi ve kiralanan iş yerine bu sebeple kimsenin uğramaması gibi hususları örnek verebiliriz. Yargıtay bir kararında kiraya verenin yalnız diğer kiracılarının değil, aynı zamanda komşularının da kiracıyı rahatsız etmesini önlemekle yükümlü olduğu sonucuna varmıştır<sup>50</sup>.

Kiraya verenin kiralananın kullanımını sözleşmede öngörülen kullanma amacına elverişli Şekilde bırakma ve kullandırma borçlarına (TBK m. 301) aykırı

---

<sup>49</sup> Yarg. 6.HD. T. 04.10.1977, E.6209, K.6199 (Tunaboğlu, Müslim, Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları, B. 2, Ankara 2007, s.103).

<sup>50</sup> Yarg. 13. HD. T.12.04.1996, E.3139, K.3685 ( Tunaboğlu, Borçlar Kanunu, s.100).

davranması, ayıba karşı tekeffül sorumluluğu çerçevesinde (TBK m.304 vd.) kendisini sorumlu kılar.

## **B. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu**

Yukarıda da bahsettiğimiz gibi kiralananın sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli durumda teslim edilmemesi ve kiralananı sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli tarzda bulundurma borcunun kiraya veren tarafından ihlal edildiği durumlarda, kiraya veren kanundan kaynaklanan ayıba karşı tekeffül borcu gereği, kiracıya karşı sorumlu olur. Bilindiği üzere kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğurduğu için, kiralanan şeyin tesliminden sonra ortaya çıkan ayıplar nedeniyle de kiraya veren sorumlu kılınmıştır (TBK m. 305). Ayıba karşı tekeffül borcu, kiraya verenin sözleşme süresince eşyayı kullanmaya elverişli biçimde bulundurma borcunun uzantısı olmaktadır<sup>51</sup>.

818 sayılı eBK.m.249/2' den farklı olarak 6098 sayılı TBK m.304'te ayıbın içeriğini saptayacak hükme yer verilmemiş, sadece sorumluluktan söz edilmiştir. Fakat TBK m.301/c.1'de kiraya verenin kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmak yükümlülüğü düzenlenmekle ayıptan sorumluluğun özü ortaya konulmuştur. Ayrıca TBK m.306/2'de "*Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi...*" denilmekle ayıp tanımlanmaktadır.

Aşağıda kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğun şartlarını kısaca ele almayı gerekli buluyoruz.

---

<sup>51</sup> Tandoğan, I/2, s.114.

## 1. Kiralanan Ayıplı Olmalıdır

Kiraya verenin ayıba karşı tekeffül sorumluluğunun gerçekleşmesi için kiralanda bir ayıbın varlığı gerekir. Kira sözleşmesinde amaçlanan kiralananın elverişli kullanımını engelleyen veya önemli ölçüde azaltan vasıf eksikleri ayıp olarak nitelenir<sup>52</sup>. Kiraya veren, sözleşmeye uygun kullanmayı veya belirttiği nitelikleri sağlamakla yükümlüdür. Bu nedenle kiraya veren sözleşme kurulduğu zaman vaad ettiği (örn., konut olarak kiralanan yerin manzarasının inşaatla kapatılmayacağı) ya da sözleşmeyle kararlaştırılan kullanma amacına göre belirlenen vasıfları tesis etmelidir. Bu vasıfların olmadığı durumlarda kiralanan şey ayıplı sayılır. Kira sözleşmesinde ayıplar farklı şekillerde karşımıza çıkmaktadır. Kiralananın kullanılmasını etkileyecek fiziksel nitelikli ayıplar maddi ayıp şeklinde ortaya çıkmaktadır. Örneğin, kiralanan konutun nemli olması, borularının su kaçırmaması, üst kattan gelen su sızıntısı<sup>53</sup>, konutu tahta kurusunun kapsamaması<sup>54</sup>, kiralanan arabanın çalışmaması vs. gibi durumları örnek verebiliriz. Ayıp kamusal sınırlama, işyeri izninin bulunmaması, kiralanan yapının iskan (oturma) ruhsatının bulunmaması gibi bir hukuki ayıp şeklinde de olabilir. Kiralananındaki ayıp maddi, hukuki olabileceği gibi manevi bir ayıp olarak da ortaya çıkabilir. Örneğin, kiraya verenin veya yakınlarının kiracıyı sürekli rahatsız etmesi, kiraya verenin alt kattaki kendi konutunu randevu evi<sup>55</sup> olarak kullanması vs. gibi durumları örnek gösterebiliriz.

---

<sup>52</sup> Altaş, s.58; Aral / Ayrancı, s.226.

<sup>53</sup> Yarg. 13. HD. T. 10.03.2005, E.12208, K.3893 (Gümüş, Borçlar Özel, s.316).

<sup>54</sup> Karahasan, Mustafa Reşit, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Öğreti Yargıtay Kararları, C. 1, İstanbul 2002, s.805.

<sup>55</sup> Yarg.13. HD. T.12.04.1996, E. 3139, K. 3685 (Tunaboşlu, Borçlar Kanunu, s.99-100).

6098 sayılı TBK'nın ayıba ilişkin düzenlemelerine değinecek olursak Kanun Koyucu m. 301/c.1 ve 306/II'de ayıbı dolayısıyla tanımlamaktadır. TBK m.301/c.1'deki "...sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda..." ifadesinden bunun aksinin ayıp olarak anlaşılması gerekir. Kanun Koyucu bu ifadeyi m.306/II'de açıklığa kavuşturmuştur. Şöyle ki 306/II'de " *Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi...*" denilmekle hangi durumun ayıp olacağı tanımlanmıştır.

Türk Borçlar Kanununun ayıpla ilgili maddelerini ele aldığımızda değişik ayıp türlerinden bahsedildiğini görmekteyiz. TBK'nın ilk ayrımı "önemli-önemli olmayan ayıp" ayrımıdır. Bu kavramların anlamı ve içeriği TBK'da ortaya konulmuş değildir. Fakat TBK m. 306/2'de " *elverişliliğin ortadan kaldırılması*" veya " *önemli ölçüde engellemesi*" ölçütlerinin kullanıldığı görülmektedir. Kanun Koyucunun m.306/II'de " *elverişliliğini ortadan kaldırması*", " *önemli ölçüde engellemesi*" durumlarında kiracıya fesih imkanı tanıması yaklaşımı bu durumun önemli ayıp olduğu sonucuna varmaya imkan vermektedir. Öğretide, TBK'nın ilgili maddelerinden hareket ederek önemli ayıbı farklı tanımlayan yazarlar da vardır. Örneğin, *Yavuz'a* göre önemli ayıp, kiralananadaki mevcut eksiklik veya bozukluk, sözleşmede belirlenen kullanımı bütünüyle engelliyor veya kullanılmakla birlikte kiracının umduğu (edim) yararını ciddi surette azaltıyorsa ve bu haliyle kiracıdan kiralananı kullanması objektif olarak beklenemeyeceği ayıbı ifade eder<sup>56</sup>. *İnceoğlu'na*<sup>57</sup> göre sözleşme ile hedeflenen kullanma amacını bütünüyle ya da ciddi ölçüde zedeleyen ayıp önemli, bunun

---

<sup>56</sup> **Yavuz**, s.195.

<sup>57</sup> **İnceoğlu, M.Murat**, " Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu" BÜHFKHHD, Y. 2013, C.9, S.103-104,s.52-53.

haricindeki ayıplar önemsizdir. Örneğin, sokakta meydana gelen tüp patlaması sonucu kiralanın taşınmazın bütün camlarının kırılması önemli bir ayıptır. Önemli ayıb gibi önemli olmayan ayıb da yasında tanımlanmamıştır. Öğretide önemli olmayan ayıb da genellikle şöyle tanımlanmaktadır: “*Önemli olmayan ayıb, kiralanın kullanımını tamamen veya önemli ölçüde engellemeyen, ancak kiracının elde etmeyi umduğu edim yararına zarar veren eksiklik ve bozukluklar olarak ifade edilmektedir*”<sup>58</sup>. Önemli olmayan ayıbı öğretide “*hafif ayıp*” ve “*orta ayıp*” olarak ikiye ayıran yazarlar<sup>59</sup> vardır. “*Orta ayıp*”, kiralanın kullanım elverişliliğini en fazla azaltan, ancak esaslı olarak ortadan kaldırmayan ayıplardır. Örneğin, kiralanın taşınmazda fırının, buzdolabının bozuk olması orta ayıptır. Kiralanın kullanım elverişliliğini etkilemeyen ayıplar ise hafif ayıplardır. Hafif ayıp, küçük bir temizlik ya da basit bir tamir ile de giderilecek olan ayıptır. Diğer bir anlatımla, ayıbın kullanıma etkisi göz ardı edilecek derecededir<sup>60</sup>. Örneğin, taşınmazın duvarlarının lekeli olması hafif ayıptır.

Ayıbın önemli olup-olmamasının belirlenmesinde kiralanın kullanma amacı yanında, tarafların iradeleri, yöresel şartlar rol oynayabilir.

TBK ’nın ayıp türüne ilişkin yaptığı diğer ayırım, “*teslim anındaki ayıp-sonradan ortaya çıkan ayıp*” ayırımıdır (TBK. m. 304, 305). Teslim anındaki ayıp, başlangıç itibariyle mevcut olan ayıp olarak nitelendirilmektedir. Teslim anında

---

<sup>58</sup> **Yavuz**, s.194; Aynı doğrultuda görüş için bkz. **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.113.

<sup>59</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, 113.

<sup>60</sup> **Yavuz**, s. 195.

oluşanlar ile teslimden sonra oluşmakla birlikte teslimden önceki sebeplere dayanan ayıplar da teslim anındaki ayıp olarak nitelenebilir.

Teslimden sonra ortaya çıkan ayıp kavramı, kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi yaratmasına ve kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli durumda bulundurma yükümlülüğüne bağlıdır. Yani kira süresince, kiraya veren, kiralananı kullanıma elverişli durumda bulundurmakla yükümlüdür. İşte bu yükümlülüğün ihlali sonradan ortaya çıkan ayıp şeklinde somutlaşır<sup>61</sup>. Kiralananın kullanıma elverişliliğini sonradan tamamen veya kısmen ortadan kaldıran eksikliği veya bozukluğu, sonradan ortaya çıkan ayıp şeklinde nitelendirmek mümkündür.

Ayıpların bu şekilde yasadaki ayırımının önemi, ayıp sebebiyle kiracıya ne türlü hakların tanındığını tespit etmektir. Ayıp nedeniyle sorumluluk hükümleri ileride ayrıntılı ele alınmıştır.

## **2. Kiralanandaki Ayıp Gizli Olmalıdır**

Kira sözleşmesinin niteliği gereği kiralanandaki ayıp gizli olmalıdır. Gizli ayıp, ilk bakışta, yani muayenede görünmesi mümkün olmayan ayıplardır. Kiracı, sözleşmenin kurulduğu anda kiralananda mevcut olduğunu bildiği veya bilmesi gereken ayıplar için kiraya verene karşı ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine başvuramaz. Bu sonuca 818 sayılı eBK 249/3'ün zıt kavramından varmaktayız. Bu hükme göre *“Eğer ayıp, müstecirin yahut kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sıhhati için ciddi bir tehlike teşkil etmekte ise; mucir bu tehlikeye akdi yaparken vakıf olmuş veya fesih hakkından feragat etmiş olsa bile yine icarı*

---

<sup>61</sup> **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, s. 65.

*feshedebilir*”. Madde metninden de görüldüğü üzere kiracı ayıbı sözleşme kurulduğu anda biliyorsa, kiraya veren sorumlu tutulmaz. 818 sayılı eBK’nın bahsettiğimiz maddesi TBK’ya alınmamıştır. Ayrıca “*muayene ve ihbar külfeti*” düzenlenmemiştir. Bu durumda kiracının bildiği veya bilmesi gerektiği ayıplardan kiraya verenin sorumlu olup olmayacağı sorun teşkil edecektir. Doktrinde haklı olarak, kiracının sözleşmenin kurulduğu sırada bildiği ayıplar bakımından kiraya verenin sorumlu olmaması gerektiği ifade edilmektedir<sup>62</sup>. Ayrıca öğretilde, kiracının sözleşmenin kurulduğu sırada bilmediği ama basit bir muayene ile öğrenebileceği ayıplar bakımından da ayıba karşı tekeffül hükümlerinden feragat ettiğinin anlaşılmasının gerektiği ileri sürülmektedir<sup>63</sup>. Fakat bazı yazarlar<sup>64</sup> muayene külfetine yer verilmemiş olması nedeniyle bu görüşe katılmamaktadırlar. TBK m. 304 ve 305 bu yönde bir düzenleme içermese bile, kira sözleşmesine TBK m. 222’nin kıyasen uygulanmasıyla kiracının kira sözleşmesinin kurulduğu anda kiracının bildiği veya olağan bir “*inceleme*” sonucu bilmesi gereken ayıplardan dolayı kiraya veren sorumlu olmaz<sup>65</sup>. Ayrıca sözleşme kurulurken kiracının bildiği ayıpları sonradan ileri sürmesi TMK m.2/II anlamında hakkın kötüye kullanılması durumunu teşkil eder.

---

<sup>62</sup> **Arpacı, Abdülkadir**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm (Hatemi, Hüseyin/ Serozan, Rona / Arpacı, Abdülkadir), İstanbul 1992, s.164; **Aral / Ayrancı**, 228; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.109; **Yavuz**, s.197.

<sup>63</sup> **Yavuz**, s. 197.

<sup>64</sup> **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, s.59.

<sup>65</sup> **Aral/ Ayrancı**, s.228.

### 3. Kiraya Veren'in Sorumluluğunun Sözleşme ile Sınırlanmamış veya Kaldırılmamış Olması

Ayıba karşı tekeffül sorumluluğunun gerçekleşmesi şartlarından biri de kiraya veren'in sorumluluğunun sözleşme ile kaldırılmamış veya sınırlanmamış olmasıdır. Kural olarak taraflar kiraya veren'in sorumluluğunu sözleşme ile kaldırabilir veya sınırlayabilirler.

eBK'ya göre ayıp kiracının ya da kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sağlığı için ciddi (önemli) bir tehlike oluşturuyorsa, sorumsuzluk anlaşması geçersiz sayılıyor ve kiracı sözleşmeyi feshedebiliyordu (eBK.m.249/III). Hatta sözleşme yaparken ayıpları bilmiş olsa bile, fesih hakkı mevcuttu<sup>66</sup>. TBK'da da sorumluluğun kaldırılmasına ilişkin sözleşme yapma olanağı ve bunun istisnaları düzenlenmiştir. TBK m.301/c.2'ye göre, *“Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz”*. Madde metninden de görüldüğü üzere taraflar aşağıdaki iki sınırlama dışında kiraya veren'in sorumluluğunu kaldırabilecek, kiraya veren lehine anlaşma yapabileceklerdir.

Bu yönde ilk sınırlama, konut ve çatılı işyeri kiralarındadır. Şöyle ki, konut ve çatılı işyeri kiralalarında böyle bir anlaşma yapılamaz. Bu hüküm kiracıyı korumaya yönelmiştir ve emredici nitelikte bir hükümdür<sup>67</sup>.

---

<sup>66</sup> Tandoğan, I/2, s.123.

<sup>67</sup> Yavuz, s.198.

Diğer bir sınırlama ise, konut ve çatılı işyeri kirası niteliğinde olmayan sözleşmeler bakımından genel işlem şartları yoluyla kiraya verenin sorumluluğunun kaldırılmasının geçersiz olmasıdır<sup>68</sup>. TBK m.301/c.2'nin zıt yorumundan genel işlem şartları yoluyla yapılmayan değişikliklerle her türlü ayıp bakımından kiraya verenin sorumluluğunun kaldırılması sonucuna varmak mümkündür. Fakat burada dikkat edilmesi gereken bir husus vardır. Genel işlem şartları yoluyla yapılmayan değişiklikler, TBK m.115 ve 116 hükmündeki sınırlamalara aykırı olmamalıdır<sup>69</sup>. TBK m.115/I'e göre “ *Borçlunun ağır kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşma kesin hükümsüzdür*”. Ayrıca burada satım sözleşmesine ilişkin TBK m.221/I hükmü de kıyasen kira sözleşmesi bakımından uygulanabilir<sup>70</sup>. Buna göre, kiraya verenin ayıba karşı tekeffül hükümleri gereğince sorumlu olduğu ayıpları ağır kusuru ile bilmediği durumlarda, sorumluluğunu sınırlayan veya ortadan kaldıran bütün sözleşme hükümleri geçersizdir<sup>71</sup>.

### **C. Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffülden Doğan Sorumluluk Hükümleri**

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin düzenlemeler TBK'nın m. 304-308. maddelerinde yer almaktadır. Bu düzenlemeler kendi içinde teslim anındaki ayıplardan doğan sorumluluk (TBK m.304/I) ve kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluk (TBK m.305/I) olarak ayrılmaktadır. Ayrıca

---

<sup>68</sup> **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, s.60.

<sup>69</sup> **Aral / Ayrancı**, s.229; Yargıtayın bu yöndeki bir kararı için bkz. Yarg.11.HD.16.09.2008, E.2260, K.10073, (KİB, E.T. 27.10.2014).

<sup>70</sup> **Gümüş**, Borçlar Özel, s.320.

<sup>71</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.115.

burada önemli ayıp, önemli olmayan ayıp ayrımı da yapılmıştır. TBK'nın ayıptan doğan sorumluluğu düzenleyen m. 304-308 hükümleri İBK'nın 258-259. maddelerinden alınmıştır<sup>72</sup>.

### **1. Kiralananın Teslim Anındaki Ayıplarından Sorumluluk**

TBK m.304'e göre, “ *Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir (f.1). Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir (f.2)*”.Buna paralel olarak İBK'nın teslim anındaki sorumluluğu düzenleyen 258. ci maddesinin I ve II fıkralarında aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

*“Kiraya veren eşyayı kararlaştırılan tarihte teslim etmemişse veya onu öngörülen kullanıma elverişliliğini kaldıran veya önemli ölçüde eksilten bir ayıpla teslim etmişse, kiracı sözleşmelerin ifa edilmemesine ilişkin 107-109. madde hükümlerine başvurabilir (f.1). Kiracı bu tür ayıplara rağmen, eşyayı kabul eder ve sözleşmenin gereği gibi ifasını isterse bu takdirde ancak kiranın devamı esnasında ortaya çıkan ayıplarda olduğu talepleri ileri sürebilir.”<sup>73</sup>*

Görüldüğü üzere, TBK'nın sorumluluğa ilişkin 304. maddesi İBK'nın m. 258/I ve 258/II maddelerini model olarak almıştır. Fakat TBK'nın 304/I ve 304/II hükümleri

---

<sup>72</sup> Aral/Ayrancı, s.230, Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.117.

<sup>73</sup> Ceylan, Çeviriler, s. 220.

İBK'nın ilgili hükümlerini içeriğine eksik bir şekilde yansıtmıştır. Şöyle ki, İBK m.258/I'de yer alan “*kararlaştırılan tarihte teslim edilmemişse*” ifadesine TBK m. 304/I'de yer verilmemiştir. Ayrıca m. 258/II hükmü de TBK m. 304/II'ye değişik bir şekilde aktarılmaya çalışılmıştır<sup>74</sup>.

Madde metninden anlaşılacağı üzere Kanun Koyucu kiracıya teslim anındaki önemli ayıp durumunda iki seçimlik hak tanınmıştır. Bu seçimlik haklardan birincisi kiracının borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere (TBK m.125) başvurabilme imkanı, ikincisi ise, kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğa ilişkin hükümlere (TBK m.305) başvurabilme imkanındır. Ayıplı teslim durumunda kiracı şu imkanlara sahip olacaktır: genel hükümde olan temerrüde ilişkin haklar ile ayıbın giderilmesini isteme, kira bedelinden indirim, zararın tazmini, fesih hakkı.

Ayıp önemli olmadığı durumda ise, Kanun Koyucu kiracıya sadece kiralananın sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı sorumluluğa ilişkin hükümlere başvurabilme olanağı tanımıştır. Burada kiracının fesih hakkı olmadığı gibi, borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere de başvuramaz. Ancak kiracı TBK m.305'deki haklarını kullanabilecektir.

Doktrinde teslim anındaki ayıptan dolayı sorumluluğa ilişkin bu düzenleme eleştirilmektedir. *İnceoğlu'na* göre, TBK'nın örnek aldığı İBK'nın 258. maddesi İsviçre doktrininde farklı şekilde yorumlanmaktadır. İsviçre doktrinine<sup>75</sup> göre 258. madde uyarınca borçlu temerrüdü hükümlerine başvurabilmek için, kiralananın teslim

---

<sup>74</sup> Aral / Ayrancı, s.231.

<sup>75</sup> İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, dph. 76'da anılan yazarlar, s. 64.

alınmamış olması gerekir. Yazar bu yorumun Türk hukuku bakımından da geçerli olduğu görüşünü savunmaktadır<sup>76</sup>. Yazara göre, eğer kiralananın teslimi henüz gerçekleşmemiş ise, bu durumda teslimden sonra ortaya çıkan ayıp hükümlerine dayanmak doğru değildir<sup>77</sup>. Kiracı bu durumda ya ayıplı ifayı teslim almayacak ve sadece borçlu temerrüdü hükümlerine başvuracak, ya da ayıba rağmen kiralananı teslim alacak<sup>78</sup> ve bu durumda sadece ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvurabilecektir.

## 2. Kiralananın Teslimden Sonraki Ayıplarından Sorumluluk

Teslimden sonra ortaya çıkan ayıplar denildiğinde kiralananın tesliminden kira sözleşmesinin sona ermesine kadar geçen süre içinde ortaya çıkan ayıplar anlaşılmaktadır.

Kiralananın teslim anından sonra ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluğu TBK m. 305'te düzenlenmiştir. Ancak, hem eBK m.250/I'de, hem de İBK m.259a'da yer alan "*kiracıya yüklenecek bir sebebin bulunmaması*" şartına TBK m.305 metninde yer verilmemiştir. Maddenin Gerekçe'sinde de belirtilen bu hususun madde metnine alınmaması önemli bir eksiklik<sup>79</sup>.

TBK m.304/I ve 304/II hükümlerine istinaden, kiralananın teslim anında mevcut ayıpları bakımından da TBK m. 305'in hükmü uygulanacaktır. TBK m.305'e

---

<sup>76</sup> **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, s.64.

<sup>77</sup> Aynı yönde görüş için bkz. **Günel, Mustafa Cahit**, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2010, s.40.

<sup>78</sup> Karşı görüş için bkz. **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.119.

<sup>79</sup> **Aral/ Ayrancı**, s.233.

göre, “ *Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse, kiracı kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez. Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır*”. Burada kiralananın ayıbının sonradan ortaya çıkması durumunda kiracıya dört seçimlik hak tanınmıştır. Bunlar ayıbın giderilmesi, ayıpla orantılı bir indirim yapılması, fesih ve zararın giderilmesini<sup>80</sup> isteme haklarıdır. Fakat kiracıya tanınan haklar bunlarla sınırlanmamaktadır. TBK’nın diğer ayıba karşı sorumluluk hükümleri incelendiğinde kiracıya ilaveten daha iki hak tanındığı görülmektedir. Şöyle ki, TBK m.306’ya göre “... *kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir... veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir*”. Buradan kiracıya kiralananın kiracı tarafından bizzat onartılması ve ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi<sup>81</sup> hakkının tanındığını görmekteyiz. Kural olarak kiracı ona tanınan bu haklardan istediğini seçmek imkanına sahip değildir. Diğer bir ifadeyle bu hakların kullanılması bakımından onlar arasında bir hiyerarşi bulunmaktadır. Şöyle ki, kiracının ilk önce kiralananındaki ayıbın giderilmesini isteme hakkını kullanması gerekir. Bu talebin yerine getirilmemesi, diğer haklarının kullanılmasına olanak tanır. Bu kuralın tek istisnası “ *zararın giderilmesi* ” talebidir. TBK m.305/I’de de belirtildiği gibi “ *Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez*”. Demek ki, kiracıya tanınan haklardan sadece zararın giderimi talebi diğer

---

<sup>80</sup> Kanun Koyucunun “*tazminat*” kavramı karşılığında kullandığı “ *giderim*” ifadesi doğru değildir. Türk hukuku bakımından “ *Zarar tazmin edilir, masraf giderilir*” gibi bir önerme, giderim kavramının TBK’daki mevcut yaklaşımının yanlış olduğunu ortaya koymaktadır. **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.121.

<sup>81</sup> Bu hak ilk defa 6098 sayılı TBK ile kiracıya tanınmıştır.

haklarla aynı anda kullanılabilir. Zararın tazmini talebi bağımsız ve diğerlerini önleyici asli nitelikte bir alternatif hak değildir<sup>82</sup>. Çünkü, kiracı ilk önce zararın tazminini ileri sürse de, sonradan diğer haklardan birini kullanabileceği gibi, önce tazminat dışında bir hakkını da kullanmış olsa bile, sonradan tazminat talebini buna ekleyebilir. Bu belirtilenlerden hareket ederek tazminat talebinin ikincil nitelikte bir hak olduğu söylenebilir.

#### **D. Ayıp Durumunda Kiracının Seçimlik Hakları**

##### **1. Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı**

Kiralananın ayıplı olması durumunda kiracının sahip olduğu ilk seçimlik hak, ayıbın giderilmesini isteme hakkıdır. Kiracıya tanınan bu hak diğer seçimlik haklara kıyasen öncelikli nitelikte bir haktır. Şöyle ki, ayıbın giderilmesini isteme hakkı zararın giderilmesini isteme hakkı dışında kiracının öncelikle başvurması gereken bir haktır. Kiracı kiraya verenin uygun bir sürede ayıbı gidermemesi halinde diğer seçimlik haklarına başvurabilir<sup>83</sup>.

Bu hak TBK m.305/I'de kısaca, m.306/I'de ise “*Kiracı, kiraya verenden kiralananındaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir*” denilmek suretiyle ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Yukarıda da belirttiğimiz gibi Kanun Koyucu ayıbın giderilmesi hakkına bir öncelik niteliği vermiştir. Bu husus TBK m.306/II'de “*Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi halinde, kiracı,*

---

<sup>82</sup> Akyiğit, s.83.

<sup>83</sup> Yavuz, s.201.

*sözleşmeyi feshedebilir”* denilmekle fesih hakkının kullanılabilmesini de ilk önce ayıbın giderilmesini talep etme koşuluna bağlanmıştır.

Madde metninden görüldüğü gibi TBK ayıbın giderilmesi hakkının ileri sürülebilmesi için önemli, önemli olmayan ayıp ayrımını ortadan kaldırmıştır. Artık ayıp önemli olsun ya da önemsiz olsun kiracı bunun giderilmesini kiraya verenden isteyebilecektir. Oysa eBK m.251/II’de sadece önemli olmayan ayıplar bakımından kiraya veren hesabına onarma imkanı tanınıyordu. Fakat ayıbın giderilmesi mümkün olmalıdır<sup>84</sup>. Ayıbın giderilmesi mümkün değilse, bu durumda kiracı başka seçimlik haklarını kullanmalıdır. Ayrıca doktrinde kiralananın kısmen yok olması halinde yeniden yaptırma yükümlülüğünün bulunup bulunmadığı tartışmalıdır. Hakim olan görüşe<sup>85</sup> göre kiralananın yenilenmesinin aşırı derecede masraflı olması halinde, kiraya verene yeniden giderme yükümlülüğü yüklenmemelidir.

Ayıbın giderilmesini isteyebilmesi için kiracının kiraya verene “*uygun bir süre vermesi*”nin gerektiğini yukarıda belirtmiştik. Uygun sürenin ne kadar olacağı dürüstlük kuralları ışığında<sup>86</sup> somut olayın şartlarına göre belirlenecektir. Somut olayın şartlarında dikkate alınacak kriterlere örnek olarak ayıbın giderilmesinin aciliyeti, giderim çalışmalarının kapsamı vs. için gereken süreyi gösterebiliriz. Burada önemli olan husus dürüstlük kuralı gereği verilen sürenin ayıbın giderilmesine yetecek bir süre olmasının gerektiğidir<sup>87</sup>. Doktrinde bir görüşe göre, kiraya veren kiracının verdiği süreyi kısa bulursa, hemen tamirata başlayarak

---

<sup>84</sup> **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, s.69.

<sup>85</sup> **Tandoğan, I/2**, s.119-120; **Arpacı**, s.163.

<sup>86</sup> **Akyiğit**, s.85.

<sup>87</sup> **Günel**, s.80.

kiracıdan süre uzatımı istemek zorundadır, aksi halde verilen süreyi kabul etmiş sayılır<sup>88</sup>.

Kiracının ayıbın giderilmesi talebini ileri sürebilmesi için bir diğer şart kiralananındaki ayıbın kendisinden kaynaklanmamasıdır. Sonradan ve kiralananın kullanılmasından doğan kiraya verene ait olmayan ayıpları kiracı kendisi gidermekle yükümlüdür. Nitekim TBK m.317/c.1'e göre "*Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür*".

Ayıbın giderilmesi talebinin ileri sürülmesinin bir diğer şartı ise, kiracının kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmesidir. Bu husus da TBK m.318'de belirtilmiştir. Buna göre, "*Kiracı kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zararlardan sorumludur*".

Bu şartların gerçekleştiği durumda kiraya veren ayıbı gidermezse kiracı, TBK m.306/I gereği iki imkandan birini kullanmak hakkına sahip olur: Bunlardan biri, kiraya veren hesabına ayıbın giderilmesini sağlamak ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilmek, ikincisi ise, kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilmektir.

Kanun Koyucu kiracıya tanıdığı bu haklara karşılık, ayıbı giderme yoluna gitmek istemeyen kiraya verene kiralananındaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirmek (TBK m.306/III) veya kiracıya aynı malın

---

<sup>88</sup> Aral/ Ayrancı, s.234.

ayıpsız benzerini hemen vermek ve uğradığı zararın tamamını gidermek suretiyle, kiracının seçimlik haklarını önlemek hakkı tanımıştır.

#### **a. Kiracının Kiraya Veren Hesabına Ayıbı Giderme Hakkı**

TBK m.306/I'e göre, kiraya veren kiralananındaki ayıbı uygun bir sürede gidermezse, kiracı ayıbı kiraya veren hesabına giderebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir. Yukarıda da belirttiğimiz üzere Kanun Koyucu burada sadece ayıptan söz etmiştir. Yani kiracının hangi ayıpları giderebileceğini açıkça belirtmemiştir. Burada önemli olmayan ayıplar bakımından genellikle kiracının bu ayıpları kiraya veren hesabına giderebilmesinde bir tartışma söz konusu değildir. Doktrinde önemli ayıplar bakımından da kiracının bu imkana sahip olup olmaması tartışmaya açıktır. Bazı yazarlar<sup>89</sup> TBK m. 306/I hükmünün sadece ayıptan bahsetmekle önemli ve önemli olmayan ayıp ayrımını terk ettiği izlenimini verse de 306/II'de “*elverişliliğin ortadan kaldırılması*” ya da “*önemli ölçüde engellenmesi*” durumunda sözleşmeyi fesih imkanının verilmesi ile örtülü şekilde ilk fıkradaki ayıbın önemli olmayan ayıp olduğu sonucuna varmaya imkan verdiği görüşünü savunmaktadırlar. Bu nedenle de önemli olmayan ayıp durumunda kiracının ayıbı kiraya veren hesabına giderebilmesi için TBK m.113 gereğince hakimden izin istemesi gerekir<sup>90</sup>.

Kiracı önemli olmayan ayıpları kiraya veren hesabına giderdiği halde yaptığı masrafları kira bedelinden tahsis etme imkanına sahiptir. Burada hakimin iznine gerek yoktur. Kiracı önemli ayıp olduğu durumlarda hakim iznine başvurmaksızın giderdiği durumda yaptığı masrafları en fazla gerçek olmayan vekaletsiz işgörme hükümleri

---

<sup>89</sup> **Yavuz**, s.204.

<sup>90</sup> Aynı doğrultuda görüş için bkz.**Aral / Ayrancı**, s.235; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.126.

çerçevesinde sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edebilir<sup>91</sup>. Eğer kiracı kiraya verenin bulunmadığı hallerde veya her hangi bir sebeple zamanında haberdar edilemediği hallerde hakime başvurmaksızın yaptığı masrafları gerçek vekaletsiz işgörme hükümlerine göre talep edebilir<sup>92</sup>.

Kiracıya TBK m. 306/I’de tanınan indirim imkanı TBK m. 305/I’de ve m.307’de düzenlenen indirim hakkından farklı nitelikte bir haktır. Şöyle ki 306/I’de düzenlenen indirim hakkı bir defa kullanılan ve kira parasının ileriye etkili olarak indirilmiş hale gelmesini sağlamayan bir haktır. Ancak m.305/I’de ve m.307’deki indirim hakkı ileriye etkili olarak süreklilik arz eden ve kira bedelinin değişmesini sağlayan bir haktır<sup>93</sup>.

#### **b. Kiracının Kiralananı Ayıpsız Bir Benzeri ile Değiştirilmesini İsteme Hakkı**

818 sayılı eBK’den farklı olarak 6098 sayılı TBK’da ayıp halinde kiracıya tanınan seçimlik haklardan biri de kiralananı ayıpsız bir benzeri ile değiştirme hakkıdır (TBK m.306/I). Ayıpsız bir benzeri ile değiştirme hakkı aynen ifa talebinin devamı niteliğinde bir haktır<sup>94</sup>.

TBK m. 306/I’e göre “*Kiracı, kiraya verenden kiralananındaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse... kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir*”. Kiracının ayıpsız bir benzeri ile

---

<sup>91</sup> Aral/Ayrancı, s.236.

<sup>92</sup> Yavuz,s.205; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.127; Zevkliler / Gökyayla, s.259; Tandoğan, I/2, s.117, dpn. 29a.

<sup>93</sup> Yavuz, s.205.

<sup>94</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.131.

değiştirilmesini isteme hakkını kullanabilmesinin ilk şartı, madde metninden de görüldüğü üzere, kiracının ayıbı gidermesi için kiraya verene uygun bir süre vermesi ve buna rağmen kiraya verenin bu sürede ayıbı gidermemesidir. Diğer bir şart ise, doktrinde de haklı olarak kabul edildiği üzere, bu hakkın kullanılabilmesi için kiraya verenin elinde bir benzerinin bulunması gerekir<sup>95</sup>. Diğer bir anlatımla, ayıpsız bir benzeri ile değiştirme imkanının olması gerekir. Fakat TBK buna ilişkin bir düzenlemeyi kira sözleşmesi bakımından yapmamıştır. Ancak satım sözleşmesindeki “... imkan varsa satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme...” (TBK m.227/I, b.4) hükmü kıyasen kirada da uygulanabilir.

Bu hakkın kullanılabilmesi için doktrinde ileri sürülen bir diğer şart ise, kiralananın misli eşya olması zorunluluğudur. Bu hükmün de kaynağını TBK m.306'nın Gerekçesi teşkil etmektedir<sup>96</sup>. Ancak Gerekçe'de öyle bir ifade kullanılsa da madde metninde “*ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi*” ifadesine yer verilmesi kiralananın mutlaka misli eşya niteliğinde olmadığı sonucunu ortaya koymaktadır<sup>97</sup>. Ayrıca TBK satım sözleşmesinde dahi 818 sayılı eBK'dan farklı olarak “*misli*” ifadesine yer vermemiş böylece hükmün parça borçları bakımından da uygulanmasına olanak tanımıştır<sup>98</sup>. Bunları dikkate alarak değiştirme hakkının kullanılabilmesi için

---

<sup>95</sup> **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, s.73; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.132.

<sup>96</sup> Gerekçe'ye göre kiracının maddenin birinci ve üçüncü fıkralarında öngörülen değiştirme hakkını kullanabilmesi için kiralananın misli eşya niteliği taşıması gerektiğinde bir duraksama yoktur.

<sup>97</sup> **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, s.74.

<sup>98</sup> **Atamer Yeşim M.**, Taşınır Satım Sözleşmesi,Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu (Derleyen M.Murat İnceoğlu) İstanbul 2012 s.207.

eşyanın misli eşya olmasının gerekmediği benzer bir malın verilmesinin mümkün olduğu sonucuna ulaşılmaktadır<sup>99</sup>.

Ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkı daha çok taşınır kiralari bakımından geniş uygulama alanına sahiptir<sup>100</sup>. Örneğin, kiralanan motorlu aracın ayıplı çıkması durumunda aracın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi istenebilir. Fakat buna karşılık Boğaz'da kiralanan yalıdaki ayıp yüzünden değiştirme hakkını kullanmak fiilen ve hukuken mümkün değildir<sup>101</sup>. Ayıpsız verilecek eşyanın da her zaman mutlak surette ayıplı kiralanan ile aynı niteliklere sahip olması da her zaman zorunlu değildir. Örneğin, ayıplı olduğu ortaya çıkan 2000 model X markalı otomobil yerine aynı özelliklere sahip X markası dışında bir model talep edilebilir<sup>102</sup>.

## 2. Kiracının Kira Bedelinin İndirilmesini Talep Hakkı

Kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesi halinde kiracının kullanacağı seçimlik haklardan biri de kira bedelinden ayıpla orantılı indirim yapılmasını isteme hakkıdır. Kiracıya tanınan bu hak TBK m.305 ve 307'de düzenlenmiştir. TBK m.305'de kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteme hakkına diğer

---

<sup>99</sup> Gereke'deki ifade satım sözleşmesindeki değişiklik dikkate alınmadan ve 818 sayılı eBK'dan kalma bir alışkanlıkla yazılmıştır. **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, s.74; Gereke'deki bu görüşün isabetsiz olduğu yönünde bkz. **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.133.

<sup>100</sup> Taşınmazlar bakımından bu hükmün ölü bir hüküm olduğu söylenebilir. Ayrıntılı olarak bkz. **Aral / Ayrancı**, s.237.

<sup>101</sup> **Zevkliler / Gökyayla**, s.262.

<sup>102</sup> **Gümüş** bunu "tam değerde ikame sağlama hakkı" olarak görmektedir. **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.132.

seçimlik haklar arasında yer verilmiştir. TBK m.307’de ise, bu hakkın niteliği ve kullanılma koşulları belirtilmiştir. TBK m. 307’ye göre “ *Kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı halinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir*”. Kiracıya tanınan bu hak, diğer seçimlik haklardan farklı olarak ayıbın giderilmesi talebinin yerine getirilmemesi şartına bağlı değildir<sup>103</sup>. Bu husus TBK m.307’de geçen şu ifadeden de anlaşılmaktadır: “... *bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir*”.

Kiracının kira bedelinin ayıpla orantılı indirilmesini isteme hakkını kullanabilmesinin ilk şartı, kiralananın kullanımını etkileyen bir ayıbın olmasıdır. Bu ayıbın hangi tür ayıpları içerdiği tartışmalıdır. eBK yürürlük döneminde sadece önemli ayıpların varlığı halinde kiracı kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasının isteyebilirdi. Yeni TBK m.307’de Kanun Koyucu kullanımını etkileyen ayıptan bahsetmiştir. Doktrinde bu ayıbın önemli olan ve olmayan ayıpları kapsadığı görüşü ileri sürülmektedir. Bu görüşün gerekçesi olarak ise, TBK m. 307’nin İBK m.259/d’ye karşılık olduğudur.İBK’nın bahsedilen maddesinde kira bedelinden indirim istenebilmesi için kiralananındaki ayıbın kullanım elverişliliğini etkileyen ve azaltan ayıp olması gerektiği belirtilmektedir. İsviçre doktrininde de bu ayıbın Türk hukuk terminolojisi ile önemli olmayan ayıba karşılık geldiği belirtilmektedir. Bu nedenle de ister önemli, ister önemli olmayan ayıp olsun, her iki durumda da kira

---

<sup>103</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.129.

bedelinden indirim istenebilecektir<sup>104</sup>. Fakat bir kısım yazarlar<sup>105</sup> ise, önemli olmayan ayıplar bakımından da kira bedelinden indirim istenebileceği görüşünü isabetli bulmuyorlar. Şöyle ki, önemli olmayan ayıplar önceki başlıklarda da bahsettiğimiz gibi, küçük temizlik ve tamir ile giderilebilen ayıplar olduğundan, onların kiralananın kullanımına etkisi gözardı edilebileceği için kira bedelinden indirim yoluna gidilmesi isabetli değildir. Örneğin, camın kırık olması<sup>106</sup> vs. gibi durumlarda.

Kira bedelinden indirim yapılması için kiraya verenin kusurlu olmasına gerek yoktur. Kiraya veren kusurlu olmasa dahi, kiracı kira bedelinden indirim isteyebilecektir. Kiraya verenin kusurunun olmaması, zararın tazmini yönünden etkilidir<sup>107</sup>.

Kiracının bu hakkını kullanabilmesi için diğer bir şart ise, kiraya verenin kiralanandaki ayıbı bilmesi gerekir. Kiracı bu ayıbı kiraya verene TBK m.318 uyarınca gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür. Aksi halde doğan zararları kendisi gidermek zorundadır (TBK 318). Kiraya veren bu ayıbı kendisi de öğrenebilir. Bu durumda bedel indirimi kiraya verenin öğrendiği andan itibaren hesaplanacaktır<sup>108</sup>.

Kira bedelinin indirim hakkı hem geçmişe, hem de ileriye etki doğurur. Yani ayıbın kiraya veren tarafından öğrenilmesinden giderilmesine kadar geçen süre için etkilidir<sup>109</sup>.

---

<sup>104</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.128; **Aral / Ayrancı**, s.238.

<sup>105</sup> **Yavuz**, s.207; **İnceoğlu**, Ayıba Karşı Tekeffül Borcu s.78; **Akyiğit**, s.86.

<sup>106</sup> **Tandoğan, I/2**, s.121.

<sup>107</sup> **Akyiğit**, s.87; **Tandoğan, I/2**, s.121.

<sup>108</sup> **Akyiğit**, s.91.

<sup>109</sup> **Aydemir, Efrail**, Kira Hukuku, Ankara-2013,s.103-104; **Günel**, s.103-104.

Kira bedelinden indirim TBK m. 307'nin de belirttiği gibi “*ayıpla orantılı*” ölçüde yapılacaktır. Doktrinde buna nisbi metod denilmektedir<sup>110</sup>. Bu metoda göre ayıp kiralananın kullanımını hangi oranda etkilemişse, indirimin de o oranda olması gerekir<sup>111</sup>.

### 3. Fesih Hakkı

Kiralananın ayıplı olması durumunda, kiracıya tanınan seçimlik haklardan biri de, fesih hakkıdır. Kiracının fesih hakkı TBK'nın ilgili iki maddesinde düzenlenmiştir. Öncelikle Kanun Koyucu önemli ayıp durumunda kiracının fesih hakkının olduğunu TBK m. 305/II'de “*Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır*” demek suretiyle düzenlemiştir.

Kiracının sözleşmeyi fesih hakkı öncelikle kiralananadaki ayıbın “*önemli ayıp*” olması şartına bağlanmıştır. Madde metninden de anlaşılacağı üzere “*kiralananın kullanıma elverişliliğini ortadan kaldıran*” ya da “*önemli ölçüde engelleyen ayıplar*” durumunda fesih hakkı kullanılabilir. Örneğin, konutun yeterli ısınmaması, boruların patlak olması, diğer şartların da gerçekleşmesiyle fesih hakkı kullanılabilir<sup>112</sup>.

Fesih hakkının kullanılmasının bir diğer şartı da, diğer seçimlik haklarda olduğu gibi, kiracının kiralananadaki ayıbı gidermek için kiraya verene uygun bir süre vermesi ve bu süre içinde ayıbın giderilmemesidir. Fakat doktrinde süre vermenin gereksiz olacağı ve dürüstlük kuralları gereği kiracıdan süre verilmesi beklenemeyeceği durumlarda TBK m.124 hükmüne kıyasen süre vermeksizin derhal

---

<sup>110</sup> Yavuz, s.206; Aral / Ayrancı, s.238; Tandoğan, I/2, s.121.

<sup>111</sup> Akyiğit, s.87.

<sup>112</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi,s.123.

fesih beyanında bulunulabileceği görüşü savunulmaktadır<sup>113</sup>. Örneğin, belli bir tarihte düğün için kiralanan otomobilin bozuk olması halinde kiracıdan süre verilmesini beklemek hakkaniyete uygun değildir<sup>114</sup>.

Kiracının fesih hakkını kullanabilmesinin bir diğer şartı ise, ayıbı gidermek için uygun bir süre vermektir. Bu şart, sadece teslimden sonra ortaya çıkan ayıplar bakımından geçerlidir. Şöyle ki, teslim anında meydana çıkan ayıp durumunda kiracı ayıbın giderilmesini istemeksizin geriye etkili olarak sözleşmeyi fesh edebilir<sup>115</sup>. Bu fikrin gerekçesi olarak TBK m.304/I hükmünü ileri sürebiliriz. TBK m.304/I'e göre, *“Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlu temerrüdüne... ilişkin hükümlere başvurabilir.”* Bu madde anlamında kiracı temerrüde başvuracak olursa, ayıbın giderilmesine başvurmadan sözleşmeyi fesh edebilecektir.

Yukarıda belirttiğimiz şartların birlikte gerçekleşmesi ile kiracı fesih beyanında bulunabilir. Fesih beyanı yapılması kural olarak bir şekle tabi tutulmamıştır. Bunun tek istisnası konut ve çatılı işyeri kirasıdır. Konut ve çatılı işyeri kirasında fesih bildirimini yazılı şekilde yapılmalıdır (TBK m.348).

Kiracının fesih hakkını derhal kullanma zorunluluğu bulunmamaktadır. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında bu hakkı hemen kullanma zorunluluğu yoktur<sup>116</sup>. Ancak kiracının dürüstlük kuralı gereği uzun süre fesih beyanında

---

<sup>113</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.124.

<sup>114</sup> **Çabri, Sezer**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Ankara 2013, s.267.

<sup>115</sup> **Zevkliler / Gökyayla**, s.261.

<sup>116</sup> **Aral/Ayrancı**, s.237.

bulunmaması bu hakkından feragat ettiği şeklinde yorumlanabilir<sup>117</sup>. Fakat kiracının fesih hakkını derhal kullanma zorunda olmaması da, istediği zaman kullanabileceği anlamına gelmez. Kiracı bu hakkını uygun bir süre içinde kullanmalıdır<sup>118</sup>.

Fesih beyanının kiraya verene ulaşması ile beraber, kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erer. Fesih hakkının kullanılması ileriye etki ettiği için ödenmiş kira bedellerinin iadesi talep edilemez. Fesih en önemli sonucu ise, kiracının fesih nedeniyle uğradığı zararları kiraya verenden talep edebilmesidir.

#### 4. Tazminat Talebi

Kiracının ayıplı ifa nedeniyle uğramış olduğu zararın tazminini talep hakkı diğer seçimlik haklara kıyasen, asli ve bağımsız nitelikte bir hak olarak karşımıza çıkmaktadır. Şöyle ki, kiracı bu hakkını hem diğer seçimlik haklarla birlikte, hem de bağımsız olarak ileri sürebilir<sup>119</sup>. Bu husus TBK m.305/II’de “*Ancak zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez*” denilmek suretiyle belirtilmiştir. Tazminat talebi kiralananadaki ayıbın önemli ya da önemsiz olmasına bakılmaksızın ileri sürülebilecektir.

Kiracının zararın tazminini talep hakkı kiraya verenin kusur sorumluluğuna dayanır. TBK m.308 uyarınca kiraya verene kusurlu olmadığını ispat etmediği sürece kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle mükelleftir.

---

<sup>117</sup> Günel, s.120; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.124.

<sup>118</sup> Çabri, Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, s.279.

<sup>119</sup> Aral / Ayrancı, s.239; Zevkliler / Gökyayla, s.263; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.133; Akyiğit, s.83.

Kiracının tazminat talebi kiralananı gereği gibi kullanamamasından doğan zararların tazmini yönünde olacaktır. Ayrıca kiracı burada kiralanan ayıplı olmasaydı, uğramayacağı zararı da talep edebilir. Diğer bir ifadeyle müspet zararın da tazminini isteyebilir<sup>120</sup>. Kiracı kiralananı kullanamaması nedeniyle uğradığı kar kaybı gibi zararların tazminini de talep edebilir. Örneğin, kiralanan bir makinenin ayıplı olması nedeniyle kiracı siparişlerini yerine getirememiş ise, bu yüzden de uğradığı zararın tazminini isteyebilecektir<sup>121</sup>. Ayıp nedeniyle maddi olabileceği gibi, manevi zararlar da ortaya çıkabilir. Kiracı bu manevi zararları da tazminat talebi kapsamında ileri sürebilecektir. Örneğin, TBK m.58 hükmünce kiraya verenin kiralananı kasten oturulmaz hale getirmesi nedeniyle kişilik hakkının ihlali<sup>122</sup> söz konusu ise, kiracı manevi tazminat isteyebilir<sup>123</sup>.

#### **E. Kiraya Veren Üçüncü Kişilerin İleri Sürdüğü Haklar Sebebiyle Sorumluluğu.**

Kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli bulundurma borcunun bir diğer uzantısı da, kiracının kiralananı hiç bir engel olmadan kullanabilme yükümlülüğüdür<sup>124</sup>. Bu nedenle de kiralanan üzerinde bir üçüncü kişinin hak sahibi olması ve bu hakkını ileri sürmesi durumunda kiracının kiralananı kullanabilmesi sorun teşkil etmektedir. eBK döneminde bu husus “*üçüncü şahsın iddiasına karşı*

---

<sup>120</sup> Tandoğan, I/2, s.121, dpn 46; Yavuz, s.210.

<sup>121</sup> Yarg.13.HD. T.24.11.1987, E. 5223, K.5754 (İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, s.82).

<sup>122</sup> Kişilik haklarının ihlali söz konusu değilse manevi tazminat talebi gündeme gelmemesi gerekir. Ayrıntılı bkz. İnceoğlu, M.Murat, Yargıtay Kararları Işığında Sözleşmeye Aykırılıktan Doğan Manevi Tazminat Talepleri, Batider 2008, C. XXIV, S.4, s.91.

<sup>123</sup> Zevkliler / Gökyayla, s.263.

<sup>124</sup> Yavuz, s.210.

mesuliyet” (eBK m.253) ve “*tapu siciline şerh*” (eBK m.255) adı altında düzenlenmiş ve öğretide de zapta karşı sorumluluk olarak ele alınmıştır<sup>125</sup>. 6098 sayılı TBK ise, bu konuyu “*üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluk*” başlığı altında “*zapttan sorumluluk*” (TBK m.309), “*üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması*” (TBK m.310-312) alt başlıkları olarak ikiye ayırmıştır. Kanun Koyucunun bu şekilde düzenlemesiyle hem “*kiralananın kiracının elinden alınması*”, hem de elinden alınmadan “*onun hakkıyla bağdaşmayan aynı hak yahut şerhedilmiş bir nisbi hak gibi*” durumlarla karşı karşıya kalınması anlaşılır hale gelmiştir<sup>126</sup>.

### **1. Kiraya Veren Zapttan Sorumluluğu.**

TBK'nın zaptan sorumluluğu düzenleyen 309. maddesi şöyle bir hükme yer vermiştir: “*Bir üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildiri üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür*”. Bu madde hükmü gereği kiraya verenin sorumlu tutulabilmesi için bir takım şartların varlığı gereklidir. Bunları kısaca şöyle açıklayabiliriz:

- Bir üçüncü kişinin kiracıya karşı kiracının kiralananı kullanmasıyla bağdaşmayan bir hak iddiasında bulunması gerekir. Kanun Koyucu bu hakkın niteliği ile ilgili bir düzenlemeye yer vermemiş, sadece “*kiracının hakkıyla bağdaşmayan*” demekle yetinmiştir. Öğretide<sup>127</sup> de ifade edildiği

---

<sup>125</sup> Tandoğan, I/2, s.124; Arpacı, s.169; Altaş, s.62.

<sup>126</sup> Akyiğit, s. 94.

<sup>127</sup> Aral / Ayrancı, s.239; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.137; Yavuz, s. 211.

gibi, bu hak mülkiyet hakkı, irtifak hakkı, üst hakkı şeklinde olabileceği gibi, komşuluk hukukundan doğan bir hak şeklinde de olabilir. Bundan başka TBK’da hangi hakların zapt kapsamında değerlendirilmeyeceği konusunda bir hüküm bulunmamaktadır.

- Zapttan sorumluluğun doğması için kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması gerekir. Eğer teslim anında üçüncü kişinin üstün hak iddiası meydana çıkmışsa, kiraya veren zapttan doğan sorumluluğa ilişkin değil, TBK m.112’ye göre sorumlu olacaktır<sup>128</sup>.
- Üçüncü kişinin ileri sürdüğü hak, kiracının kiralananı kullanma hakkı ile bağdaşmamalıdır <sup>129</sup>. Yani üçüncü kişinin talebi kiracının kiralananın sözleşme ile öngörülen kullanım elverişliliğini önemli ölçüde engellemeli veya ortadan kaldırmalıdır.
- Üçüncü kişi kiracıya karşı üstün hak iddiasını dava yoluyla ileri sürmelidir.

Üçüncü kişinin üstün hak iddiasını dava yoluyla ileri sürmesi durumunda kiracı bu durumu kiraya verene bildirmelidir ve kiraya veren de davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür (TBK m.309). Üstün hak iddiasının dava dışı yöntemlerle ileri sürüldüğü durumlar ise, zaptın kapsamına girmeyecektir. Kiracının bu durumda hangi yola başvuracağı yönünde TBK’da bir hüküm bulunmamaktadır. Fakat doktrinde TBK m.318 hükmünün kıyasen burada da uygulanabileceğini

---

<sup>128</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.136.

<sup>129</sup> **Yavuz**, s.211.

savunan yazarlar vardır<sup>130</sup>. TBK m.318'e göre, “*Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zararlardan sorumludur*”.

- Doktrinde ifade edildiği üzere kiracı üçüncü kişinin üstün hakkını sözleşmenin kurulduğu anda bilmemelidir<sup>131</sup>.

**a. Üçüncü Kişinin Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Üstün Hak Sahibi Olması**

**aa. Kiralananın el değiştirmesi**

TBK m.310 hükmü kiralananın el değiştirmesi-devri bakımından şöyle bir düzenlemeye yer vermiştir: “*Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır*”. Bu düzenleme eBK'nın taşınmazın devrine ilişkin m. 254 hükmünden tamamen farklı bir düzenlemedir. eBK m.254 hükmüne göre, taşınmazı devralan yeni malikin kira sözleşmesi ile bağlılığı kendi iradesine dayanıyordu. TBK ise, kiralananı devralan malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağını kabul etmiştir.

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra kira konusu olan şey herhangi bir yolla başkasının mülkiyetine geçebilir. TBK m.310/I'de “*herhangi bir sebep*” ifadesini kullanmakla mülkiyetin devri türü bakımından herhangi bir sınırlamanın olmadığını açıkça ortaya koymaktadır. Kiraya veren kiralananın mülkiyetini satış, bağışlama, mal

---

<sup>130</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.138.

<sup>131</sup> **Yavuz**, s.212.

değişim sözleşmesi gibi tipik bir sözleşme ile devredebileceği gibi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi gibi atipik bir sözleşme ile de devredebilir. Ayrıca kiralananın icra ve iflas yoluyla devri, bir şirkete sermaye olarak konulması yolu ile de devredilebilir. Bu gibi durumlarda m.310/I gereğince kiralananın mülkiyetini devralan yeni malik kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanır. Kiralananın mülkiyetinin külli halefiyet yoluyla intikali gibi durumlarda yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olmaz<sup>132</sup>.

Kiralananın el değiştirmesi-devri hükümlerinin uygulanabilmesi için bir diğer şart ise, kiralananın devrinin sözleşme kurulduktan sonra yapılmasıdır. Eğer kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulmasından önce kiralananı başkasına devretmişse, burada kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler uygulanmayacaktır<sup>133</sup>.

Kiralananın devrinin diğer bir koşulu ise, kiraya verenin malik olması şartıdır. Kiralananı malik dışında bir kimse kendi adına kiraya vermişse ve gerçek malik kiralananın mülkiyetini devretmişse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelmez. Diğer bir anlatımla, mevcut kira sözleşmesi yeni maliki bağlamayacak ve bu mülkiyet hakkına dayanarak kiracıdan kiralananı talep edebilecektir<sup>134</sup>.

Bu şartların gerçekleşmesi ile kiralananı devralan yeni malik, kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Bununla da eski malikin sözleşme sebebiyle malik olmuş olduğu hak ve yükümlülükler kendiliğinden<sup>135</sup> yeni malike geçecektir. Fakat

---

<sup>132</sup> **Özen, Burak**, Kira Konusunun Devri, BÜHFKHHD, Y.2013, C.9, S.103-104, s.100; **Aral /Ayrancı**, s.240.

<sup>133</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.148.

<sup>134</sup> **Özen**, Kiranın Devri, s.101; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.148.

<sup>135</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.149.

burada şahsa bağlı hak ve yükümlülükler istisna teşkil etmektedir<sup>136</sup>. Kiralananın devri ile bağlı olarak sözleşmenin devri geçmişe etkili olmayacaktır. Yani yeni malik devirden önce meydana gelmiş hak ve borçlarla değil, devirden sonra meydana gelmiş hak ve yükümlülüklerle bağlı olacaktır<sup>137</sup>.

**bb. Üçüncü kişinin sözleşme kurulduktan sonra kiralanda sınırlı aynı hak sahibi olması**

TBK m.311'e göre, "*Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır*". Bu hüküm kaynağını İBK'nın 261a hükmünden almaktadır. İBK'nın 261a'ya göre "*Eşyanın devrine ilişkin hükümler, kiralayan üçüncü kişiye aynı hak tanıdığına ve bunun mülkiyet devrine eşit olduğu durumlarda, kıyasen uygulama bulur*"<sup>138</sup>. Görüldüğü gibi İBK bu konuya farklı yaklaşmış ve eşyanın devrine ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması için sınırlı aynı hakların mülkiyetin devrine eşit sonuç doğurması gerektiğini belirtmiştir. TBK ise, bu hükmü "*kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak*" şeklinde başarısız kaleme almıştır<sup>139</sup>. TBK m. 311 hükmünün kaynak olarak İBK'dan alındığını dikkate alırsak, m.310 hükmünün kıyasen uygulanması için kiralanan üzerinde tanınan

---

<sup>136</sup> **Yavuz**, s.214, **Özen**, Kiranın Devri, s.105.

<sup>137</sup> Satım gibi ani edimli sözleşmelerde, sözleşmeyi yüklenen taraf sözleşmeyi geçmişe etkili olarak yüklenir. Buna karşılık, kira gibi sürekli borç ilişkilerinde yüklenen taraf sözleşmeyi ileriye etkili olarak yüklenir. **Ayrancı, Hasan**, Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri), Ankara 2003, s.149, dpn.196.

<sup>138</sup> **Ceylan**, Çeviriler, s.223.

<sup>139</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.151.

sınırlı aynı hakkın mülkiyetin devrine eşit sonuçlar doğurması gerekir<sup>140</sup>. Bu sonucu doğuracak sınırlı aynı haklara; intifa, oturma ve üst hakları örnek verilebilir.

## 2. Kira Sözleşmesinin Şerhi

Taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesinde kiracının kiracılık hakkını güvence altına almak için Kanun Koyucu TBK m.312’de şöyle bir hükme yer vermiştir: “*Taşınmaz kiralalarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir*”. Böyle bir hükme yer verilmesinin sebebi, TBK m. 312’nin Gerekçe’sinde ayrıntılı olarak şu şekilde açıklanmıştır: “*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*”. Ayrıca şerhin taşınmaz kiralalarında kiracıyı koruma amacı sözleşmenin yeniden imar ve inşa amacıyla feshi (TBK 350/II), gereksinim amacıyla (TBK 351/I) feshi gibi durumları önlemesinde kendisini göstermektedir. Bu husus madde Gerekçe’sinde de ifade edilmiştir: “*Çünkü, bu şerhe dayanan kiracı, yeni malikin, Tasarının 350. maddesi uyarınca, gereksinimini ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdirme hakkını kullanmasına engel olabilecektir. Zaten, sözleşmenin kiraya veren tarafında bir değişiklik olmasa bile, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi, kiraya verenin, Tasarısının 349. maddesinde öngörülen gereksinim, yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmesini önleyici bir etkiye sahiptir*”.

---

<sup>140</sup> Özen, Kiranın Devri, s.131.

## **F. Kiraya Verenın Vergi ve Benzeri Yüğümlölüklerle Katlanma Borcu.**

TBK m.302'ye göre, “*Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yüğümlölüklere, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörölmemiş ise, kiraya veren katlanır*”. Bu hüküm Gerekçe'de de belirtildiğı gibi, emredici nitelikte bir hüküm değildir. Şöyle ki madde metninden de görüldüğü üzere, taraflarca vergi ve benzeri yüğümlölüklerin kiracıya ait olacağı sözleşmeyle kararlaştırılabilir. Ayrıca bu yönde bir düzenleme kanunda da mevcut olabilir. Bu yüğümlölüklerin kiraya verene yüklenme sebebi, söz konusu yüğümlölüklerin eşyanın kullanımını ile bağılı olmaması, bizzat mülkiyet hakkı ile doğrudan doğruya bağılantılı olmasıdır<sup>141</sup>. Bu genel kurala istisna olarak, Belediye Gelirleri Kanununun<sup>142</sup> mükerrer 44. maddesinde çevre temizlik vergisine kiracının katlanması gerektiğı yönündeki hükmü gösterebiliriz.

Kiraya verenin ödemesi gereken vergi ve benzeri yüğümlölüklere; emlak vergisini, motorlu taşıt vergisini, zorunlu deprem sigortasını, zorunlu mali sorumluluk primlerini örnek verebiliriz<sup>143</sup>.

## **G. Kiraya Verenın Yan Giderlere Katlanma Borcu.**

Kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince elverişli bulundurma borcundan doğan yan yüğümlölüklerden biri de kiralananın yan giderlerine katlanma borcudur<sup>144</sup>. TBK m.303 gereğince, “*Kiraya veren kiralananın kullanımı ile ilgili olmak üzere,*

---

<sup>141</sup> Çevik, Öktem Seda, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi, BATİDER 2008, S.2, s.208.

<sup>142</sup> RG. T. 29.05.1981, S.17354.

<sup>143</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.155.

<sup>144</sup> Gümüş, Mustaf Alper, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler” BÜHFKHHD, Y.2013, C.9, S.103-104, s.10.

*kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür”.* Yan giderlere katlanma borcu 6098 sayılı TBK ile ilk defa düzenlenmiştir<sup>145</sup>. Bu nedenle de “ *yan gider* ” kavramının kira hukukunda yeni bir kavram olduğu söylenebilir<sup>146</sup>. TBK’da “ *yan gider* ” kavramından ne anlaşılacağına dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Kanun Koyucu sadece “*kiralananın kullanımı ile ilgili olmak üzere*” demekle yetinmiştir. Bu madde metninin mehzazını oluşturan kaynak İBK m. 257/a’da ise, “*yan gider*” kavramı tanımlanmaktadır. Bu tanıma göre “*yan gider; kira konusu şeyin kullanımı ile bağlantılı olarak kiraya veren veya üçüncü bir kişi tarafından yapılan edimin karşılığıdır*”<sup>147</sup>.

Doktrinde ise, “*masraf*” “*yan gider*” ayrımı yapılarak “ *yan gider* ” den ne anlaşılacağı sonucuna varılmaya çalışılmıştır<sup>148</sup>. “*Masraf*” teknik anlamda bir kişinin kendisine ait olmayan bir mala kendi iradesi ile yaptığı harcamadır<sup>149</sup>. Bu kavramdan hareket ederek masrafa TBK m.317’de yer alan giderleri örnek verebiliriz. Bu hüküm uyarınca, “*Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel adete de bakılır*”.

Yan gider kavramı ise, eşyanın kullanımı ile bağlı olarak yapılan harcamadır. Bu husus TBK m.303’de “*kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere*” denilmek suretiyle belirtilmiştir. Yapılan harcamaların “ *yan gider* ” yoksa “ *masraf* ” olup olmaması hususunda belirleyici kriter, giderin tüketime ilişkin olup olmadığı ve

---

<sup>145</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi. s.92.

<sup>146</sup> **Çevik**, s.210.

<sup>147</sup> **Ceylan**, Çeviriler, s.218.

<sup>148</sup> **Çevik**, s.210; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.91.

<sup>149</sup> **Özen, Burak**, Haksız Zilyetlikte İade, İstanbul 2003, s.287-288.

kiralanan şeyin kullanımı ile olan doğrudan bağlantısıdır. Eşyanın kullanımı ile bağlı olan ve yan gider sayılan giderlere örnek olarak; asansör bakım ve servis giderleri, kablosuz ağ bağlantıları, merkezi ısınma, merkezi sıcak su, güvenlik hizmetleri için yapılan giderler vs. gösterebiliriz. Tüketim harcamaları, kiraya verene yüklenecek bir yan gider sayılmaz<sup>150</sup>.Örneğin, telefon giderleri, kiracının bireysel olarak kullandığı elektrik giderleri, internet kullanım giderleri gibi giderlerini gösterebiliriz. Ayrıca yönetim ve işletim masraflarını, sigorta pirimlerini, restorasyon giderleri yan gider sayılmaz.

TBK m.303 hükmü emredici nitelikte bir hükümdür. Kanun Koyucu burada taraflara aksi yönde bir anlaşma olanağı tanımamıştır. Böyle bir hükmün emredici nitelikte olma sebebinin kiracıyı koruma amacının gerçekleşmesine yöneldiğini söyleyebiliriz.

### **III. Kiracının Borçları**

#### **A. Kiracının Kiralananı Sözleşmeye Uygun Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu.**

Kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli teslim ve bulundurma borcuna karşılık, kiracının da kiralananı sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun kullanma borcu vardır.

TBK m. 316/I'e göre "*Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür*". Doktrinde Kanun Koyucunun "*sözleşmeye uygun*

---

<sup>150</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.93.

*kullanma*” ve “*özenle kullanma*” borcunun birleştirilerek bir borç olarak kaleme alınması eleştirilmektedir<sup>151</sup>.

Kiracının sözleşmeye uygun kullanması denilince, kiralanan hangi amaçla kiralandıysa, o amaca göre de kullanması anlaşılmalıdır<sup>152</sup>. Örneğin, kiracı manav olarak kiralanan yeri kahvehane olarak kullanamaz<sup>153</sup> veya konut olarak kiraladığı yeri ticarethane olarak kullanamaz<sup>154</sup>.

Kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcunun kapsamına, sözleşme kurulduğu anda kiralanda oturacak kişilerin belirtilmesine rağmen, bu kişilerden başka kimselerin de kiralanda devamlı oturmaması da dahildir. Normal yaşam şartlarına göre, kiracının kendi ailesi ile aynı evde oturması, yakın akrabalarının geçici olarak kiracı ile oturması sözleşmeye aykırı olmaz. Fakat akrabaların sözleşmede belirtilmediği halde, kiracı ile sürekli oturması sözleşmeye aykırılık teşkil eder. Örneğin, kiracının erkek ve kız kardeşi ayrı aileden iseler bunların kiracı ile birlikte bir aile olarak yaşaması sözleşmeye aykırılık oluşturur<sup>155</sup>.

Kiracının sözleşmeye uygun kullanma ölçütü kapsamında yükümlülüklerinden biri de kiracının kiralananı değiştirmemek, onun özünü etkileyecek, yahut da değerini düşürecek davranışlara yol vermemesidir. Örneğin, merdiven ve ön cephe değişikliği

---

<sup>151</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.155

<sup>152</sup> **Yavuz**, s.217; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.156; **Altaş**, s.65.

<sup>153</sup> Yarg.6.HD.T.26.09.1995, E.8448, K.8791 (**Tunaboğlu**, Borçlar Kanunu, s.167).

<sup>154</sup> **Altaş**, s.65.

<sup>155</sup> Yarg.4.HD. T.22.02.1944, E.889, K.575 (**Tandoğan**, I/2, s.146).

yapılması<sup>156</sup>, konut kirasında iki oda arasındaki duvarın kaldırılması<sup>157</sup> sözleşmeye aykırılık teşkil eder.

Kiralananı özenle kullanma borcu denilince, kiralanan kiracının kendi malı olsaydı hangi ölçüde özen gösterecektiye, o ölçüde özen göstermesi anlaşılmalıdır. Örneğin, kiracının pencereden dışarıya çamaşır suyu dökerek duvarların sıvılarını dökmesi, çatı katında hayvan beslemesi, apartmanda odun kırması vs. durumlar özenle kullanma borcunun ihlali halleridir<sup>158</sup>. Kiracının kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanma borcunun yanı sıra kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara saygı gösterme borcu da vardır (TBK m.316/I). Aynı zamanda kiracı TMK m.737'deki komşuluk hukukundan ileri gelen borçlara ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun<sup>159</sup> 18. maddesinde öngörülen yükümlülüklerle de uymak zorundadır<sup>160</sup>. Örneğin, kiracının gürültü çıkararak çevreyi rahatsız etmesi, bina dahilinde beslediği köpeğin koku yayması ve insanları rahatsız etmesi<sup>161</sup>, kiralanda geç saata kadar müzik çalarak insanları rahatsız etme<sup>162</sup>, kiracının karısının davranışlarının komşular tarafından çekilemez hale gelmesi<sup>163</sup> komşulara saygı gösterme yükümlülüğünün ihlalini oluşturur.

---

<sup>156</sup> YHGK.T. 22.04.1992, E.158, K. 265, (KİB, E.T.20.12.2014).

<sup>157</sup> Yarg.6.HD.T. 20.06.1958, E. 5216, K.4703 (**Tandoğan, I/2**, s.142, dpn.103).

<sup>158</sup> **Zevkliler / Gökyayla**, s.287.

<sup>159</sup> RG.T.02.07.1965, S.12038.

<sup>160</sup> **Aral / Ayrancı**, s.247.

<sup>161</sup> Yarg.6.HD.T. 22.09.1993, E.8560, K.8905 (**Tunaboğlu**, Borçlar Kanunu, s.155).

<sup>162</sup> Yarg.6.HD.T.18.11.1992, E. 12771, K.13325 (**Tunaboğlu, Müslim**, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, Ankara 2007, s.163).

<sup>163</sup> “Çekilemezlik hali” asla hoş görülemeyecek hareketlerdir ayrıntılı olarak bkz.**Aydemir**, s.107.

Kiracının yukarıda bahsettiğimiz yükümlülöklere aykırı davranması halinde TBK m.316/II ve 316/III kiraya verene fesih imkanı tanımıştır. Fakat bu fesih imkanı kiranın niteliğine uygun olarak ele alınmıştır. Eğer kira sözleşmesi konut ve çatılı işyeri kirası değilse, kiraya veren ihtarda bulunmaksızın yazılı bir bildirimle sözleşmeyi feshedebilir (TBK m.316/II c.2). Doktrinde bazı yazarlar<sup>164</sup> bu durumda dahi bir sözleşmeyle, fesihten önce kiracıya bir süre vererek aykırı durumun ortadan kaldırılması istenebileceği ve aykırılık ortadan kalkmadığı halde fesih yoluna gidilebileceği görüşünü savunmaktadır.

Kiralananı sözleşmeye uygun özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme yükümlüğünün ihlali konut ve çatılı işyeri kiralalarında farklı hükümlere tabi tutulmuştur. TBK m.316/II'ye göre, kiracı sözleşmeye aykırı davrandığı halde, kiraya veren kiracıya aykırılığı gidermek için otuz gün süre vererek, bu sürede aykırılığı gidermezse sözleşmeyi feshedeceği hakkında yazılı ihtarda bulunur. Fakat Kanun Koyucu bununla yetinmemiş kiraya verene TBK m.316/III'deki şartların gerçekleşmesi durumunda sözleşmeyi hemen fesih imkanı tanımıştır. Şöyle ki, kiracıya süre verilmesinin yararsız olacağını anlaşılması veya sözleşmeye aykırı davranışın kiraya veren ve komşular bakımından çekilmez olması durumunda kiraya veren yazılı bildirimde bulunarak sözleşmeyi hemen fesh edebilir. Yargıtay kararlarına göre, kiracının kiraya vereni ölümlle tehdit ederek suç nitelikli bir eylemde bulunması<sup>165</sup>, kiracının bina sakinlerine saldırarak ağır sözler söylemesi<sup>166</sup> gibi

---

<sup>164</sup> Akyiğit, s.112.

<sup>165</sup> Yarg.6.HD.T.2.5.1963, E.1674, K.2185 (Olgaç, Kira, s.274).

<sup>166</sup> Yarg.6.HD.T. 08.04.2010, E.13568, K.4160 (Zevkliler/Gökyayla, s.289).

durumlarda süre verilmeyerek yazılı ihtarda bulunup hemen fesh etme yoluna gidilmelidir.

## **B. Kiracının Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gezilip Görülmesine Katlanma Yükümlülüğü**

Kiracının yasadan doğan yükümlülüklerinden biri de ayıpların giderilmesine ve kiralananın gezilip görülmesine katlanma yükümlülüğüdür. Bu yükümlülük TBK m.319'da düzenlenmiştir. Buna göre, *“Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür. Kiracı, bakım, satış, ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür. Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır”*. Madde metninden hareket ederek kiracının ayıpların giderilmesine ve kiralananın gezilip görülmesine katlanma yükümlülüğünün şartlarını aşağıdaki gibi ele almayı uygun görüyoruz:

- Kiralananadaki ayıbın giderilmesine ilişkin çalışmalar gerekli olmalıdır. Yani dürüstlük kuralları gereğince makul ve dürüst bir kiraya veren tarafından yapılması gereken çalışmalar olması gerekir<sup>167</sup>.
- Kiraya veren ayıpların giderilmesine yönelik çalışmalar ve kiralananın gezilip görülmesini uygun bir süre önce kiraya verene bildirmelidir. Süreye ilişkin bir düzenleme mevcut değildir. Bu süre somut olayın şartlarına göre

---

<sup>167</sup> Yavuz, s.221; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.173.

belirlenmelidir. Sürenin belirlenmesinde ayıbın ve zararın kapsamı, kiralananın gezilip görülme aciliyeti, kiracının kullanımına etkisi gibi haller dikkate alınmalıdır. Kiraya verene bildirmeksizin ayıbın giderilmesine ilişkin çalışma veya kiralananı satıcıya gösterme talebi kiracı tarafından redd edilebilir<sup>168</sup>.

- Kiracının menfaati dikkate alınmalıdır. Ayıbın giderilmesine yönelik çalışmalar ve gezilip görülmesi kiracının kiralananı kullanmasını en az etkileyecek ölçüde olması gerekir. Özellikle kiracının özel hayatı ve maddi menfaati göz önünde tutulmalıdır.
- Kiralananın gezilip görülmesi “*bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde*” olmalıdır.

TBK m.319/IV’e göre, “*Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararın giderilmesine ilişkin hakları saklıdır*”. Bu hüküm uyarınca, ayıpların giderilmesine ilişkin çalışmalar ve kiralananın gezilip görülmesi kiracının kiralananı kullanımını azaltmışsa, TBK m.307’ye göre kira bedelinden indirim isteyebilir veya zarara uğramışsa, TBK m.308’e göre zararın tazminini isteyebilir.

### **C. Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcu.**

Kiracının kira bedelini ödeme borcu kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli teslim ve sözleşme süresince elverişli bulundurma yükümlülüğünün karşılığı olarak değerlendirilmelidir<sup>169</sup>. 818 sayılı eBK’nın yer vermediği kira bedelini ödeme

---

<sup>168</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.175.

<sup>169</sup> Akyiğit, s.101.

borcu 6098 sayılı TBK m.313’de “*Kiracı kira bedelini ödemekle yükümlüdür*” demek suretiyle düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye yeni yasada yer verilmekle kira bedelini ödeme yükümlülüğünün hem kira sözleşmesinin asli bir unsuru olduğunu, hem de kiracının asli edim yükümlülüklerinden biri olduğunu ortaya koymaktadır<sup>170</sup>.

Kira bedeli taraflarca sözleşme özgürlüğü sınırları içinde belirlenebilir. Fakat bunun tek istisnası konut ve çatılı işyeri kirasındaki TBK m.344 hükmüdür. Bu hükmü ilerleyen bölümlerde ele alacağımız için bunun üzerinde durma ihtiyacı duymuyoruz. Kira bedelinin taraflarca önceden belirlenmesi veya sonradan belirlenmesi yahut da hiç belirlenmemesinin sözleşmenin kurulabilmesine etkisi önem arz etmektedir. Hakim olan görüşe göre, kira bedelinin belirlenmediği hallerde, bu bedel dürüstlük kuralları gereğince belirlenebiliyorsa, sözleşme kurulmuş sayılır<sup>171</sup>.

TBK m. 314’e göre, “*Kiracı, aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür*”. Buradan da anlaşılacağı üzere kiracı öncelikle kira bedelini sözleşmede belirlenen zamanda ve yerel adete göre uygun olan zamanda ifa etmelidir. Eğer ifa zamanı sözleşme ile kararlaştırılmamışsa ve bu yönde bir yerel adet de yoksa, o zaman kanunun öngördüğü sürede kira bedeli ifa edilmelidir. Yani kira bedeli ve yan giderler de “*her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde*” ödenmelidir. Kira sözleşmesinin bir aydan az süre ile kurulması halinde kira bedelinin bu süre bitiminde ödenmesi gerekir<sup>172</sup>. Taraflarca kira bedelinin her ayın başında peşin

---

<sup>170</sup> Aral / Ayrancı, s.250; Yavuz, s.230; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.182.

<sup>171</sup> Yavuz, s.185; Aral/Ayrancı, s.213.

<sup>172</sup> Akyiğit, s.102.

olarak ödenmesinin kararlaştırıldığı hallerde, Yargıtay'a göre<sup>173</sup>, ödeme her ayın üçüncü gününün akşamına kadar yapılmalıdır.

Kira bedelinin ödenmesinde Kanun Koyucu belirli süreli, belirsiz süreli sözleşmeler bakımından bir ayırım yapmamıştır. Bu nedenle de bu hükmün hem belirli, hem de belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından geçerli olacağını söyleyebiliriz. Ayrıca kira bedelinin ödenme yerine ilişkin de bir düzenleme bulunmamaktadır. Burada taraflar arasında aksine bir sözleşme olmadıkça, borcun ifa yerine ilişkin hükümler uygulanacaktır (TBK m.89).

Kira bedelinin genellikle bir miktar para olarak ödenmesi kararlaştırılır. Aksine bir anlaşma olmadıkça, kira bedeli Türk Lirası ile nakden ödenir (TBK m.99). Kira bedelinin yabancı para birimi üzerinden ödenmesi de kararlaştırılabilir.

#### **D. Kiralananı Geri Verme Borcu.**

Kira sözleşmesinin bir nesnenin belirli veya belirsiz bir süre için kullandırılmasına yönelik sözleşme olduğunu ilk başta belirtmiştik. Yani kira sözleşmesi ile kiralanan şeyin mülkiyeti değil, kullanılması geçici olarak kiracıya devredilmektedir. Bunun doğal sonucu olarak kira sözleşmesinin bitiminde kiracının kiralananı geri verme borcu doğar<sup>174</sup>. Bu yükümlülük de kira sözleşmesinde kiracının asli edim yükümlülüklerinden biridir. Kiracının kiralananı geri verme yükümlülüğü TBK m.334'de düzenlenmiştir. Bu hüküm gereğince, "*Kiracı, kiralananı ne durumda*

---

<sup>173</sup> Yarg.6.HD. T.05.04.2007, E.1868, K.3965 (YKD 2007, S.6, s.1083-1084), **Aral/Ayrancı**, s.251, dpn.36.

<sup>174</sup> **Doğan, Murat**, Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu, AÜEHFD C. VIII, S.1-2, Y.2004,s.443.[http://www.erzincan.edu.tr/birim/HukukDergi/makale/2004\\_VIII\\_19.pdf](http://www.erzincan.edu.tr/birim/HukukDergi/makale/2004_VIII_19.pdf) (E.T.17.11.2014).

*teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralananında meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir*". Kiracının kiralananı geri verme borcunun ilk şartı, kira sözleşmesinin sona ermesidir. Kiracının geri verme borcu sözleşmenin sona ermesi ile doğar. Bu sona ermenin hangi tür sona erme olacağı geri verme bakımından önem arz etmez<sup>175</sup>. Kiralananın geri verilmesi sözleşmede ve askine bir yerel adet olmadığı müddetce, sözleşmenin son günü iş saatleri içinde gerçekleşmelidir<sup>176</sup>. Diğer bir koşul, madde metninde de ifade edildiği üzere, kiralananın ne durumda teslim alınmışsa, o durumda da teslim edilmesidir. Bu hüküm uyarınca, ilk önce ne durumda teslim alındığı belirlenmelidir. eBK m.266/III'e göre, "Kiracının kiralananı iyi bir halde teslim etmiş olduğu asıldır" denilmekle kiralananın iyi bir halde teslim alındığı karine olarak kabul edilmekteydi. Fakat TBK böyle bir karineyi kabul etmemiş gözükmektedir. Bize göre, eğer kiracı kiralananı sözleşme süresince ayıpsız kullanmışsa, iyi bir halde teslim alındığı kabul edilmelidir. İyi bir halde teslim alındığı kabul edilirse, ayıpsız haliyle de geri verilmesi gerekir<sup>177</sup>. Kiralananın iyi bir durumda teslim edilmesine karşın, kiracı sözleşmeye uygun kullanımdan dolayı meydana gelen eskime ve bozulmalardan sorumlu değildir. Örneğin, kiralanan, duvarların kalorifer peteklerinin ısınması yüzünden kararması, arabanın lastiklerinin normal kullanım sonucu aşınması<sup>178</sup>, duvar kağıtlarının,

---

<sup>175</sup> Akyiğit, s.117.

<sup>176</sup> Zevkliler / Gökyayla, s.293; Tandoğan, I/2, s.185.

<sup>177</sup> Yarg.13.HD. T.12.12.2002, E.10503, K.1330 (Zevkliler / Gökyayla, s.291).

<sup>178</sup> Berki, Şakir, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 1973, s.90.

boyaların eskimesinden<sup>179</sup> kiracı sorumlu olmayacaktır. Kiracının kiralananı iyi bir halde geri verme borcunun kapsamına, kiralananın geri verilmesinden önce kiralananın niteliğine uygun ve yöresel adete uygun olarak temizlenmesi dahildir. Örneğin, kiralanan araba ise yıkanmalı, taşınmazda camlar, dolaplar silinip temizlenmeli, ocaktaki kül atılmalı, evde fare ve böcekler üremişse onları yok edecek tedbirler alınmalıdır<sup>180</sup>.

Kiralananın geri verme borcunun gerçekleşmesinde önemli husus, kiralananın hangi şekilde ve nerede geri verileceğine ilişkindir. Bu hususta TBK'da kira sözleşmesi bakımından özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Geri verme borcunun hangi şekilde yerine getirileceğine ilişkin ilk önce sözleşme hükümlerine bakılmalıdır. Sözleşmede bu yönde bir hüküm yoksa, o zaman mahalli örf ve adete bakılmalıdır. Kiracının geri verme borcunun gerçekleşmesi için sadece kiralanan üzerinde zilyedliğin gerçekleşmesi yeterli olmayıp, kiralananın zilyedliğinin kiraya verene devredilmesi gerekir<sup>181</sup>. Örneğin, konut ve çatılı işyeri kiralarında anahtarların da teslimi gerekir<sup>182</sup>. Ayrıca kiracı fazla anahtar bastırmışsa, bunları da kiraya verene vermelidir veya bu anahtarları işlevsiz hale getirmelidir.

Kiralananın geri verme yeri de yasada düzenlenmiş değildir. Taşınmazlar bakımından geri verme yeri, TBK m.89/b.2'ye göre taşınmazın bulunduğu yerde,

---

<sup>179</sup> Yarg. 13.HD. T.2.06.1983, E.3304, K. 4651 (**Uygur, Turgut**, Açıklamalı-İçtihatlı Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri, C.IV, s.723-724).

<sup>180</sup> **Tandoğan, I/2**, s.185-186.

<sup>181</sup> **Tandoğan, I/2**, s.184.

<sup>182</sup> Yarg.13.HD.T.20.02.1985, E.624, K.1122 (**Uygur**, Özel Borç İlişkileri, 726-727).

taşınırlar bakımından ise, sözleşme kurulurken kiralananın teslim edildiği yerde geri verilmelidir<sup>183</sup>.

Kiracının kiralananı geri verme borcunun yanı sıra, kiraya verenin de geri verme ile ilgili bazı yükümlülükleri vardır. Bu yükümlülüklerden biri ise, TBK m.335/I'de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, *“Kiraya veren geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur”*. Burada bahsedilen ayıp ve eksiklikler kiralananın olağan kullanımı dışında meydana gelmiş ayıplardır. Olağan kullanımdan dolayı meydana gelen ayıp ve eksikliklerden kiracının sorumlu olmayacağını yukarıda belirtmiştik. Bu hüküm gereğince, kiracının sorumluluktan kurtulabilmesi için bu ayıpların iade anında olağan bir inceleme ve muayene ile belirlenebilecek olması gerekir. Bu nedenle de Kanun Koyucu burada bu ayıp ve eksikliklerin meydana çıkması durumunda kiraya verene hemen yazılı bildirimde bulunma külfeti<sup>184</sup> yüklemiştir. Olağan bir inceleme ve muayene ile belirlenemeyecek ayıp ve eksiklikler bakımından ise, kiracı sorumluluktan kurtulamayacaktır. Bu husus TBK m.335/II'de *“Ancak teslim alma sırasında olağan bir incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı halinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır”* denilmek suretiyle belirtilmiştir. Doktrinde kiraya verenin hem olağan bir inceleme ile belirlenen ayıpları hemen yazılı olarak bildirmesi, hem de

---

<sup>184</sup> Bildirimde bulunma yükümlülüğünün bir borç değil *“külfet”* olması yönündeki görüş için ayrıntılı olarak bkz. **Yavuz**, s.241.

olağan bir inceleme ile belirlenemeyecek ayıpların da hemen kiracıya yazılı bildirmesi yönündeki düzenleme eleştirilmektedir<sup>185</sup>.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ, UYGULAMA ALANI, BAĞLANTILI SÖZLEŞME, GÜVENCE VE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ**

#### **Ş 3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYGULAMA ALANI**

##### **I. Genel Olarak**

Konut ve işyeri insan hayatının en temel gereksinimleri içinde yer almaktadır. Şöyle ki, insanın en temel ihtiyaçlarından biri onun çevresel etkilerden ve tehlikelerden

---

<sup>185</sup> Zevkliler / Gökyayla, s.292.

koruyacak bir barınma veya sığınma yerinin olmasıdır. Diğer taraftan insan günlük geçimini sağlamak için herhangi bir işe ihtiyaç duymaktadır. İnsanların bu temel ihtiyaçları nedeniyle konut ve işyeri gündeme gelmektedir. Fakat çoğu hallerde insanlar bu ihtiyaçlarını konut ve işyerini satın almakla değil, kiralamakla karşılamayı tercih etmektedirler. Bu durumda onların ekonomik açıdan güçlü olan konut ve işyeri sahiplerine karşı korunma ihtiyacı vardır.

Türkiye’de 1950’li yıllardan başlayarak nüfusun artması, köylerden büyük şehirlere göçün başlaması ile şehirlerde konut ve işyeri ihtiyacı ortaya çıkmıştır<sup>186</sup>. Buna karşılık, konut ve işyerlerinin nüfus artışına uygun olarak karşılanmaması nedeniyle ortaya çıkan konut ve işyeri eksikliği karşısında ekonomik açıdan zayıf ve pazarlık gücü bulunmayan kiracıların ayrıca düzenleme ile korunma ihtiyacı ortaya çıkmıştır<sup>187</sup>. Aslında bu ihtiyacı karşılayacak 1926’da yürürlüğe giren 818 sayılı Borçlar Kanunu vardı. Fakat liberal düşüncüyü esas alan bu Kanun yaşanan politik, sosyal gelişmelerle liberal düşüncenin yerini alan sosyal düşüncelerin hakim olmaya başladığı 1950’li yıllarda çağın gereksinimlerini karşılamakta yetersiz kalmaktaydı. Şöyle ki, liberal düşünceye dayanarak sözleşme serbestisi ilkesinin sınırsız geçerli olduğu kira hukuku hükümleri yukarıda da bahsedildiği üzere zayıf durumda olan kiracının korunmasını yeteri kadar sağlayamıyordu<sup>188</sup>. Bunu dikkate alan Kanun Koyucu kiracıyı korumayı esas alan 6570 sayılı Gayri Menkul Kiraları Hakkında

---

<sup>186</sup> **Eren, Fikret**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014, s.415; **İnceoğlu, M.Murat**, Kira Hukuku, C.II, İstanbul 2014, s.1; **Aral / Ayrancı**, s.208.

<sup>187</sup> **Eren**, Borçlar Özel, s.415.

<sup>188</sup> **Gökyayla, Emre**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK.m.339) Prof.Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, C.II, İzmir 2013, s.1205.

Kanunu<sup>189</sup> kabul etti. Fakat bununla 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndaki kiraya ilişkin hükümler yürürlükten kalkmadı. Üstü örtülü olmayan taşınmazlar hariç belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki taşınmaz kiralalarına 6570 sayılı Kanuna aykırı olmadığı sürece 818 sayılı Borçlar Kanununun da uygulanabilirliği kanunda açıkça belirtilmişti (6570 sayılı GKHK m.1). Bu Kanunların yürürlüğe girmesinden sonra geçen zaman içinde çağımızda konut sıkıntısının aradan kalkmasının yanı sıra neredeyse bu alanda patlama meydana gelmiştir. Özellikle Türkiyede geç uygulansa da mortgage<sup>190</sup> sisteminin uygulanması sonucu insanların konut ihtiyacı önemli ölçüde karşılanmıştır. Fakat bu kiracının korunmasına ihtiyaç olmadığı anlamına gelmez. Şöyle ki, kiracının yaşadığı yerde huzur içinde, güvenli yaşayabilmesi, kiraya veren tarafından sürekli rahatsız edilmemesi, kiralananı tahliye tehdidi<sup>191</sup> altında kalmaması için halen korunmaya ihtiyacı bulunmaktadır. Bunun yanı sıra işyeri kiralalarında da kiracının sözleşmede ekonomik açıdan zayıf durumda olduğunu söylemek doğru değildir. Çünkü günümüzde büyük holdinglerin işyeri alma yerine ofis kiraladıkları görülmektedir<sup>192</sup>. Fakat işyeri kirasında kiracının korunmasını gerektiren başlıca neden, işyerinin kazanmış olduğu müşteri çevresinin korunmasıdır<sup>193</sup>. Bu müşteri çevresinin kazanılması ve korunması için kiracının belirli bir süre bir yerde işletmesini sürdürmesi gerekir. Aksi takdirde işyerini sürekli

---

<sup>189</sup> RG. T.27.05.1955, S.9013.

<sup>190</sup> Türk Hukuk sistemine mortgage (konut finansmanı) 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunla” dahil edilmiştir. Ayrıntılı olarak bkz. **Aydoğdu, Murat**, Konut Finansman Sistemi, Ankara 2010, s.1.

<sup>191</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.3.

<sup>192</sup> **İnceoğlu**, Kira hukuku, C.II, s.2.

<sup>193</sup> **Akıncı, Şahin**, İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi, AÜHFD 2008, C.57, S.3, s.36

değiştiren bir kiracının bu müşteri çevresini kaybetmesi olağandır<sup>194</sup>. Bu nedenle de işyeri kirasında da tahliyeyle ilişkin sebeplerin sınırlanması kiracı açısından önemlidir. Bu durumda da kiracının korunmaya ihtiyacı olmadığını söylemek güçtür.

Kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin hem 818 sayılı Borçlar Kanunu, hem de 6570 sayılı Kanunda yer alması karmaşıklıklara yol açmaktaydı. Bu hükümleri yeknesaklaştırmak için Kanun Koyucu 6570 sayılı Kanunu ve 818 sayılı Borçlar Kanununu yürürlükten kaldırarak bunlarda yer alan kiraya ilişkin hükümleri 6098 sayılı TBK'nın Dördüncü Bölüm, İkinci Ayrımda “*Konut ve Çatılı İşyeri Kirası*” adı altında düzenlemiştir. Konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler “*uygulama alanı*” (m.339), “*bağlantılı sözleşmeler*” (m.340), “*kullanma giderleri*” (m.341), “*kiracının güvence vermesi*” (m.342), “*kira bedeli*” (m.343-346), “*sözleşmenin sona ermesi*” (m.347-356) başlıkları altında düzenlenmiştir. Bu kanunla ilk defa daha önce yasal bir terim olarak mevcut olmayan “*Konut ve Çatılı İşyeri*” kavramı Türk hukuk literatürüne dahil edilmiş oldu<sup>195</sup>. TBK 6570 sayılı Kanunu ve İBK'nın konut ve işyeri kirasına ilişkin hükümleri esas alarak düzenleme yapmıştır<sup>196</sup>. 6098 sayılı TBK'nın “*Konut ve Çatılı İşyeri*” kirasına ilişkin hükümlerinin işleyişi ve uygulama alanına ilişkin meseleler aşağıda ele alınacaktır.

---

<sup>194</sup> Akıncı, İşyeri Kirası, s.36.

<sup>195</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s.1204.

<sup>196</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.21.

## II. Konut ve Çatılı İşyerine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı

### A. Genel Olarak

Yukarıda da bahsettiğimiz gibi, 6098 sayılı TBK'nın "Konut ve Çatılı İşyeri" kirasına ilişkin hükümleri her ne kadar 6570 sayılı Kanunu ve İBK'nın konut ve işyeri kirasına ilişkin hükümlerini esas alsada, önemli değişiklikler içermektedir. Bu değişiklikleri anlamak için TBK'nın "Konut ve Çatılı İşyeri" kirasına ilişkin hükümlerinin uygulama alanının belirlenmesi gerekmektedir. Konut ve çatılı işyeri hükümlerinin uygulama alanı TBK'nın 339. maddesinde "Uygulama Alanı" başlığı altında düzenlenmiştir. Bu hükme göre, "Konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz. Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır". Bu hükümden hareket ederek konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümlerin hangi ölçüde değiştirildiğini belirlemek mümkündür. Konut ve çatılı işyeri kavramının yeni bir kavram olduğuna yukarıda vurgu yapmıştık. Bundan başka TBK 6570 sayılı Kanunun "musakkaf gayrimenkul" kavramından sıyrılarak "konut ve çatılı işyeri" kavramına yer vermiştir. Ayrıca TBK konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanını genişletmiştir. Şöyle ki, 6570 sayılı Kanunda yer alan "belediye teşkilatı olan yer, iskele, liman ve istasyondaki gayrimenkuller" sınırlamasını kaldırarak belediye teşkilatı olmayan, iskele, liman, istasyonda bulunmayan konut ve çatılı işyeri kiralarına da hükmün uygulanmasını sağlamıştır. Ayrıca bir diğer değişiklik, TBK'nın esas aldığı İBK'nın "konut ve işyeri kirası" kavramını "konut ve çatılı işyeri kavramı" olarak düzenlemiştir. Bununla açıkça bilinçli olarak çatısız

işyerlerinin kapsam dışı bırakıldığı görülmektedir<sup>197</sup>. Doktrinde bazı yazarlar çatısız işyerinin kapsam dışı bırakılmasını doğru bulmamaktadırlar<sup>198</sup>.

Konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin uygulama alanının belirlenmesinde önemli nokta “konut” ve “çatılı işyeri” kavramlarının niteliğinin ayırt edilmesidir. Bu kavramlar aşağıda ayrıca ele alınacaktır.

### **B. Genel Olarak Konut Kavramı.**

Konut ve çatılı işyeri kirasının önemli unsuru olan konutun tanımı TBK’da verilmemiştir. Konut kavramının Türk hukuk literatürüne yeni getirildiğini dikkate alacak olursak önceki kanunlarda da tanımın yapılmadığının sonucuna varmak mümkündür. Konut kavramına TC. Anayasasının 21. maddesinde “*Temel Hak ve Ödevler*” ana başlığı altında “*Özel Hayatın Gizliliği ve Korunması*” ayrımında “konut dokunulmazlığı” olarak rastlanmaktadır. Fakat burada da konutun tanımı yapılmamıştır. Konut kavramı bazı kaynaklarda mesken olarak<sup>199</sup>, bazılarında ise hem bir mesken, hem de bir ailenin yaşadığı yapısal birim<sup>200</sup> olarak tanımlanmaktadır. Fakat bu tanımlar konutun sözlükteki tanımıdır. Konutun bir kavram olarak tanımı ise, 2000. yıl Devlet İstatistik Enstitüsü Bina Sayımı Kitabında konuta şöyle bir tanım verilmiştir<sup>201</sup>: “*Konut etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkan sağlayan, doğrudan doğruya sokağa,*

---

<sup>197</sup> **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s.1219.

<sup>198</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.22.

<sup>199</sup> **Şafak, Ali**, Ansiklopedik Hukuk Sözlüğü, B. 4, Ankara 2002, s.280.

<sup>200</sup> **Yılmaz, Ejder**, Hukuk Sözlüğü, Ankara 2005, s.708.

<sup>201</sup> **Çabri, Sezer**, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, İstanbul 2010, s.69.

*koridora veya genel bir yere açılan, müstakil kapısı olan bina veya binanın bir bölümüdür”.*

Genel anlamda konut, insanların barınma ihtiyacını karşıladığı, kötü hava koşullarından, tehlikelerden korunduğu, özel hayatını sürdürmeye imkan verdiği, az çok kapalı ve güvenli barınaklardır<sup>202</sup>.

Kira hukuku anlamında konutun hangi özellikleri taşıyacağına ilişkin TBK’da bir tanımın yapılmadığını yukarıda belirtmiştik. Doktrinde de kira hukuku anlamında konutun hangi özelliklere sahip olması yönünde farklı görüşler vardır. Bu görüşlerden hareket ederek konutun özelliklerini-unsurlarını aşağıda incelemeyi uygun görüyoruz.

### **C. Konutun Unsurları**

#### **1. Konutun Sürekli Barınma İhtiyacını Karşılması**

Kira hukuku anlamında bir konutun konut sayılabilmesi için onun sürekli barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla kiralanmış olması gerekir<sup>203</sup>. Bu anlamda özellikle insanların içinde oturma, yatma gibi ihtiyaçlarını karşılamaya özgülenmiş yapı eserleri konut olarak nitelendirilebilir<sup>204</sup>. Ayrıca bunun yanı sıra kiralananın bir konut sayılabilmesi için çevresel etkilerden koruyacak niteliğe sahip bir mekan<sup>205</sup> olması gerekir. Bu anlamda kiralananın büyük veya küçük olmasının, teçhizatlı veya

---

<sup>202</sup> Şıpka, Şükran, Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, İstanbul 2004, B.2, s.72; İpek, Eyüp, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler, s.61, <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2012-102-1213> (E.T.25.12.2014).

<sup>203</sup> Gümüüş, Kira Sözleşmesi, s.23; Akyiğit, s.140.

<sup>204</sup> Eren, Borçlar Özel, s.416.

<sup>205</sup> Aral / Ayrancı, s.222.

teçhizatsız olmasının bir önemi bulunmamaktadır<sup>206</sup>. Bu yönüyle TBK hükümleri mehzazını oluşturan İBK'nın hükümlerinden daha geniş uygulama alanına sahiptir. Şöyle ki, İBK m. 253b/II hükmü gereğince, lüks nitelikte olan, mutfak dışında altı ya da daha fazla odası olan konutlar için konut kirasına ilişkin hükümler uygulanmaz<sup>207</sup>. Ayrıca yatma, oturma, dış etkenlerden koruma ihtiyacını karşılayan, tuvaleti veya mutfağı ortak<sup>208</sup> olan veya hiç olmayan, mobilyalı, mobilyasız tek bir oda bile konut niteliğini taşıyacaktır<sup>209</sup>. Burada temel amaç, barınma ihtiyacını karşılamak olmalıdır. Bir diğer önemli nokta, barınma ihtiyacının sürekli karşılanma amacının olmasıdır. Kiralanan yerin geçici kullanım için kiralandığı durumlarda kiralananın konut olarak nitelendirilmeyeceği ortadadır. Nitekim TBK m.339 /c.2'deki ifade bunu açıkca ifade etmiştir. Bu hükme göre, “*Ancak niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında bu hüküm uygulanmaz*”. Bu hüküm kapsamına girmeyecek taşınmazlar için iki şart aranmıştır. Birincisi taşınmaz niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olmalıdır. İkincisi ise, bu taşınmazın kiralanması altı aydan fazla olmamalıdır. Fakat Kanun Koyucunun bu yaklaşımı doktrinde eleştirilmektedir. Şöyle ki, bu düzenlemenin esas alındığı İBK'da konut kirası kapsamına girmeyen taşınmazlara sadece tatil konutlarının en fazla üç aya kadar kiralanması dahil edilmiştir. TBK'nın “*geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlar*” ifadesine yer vermekle hem istisna kapsamını genişlettiği, hem de anlaşılabilir bir durum yarattığı<sup>210</sup> söylenmektedir. Şöyle ki, “*geçici kullanıma*

---

<sup>206</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.24.

<sup>207</sup> **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s.1215.

<sup>208</sup> **Eren**, Borçlar Özel,s.416.

<sup>209</sup> **Aral / Ayrancı**, s.222; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.24.

<sup>210</sup> **Gümüş**, Kira sözleşmesi, s.29.

*özgülenmiş taşınmaz*” ifadesinden neyin anlaşılacağı yasada belirtilmemiştir<sup>211</sup> . Doktrinde kiralananın geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazın belirlenmesinde hem objektif kriter olarak kiralananın niteliği dikkate alınmalı, hem de subjektif olarak kiraya verenin özgüleme amacı dikkate alınmasının gerektiği belirtilmektedir<sup>212</sup> . Objektif kriter açısından bakıldığında örneğin stand, mevsimlik ürünlerin satılması için kiralanın dükkan,yazlıklar geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz sayılabilir. Subjektif kriter yönüyle baktığımızda ise, tarafların menfaati de dikkate alınmalıdır. Örneğin, bir sayfiye kasabasında bulunan bir evin bir sezonluğa kiralanması durumunda taşınmazın geçici kullanıma özgülediği söylenebilir<sup>213</sup> . Fakat burada dikkat edilmesi gereken husus şudur ki, taşınmaz niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olsa da, taraflarca daimi olarak kiralanması kararlaştırılmışsa geçici kullanıma özgülenmiş sayılmayacaktır.

Taşınmazların m.339/II c.2 kapsamının dışında kalması için diğeri bir şart, kiralama süresinin altı ay ve daha kısa süre olmasıdır. Eğer sözleşmenin süresi altı aydan fazla ise, geçici kullanım amacı olsa da olmasa da TBK 339/II c.2 hükümleri uygulanacaktır. Aksi durumda da bu hükümler uygulanacak. Yani sözleşme sürekli kullanım amacıyla kurularak altı aydan daha kısa süre içinde sona ererse yine de TBK

---

<sup>211</sup> Gerekeçede “*geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara*” örnek olarak, yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler gösterilmiştir. Taşınmazın geçici kullanıma özgüleniş olup olmama konusunda uyuşmazlık halinde hakim somut olaydaki durum ve koşullara göre karar verecektir.

<sup>212</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku,C.II, s.31; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s.1223.

<sup>213</sup> **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s.1223.

m.339 vd. hükümler uygulanacaktır<sup>214</sup>. Sözleşmenin belirsiz bir süre için kurulduğu durumda da bu hükümler uygulanacaktır<sup>215</sup>

Konutun insanların sürekli barınma yeri olması bir kuraldır. Fakat insanların bu barınma yerini aile konutu istisna olmakla hayatlarının merkezi haline getirmesine gerek olmadığı yönünde doktrinde görüşler vardır. Şöyle ki bir kişinin birden fazla konutu olabilir<sup>216</sup>. Bunların hepsini bir arada kullanması mümkün değildir. Fakat kullanmaması da onları konut olmaktan çıkarmaz. Ayrıca konutu kullanımının da kesintisiz olması zorunluluğu yoktur. Kiracının iş görüşmeleri için gittiğinde kullanmak üzere kiraladığı yerin de konut kirası sayılması gerekir<sup>217</sup>.

## 2. Konutun Taşınmaz Olması

6570 sayılı Kanundan farklı olarak TBK “*taşınmaz*” ifadesine yer vermeyerek “*konut ve çatılı işyeri kavramını*” kullanmıştır. Şöyle ki, TBK’nın konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin uygulama alanını düzenleyen m.339/I c.1’de “*taşınmaz*” ifadesine yer verilmemiştir. Fakat Kanun Koyucu konut ve çatılı işyeri kirasının hükümlerinin uygulanmayacağına ilişkin hükmün yer aldığı m.339/I c.2’de “... *niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların...*” demek suretiyle “*taşınmaz*” kavramına yer vermiştir. Konunun böyle düzenlenmesinin doktrinde konut ve çatılı işyerlerinin özellikle de konutun “*taşınmaz niteliğinde olması zorunluluğunun olup olmaması sorusunu*” gündeme getirdiğine ilişkin görüşler yer almaktadır<sup>218</sup>. Bir

---

<sup>214</sup> **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s.1224.

<sup>215</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi,s.29.

<sup>216</sup> **Akyiğit**, s.140; **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.10.

<sup>217</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.11.

<sup>218</sup> **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s.1215.

görüŖe göre, TBK m.339/I c.2’de yer alan “*taŖınmaz*” ifadesi konut kirasına konu olacak bir eŖyanın bir taŖınır yapı olmasına engel teŖkil etmemektedir. Bu görüŖün gerekçesine göre, konut kirasına konu olacak konutta aranan önemli unsur, konut olacak yapının üstü örtülü olması ve etrafının çevresel etkilerden korumayı sağlayacak kadar kapalı olmasıdır. Bu niteliklere sahip olan yapı taŖınır bir yapı olsa da onun da konut olarak kabul edilmesi gerekir<sup>219</sup>. Örneğin, konut olarak kiralanmıŖ taŖınır yapı niteliğindeki barakalar<sup>220</sup>, büfe, tekneler<sup>221</sup>, ev olarak kullanılan konteyner<sup>222</sup> dahi konut kirası kapsamına girecektir. Doktrinde bazı yazarlar bir çadırın da teorik olarak konut kapsamına dahil edileceğini savunmaktadırlar<sup>223</sup>. Buna karŖılık, bizim de katıldığımız görüŖe göre ise, çadır çevresel etkilere karŖı yeteri kadar koruma sağlamayacağı için konut olarak kabul edilmesi mümkün değildir<sup>224</sup>. Örneğin, bir sele karŖı çadırın koruma sağlama kabiliyeti yetersiz görünmektedir.

Konut kapsamına taŖınır yapıların da dahil edilmesi görüŖünü savunan yazarların bir diğer gerekçesi ise, TBK’nın esas aldığı İBK’nın kiracıyı koruma düŖüncesini esas alarak taŖınır taŖınmaz ayrımı yapmamasıdır. Ayrıca Kanun

---

<sup>219</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku,C.II, s.11; **Zevkliler / Gökyayla**, s.197-198; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s.1218.

<sup>220</sup> **GümüŖ**, Kira SözleŖmesi, s.24; **İpek**, s.61.

<sup>221</sup> **Belen, Herdem**, Türk Borçlar Kanununda Kira SözleŖmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İliŖkin Değerlendirmeler, İBD 2013, C.87, S.3, s. 109, <http://www.istanbulbarosu.org.tr/proje/dergi/15/index.html#/6/> (E.T.10.01. 2015).

<sup>222</sup> **GümüŖ**, Kira SözleŖmesi, s.24.

<sup>223</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.12.

<sup>224</sup> **Aral / Ayrancı**, s.222; **GümüŖ**, Kira SözleŖmesi, s.23.

Koyucunun bilinçli olarak da TBK m.339 hükümlerinin ancak taşınmazlar için uygulanmasını istediğini de söylemek zordur<sup>225</sup>.

Konut kirasına konu olabilecek konutun taşınır olması görüşüne karşın, doktrinde bazı yazarlar bunun sadece taşınmaz olması gerektiğini savunmaktadırlar. *Akyiğit*' e<sup>226</sup> göre, Kanun Koyucunun TBK m.339/I c.1'de taşınmazdan söz etmemesi tartışmaya açık olsa da, 6570 sayılı Kanun döneminde kabul edilen taşınmaz kavramının burada da kabul edilmesi gerekir. Bu görüşün gerekçesine göre, Yargıtay 6570 sayılı yasa döneminde bir kararında<sup>227</sup> belediyenin yapıp kiraya verdiği büfenin taşınır yapı olduğuna göre , 6570 sayılı Kanun kapsamına girmeyeceği yönünde karar vermiştir. Bu nedenle de buradan her ne kadar Kanun Koyucu konut ve çatılı işyeri diyerek geçse de, taşınmazın kastedildiğinin kabulü gerekir.

Bir diğer görüşe göre, konut, toprakla sağlam ve sürekli bağlantı içinde bulunan, insanların yatmasına, yemek yemesi, içmesi için elverişli, insanları çevresel etkilerden koruyan, insan tarafından yapılmış üstü ve yanları kapalı bir yer olmalıdır<sup>228</sup>. Burada dikkat edecek olursak, *toprakla sağlam ve sürekli* bağlı olma unsuruna yer verilmiştir. Bu unsur konutun en temel işlevi olan barınma işlevini karşılama anlamında en önemli unsurdur. Şöyle ki barınmanın temelini teşkil eden çevresel etkilerden korunmayı sağlayabilecek konutun toprakla sağlam ve sürekli bağlı olması gerekir. Örneğin, güçlü bir rüzgar halinde toprakla sağlam ve sürekli bağlı olmayan bir barakanın, ev olarak kullanılan konteynerin barınma ihtiyacını

---

<sup>225</sup> **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s.1216.

<sup>226</sup> **Akyiğit**, s.140.

<sup>227</sup> Yarg. 3. HD.05.11.1974, E.8871, K.8391 (YKD.1975/7, 55-56), (**Akyiğit**, s.140).

<sup>228</sup> **Eren**, Borçlar Özel, s. 416.

karşılmasını söylemek güçtür. Bu görüş doğrultusunda Yargıtay 6570 sayılı Kanun döneminde uygulama alanına yönelik verdiği kararlarda<sup>229</sup> kiralananın sabit inşaat olması şartını aramış ve TMK m.728’de düzenlenen taşınır yapıların kapsam dışı bırakılması ilkesini benimsemiştir<sup>230</sup>. Bununla da bir taşınır yapı konut amacı ile de kullanılsa dahi , TBK m.339 hükümlerinin uygulama alanına girmeyecektir.

## D. İşyeri Kavramı

### 1. Genel Olarak

TBK m.339 hükmünde “ *konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler...*” demek suretiyle hükmün açıkca çatılı işyerlerine uygulanacağını ve bilinçli olarak çatısız işyerlerinin kapsam dışı bırakıldığını ifade etmiştir. TBK’nın bu düzenlemesi yeni bir düzenleme değildir. Şöyle ki, 6570 sayılı Kanun’da da çatılı olma şartı aranmıştır<sup>231</sup>. 6570 sayılı Kanun döneminde de 6098 sayılı TBK yürürlüğe girdikten sonra da Kanun Koyucunun çatılı çatısız ayrımı yapması doktrinde eleştirilmektedir. Böyle bir düzenlemenin TBK döneminde de devam etmesinin nedenini bazı yazarlar Kanun Koyucunun halen 6570 sayılı Kanun’un etkisinden kurtulamamasına bağlamışlardır<sup>232</sup>. Diğer yazarlar ise, kiracının korunmasının ön planda olduğu konut ve çatılı işyeri kiraları kapsamına çatısız işyerinin de dahil edilmesinin gerektiğini önemle vurgulamaktadırlar. Bunun nedeni, kiracıyı koruma düşüncesi, özellikle

---

<sup>229</sup> YHGK. 16.10.1998 E. 4-207, K. 693, (**Burcuoğlu, Haluk**, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993, s.16).

<sup>230</sup> **Burcuoğlu**, Tahliye, s.17; **İpek**, s.61.

<sup>231</sup> 6570 sayılı Kanunda çatılı kavramı musakkaf kavramı ile ifade edilmiştir. Musakkaf, kavram olarak sakf (çatı) altında bulunan anlamına gelir.**Akıncı**, İşyeri Kirası, s.39.

<sup>232</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s. 25.

büyük şehirlerde açık otopark, çay bahçesi, akaryakıt istasyonları gibi çatılı olmayan işyerleri açısından<sup>233</sup> daha çok önem arz etmektedir. Çünkü büyük şehirlerde hem kiralık olarak böyle yerlerin daha çok bulunması, hem de belirli bir müşteri çevresinin toplanması oldukça zordur. Bu nedenle de bu gibi işyeri kiralarında da çatılı (musakkaf) olmasa da, zayıf durumda olan kiracının korunması gerekir<sup>234</sup>. Özetleyecek olursak, doktrinde hakim olan görüş çatılı çatısız işyeri ayrımının kaldırılması yönündedir<sup>235</sup>.

TBK'da m. 339 hükümlerinin çatılı işyeri hakkında uygulanacağı belirtilse de, konut kavramında olduğu gibi işyeri kavramı da tanımlanmamıştır. TBK işyeri kavramını tanımlamasa da bir çok kanunlarda işyeri kavramı tanımlanmıştır. 4857 sayılı İş Kanununda<sup>236</sup> işyeri şöyle tanımlanmıştır: “*İşveren tarafından mal veya hizmet üretmek amacıyla maddi olan ve olmayan unsurlar ile işçinin birlikte örgütlendiği birime işyeri denir*”. Bundan başka 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesinde işyeri tanımlanmasa da, sadece konut olarak kullanılmayacak işyerleri olarak da kullanılabilen işyerleri sayılmıştır. Ayrıca 213 Sayılı Vergi Usul Kanununun<sup>237</sup> 156. maddesinde işyeri şöyle tanımlanmıştır: “*Ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette işyeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane, şube, depo, otel, kahvehane, eğlence ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik, hayvancılık tesisleri; dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat*

---

<sup>233</sup> Akıncı, İşyeri Kirası, s.41.

<sup>234</sup> Akıncı, İşyeri kirası, s.42.

<sup>235</sup> Gümüüş, Kira sözleşmesi, s.22, Akıncı, İşyeri Kirası, s.4

<sup>236</sup> RG.T.10.06.2003, S.25134.

<sup>237</sup> RG.T.10.01.1961, S.10703-10705.

*şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir*". Bu kanunlarda verilen tanımlar işyerinin TBK'daki anlamı ve doktrindeki verilen anlam ile örtüşmektedir. Doktrindeki genel kabule göre işyeri, kişinin ticari, sınai, ekonomik, mesleki faaliyetlerini yürüttüğü veya mesleğinin icrasına hizmet eden faaliyeti yürüttüğü bir mekandır<sup>238</sup>. Kiralananın vasfı ağırlıklı olarak bu faaliyetlerin yürütülmesine uygun olmalıdır. Bu görüş çerçevesinde bir dükkan, mağaza, büro, atölyeler, fabrika, depo vd. çatılı işyeri olarak sayılabilirler. Bu işyerlerinin kiralanması kiracının ticari, sınai, mesleki faaliyeti ile bağlı değilse, işyeri kirasından söz edilemez. Örneğin, bir ailenin kızının çeyizlik eşyalarını saklamak için kiraladığı depo işyeri kirası kapsamına girmezken, bir fabrikanın üretilen mallarını saklamak için kiraladığı depo işyeri kapsamına girecektir<sup>239</sup>. Buradan işyerinin kiralanması ile ticari, sınai, mesleki faaliyet arasında bir bağlantının zorunlu olması sonucuna varabiliriz.

Doktrinde işyeri kavramını geniş yorumlamayı tercih eden yazarlar, asıl amacı ticari, sınai, mesleki faaliyetin yürütülmesi olmayan dernek ve vakıfların da akdettikleri sözleşmeleri işyeri kirası saymaktadırlar<sup>240</sup>. Fakat burada önemli bir hususa dikkat edilmesi gerekir. Dernek, vakıf veya sanatsal, sporsal bir birliğin amacı ile kullanım arasında bir bağlantı olması gerekir. Örneğin, bir dernek yeri olarak çatılı bir yerin kiralanması halinde TBK m.339 hükümleri uygulanır. İşyerinin kiralanması ile kullanım arasındaki bağlantı doğrudan olabileceği gibi, dolaylı da olabilir. Fakat

---

<sup>238</sup> **Zevkliler / Gökyayla**, s. 197; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s. 24; **Aral / Ayrancı**, s.222; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s.1219; **Eren**, Borçlar Özel, s.417; **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.14.

<sup>239</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.25.

<sup>240</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.26; **Zevkliler / Gökyayla**, s.197; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s.1220.

bu noktada doktrinde fikir ayrılığı vardır. Bir kısım yazarlara göre, örneğin, bir özel okulun kendi çalışanlarının sosyal ihtiyaçlarını karşılamak için kiraladığı lokal kirasında<sup>241</sup> veya bir ticari işletmenin çalışanların otopark ihtiyacını karşılamak için kiraladığı kapalı otopark kirasında<sup>242</sup> ya da spor faaliyetlerini kullanmak üzere kiraladığı spor salonu kirasında işyeri kirasından söz edilemez. Buna karşılık bir diğer görüşe göre, kiralananın kullanım amacı ile dolaylı bağlantısı da kiranın işyeri kirası sayılmasına engel olmamalıdır<sup>243</sup>. Özellikle de yukarıda verdiğimiz ticari işletme örneğinde kiracının bir otopark veya spor salonu kiralamakla çalışanlarının işyerine ve işine daha da hevesle odaklanması amacı güdülmektedir ki, bu da kiracının daha çok kar elde etmesine sebep olacaktır. Bu nedenle de bu durumlar da işyeri kirasına dahil edilmelidir.

## 2. Çatılı Olma Unsuru.

Yukarıda da bahsettiğimiz gibi, TBK m.339, 6570 sayılı Kanundan farklı olarak “*musakkaf*” terimi yerine “*çatılı*” kavramını kullanmıştır. Konutlar açısından çatılı kavramı kullanılmamıştır. Bunun nedeni doktrinde de kabul edildiği üzere, işin doğası gereği konutun üstünün örtülü olduğunun kabulüdür<sup>244</sup>. Terim değişikliği yapılırsa da içerik olarak “*musakkaf*” kavramı ile “*çatılı*” kavramı arasında bir fark

---

<sup>241</sup> Zevkliler / Gökyayla, s.197.

<sup>242</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.26.

<sup>243</sup> İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.15.

<sup>244</sup> Yavuz, s.257; Gökyayla, Uygulama Alanı, s.1217; Akıncı, İşyeri Kirası, s.39; İnceoğlu'na göre üstü kapalı olma unsurunun sadece işyeri için kullanılması, konut ifadesinin zaten üstü kapalı olma unsurunu da kapsadığının kabulüdür. İnceoğlu, M.Murat, Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler, İstanbul 2012, s.247, dph.6; Aksi yönde görüş için bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.22.

bulunmamaktadır<sup>245</sup>. Musakkaf kavramıyla, taşınmazın bir sakf (çatı) altında olması, yani üstü örtülü olması ve duvarlarının bulunması kastedilmektedir<sup>246</sup>. “Çatı” kavramı da etimolojik köken itibariyle çakılmış şeylerin tümü, sözlük anlamında ise, yapıların üstünün akıntılı bir tarzda örtülü olması anlamına gelmektedir<sup>247</sup>. Doktrinde hem “*musakkaf*” kavramı, hem de “çatı” kavramı eleştirilmektedir. Bazı yazarlar çatı kavramının daha çok teknik bir anlam ifade ettiğini dikkate almışlardır. Bu yazarlara göre, bir yapının üstü örtülü ve etrafı kapalı olduğu sürece bunun çatılı işyeri olduğunun kabul edilmesi gerekir<sup>248</sup>. Çatılı kavramının yerine “*üstü örtülü olma*” ifadesinin kullanılmasının daha isabetli olacağı savunulmaktadır<sup>249</sup>. Görüldüğü gibi burada üstü örtülü olmanın yanı sıra etrafının da kapalı olması unsuru aranmıştır. Örneğin, benzin istasyonlarında esas faaliyetin yürütüldüğü pompaların üstünde çatının bulunması onun üstü örtülü olması anlamına gelmez, bunun yanı sıra etrafının da kapalı olması gerekir<sup>250</sup>.

Bir işyerinin çatılı olup olmamasının belirlenmesinde esas unsur, Yargıtay’ın da bir kararında belirttiği gibi, kiralananın sökülebilir ve taşınabilir nitelikte olmaması, sabit ve temelli bir bina niteliği taşıması gerekir<sup>251</sup>. Örneğin, Yargıtay bir kararında<sup>252</sup>, prefabrik çelik konstruksiyon bir binanın da sabit ve çatılı bir yapı olmadığına karar

---

<sup>245</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.18.

<sup>246</sup> **Burcuoğlu**, Tahliye, s.15; **Akyiğit**, s.141.

<sup>247</sup> **Aydemir**, s.26.

<sup>248</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.19.

<sup>249</sup> **Ara / Ayrancı**, s.221; **Eren**, Borçlar Özel, s.417.

<sup>250</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.19

<sup>251</sup> Yarg.6.HD. T.22.09.2008, E.8611, K.9959 (**Akyiğit**, s.141).

<sup>252</sup> Yarg.6.HD. T.25.04.2006, E2243, K.4461 (**Gökyayla**, Uygulama Alanı, s.1212).

vermiştir. İşyerinin çatılı olup olmamasının belirlenmesinde uyumsuzluk halinde o işyerinin kullanımındaki üstün vasfına bakmak gerekir. Örneğin, bir çay bahçesi olarak kullanılan işyerinde, çay veya kahve yapılması için zorunlu olarak olması gereken çatılı çay ocağının olması bu işyerini çatılı işyeri konumuna getirmez<sup>253</sup>. Bundan başka plaj ve açık sinema/gazino olarak kiralanan yerde soyunma odaları ve makine daireleri bulunması<sup>254</sup>, açık halı sahanın<sup>255</sup> bina şeklinde kapalı alanı olsa da, taşınmazın üstün vasfının musakkaf olmamasını ortadan kaldırmaz. Tüm bu örneklerden hareket ederek söylenebilir ki, eğer bir işyerinde esas faaliyetin yürütüldüğü yer üstü örtülü ve etrafı kapalı ise, o işyeri TBK m. 339 anlamında çatılı işyeri sayılacaktır.

Çatılı (üstü örtülü) olma unsurunun belirlenmesinde bir diğer önemli husus, kiralananın hangi andan itibaren üstü örtülü olmasının kabul edileceğidir. Bu sorunun uygulamada üzerinde taşınmaz yapılmak amacıyla kiralanan arsalarla ilgili yaşandığı görülmektedir<sup>256</sup>. Doktrinde hakim olan görüşe göre, kiralananın üstünün örtülü kabul edilmesi için kira sözleşmesinin kurulduğu tarih esas alınmalıdır<sup>257</sup>. Nitekim Yargıtay da bir kararında<sup>258</sup> arsa üzerinde sonradan ilave bina yapılmasının sözleşmenin arsa olarak kiralınmasına etki yapmayacağı yönünde karar vermiştir. Fakat burada dikkat edilmesi gereken önemli husus şudur ki, eğer taraflar arsa üzerinde üstü örtülü

---

<sup>253</sup> YHGK.T. 12.01.1972, E. 970 -4 -88, K.3 (**Tandoğan, I/2**, s.20, dpn.63a).

<sup>254</sup> YHGK.T. 22.10.1969, E -6-657, K.773 (**Tandoğan, I/2**, s.20, dpn.63a).

<sup>255</sup> Yarg.3.HD. T. 18.09.2008, E.12844, K.15010 (**Gökyayla**, Uygulama Alanı, s.1211).

<sup>256</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.20.

<sup>257</sup> **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s.1222; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.25.

<sup>258</sup> Yarg.6.HD. T.22.09.2010, E.8418, K.9641 (KİB, E. T.10.01.2015).

taşınmaz yapıldıktan sonra sözleşmede değişiklik yaparak<sup>259</sup> kiralananın arsa değil taşınmaz olması yönünde bir sözleşme imzalamışlarsa yahut kira sözleşmesinde üstü örtülü bir taşınmazın inşa edileceği kararlaştırılmışsa, bu duruma konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümler uygulanacaktır<sup>260</sup>. Yargıtay da bu durumda, uyuşmazlığın üstü örtülü taşınmaz kirasına göre çözüleceği yönünde karar vermiştir<sup>261</sup>.

Doktrinde kiralanan arsa üzerinde bir üstü örtülü inşaatın yapılmasının taraflarca kararlaştırılmasının yahut sonradan sözleşmede değişiklik yapılmasının yanı sıra bu taşınmazın yapılmasını sözleşmeye uygun kullanımın gerektirmesi yönünde görüş vardır. Eğer sözleşmeye uygun kullanım bunu gerektirmiyorsa, bu duruma konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümler uygulanamaz<sup>262</sup>.

Özetleyecek olursak, tarafların sonradan sözleşmede değişiklik yapması veya zımni bir anlaşması olmadığı sürece kiracının kiralanan arsa üzerinde üstü örtülü taşınmaz yapması kira sözleşmesini kendiliğinden konut ve çatılı işyeri kirasına dönüştürmemelidir.

---

<sup>259</sup> Kiraya verenin yapılan inşaattan haberdar olmasına rağmen, uzun süre buna itiraz etmemesi halinde, kira sözleşmesinin zımnen değiştirilerek konut ve çatılı işyeri kirasına dönüştüğü kabul edilmelidir. **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.21.

<sup>260</sup> **Aydemir**, s.27-28.

<sup>261</sup> Açık alan olarak kiraya verilen arsanın üzerinde tesisler yapılmış, bu tesisler de musakkaf (üstü örtülü) olduğuna göre uyuşmazlık 6570 sayılı Kanuna göre çözülecektir. Yarg. 6.HD.T.12.05.2013, E.3180, K.3313; YHGK. T.30.03.2005, E.6-181, K.208 (KİB, E.T. 25.01.2015).

<sup>262</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.21.

## **E. Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya.**

TBK m.339/I c.1 hükmü “*Konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır*” demek suretiyle uygulama alanını sadece konut ve çatılı işyerleri ile sınırlandırmamış, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar hakkında da uygulanması yönünde düzenlemeye yer vermiştir<sup>263</sup>. Bu hüküm 6570 sayılı Kanunda yer almayan İBK’den TBK’ya intikal edilen yeni bir düzenlemedir<sup>264</sup>. Ayrıca burada sadece genel olarak “*eşyadan*” söz edildiğine göre, hem taşınır hem taşınmaz eşyalar bu hükmün uygulama alanına girecektir<sup>265</sup>. Fakat uygulamada çoğu zaman bu eşyanın taşınır eşya olduğu görülmektedir. Kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümlerin uygulanması için bu eşya ile kiralanan arasında işlevsel(fonksiyonel) bir bağlantı bulunmalıdır<sup>266</sup>. Diğer bir anlatımla, eşyalar konut ve çatılı işyerinin kullanımına hizmet ediyorsa, bağlantının varlığı kabul edilecektir<sup>267</sup>. Kullanımı kiracıya bırakılan taşınır eşyalara mobilya, halı, dolap, masa, sandalye vb. örnek verebiliriz. Taşınmaz eşyalara ise garaj, bahçe, eşya koyma deposu gösterilebilir. Buradaki bağıllık fonksiyonel (işlevsel) bir bağıllıktır. Bundan başka kiralanan ile fiziksel olarak bağıllık içinde bulunan eşyalar da vardır. Fiziksel bağıllık, kiralananın yapısal bünyesine bağıllığı ifade eder. Eşya ile fiziksel bağıllığı olmasa da,

---

<sup>263</sup> **Kuntalp, Erden/Barlas, Nami/Moralı, Ayanoğlu Ahu/İşntan, Pelin Çavuşoğlu/İpek, Mehtap/Yaşar, Mert/Koç, Sedef**, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2005, s. 182.

<sup>264</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.24.

<sup>265</sup> **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s.1226.

<sup>266</sup> **Aral / Ayrancı**, s.221; **Kuntalp**, Tasarıya İlişkin Değerlendirmeler, s.182; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.28; **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.25.

<sup>267</sup> **Yavuz**, s. 262; **Eren**, Borçlar Özel, s.418.

sonradan tarafların iradesi ile de eşya kiralananın bünyesine dahil edilebilir ve kullanımı kiracıya bırakılabilir. Örneğin, bir işyeri kirasında kiralananın yapısına dahil olmayan rafların kiraya veren tarafından işyerine monte edilerek kullanımını kiracıya bırakılması gibi<sup>268</sup>. Bu anlamda fiziksel bağılılığı olmasa da, Kat Mülkiyeti Kanununun 2a maddesinde belirtilen eklenti sayılan bağımsız bir bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş yerler de kira sözleşmesi ile aksi kararlaştırılmadıkça kullanımını kiracıya bırakılan eşya niteliğindedir. Bunun yanı sıra doktrinde “*TMK anlamındaki eklenti*”nin de yan eşya olarak nitelendirilmekle asıl eşya olan konut ve çatılı işyeri ile aynı hukuki kadere tabi tutulması gerektiği görüşü savunulmaktadır<sup>269</sup>. Asıl şeyle eklenti ayrı olarak var olmakla birlikte aralarındaki ekonomik bağıllık nedeniyle eklenti kural olarak asıl şeyin hukuki kaderine tabidir<sup>270</sup>. Nitekim bu husus TMK m. 686/I’de belirtilmiştir. TMK m. 686/I’e göre, “*eklenti asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır*”. Bu anlamda biz de eklentinin kullanımını kiracıya bırakılan eşya niteliği taşıdığı görüşüne katılıyoruz. Eşyanın kira sözleşmesinin kurulmasından önce veya sonra bırakılması hiç bir önem taşımaz.

Yukarıda da bahsettiğimiz kullanımını kiracıya bırakılan eşya asıl eşyanın-konut ve çatılı işyerinin hukuki akibetine tabi olduğu için konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler bu eşyalara da uygulanacaktır. Şöyle ki, kira sözleşmesi sona ermediği

---

<sup>268</sup> **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s.1227.

<sup>269</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.27.

<sup>270</sup> **Sirmen, Lale**, Eşya Hukuku, Ankara 2013, s.26.

sürece kullanımı bırakılan eşyanın iadesi istenemez. Ayrıca bu eşyanın özensiz kullanılması konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin ihlali olarak değerlendirilecektir. Örneğin, konut kirasında kiracı konuta zarar vermese de, içindeki herhangi bir eşyaya zarar vermişse sözleşmeye aykırı davranmış sayılmalıdır<sup>271</sup>. Bundan başka kiraya verenin aldığı teminatlar da kullanımı kiracıya bırakılan eşyaları da kapsayacaktır<sup>272</sup>.

#### **F. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Yaptıkları Sözleşmeler.**

Türk Borçlar Kanunu kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu kira sözleşmeleri ile ilgili yeni bir düzenleme getirmiştir. TBK m.339/II hükmü gereğince “*Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır*”. Böyle bir düzenlemenin amacı ileride de değinileceği üzere bir taraftan eBK’nın, bir taraftan 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun, bir taraftan da 6570 sayılı Kanun hükümlerinin uygulandığı belirsizliği ortadan kaldırmaktır<sup>273</sup>. Diğer taraftan ise, 6570 sayılı Kanunun yürürlük döneminde

---

<sup>271</sup> Aydemir, s.29.

<sup>272</sup> İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.26.

<sup>273</sup> Burcuoğlu, Haluk, Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler, Turgut Akıntürk’e Armağan 2008, s.27.

Yargıtay'ın vermiş olduğu çelişkili kararlar<sup>274</sup> dikkate alınarak konunun özel olarak düzenlenmesine ihtiyaç duyulmuştur<sup>275</sup>.

6098 sayılı TBK'nın m.339/II hükmünün yürürlüğe girmesi ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazların kiralanmasına ilişkin kuralları düzenleyen Devlet İhale Kanunu'nun (özellikle m.75) ve Kamu İhale Kanununun uygulama alanı bulup bulmayacağı sorusu gündeme gelmektedir.

Bilindiği üzere kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan taşınır ve taşınmazlara ait hukuki işlemler ilgili yasalarla düzenlenmektedir. Bu kurum ve kuruluşlarla ilgili hükuki işlemleri düzenleyen iki esas kanun vardır. Bunlardan birincisi 2886 sayılı Devlet İhale Kanunudur<sup>276</sup>. Bu kanunun 1. maddesine göre, kamu kurum ve kuruluşlarının alım, satım, yapım, hizmet, trampa, kira, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri Devlet İhale Kanunu'na göre yürütülür. Diğer bir kanun ise, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunudur<sup>277</sup>. Kamu İhale Kanunu'nun 2. maddesine göre, kamu hukukuna tabi olan veya kamunun denetiminde olan idarelerin kullanımında bulunan her türlü kaynaktan karşılanan mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin ihaleleri bu

---

<sup>274</sup> Yargıtay bazı kararlarında kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları sözleşmelerde sözleşme süresinin bitimi ile sözleşmenin kendiliğinden sona ereceğine,6570 sayılı Kanunun 11.maddesi gereğince sözleşme süresinin yenilenmesine ilişkin hükmün uygulanmasına olanak kalmadığı yönünde karar vermiştir. Yarg.6.HD.T.05.02.2013, E.18053,K.1582;Yarg.6.HD.T.17.12.2012, E.17311, K.16816.Yargıtay diğer bir kararında ise kamu kurum ve kuruluşlarının yapmış oldukları kira sözleşmelerine konu olan taşınmazların 6570 sayılı Kanunun 1.maddesinde öngörülen şartları taşıdığı halde bu sözleşmelere 6570 sayılı Kanun hükmünün uygulanacağı yönünde karar vermiştir.YHGK. T.08.07.2009,E13-282, K.320 (İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.27, dph.100).

<sup>275</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s.1230.

<sup>276</sup> RG.10.09.1983, S.18161.

<sup>277</sup> RG.22.01.2002, S.24648.

kanun hükümleri gereğince yürütülecektir. Yasalardan da anlaşılacağı gibi, ihaleye konu olan işlemler bir tasarruf işlemi niteliğindedir. Görüldüğü üzere her iki yasada da kamu kurum ve kuruluşlarının ihale yoluyla mal ve hizmet alıp vermelerine olanak tanınmıştır. Kira ilişkisi de birer tasarruf işlemi olduğu için bu işlem de yasa kapsamına alınmıştır. Nitekim bu husus Devlet İhale Kanununda açıkça belirtilmiş, Kamu İhale Kanununda ise, kira işlemine açıkça yer verilmese de “*mal veya hizmet alımları*” denilmekle kiranın hizmet kapsamına alındığı belirtilmiştir (KİK m.4). Her iki yasada kamu kurum ve kuruluşlarının tasarruf işlemlerine konu olan ihaleler içinde kira işlemine yer verilmiştir. Devlet İhale Kanununda anılan kira işlemi kamu kurum ve kuruluşlarının tasarrufunda olan taşınır ve taşınmazların kiraya verilmesini kastetmektedir (DİK m.4). KİK’da olan kira ilişkisi ise, kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyacı olan taşınır ve taşınmazların kiralanmasını kapsamaktadır. Bu sonuca yukarıda da bahsettiğimiz gibi, kiranın hizmet alımı kapsamına dahil edilmesinden varmak mümkündür. Kira hizmet alımı içinde yer aldığına göre burada kurulacak kira ilişkisi gerçek ve tüzel kişilere ait malları kiralamanın göz önünde tutulmasını gerektirir<sup>278</sup>. Özetleyecek olursak, ihale yasalarının kira ile ilgili düzenlemeleri kiralamanın usul ve esaslarına ilişkin ve sona ermelerine ilişkindir.

Fakat Türk Borçlar Kanunu’nun kamu kurum ve kuruluşlarının kiralanmalarına ilişkin düzenlemesi özel bir düzenleme niteliğindedir. Şöyle ki kiracıyı korumayı esas alan TBK’nın konut ve çatılı işyerine ilişkin düzenlemeleri her ne kadar m. 339/II hükmündeki “*bütün kira sözleşmelerine bu hükümler uygulanır*” ifadesinden kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları bütün sözleşmelerin bu hükme

---

<sup>278</sup> Aydemir, s.283.

tabi olacağı sonucuna varmaya izin verse de, m. 339/I hükmünde geçen “*konut ve çatılı işyeri*” ifadesi bu hükümlerin sadece kamu kurum ve kuruluşlarının konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazlara uygulanacağı sonucuna götürmektedir. Diğer taraftan TBK hem DİK, hem de KİK’den sonra yürürlüğe girmiştir. Öyleyse burada sonraki kanunun önceki kanuna göre üstün olması ilkesi devreye girecektir. Eğer sonraki kanun genel bir düzenleme yaparak önceki kanunu yürürlükten kaldırmak istememişse, önceki kanun uygulanacaktır. Burada TBK m.339/II’nin “*hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır*” yönündeki ifadesi bu hükmün genel değil, özel bir düzenleme olduğunu ve önceki düzenlemeye yer vermek istemediğini göstermektedir<sup>279</sup>. Bu görüş doğrultusunda DİK’nin m. 75/III’de yer alan “*Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır*” hükmünün, TBK m.339/II kapsamına giren durumlarda uygulanmayacağı açıktır. Bunun yanı sıra Belediye Kanununun 15/V c.2’de yer alan, “*2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75.maddesi hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır*” hükmü de yürürlükten kalkmış olacaktır. Dolayısıyla, kamu kurum ve kuruluşlarının ve belediyelerin yaptıkları bu tür kira sözleşmeleri konut ve çatılı işyeri hükümleri gereğince kiracı 15 gün önceden aksini belirtmediği sürece sürenin sonunda zımnen uzayacaktır. Özet yapacak olursak, kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları konut ve çatılı işyeri niteliğindeki sözleşmelere TBK 339 vd. hükümler uygulanacaktır<sup>280</sup>.

---

<sup>279</sup> İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.28.

<sup>280</sup> Akyiğit, s.143; Aydemir, s.279; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.27.

## § 4. KONUT VE ÇATILI İŞYERİNDE BAĞLANTILI SÖZLEŞME VE GÜVENCE

### I. Genel Olarak

6098 sayılı TBK'nın getirdiği yeniliklerden biri de “*Bağlantılı Sözleşme*” başlığını taşıyan ve 6570 sayılı Kanun'da bulunmayan kiracıyı korumaya yönelik TBK m. 340 hükmüdür<sup>281</sup>. Bu hükme göre, “*Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir*”. Bağlantılı sözleşmenin amacına ve uygulanma şartlarına geçmeden önce belirtmek gerekir ki, bu hükmün uygulanması 8 yıl süreyle ertelenmiştir<sup>282</sup>.

Bağlantılı sözleşme yapma yasağını öngören hükmün amacı, kiraya verenin kiracının konut ve işyeri ihtiyacını fırsat bilerek kiralananın kullanımıyla ilişkisi olmayan taahhütleri de kiracıya dayatmasını önlemektir<sup>283</sup>. Uygulamada genellikle bu

---

<sup>281</sup> **Demir**, Yenilikler, s.57; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.48; **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.36; **Yaşar**, Tasarıya İlişkin Değerlendirmeler,s.183; **Aydemir**, s.68.

<sup>282</sup> 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 53. maddesi ile, 31/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılma Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun Geçici 2. maddesi değiştirilmiş, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, m.340 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır.

<sup>283</sup> **Acar, Faruk**, Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence, BÜHFKHHD, Y.2013, C.9, S.103-104, s.164; **Yavuz, Nihat**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler, Genel Hükümler-Özel Hükümler, B. 2, Ankara 2012, s.522; **İnceoğlu, M.Murat**, Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler,Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu,Makaleler, Tebliğler (Derleyen Prof.Dr.Çiğdem Kırca), s.183; **Burcuoğlu**, Kira İle İlgili Yenilikler, s.28; **Zevkliler / Gökyayla**, s.208; **Aral / Ayrancı**, s.242.

tür dayatmalara alış veriş, iş merkezlerindeki ofis kiralamalarında rastlanmaktadır. Kanun Koyucu bu hukuki sorunu dikkate alarak bu yönde isabetli bir düzenlemeye yer vermiştir<sup>284</sup>.

Bağlantılı sözleşme kavramı yukarıda da belirtildiği üzere yeni bir hukuki kurum olmakla İBK esas alınarak düzenlenmiştir. Fakat bazı noktalarda mehzazını oluşturan kanun ile ayrıldığı görülmektedir. Bağlantılı sözleşmenin unsurları incelendiğinde bunlara değinilecektir. İlk olarak belirtmek gerekir ki, İBK “*bağlantılı sözleşme*” kavramı yerine “*bağlantılı işlem*” kavramını kullanmıştır. İBK “*bağlantılı işlem*” ifadesini kullanmakla hükmün uygulama alanını genişleterek sözleşme olmayan her türlü hukuki işlemlerde uygulanacağını öngörmüştür<sup>285</sup>. Türk hukuk doktrininde de “*bağlantılı sözleşme*” kavramının bu şekilde anlaşılmasının gerektiği görüşü hakimdir<sup>286</sup>.

---

<sup>284</sup> **Başaran, Ece**, Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısı Sorunu mu?, Terazi Hukuk Dergisi, Y.2009, S.38, s.64; Aksi görüş için bkz. **Kılıçoğlu, Ahmet**, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler, Ankara 2008, s.72.

<sup>285</sup> **Acar**, Bağlantılı İşlem ve Güvence, s.163; Doktrinde “*bağlantılı sözleşme*” ya da “*her türlü hukuki işlem*” ifadesinin pratik olarak önemli bir fark yaratmadığı denilmektedir. **İnceoğlu, M.Murat/Baş,Ece**, Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı, İÜHFİM, Y.2012, C. LXX, S.2, s.167.

<sup>286</sup> Hakim görüş bu ifadenin “*her türlü hukuki işlem*” anlaşılması yönündedir. **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.48; **Yavuz**, s.266; **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.39.

## II. Bağlantılı Sözleşme Hükümünün Uygulanma Şartları

Her şeyden önce belirtmek gerekir ki, bağlantılı sözleşmeye ilişkin TBK m. 340 hükmü sadece konut ve çatılı işyeri kiralaları için geçerlidir<sup>287</sup>. Nitekim bu husus m.340'da “konut ve çatılı işyeri kiralalarında...” denilmek suretiyle belirtilmiştir. Bu hususa madde hükmünde yer verilmemiş olsa bile, maddenin “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralari” ayrımı altında yer almasından bu sonuca varmak mümkündür.

### A. Konut ve Çatılı İşyeri Kirasının Kurulmasının veya Sürdürülmesinin Başka Bir Sözleşmeye Bağlanması

Türk Borçlar Kanunu m.340 hükmü uyarınca, bağlantının varlığı için konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kurulmasının ya da sürdürülmesinin başka bir sözleşmeye ya da kiracıyı borç altına sokan bir hukuki işleme bağlanmış olması gerekir. Diğer bir anlatımla, sözleşmenin kurulması veya sürdürülmesi için diğer bir sözleşmenin yapılması veya hukuki işlemin gerçekleştirilmesi “*olmazsa olmaz*” (conditio sine qua non) niteliğinde olmalıdır<sup>288</sup>. Örneğin, kiraya verenin kiracıyla kira sözleşmesini onunla lisans sözleşmesi yapacağı durumda kurması, yahut kiralanan taşınmazın sözleşme bitiminde kiracının satın alma yükümlülüğü ile kiralınması, sigorta sözleşmesi yapması durumunda bağlantının varlığı tereddüt doğurmamaktadır<sup>289</sup>. Bağlantının varlığının tespiti için bağlantılı sözleşmenin olması zorunluluğu yoktur. Yukarıda değinildiği üzere, bağlantı her türlü hukuki işlemle de

---

<sup>287</sup> Konut ve çatılı işyerinin sosyal ve ekonomik önemi, kiracının sözleşmenin zayıf tarafı olması dikkate alınarak burada sözleşme özgürlüğünün kiracı lehine sınırlamaya tabi tutulması gerekmektedir. **Akyiğit**, s.144.

<sup>288</sup> **Yavuz**, s.266; **Aral / Ayrancı**, s.243.

<sup>288</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.4; **Akyiğit**, s.144; **Zevkliler / Gökyayla**, s.209.

<sup>289</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C. II, s.4; **Akyiğit**, s.144; **Zevkliler / Gökyayla**, s.209.

gerçekleşebilir. Bu nedenle ayrı bir sözleşme olmasa da, bağlantı konut ve çatılı işyeri kirasında bir edim şeklinde de belirlenebilir. Nitekim bu husus “..... *bir borç altına girmişse*” hükmünden anlaşılmaktadır<sup>290</sup>. Bağlantının belirlenmesinde diğer bir husus, tarafların kira sözleşmesini ve diğer bağlantılı sözleşmeyi farklı tarihlerde yaparak bağlantılı sözleşme hükmünü dolanmakla devre dışı bırakmak istemeleridir. Fakat burada da bağlantının varlığını tespit için kiracının bağlantılı sözleşmeyi normal şartlarda bağlayıp bağlayamayacağına bakmak gerekir. Eğer kiracı bu sözleşmeyi normal şartlarda imzalamayacaktıysa, tarihler farklı olsa da bağlantının varlığı kabul edilmelidir<sup>291</sup>.

### **B. Bağlantılı Sözleşmenin Kiralananın Kullanımıyla Doğrudan İlişkinin Olmaması**

Bağlantılı sözleşmeye ilişkin hükümlerin uygulanmasının ikinci şartı, bağlantılı sözleşmenin ya da işlemin kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisinin olmamasıdır. Diğer bir anlatımla, kiracının kira sözleşmesinin yanı sıra yaptığı sözleşme veya hukuki işlem kira sözleşmesine “*yabancı*” ise, bağlantılı (sözleşmenin) işlemin olduğu kabul edilmelidir<sup>292</sup>. Örneğin, kiracının önceki kiracının bıraktığı eşyaları satın almaya zorlanması<sup>293</sup>, bir şirkete ortak olmayı taahhüt etmesini<sup>294</sup> kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili olmamaya örnek verebiliriz. Bunlara karşılık, konut kirasında kiracının konutun bakımını yapmayı üstlenmesi<sup>295</sup>, genel çamaşır

---

<sup>290</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.50.

<sup>291</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.42

<sup>292</sup> **Yavuz**, s.266.

<sup>293</sup> **Aral / Ayrancı**, s.243; **Zevkliler / Gökyayla**, s.209.

<sup>294</sup> **Acar**, Bağlantılı İşlem ve Güvence, s.165.

<sup>295</sup> **Acar**, Bağlantılı İşlem ve Güvence, s.165.

makinesini kullanmayı yüklenmişse, kiraladığı bahçenin düzenlemesini kendi yararına olmakla yapmayı taahhüt etmişse<sup>296</sup>, bunlar bağlantılı sözleşme (işlem) sayılmayacaktır. Ayrıca burada özellikle alışveriş merkezlerinde sıklıkla rastlanan belli bir ürünü satmamaya ilişkin rekabet etmeme yasağı da TBK m.340 hükmü kapsamında değerlendirilmemelidir<sup>297</sup>.

Bağlantılı sözleşme durumuna yol açacak uygulamalara daha çok alışveriş merkezlerindeki işyeri, hazır ofis kiralamalarında rastlanmaktadır. İlk önce belirtmek gerekir ki, işyeri, ofis kiralalarında kira sözleşmesinin yanı sıra bazı hizmet edimleri de sözleşme kapsamına dahil edilmektedir. Bu durumlarda TBK m.340 hükmünün uygulanabilme sorunu ortaya çıkmaktadır. Özellikle alışveriş merkezleri, ofis kiralalarında kiracıya temizlik, internet gibi hizmet edimleri sunulmaktadır. Doktrindeki bir görüşe göre, bu hizmetlerin kiracıya kira ücretine dahil edilmeden ayrıca sunulması halinde TBK m.340 hükmü gereğince bağlantılı işlem sayılır. Bu görüşün gerekçesine göre, genellikle bu tür işlemler kira sözleşmesi yapan kiracıya seçenek sunulmadan dayatılmıştır<sup>298</sup>.

### **C. Kiracının Yararının Bulunmaması.**

Türk Borçlar Kanunu, İBK'dan farklı olarak, bağlantılı sözleşmenin geçerli sayılabilmesi için kiracının yararının olmaması şartını da aramıştır. Kiracının yararı olmama kavramından, kiracının ihtiyacı olmadığı durumda kira sözleşmesini

---

<sup>296</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.50.

<sup>297</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.43; Bu görüşe katılmanın yanı sıra *Yavuz*'a göre kiracı aleyhine önemli edim dengesizliği varsa rekabet etme yasağı TBK m.340 anlamında bağlantılı işlem sayılmalıdır. **Yavuz**, s.267.

<sup>298</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.47.

akdedebilmesi için diğerk bir hukuki işleml (sözleşmeyi) yapmak zorunda kalması anlaşılmalıdır<sup>299</sup>. Yararın belirlenmesinde dikkat edilmesi gereken husus, kiracının bu sözleşmeyi kurmak arzusunda olup olmadığı ve kiracının böyle bir sözleşmeye ihtiyacının olup olmamasıdır. Bağlantılı sözleşmenin kiracının teklifi üzerine yapıldığı durumlarda kiracının sözleşmeyi kurmak arzusunda olduğuna ve yararının bulunduğuna şüphe edilmemelidir<sup>300</sup>. Fakat bu tür tekliflerin kiracıdan gelmesinin tespiti zordur. Kiraya verenlerin çoğu zaman bağlantılı sözleşmenin hükümlerinden kurtulmak için kiracılardan böyle bir teklif aldıklarına dair yazı alma olasılığı yüksektir<sup>301</sup>. Kiracının ihtiyaç duyarak yaptığı her sözleşmede de yararının olduğunu söylemek zordur. Örneğin, bir malın piyasadaki değerinden yüksek bir fiyatla kiracıya satılması durumunda, kiracının o mala ihtiyacı olsa da kiracının yararından bahsedilemez<sup>302</sup>. Yani edimler arasında dengenin bulunması gerekir. Son olarak belirtmek gerekir ki, kiracının yaptığı bağlantılı sözleşmede hiç bir zaman yararının olmadığı doğru değildir. Fakat önemli olan kiracının böyle bir hukuki işleme ihtiyacının olması ve bu sözleşmenin yukarıda da belirttiğimiz gibi, kiracıya dayatılmamasıdır.TBK m.340 hükmünün amacı zaten bu dayatmanın önüne geçmektir<sup>303</sup>.

Burada bir diğerk mesele, Kanun Koyucunun TBK m.340 hükmünde bağlantılı sözleşme hükmünün gerçekleşmesi için kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi

---

<sup>299</sup> **Zevkliler / Gökyayla**, s.209.

<sup>300</sup> **İnceoğlu**, Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi, s.249.

<sup>301</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.52.

<sup>302</sup> **İnceoğlu / Baş**, Bağlantılı Sözleşme Yasağı, s.171.

<sup>303</sup> **İnceoğlu**, Değişiklik ve Yenilikler, s.185.

olmama ile kiracının yararı olmama unsurlarını birlikte mi yoksa ayrı mı ele alındığının belirlenmesidir. Türk hukuk doktrinde olan hakim görüŖe göre, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olan hukuki işlem (sözleşme) kiracının yararı olsa da olmasa da geçerli sayılmalıdır<sup>304</sup>. Buradan bu unsurların ayrılıkta ele alınması gerektiği sonucuna varabiliriz. Nitekim TBK m.340 hükmü de bu unsurları bir birine bağlı tutmadan ayrıca ele almıştır. Buna karşılık, bir diğer görüŖe göre, örneğin, kiracının kira sözleşmesinin yanı sıra başka bir yerde yapılmakta olan inŖaat için çimentoyu kiraya verenden satın almayı üstlendiği sözleşme kiracıya bir yarar sağlasa da, kiralananın kullanımı ile doğrudan ilişkisi olmadığı için geçersiz sayılacaktır<sup>305</sup>. Bu görüşün doğal sonucu olarak bu iki unsurun birlikte değerlendirilmesi gerekir.

Bağlantılı sözleşme ile ilgili diğer bir mesele, sözleşmenin taraflarının belirlenmesine ilişkindir. TBK m.340 hükmü sadece “... *kiracının borç altına girmesine bağlanmışsa* ” ifadesi ile yetinerek sözleşmenin tarafları konusuna açıklık getirmemiştir. Buna karşılık, TBK’nın mehzazını oluşturan İBK “...*kiracının, kiraya verene veya bir üçüncü bir kişiye karşı... borç altına girmesine...*” demek suretiyle kiracının kiraya veren ve üçüncü bir kişiyle bağlantılı sözleşme yapacağını açıkca belirtmiştir. Türk hukuk doktrinde<sup>306</sup> de, TBK’nın Gerekçe’sinde de belirtildiği gibi, İBK dikkate alınarak kiracının üçüncü kişiyle yaptığı bağlantılı sözleşmelerin de TBK m.340 hükmü kapsamında değerlendirilmesi gerekir. Kiracının uygulamada da sık rastlandığı üzere, kiraya veren tarafından kendisinin ortak iş yaptığı şirketlerle

---

<sup>304</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.51; **Yavuz**, s.267.

<sup>305</sup> **GümüŖ**, Kira Sözleşmesi, s.52; **Acar**, Bağlantılı İşlem ve Güvence, s.165.

<sup>306</sup> **Yaşar**, Tasarıya İlişkin Değerlendirmeler, s.184; **Başaran**, İkili Yapı Sorunu, s.63.

sözleşme yapmaya zorlandığı görülmektedir. Nitekim doktrinde de ifade edildiği üzere, kiracının üçüncü kişi ile bağlantılı sözleşmeye TBK m. 340 hükümlerinin uygulanabilmesi için bağlantılı sözleşmenin kiraya veren tarafından “*kira sözleşmesini yapmayacağı yönündeki baskısı*”<sup>307</sup> sonucu yapılması gerekir. Bağlantılı sözleşmenin tarafları hususunda bir diğer mesele, bu sözleşmenin tarafının kiracı dışında üçüncü bir kişinin olup olmayacağıdır. Örneğin, kiraya verenin bağlantılı sözleşmeyi kiracı ile değil, kiracının aile bireylerinden biri ile yaparak, bağlantılı sözleşme olmazsa, kira sözleşmesini yapmayacağını ileri sürebilir. Fakat buna rağmen bağlantılı sözleşmenin kiracıdan başka bir üçüncü kişi ile yapılmasını kabul etmenin isabetli olmayacağı savunulmaktadır<sup>308</sup>. Kanaatimce bu görüş isabetli bir görüş değildir. Çünkü bağlantılı sözleşme yasağının amacı, kiracıya olan dayatmaların önüne geçmektir. Bu nedenle sözleşmenin kiracı ile veya aile bireylerinden biri ile yapılmasına bakılmaksızın kiracıya yönelik bir dayatma içerip içermemesine bakılmaldır. Yukarıda ele aldığımız ihtimalde de kiracıya yönelik dayatmanın olduğu açıktır. Bu durumda bağlantılı sözleşmenin kiracı dışında üçüncü bir kişi ile yapılabilceğini kabul etmek gerekir.

Bağlantılı sözleşmenin geçersizliği TBK m.340 gereğince hükme bağlanmıştır. Bu geçersizliğin kesin hükümsüzlük olması TBK’nın Gerekeçe’inde belirtilmekle beraber, doktrin tarafından da kabul edilmektedir<sup>309</sup>. Kesin hükümsüzlük gereğince bağlantılı sözleşme geçmişe etkili olur ve bu geçersizlik taraflarca ileri

---

<sup>307</sup> **Yavuz**, s.268.

<sup>308</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C. II, s.55.

<sup>309</sup> **Eren**, Borçla Özel, s.421; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.53; **Öz, Turgut**, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklik ve Yenilikler, B.3, İstanbul 2012, s.71; **Acar**, Bağlantılı İşlem ve Güvence, s.164; **Zevkliler / Gökyayla**, s.210; **Ruhi**, Kira Hukuku, C.I, s.716.

sürülmesi dahi, hakim tarafından resen dikkate alınır<sup>310</sup>. Buradaki hükümsüzlük zorunlu kısmi butlandır. Şöyle ki, bağlantılı işlemin geçersizliği kira sözleşmesinin geçersizliğini etkilemeyecektir<sup>311</sup>. Bağlantılı sözleşmenin geçmişe etkili geçersizliği durumunda TBK m.27/II hükmünün uygulanıp uygulanmayacağı sorusu gündeme gelmektedir. Doktrinde ifade edildiği üzere, konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümleri kiracıyı sıkı sıkı korumayı amaçladığı dikkate alınır, TBK m.27/II hükmünün uygulama alanı dışında bırakıldığı söylenebilir<sup>312</sup>. Diğer bir anlatımla kiraya verenin, bağlantılı sözleşmenin geçersizliğini bilseydi, bu sözleşmeyi yapmazdı yönündeki savunması dikkate alınmadan bağlantılı sözleşme kesin hükümsüzlük hükümlerine tabi olacaktır. Ayrıca burada bağlantılı sözleşmenin kira sözleşmesiyle bileşik bir sözleşme şeklinde birbirine bağlanması durumunda da bağımsız sözleşmelerin birinin geçersizliği veya sona ermesi diğerinin de geçersizliğine veya sona ermesine sebep olması ilkesi burada uygulama alanı bulmaz<sup>313</sup>.

Bağlantılı sözleşmeden bahsettiğimiz zaman burada sözleşmenin yanı sıra sözleşme olmayan kiracıya dayatılmış bir hukuki işlemin de TBK m.340 hükmü kapsamında değerlendirileceğini belirtmiştik. Bu nedenle de bağlantılı sözleşmenin hükümsüzlüğü incelenirken sözleşme olmayan, lakin kira sözleşmesi içerisinde kiracıya bağlantılı sözleşme yapma yükümlülüğü getiren hükümlerin de geçersiz sayılması gerekir. Örneğin, kira sözleşmesinde temizlik hizmetinin kiraya veren

---

<sup>310</sup> **Aydemir**, s.68.

<sup>311</sup> **Özdoğan, Mustafa / Oymak, Tuba**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye, İstanbul 2013, s.518; **İnceoğlu**, Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi, s.248.

<sup>312</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.56; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.53.

<sup>313</sup> **Gümüş**, Borçlar Özel, s.7.

tarafından öngörülen firma tarafından yapılacağına ilişkin bir hükmün bulunması durumunda, hem temizlik firması ile bağlanan bağlantılı sözleşme, hem de kira sözleşmesinde yer alan bu yöndeki hüküm geçersiz sayılacaktır<sup>314</sup>.

Bağlantılı sözleşmenin kesin hükümsüzlüğünün sonucu olarak kiracı bağlantılı sözleşme ile ilgili yerine getirilmiş edimlerin sebepsiz zenginleşme hükümleri gereğince iadesini kiraya verenden talep edebilmesi gerekir. Kiraya veren ve üçüncü kişi ise, kiracıdan yerine getirdikleri edimlerini bağlantılı sözleşme ile TBK m.81 gereği hukuka ve ahlaka aykırı bir işlem gerçekleştirdikleri için isteyemezler. Fakat iade talebini fiili sözleşme ilişkisi çerçevesinde gerçekleştirmeleri mümkündür<sup>315</sup>.

### **III. Konut ve Çatılı İşyerinde Kiracının Güvence Vermesi**

#### **A. Genel Olarak**

Kira sözleşmelerinde genellikle kiraya verenler kiracılar tarafından kira bedellerinin geç ödenmesi veya ödenmemesi, yan giderlere katlanma yükümlülüklerinin ihlali, kiralananı özenle kullanmama gibi durumlarla karşılaşmaktadırlar. Diğer bir anlatımla kiracıların kiraya veren karşısındaki borçlarının ihlal edilmesi sık karşılaşılan sorunlardandır. Bu durumda kiraya verenlerin kiracıların sözleşme ihlallerine karşılık belli bir teminata ihtiyaç duyması işin doğası gereğidir<sup>316</sup>. Bu teminat uygulamada görüldüğü üzere “*depozito*” adı ile kiracıdan bir miktar para ve para yerine geçen senet, rehin, teminat<sup>317</sup> şeklinde

---

<sup>314</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.57.

<sup>315</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.59.

<sup>316</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.161.

<sup>317</sup> **Aydemir**, s.218.

olabilir<sup>318</sup>. 818 sayılı eBK'da ve 6570 sayılı Kanunda güvenceye (depozito) ilişkin bir düzenleme yoktu. Bu yöndeki uyuşmazlıklar Yargıtay kararları ile çözüme kavuşturulmaktaydı<sup>319</sup>. Kiracının genelde teminat gibi verdikleri parayı veya kıymetli evrakları kiraya verene vermesi uygulamada bir çok sıkıntılara neden olmaktaydı. Örneğin, kiracı kiraya verene verdiği parayı çoğu zaman geri almakta zorluk çekmekteydi<sup>320</sup>. Bu nedenle Kanun Koyucu hem bu sıkıntıları, hem de bu yönde düzenlemenin olmadığını dikkate alarak kiracının güvence vermesini TBK m.342 hükmüyle özel<sup>321</sup> olarak düzenlemiştir. Bu düzenleme hükmün gerekçesinde de belirtildiği gibi, İBK'nın 257e maddesi esas alınarak yapılmıştır. TBK m.342/I'e göre, *“Konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz”*. Hükmün lafzından görüldüğü üzere, kiracının güvence vermesi yasal bir borç şeklinde değil, tarafların sözleşme özgürlüğü çerçevesinde kararlaştırdıkları halde uygulanacaktır. Ayrıca güvence verme borcu, tüm kira sözleşmelerine değil, sadece konut ve çatılı işyeri kiralarna uygulanacaktır<sup>322</sup>. Diğer kira sözleşmelerinde ise, güvence verme borcu mümkün olsa

---

<sup>318</sup> Akyiğit, s.145.

<sup>319</sup> Yarg. 3.HD. E.271, K.1640, 24.02.2003 tarihli karara göre mevzuatta depozitoya ilişkin düzenleme olmadığına göre kira sözleşmelerindeki depozitoya ilişkin anlaşmalar geçerlidir.(Aydoğdu, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence Verme Borcu, DEÜHFD, C.14, S.1, Y.2012, s.2, dpn.1).

<sup>320</sup> İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.60.

<sup>321</sup> Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından kiracının güvence vermesinin önem taşıdığını dikkate alan Kanun Koyucu bunu özel hükümde düzenlemiştir. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.162.

<sup>322</sup> Aydoğdu, Güvence Verme Borcu, s.4; Acar, Bağlantılı İşlem ve Güvence, s.165; Yavuz, s.268.

da TBK m. 342 hükmü uygulanmayacaktır. Bu sözleşmelerdeki güvenceye ilişkin hükümler TBK m. 21-28 hükümlerine tabi olacaktır<sup>323</sup>.

## **B. Güvencenin Hukuki Niteliği ve Kapsamı**

Güvence hukuki niteliği itibariyle kiraya verenin alacaklarını kiracının sözleşme yükümlülüklerinin ihlali durumunda teminat altına almaktır. Nitekim bu husus Yargıtay kararlarında da belirtilmiştir<sup>324</sup>.

Kiracının güvence verme borcundan bahsettiğimiz zaman ilk önce güvencenin konusunu belirlemek gerekir. TBK m. 342 hükmünün getirdiği yeniliklerden biri de güvencenin konusuna ilişkin sınırlamadır<sup>325</sup>. TBK m. 342/II c.1'e göre, "*Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bankaya depo eder.*" Madde hükmünden görüldüğü üzere, konut ve çatılı işyeri kirasında güvence olarak para ve kıymetli evrakın verilebileceği belirtilmiştir. Para ve kıymetli evrakın dışında verilen güvenceler örneğin, kefalet, teminat mektubu, ipotek gibi güvenceler (teminatlar) TBK m. 342/II hükmünün uygulama alanına girmeyecektir<sup>326</sup>. Konut ve çatılı işyeri kirasında güvencenin sadece

---

<sup>323</sup> **Aydoğdu**, Güvence Verme Borcu, s.4.

<sup>324</sup> Depozitonun tek amacı ve fonksiyonu, kiralayanın alacaklarına karşılık bir güvence teşkil etmesidir. Bunun dışında kiralayan açısından bir sermaye veya kredi işlevi görevi yoktur. Yarg.3.HD. T.24.02.2003, E.271, K.1640 (**Aydoğdu**, Güvence Verme Borcu, s.2, dpn.1).

<sup>325</sup> **Acar**, Bağlantılı İşlem ve Güvence, s.165.

<sup>326</sup> **Zevkililer / Gökyayla**, s.295; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.162.

para ve kıymetli evrakla sınırlandırılmasının nedeni, kira sözleşmesinin sona ermesinde kiracının teminatını kiraya verenin iflasından korumaktır<sup>327</sup>.

Kiracının güvence verme borcuna ilişkin bir diğer mesele, güvencenin kiracının hangi borçlarını teminat altına aldığına ilişkindir. Doktrinde ifade edilen bir görüşe göre, taraflarca aksine bir sözleşme yapılmadığı sürece kiraya veren kira bedeli için kefalet sağlamışsa, para ve kıymetli evrak kira bedeli için güvence teşkil etmez<sup>328</sup>. Buna karşılık, güvencenin kapsamına kira bedeli dahil, kiralananın özensiz kullanımından doğan tazminat alacaklarını ve sözleşmenin sona ermesi zamanı ödenmeyen kira parasının da dahil olduğu yönünde görüşler de vardır<sup>329</sup>. Bir diğer görüşe göre ise, TBK m. 342/III hükmünde yer alan “*Kiraya veren... kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini*” ifadesinden güvencenin kiracının kira sözleşmesinden doğan tüm borçlar için teminat teşkil ettiği sonucuna varmak mümkündür<sup>330</sup>. Yargıtay kararlarında da güvencenin neredeyse tüm borçlar için teminat teşkil etmesinin esas alındığı görülmektedir<sup>331</sup>. Bize göre de, yukarıda belirtildiği gibi, güvencenin amacı kiraya verenin alacaklarını teminat altına almaktır. Bu nedenle de güvencenin kiraya verenin tüm alacaklarını teminat altına alması gerekir.

---

<sup>327</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.64.

<sup>328</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.164.

<sup>329</sup> **Aydoğdu**, Güvence Verme Borcu, s.9-10.

<sup>330</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.67.

<sup>331</sup> Güvence parasının iadesi binada hasar ve elektrik,su,doğalgaz,yönetim gideri,temizlik vergisi borcu bulunmamasına bağlıdır. Yarg. 6.HD.T.07.06.2010, E.3248, K.6853(**Ruhi**, Kira Hukuku, C.I, s.723).

TBK m. 342/I hükmü ile güvencenin 3 aylık kira bedeli miktarı ile sınırlı olmasına ilişkin bir düzenleme getirilmiştir. Bu düzenlemenin mehzazını oluşturan İBK’da ise, bu sınırlama sadece konut kiralari için getirilmiştir. İşyeri kiralari açısından böyle bir sınırlamaya gidilmemiştir. Türk Kanun Koyucusu ise, ayırım yapmadan hem konut, hem de çatılı işyerini bu kapsama almıştır.

Doktrinde üç aylık kira bedelinin üst sınır olarak belirlenmesi ile ilgili farklı görüşler vardır. Bir görüşe göre, 3 aylık kira bedeli “*kuru bir konut*” için yüksek bir bedel , bu sınırlamanın bir ya da iki aylık kira bedeli miktarında belirlenmesi isabetli olurdu<sup>332</sup>. Diğer bir görüşe göre ise, güvence için bir üst sınır belirlenmemeli, bu miktarı tarafların sözleşme serbestisi çerçevesinde belirlemesi gerekir<sup>333</sup>. Bize göre ise, bu miktarın üst sınırının belirlenmesi yerinde bir düzenlemedir. Aksi halde, kiraya verenlerin kiracının konut veya çatılı işyeri ihtiyacını fırsat bilerek istedikleri miktarı kiracılara kabul ettirmesi ihtimali gündeme gelecektir.

Kira bedelinin belirlenmesinde hangi giderlerin kira bedeline dahil olup olmayacağı sorusu gündeme gelmektedir. Doktrinde hakim olan görüşe göre, “*kira bedeli*” ifadesi bilinçli kullanılarak kiracının ödeyeceği TBK m. 341’deki kullanma giderleri, TBK m. 317’deki temizlik ve bakım giderleri kapsam dışı bırakılmıştır. Sadece kira parası esas alınarak 3 aylık kira bedeli belirlenecektir<sup>334</sup>. Kira parasının aylık olarak belirlendiği durumlarda sorun yoktur. Kira parasının altı aylık, yıllık

---

<sup>332</sup> **Acar, Faruk**, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu – Kira Sözleşmesi, Legal Hukuk Dergisi, C. 3, S. 34, Y. 2005, s. 3686.

<sup>333</sup> **Kılıçoğlu**, Eleştiriler, s. 74.

<sup>334</sup> **Yavuz**, s.269; **Aydoğdu**, Güvence Verme Borcu, s.7-8; **Akyiğit**, s. 146.

olarak belirlendiği durumlarda ise, üç aya karşılık gelen miktar güvenceyi oluşturacaktır<sup>335</sup>.

Kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşme olduğundan kira bedelinin sonradan artışı mümkündür. Öğleyse kira bedelinden oluşan güvencede de artışın meydana gelip gelmemesi sorusu ortaya çıkmaktadır. Bazı yazarlara göre, güvence bedelinde artış olmamalıdır. Kira bedeli artsa da, güvencenin miktarı güvence anlaşmasının yapıldığı tarihteki kira bedeli esas alınarak belirlenmelidir<sup>336</sup>. Aksi görüşe göre ise, tarafların kira bedelinin artışına oranla güvence miktarını da 3 aylık yeni kira bedeli miktarında belirlemelerinde bir sakınca bulunmamaktadır<sup>337</sup>. Bize göre de kira bedelinin arttığı durumda güvencenin de artışa oranla artmasına bir engel gözükmemektedir. Şöyle ki, kiracı zaten artan yeni kira bedelini ödeyecektir. Bu miktarda da güvence parasının belirlenmesi onu zor durumda bırakmayacaktır.

Bilindiği üzere, TBK m.342/II'ye göre güvence olarak verilen para veya depo edilen kıymetli evrak bankaya verilmektedir. Bu durumda bankaya yatırılan paraya bankanın faiz uygulaması işleyecektir, kıymetli evrakın ise bir kar payı getirmesi mümkündür. Bu durumda bunların güvence miktarına eklenip eklenmeyeceği doktrinde tartışmalıdır. Hakim olan görüşe göre, faizin veya kar payının güvenceye eklenmesi gerekir<sup>338</sup>. Bu görüşün gerekçesi TMK m. 959/I hükmünde olan rehin hakkına faizin de dahil olduğunun burada da kıyasen uygulanmasıdır. Diğer taraftan

---

<sup>335</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.165.

<sup>336</sup> **Acar**, Bağlantılı İşlem ve Güvence, s.166.

<sup>337</sup> **Zevkliler / Gökyayla**, s.295; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.165.

<sup>338</sup> **Ulusoy, Erol**, Kira Depozitosuna Faiz Ödenir Mi?, BATİDER 2000, C.20, S.3, s.54; **Yavuz**, s.270; **Aydoğdu**, Güvence Verme Borcu, s.9; **Aral / Ayrancı**, s.286.

da TBK m. 342/II c.1 gereğince kiracının güvenceyi kiraya verenin onayı olmaksızın geri alamayacağı dikkate alınacak olursa faizin veya kar payının güvenceye eklenmesinden başka çözüm gözükmemektedir<sup>339</sup>. Buna karşılık, faizin kiracının verdiği güvenceye eklenmeyeceği yönünde görüşler de vardır. Bu görüşe göre, güvence parasına faizin eklenmesi TBK m. 342/I hükmündeki “...*bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz*” hükmüne aykırılık teşkil eder<sup>340</sup>. Bu görüşe karşılık, bir diğer görüşe göre, güvenceye getirilerin eklenmesi sonucu güvence üç aylık kira bedelini aşarsa bu aşkın kısım kiracıya verilmelidir<sup>341</sup>.

Kiracının güvence verme borcuna ilişkin getirilen düzenlemelerden biri de güvence olarak verilen para veya kıymetli evrakın, bankaya yatırılması veya depo edilmesidir. Bu husus m. 342/II’de şöyle ifade edilmektedir: “ *Güvence olarak para ve kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir*”. Böyle bir hükmün getirilmesi bir kaç sebepten kaynaklanmaktadır. 6098 sayılı TBK yürürlüğe girmeden önceki dönemde kiracılar depozitoyu (güvence) kiraya verenlere bizzat vermekteydiler. Kiraya verenler ise, bundan faizsiz kazanç sağlamaktaydılar. Diğer taraftan kiraya verenin malvarlığına dahil olan güvence çoğu zaman onun tarafından tasarruf edilerek sözleşme bitiminde farklı bahanelerle kiracılara geri verilmekten kaçınılmaktaydı. Bunlara karşı zayıf durumda olan kiracılar ise,

---

<sup>339</sup> **Gümüş**, Borçlar Özel, s.341.

<sup>340</sup> **Akyiğit**, s.148.

<sup>341</sup> **Acar**, Bağlantılı İşlem ve Güvence, s.167.

güvencelerini geri almak için dava işlemleri ile uğraşmamak için bu duruma boyun eğmek zorunda kalıyorlardı<sup>342</sup>. Bu sorunların önüne geçmek için Kanun Koyucu böyle bir düzenlemeye gitmiştir.

TBK m. 342/II hükmünden de görüldüğü üzere, artık bu düzenleme ile güvence parası kiraya verene verilmemektedir. Güvence olarak paranın bankaya yatırılması, kıymetli evrakın ise bankaya depo edilmesi kiracıya bir külfet olarak yüklenmiştir. Burada hesabın kimin adına açılacağı açıkça belirtilmese de “*kiracı,..... vadeli tasarruf hesabına yatırır*” ifadesinden hesabın kiracı adına açılacağı anlaşılmaktadır<sup>343</sup>. Diğer taraftan ise, yukarıda da bahsettiğimiz gibi hükmün amacı güvencenin kiraya verenin malvarlığına geçmesini önlemek olduğu için hesabın kiracı adına açılacağını tahmin etmek zor değildir. Öte yandan bu hükmün alındığı İBK’da açıkça hesabın “*kiracının adına*”<sup>344</sup> açılacağı belirtildiğine göre TBK m. 342 /II hükmünün de mehaza göre yorumlanması gerekir<sup>345</sup>. Burada bir diğer mesele ise, paranın yatırılacağı hesaba ilişkindir. Madde hükmünde “*vadeli tasarruf hesabı*” denilse de, doktrinde ifade edildiği üzere vadeli tasarruf hesabı gerçek kişilerce açılabilir. Kiracının tüzel kişiler

---

<sup>342</sup> **İnceoğlu, Murat / Baş, Ece**, “Türk borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Buradan Kaynaklanan Sorumluluğu”, BATİDER 2012, C.XXVIII, S.1, s.112-113; **Acar**, Tasarımın Değerlendirilmesi, s.3686-3687.

<sup>343</sup> **Aydoğdu**, Güvence Verme Borcu, s.19.

<sup>344</sup> Doktrinde bazı yazarlarca bu hesap “*birlikte hesap*” olarak nitelendirilmektedir. **Acar**, Tasarımın Değerlendirilmesi, s.3687; Buna karşılık ise, bazı yazarlar bu hesabın kiracı adına açılması gereken, ancak kiracının üzerinde tasarruf yetkisi sınırlandırılmı özel bir hesap türü olarak nitelendirmektedirler. **İnceoğlu**, Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi, s.251, dpn.20.

<sup>345</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.166.

olduğu durumda bu tür hesabın açılması imkansızdır<sup>346</sup>. Bu durumda hesabın “*mevduat*” hesabı şeklinde anlaşılmasının gerektiği ifade edilmektedir<sup>347</sup>.

Kiracının güvence borcuna ilişkin bir diğer mesele, güvence parasının geri verilmesidir. Bu konuyla ilgili TBK m.342 hükmü, iki kurala yer vermiştir. Bunlardan birincisi, m. 342/II c.2 hükmüdür. Bu hükme göre “*Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir*”. Bu hüküm doktrinde eleştirilmektedir. Şöyle ki m. 342/II c.1’de hesabın kiracı adına açılacağı belirtildiğine göre, m.342/II c.2’de “*geri verme*” ifadesinden güvencenin sadece kiracıya geri verilebileceği yönünde yanıltıcı bir anlam çıkmaktadır. Bu hükmün mehzazını oluşturan İBK’da “*geri verme*” yerine “*teslim*” ifadesi kullanılarak güvencenin hem kiracıya, hem de kiraya verene teslim edilebileceği belirtilmiştir. Doktrinde hakim olan görüşe göre, bu şekilde anlaşılma Türk Hukuku bakımından da uygulanmalıdır<sup>348</sup>.Güvencenin kiracıya veya kiraya verene geri verilmesi her iki tarafın rızası ile veya icra takibinin kesinleşmesi veya mahkeme kararıyla olabilir. Bu durum kira sözleşmesinin devam ettiği süre için geçerlidir. TBK m. 342/II c.2’den anlaşılacağı üzere, güvencenin iadesi için kira sözleşmesinin bitimini beklemeye gerek yoktur<sup>349</sup>.

Güvencenin kiracıya iade edilebileceği diğer durum ise, m. 342/III’de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, “*Kiraya veren,kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra*

---

<sup>346</sup> **Aydoğdu**, Güvence Verme Borcu, s.11.

<sup>347</sup> **Aydoğdu**, Güvence Verme Borcu, s.12, dpn.28.

<sup>348</sup> **Yavuz**, s.273; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.167-168; **Aydoğdu**, Güvence Verme Borcu, s.26-27.

<sup>349</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.170.

*ya da iflas yoluyla takibe girdiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür”.* Bu hükmün gerçekleşmesi için hükmün lafzından görüldüğü üzere aşağıdaki şartların gerçekleşmesi gerekir:

a) Kira sözleşmesi herhangi bir sebeple sona ermelidir

b) Sözleşmenin bitiminden 3 ay süre geçmelidir

c) 3 aylık süre zarfında kiracıya karşı dava açtığını veya icra ya da iflas takibine girişini bankaya yazılı olarak bildirmemiş olmalıdır. Burada önemli husus, kiraya verenin dava açması ve bunu bankaya bildirmesidir. Bu davanın sonuçlanması önemli değildir. Eğer kiraya veren bankaya yazılı bildirimde bulunmuşsa, güvence kiracıya iade edilmeyecek ve dava sonuçlanana kadar bankada kalacaktır<sup>350</sup>. Dikkat edilmesi gereken bir diğer mesele ise, açılmış dava veya takiplerin güvence ile bağlantılı olmasıdır<sup>351</sup>.

Yukarıdaki şartların gerçekleşmesi halinde kiracı güvencenin iadesini bankadan isteyebilecektir. Fakat banka da burada şartların gerçekleşip gerçekleşmediğini denetlemekle yükümlüdür<sup>352</sup>.

---

<sup>350</sup> **Acar**, Bağlantılı İşlem ve Güvence, s.170.

<sup>351</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.169.

<sup>352</sup> **Yavuz**, s.274.

## § 5. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ ve TESPİT DAVASI

### I. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin unsurlarını incelediğimiz zaman kira bedelinin sözleşmenin asli unsurlarından olduğunu belirtmiştik. Konut ve çatılı işyeri kirasında da kira bedeli asli unsurlardan biridir. Kira bedeli özellikle konut ve çatılı işyeri kirasında önem arz etmektedir. Şöyle ki, kiracının taşınmazlara ilişkin kiralarda kiraya verene nazaran zayıf<sup>353</sup> durumda olduğu dikkate alınır, kiracının korunması açısından kira bedelinin belirlenmesi önemli bir meseledir.

Kira bedelinin belirlenmesinin Türk hukukunda düzenlenmesinin tarihçesini kısaca gözden geçirmek gerekirse, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin 6570 sayılı Kanunun 2. ve 3. maddelerini gösterebiliriz. Bu hükümlere göre, bu Kanun kapsamına giren taşınmazları yapıldıkları yıllara göre ayırarak kira parasının artışına sınırlamalar getirilmiş ve kira bedellerinin artımında ise, üst sınır olarak 1953. yıl rayici belirlenmiştir. Fakat Anayasa Mahkemesi geçen süre zarfında iktisadi hayatta olan büyük değişimleri, vergilere yapılan zamları, ekonomideki fiyatların artışını göz önüne alarak 26.03.1963 tarihli Kararıyla<sup>354</sup> 6570 sayılı Kanunun 2.ve 3. maddelerini iptal etmiştir.Diğer taraftan Anayasa Mahkemesi, kira parasının sınırlandırılmasını reddetmemiş, 6570 sayılı Kanunun bahsi geçen hükümlerinin mülkiyet hakkının özünü zedeleyen bir sınırlama olduğu sonucuna varmıştır<sup>355</sup>. Ayrıca kira parasının 1953. yıl rayiciyle belirlenmesinin taşınmaz sahipleri açısından da hakkaniyete ve

---

<sup>353</sup> Aksi yönde görüş için bkz. **Kılıçoğlu**, Eleştiriler, s.77.

<sup>354</sup> AYM. T.26.03.1963, E.3, K.167 (**Yavuz**, s.274).

<sup>355</sup> **Öncü, Özge**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, s.301. [http://www.izmirbarosu.org.tr/IzmirBaro/pdf/yayinlar/d\\_ergi2012.pdf](http://www.izmirbarosu.org.tr/IzmirBaro/pdf/yayinlar/d_ergi2012.pdf) (E.T.10.02.2015).

adalete uymadığı<sup>356</sup> söylenmektedir. Anayasa Mahkemesinin bu kararının ardından geçen süre içinde uygulamada önemli bir konu olmasına rağmen, yasal olarak düzenlemeye gidilmemiş, bir yönüyle “*case law*” sistemi uygulanmıştır<sup>357</sup>. Bu durumda, ortaya çıkan uyuşmazlıklar Yargıtayın İçtihadı Birleştirme Kararları<sup>358</sup> ve daire kararları ile çözülmüştür.

6570 sayılı Kanunun 2. ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesince iptalinin ardından meydana çıkan yasal boşluk ve uygulamada<sup>359</sup> kabul edilen esaslar göz önünde tutularak 6098 sayılı TBK ile kira bedelinin belirlenmesine ilişkin 818 sayılı eBK’da ve 6570 sayılı Kanunda olmayan yeni hükümler düzenlemeye konulmuştur<sup>360</sup>.

6098 sayılı TBK kira bedelinin belirlenmesine ilişkin düzenlemelere “*Kira Bedeli*” başlığı altında m. 343-345<sup>361</sup> hükümlerinde yer vermiştir. Bu düzenlemelerden

---

<sup>356</sup> **Yavuz**, s.274.

<sup>357</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.123.

<sup>358</sup> YİBK. T.18.11.1964, E.2, K.4; T.7.7.1965, E.5, K.5; T. 21.11.1966, E.19, K.10 (**Yavuz**, s.275-277).

<sup>359</sup> Bazı yazarlarca Yargıtay içtihatlarının kira bedelinin belirlenmesinde yol gösterici olmalıdır. **Yaşar**, Tasarıya İlişkin Değerlendirmeler, s.186

<sup>361</sup> 6353 sayılı “Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 53. maddesiyle değiştirilen 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun Geçici 2. maddesine göre, “*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, 343,344”üncü maddeleri 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz*”. Bu hükümlerin uygulanmasının ertelendiği durumda meydana çıkan uyuşmazlıklarda hangi hükümlerin uygulanması gerektiği sorusu akla gelmektedir. Bu durumda Geçici 2. maddeye göre, sözleşme serbestisi gereği, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşmedeki düzenlemeler uygulanacaktır. Sözleşmede hüküm bulunmadığı hallerde ise, 818 sayılı eBK hükümleri uygulanır. Fakat doktrinde olan bir görüşe göre, her ne kadar Kanun Koyucu sözleşmede hüküm bulunmayan durumlarda

ilki, kira bedelinin kiracı aleyhine düzenleme yasağının istisnası olduğuna ilişkin TBK m.343 hükmüdür. Diğer kira bedelinin artırılmasına ilişkin m.344 ve kira bedelinin belirlenmesi ile ilgili dava açmayı düzenleyen m. 345 hükmüdür. İlk olarak vurgulamak gerekir ki, bu hükümlerin kanundaki yeri de dikkate alınarak konut ve çatılı işyeri kiralari dışında kalan olağan kira sözleşmeleri için uygulanmayacağını söylemek zor değildir. Bunun nedeni bu hükümlerin hazırlanmasının temelinde 6570 sayılı Kanunda olan kiracının korunması düşüncesidir. Diğer kira sözleşmelerinde ise, sözleşme özgürlüğü gereğince kira bedeli belirlenir ve uygulanır<sup>362</sup>.

6098 sayılı TBK'nın kira bedelinin belirlenmesine ilişkin düzenlemesine baktığımız zaman kira bedelinin belirlenmesinde genel itibarı ile iki ayırım yapıldığı görülmektedir. Birincisi, kira bedelinin Türk parası üzerinden belirlendiği durumlar, ikincisi ise, kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlendiği durumlar. Bu durum TBK'da açıkça belirtilmese de m. 344/IV hükmünde geçen “ *Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa...*” ifadesi bu sonuca varmaya müsaittir. Bu nedenle de kira bedelinin belirlenmesine ilişkin düzenlemeleri iki ayırım altında incelemeyi uygun görüyoruz. Birincisi Türk Parası üzerinden kira bedelinin belirlenmesine ilişkin düzenlemeler, ikincisi Yabancı Para üzerinden belirlenmesine ilişkin düzenlemeler.

---

eBK'nın uygulanmasını öngörse de, bu konu doktrinde tartışılmaktadır. Şöyle ki, ertelenen bazı hükümlerin karşılığını oluşturan hükümler, eBK'da değil, 6570 sayılı Kanunda yer almaktadır. Bu nedenle 6570 sayılı Kanunun da bu kapsama alınması gerekir. **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.16-17.

<sup>362</sup> **Gökyayla, Emre**, Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344.maddesinin Değerlendirilmesi, BÜHFKHHD 2013, C.9, S.103.-104, s.28.

Kira bedelinin Türk Parası üzerinden belirlenmesinde de Kanun Koyucunun üç farklı durumu ele aldığı görülmektedir:

- a) Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeli üzerinde ilk baştan anlaşmış olması durumu
- b) Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeli üzerinde anlaşmamış olması durumu
- c) Tarafların beş yıldan uzun süreli ve beş yıldan sonra yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeli üzerinde anlaşmalarının olup olmamasına bakılmaksızın kira bedelinin uygulanacağı durumlar.

Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeli üzerinde ilk baştan anlaşmış olması hali, TBK m.344/I c.1’de düzenlenmektedir. Bu hükme göre, *“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir”*. Hükümün ifadesinden de anlaşılacağı gibi, tarafların kira bedelinin artışına ilişkin anlaşmaları 6570 sayılı Kanun dönemindeki uygulamalardan<sup>363</sup> farklı olarak, sözleşmenin uzadığı ilk yıl için değil, taraflar arasında sözleşme devamlılığını sürdürdüğü sürece uygulanacaktır<sup>364</sup>. Görüldüğü üzere, Kanun Koyucu tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira

---

<sup>363</sup> Yargıtayın 6570 sayılı Kanun dönemindeki yerleşik uygulamalarına göre, kira sözleşmesindeki artış şartı yenilenen ilk yıl için tarafları bağlar, sonraki dönemlerdeki artış için ise hak ve nasafete uygun kira parası takdir edilmelidir. Yarg. 3.HD. T.14.04.1997, E.4239, K.4732 (**Erdoğan, Hasan**, Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara 2006, s.1251).

<sup>364</sup> **İnceoğlu, M.Murat / Baş, Ece**, Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi, Prof.Dr. Şener Akyol’a Armağan, İstanbul 2011, s.526.

bedelini irade serbestisi çerçevesinde belirlemelerine imkan tanısa da, bunu belli bir miktarla sınırlandırmıştır<sup>365</sup>. Şöyle ki madde metninde de ifade edildiği gibi, karşılaştırılan artış miktarı, bir önceki kira yılına ait üretici fiyat endeksinde<sup>366</sup> artış oranını geçmemelidir. Bu hüküm gereğince, tarafların karşılaştırdıkları miktar bir önceki yılın ÜFE'den fazla olduğu durumda kira bedelinin artışı ÜFE miktarında gerçekleşecektir<sup>367</sup>. Üretici Fiyat Endeksinden artık miktar için ise kısmi butlan hükmü uygulanacaktır<sup>368</sup>. Örneğin, taraflarca 1000 TL kira bedeli karşılaştırılan bir yıllık süre ile kurulan sözleşmede, sözleşmenin sona erdiği yılda ÜFE %10 ise, taraflar uzayan bir yıl için %40 artış öngörseler de, tespit edilecek %10 üzerinden hesaplanarak 1100 TL olacaktır. Taraflar, bu artışa ilişkin hükmü sözleşme kurulduğu an veya sonradan belirleyebilirler<sup>369</sup>. Bu hükmün amacı, konut ve çatılı işyerlerine ihtiyaç duyan kiracılara, sözleşme kurulurken yenilenecek dönemlerde kira bedeline ilişkin artışların dayatılmasının<sup>370</sup> önüne geçmektir<sup>371</sup>.

---

<sup>365</sup> **Zevkliler / Gökyayla**, s.235-236; **Yavuz**, s.280; **Aral/Ayrancı**, s.272.

<sup>366</sup> Üretici Fiyat Endeksi, yurt içinde satışa konu mal ve hizmetlerin belirli bir zaman içinde ortaya çıkan fiyat değişiklikleridir. Bu değişiklikler Türkiye İstatistik kurumu tarafından belirlenir ve aylık olarak kamuya duyurulur. **Gökyayla**, Kira Bedeli, s.33; **Doğan'a** göre, kira bedelinin artışının ÜFE ile sınırlanması isabetli olmamıştır. Kira bedeli ÜFE'den daha çok tüketici fiyatları endeksi ile ilgili olduğu için TBK'daki ÜFE artış oranı ibaresinin tüketici fiyatlarındaki artış oranı şeklinde düzenlenmesi daha yerinde bir düzenleme olurdu. **Doğan, Murat**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, Prof.Dr.Cevdet Yavuz'a Armağan, İstanbul 2011, s.509.

<sup>367</sup> **İnceoğlu/Baş**, Kira Parasının Belirlenmesi, s.527.

<sup>368</sup> **Acar**, Tasarımın Değerlendirilmesi, s.3688.

<sup>369</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.129.

<sup>370</sup> **Aydemir**, s.234.

<sup>371</sup> **Öncü**, s.318.

TBK m. 344/I hükmü doktrinde ekonomik koşulların dikkate alınmadan hazırlandığı, ekonominin değişkenliği karşısında endeksin esas alınmasının menfaatlar dengesi açısından istenilen sonucu sağlayamayacağı yönünden eleştirilmektedir<sup>372</sup>. Buna karşılık, Yargıtayın içtihatları yerine Kanun Koyucu tarafından böyle bir düzenlemenin getirilmesinin genel itibariyle isabetli bir düzenleme olacağı yönünde görüşler de vardır<sup>373</sup>. Bize göre, her ne kadar sözleşmelerde irade serbestisi ilkesinin uygulanması geçerli ise de, bunun sınırsız uygulanması doğru değildir. Özellikle de kiracıyı korumayı amaçlayan bir kanun hükmünde bu ilkenin istisnasına yer vermek yerinde bir düzenlemedir.

Yukarıda bahsettiğimiz m. 344/I c.1 hükmünün uygulanacağı bir diğer durum ise, m. 344/I c.2 hükmüdür. Bu hükme göre, “*Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır*”. Doktrinde m. 344/I c.1 hükmünün bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde de uygulanıp uygulanmayacağı yönünde farklı görüşler vardır. Bir görüşe göre, bu hüküm gereğince, taraflar bir yıldan artık süre için yaptıkları kira sözleşmelerinde birer yıllık dönemler için kira bedelinin artış miktarını belirlemişlerse, bu durumda m. 344/I c.1 hükmü uygulanacaktır<sup>374</sup>. Örneğin, bu görüşün gerekçesine göre, bu düzenleme ile kira bedelinin belirlenmesi artık yenilenen dönemlerle sınırlandırılmamış, aksine genişletilerek yenileme gündeme gelmediği sözleşme süresi

---

<sup>372</sup> **Yaşar**, Tasarıya İlişkin Değerlendirmeler, s.186.

<sup>373</sup> **Özer, Tülay**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği, Prof.Dr. Erhana Adal’a Armağan, İstanbul 2012, s.1031.

<sup>374</sup> **İnceoğlu / Baş**, Kira Parasının Belirlenmesi, s.529; **Doğan**, Hükümlerin Değerlendirilmesi,s.324; *Gümüş’e* göre, her dönem için kira bedelinin artış miktarlarının belirlenmesi şart değildir. Örneğin, taraflar onyıllık bir kira sözleşmesi bakımından iki yılda bir belirli artış miktarının belirledikleri durumlarda da m. 344/I c.1 hükmü uygulanacaktır. **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.71.

içinde de gündeme gelebilecektir<sup>375</sup>. Buna karşılık doktrinde olan bir diğer görüşe göre ise, bu durumda m. 344/I c.1 hükmünün uygulanması tartışmalıdır. Şöyle ki, kiraya veren kira sözleşmesini sona erdirmeyerek belirli bir süreyi sözleşme süresi olarak kabul ederek, her yıl kira için belirli bir artışı öngörüp m. 344/I ve 344/II hükmünün uygulamasından kurtulması söz konusudur<sup>376</sup>.

Kira bedelinin belirlenmesi sorununun ortaya çıktığı bir diğer durum ise, tarafların yenilenen kira dönemlerinde kira bedeli üzerinde anlaşmamış olmalarıdır. Bu husus TBK m.344/II'de belirtilmiştir.Bu hükme göre, *“Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hakim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir”*. Bu hüküm gereğince, burada iki durum söz konusu olmaktadır. Birincisi tarafların kira bedelinde artış yapılacağını kararlaştırmamış olmaları, ikincisi ise, tarafların kira bedelinde artışı kararlaştırmış, ama artışın miktarını kararlaştırmamış olmaları durumu. Her iki durumda da m. 344/II hükmü uygulanacaktır<sup>377</sup>. Görüldüğü üzere Kanun Koyucu tarafların kira bedelinin artışı üzerinde anlaşmadığı durumlarda hakime takdir yetkisi tanımıştır. Fakat bu takdir yetkisi sınırsız değildir<sup>378</sup>. Hakim bu durumda m.344/II gereğince kiralananın durumunu dikkate alarak, bir önceki yılın ÜFE'yi göz önünde tutarak, hakkaniyete

---

<sup>375</sup> Aksi görüş için bkz. **Kılıçoğlu**, Eleştiriler,s.78; 6570 sayılı Kanun döneminde de kira bedelinin belirlenmesi sadece sözleşmenin sona erip yenilediği zaman gündeme gelen bir sorun olmaktaydı.Yargıtay kararları da bu yöneydi. Yarg.6.HD.T.16.05.1981, E.470, K.6333 (**Karahasan**, Öğreti Yargıtay Kararları, C.I, s.726).

<sup>376</sup> **Yavuz**, s.280-281.

<sup>377</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.74.

<sup>378</sup> **Doğan**, Kira Parasının Belirlenmesi, s.509; **Zevkliler / Gökyayla**, s.237.

göre kira bedelini belirleyecektir. Hakim madde metninden görüldüğü üzere, ÜFE'den fazla bir oranda kira bedeline hükmedemez. Fakat hakimin hakkaniyet gereği, kiralananın durumu göz önüne alarak ÜFE'den düşük bir miktara hükmedebileceği doktrinde ifade edilmektedir<sup>379</sup>. Özellikle bu durumun yüksek enflasyonun yaşandığı dönemlerde gündeme gelebileceği söylenmektedir<sup>380</sup>. Uygulamaya baktığımızda, 6570 sayılı Kanun döneminde Yargıtayın yüksek enflasyon dönemlerinde artışı %65 ile sınırladığı görülmektedir<sup>381</sup>. TBK'nın bu düzenlemesi doktrinde eleştirilmektedir. *Kılıçoğlu'na* göre, TBK m. 344/I'de sadece üretici fiyat endeksi öngörülerek çözüme gidildiği halde, m. 344/II'de bunun yanı sıra hakime hakkaniyete göre, ÜFE'den sapma olanağının tanınması anlamsız gözükmektedir<sup>382</sup>. Buna karşılık, bir diğer görüşe göre ise, m.344/I'de taraflar arasında anlaşma olduğuna göre, ÜFE'nin ölçüt olarak alınması yeterlidir. Fakat m.344/II'de ise, taraflar arasında bir anlaşma olmadığı için hakimin sadece ÜFE'yi esas alması yeterli değildir. Bu yönüyle de hakimin hakkaniyete göre belirleme yetkisi isabetli bir düzenlemedir<sup>383</sup>.

## II. Beş Yıl ve Daha Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi

TBK m. 344/III'e göre, *“Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmıyorsa, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında*

---

<sup>379</sup> **Öncü**, s.326; **Yavuz**, s.281; **İnceoğlu / Baş**, Kira Parasının Belirlenmesi, s.531.

<sup>380</sup> **Altaş, Hüseyin**, Kira Parası Artışlarının Sınırlanması, AÜHF 2000, C.49, S.1-4, s.98.

<sup>381</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.137, dpn.443.

<sup>382</sup> **Kılıçoğlu**, Eleştiriler, s.78.

<sup>383</sup> **İnceoğlu / Baş**, Kira Parasının Belirlenmesi, s.531, dpn.28.

*uygulanacak kira bedeli, hakim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir*". Bu düzenleme, m.344/I ve 344/II'deki düzenlemelerden farklı olarak, tarafların anlaşması olsun (m.344/I), ya da olmasın (m.344/II) beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen sözleşmelerde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda yenilenecek kira sözleşmelerinde uygulanacaktır. Hükmün lafzından da görüldüğü üzere, bu hükmün uygulanması için tarafların bu yönde anlaşmasının olup olmamasının bir önemi yoktur<sup>384</sup>. Ayrıca burada Kanun Koyucu kira bedelinin belirlenmesi zamanı esas alınacak kriterler açısından m.344'ün ilk iki fıkrasından farklı esasa yer vermiştir. Şöyle ki, Kanun Koyucu burada ÜFE'nin yanı sıra, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri kriterini kira bedelinin belirlenmesi zamanı dikkate alınmasını öngörmüştür<sup>385</sup>. Diğer bir taraftan bu düzenleme tarafların kira bedelini belirlerken üst sınır olarak ele aldıkları ÜFE'yi beş yıllla sınırlamıştır. Yani taraflar, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra altıncı kira dönemi için kira bedelini tespit ederken sadece ÜFE üst sınır olmayacaktır<sup>386</sup>.

Rayiç bedelin tespitine ilişkin m.344/III'ün bu düzenlemesi 6570 sayılı Kanun dönemindeki uygulamadan farklı bir düzenlemedir. Şöyle ki, Yargıtay 6570 sayılı Kanun döneminde verdiği kararlarda kira bedelinin tespitinin ilk üç yenileme

---

<sup>384</sup> **Öncü**, s.330.

<sup>385</sup> **Yavuz**, s.281.

<sup>386</sup> **Acar**, Tasarının Değerlendirilmesi, s.3688; **Yaşar**, Tasarıya İlişkin Değerlendirmeler,s.186; **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II,s.140.

döneminde TFE/ÜFE'ye göre belirlenmesi, bundan sonra dördüncü yenileme yılında ise, rayice göre tespit edilmesi yönünde bir sonuca varmıştır. Formül olarak ifade edecek olursak Yargıtay 3+1 formülünü benimsemiştir<sup>387</sup>. Yeni TBK ise, bu formülü değiştirerek 4 yıllık süreyi beş yıla çıkarmıştır. Yani beş yılın dolmasıyla rayiç bedelin tespitine gidilecektir ve bu süre de sözleşme süresinin başlangıcından hesaplanacaktır<sup>388</sup>.

TBK m. 344/III hükmünün uygulanmasında ortaya çıkan önemli bir husus, madde hükmünde geçen “...beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde...” ifadesinin nasıl yorumlanacağıdır. Bu hususla ilgili doktrinde farklı ihtimaller ileri sürülmektedir. Bu ihtimalleri ele alarak aşağıda m. 344/III hükmündeki beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenme ifadesinin uygulama alanını belirlemeye çalışacağız.

- 1) İlk olarak madde hükmünde de değinilen kira sözleşmesinin beş yıldan uzun süre ile kurulduğu ihtimaline dikkat edelim.Örneğin, yedi yıllık bir kira sözleşmesinde tarafların kira bedelinin artışına ilişkin anlaşması olsun ya da olmasın beşinci yılın sonunda rayiç bedelin tesbiti istenebilecektir. Altıncı yıldan itibaren m.344/III hükmü uygulanacaktır<sup>389</sup>.Buna karşılık, bir diğer görüşe göre beş yıldan uzun süreli bir sözleşmede, örneğin, altı yıllık bir sözleşmede, sözleşme ile bağlılık ilkesi gereği, kira sözleşmesi süresi boyunca belirlenen kira bedeli üzerinden kira ilişkisi yürütülür. Bu durumda

---

<sup>387</sup> **İnceoğlu / Baş**, Kira Parasının Belirlenmesi, s.533, dpn.34.

<sup>388</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.258.

<sup>389</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.72-73; **Öncü**, s.331.

m. 344/III hükmüne başvurulamaz. Bu görüş gereğince taraflarca kira süresinin her yılı için kira artış oranının kararlaştırıldığı durumlarda da yine sözleşmeye bağlılık gereği kararlaştırılmış orana uyulması gerekir. Diğer bir anlatımla yine TBK m.344/III'e başvurulamayacaktır. Bu görüşün gerekçesine göre, eğer kira sözleşmesi süre sonunda m. 347/I gereğince yenilenirse bu durumda m. 344/III hükmü uygulanacaktır ve m. 344/III'de geçen “ taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın...” ifadesi yenileme durumunda uygulanacak bir kuraldır<sup>390</sup>. Fakat bize göre de, maddenin kiracıyı korumayı amaçladığı dikkate alınır, beş yılın sonunda rayiç bedelin belirlenmesi hükmün amacına uygun düşecektir.

2) İkinci bir durum ise, beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde m.344/III'ün uygulanmasıdır. Doktrinde hakim olan görüşe göre, “beş yıldan sonra yenilenme ifadesi” tarafların artış oranını belirlemelerine bakılmaksızın kaç defa yenilenmiş olursa olsun beş yılın sonuna kadar yenilenmiş sözleşmeleri kapsamaktadır<sup>391</sup>. Bu görüş doğrultusunda aşağıdaki durumlarda 344/III hükmünün uygulanabileceği söylenmektedir:

- Kira sözleşmesi bir yıllık yapılmış, fakat m.347/I gereği yenilenerek beş yıllık süre dolmuştur. Artık altıncı yıl itibariyle m. 344/III hükmü uygulanacaktır.

---

<sup>390</sup> **Yavuz**, s.282.

<sup>391</sup> **Gökyayla**, Kira Bedeli, s.39; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.72; **Yavuz**, s.280-283.

- Kira sözleşmesi bir yıldan az bir süre için yapılmış, fakat yenileme ile beş yıl süre dolmuşsa, yine m. 344/III hükmü uygulanacaktır.
- Beş yıldan az bir yıldan fazla süre ile kurulmuş sözleşmelerde de yine aynı durum söz konusudur. Örneğin, iki yıllık bir sözleşmede iki kez yenilemede m. 344/I veya m. 344/II hükmü uygulanacaktır. Fakat dördüncü yenilemede ise m. 344/III uygulanacaktır.

Özetleyecek olursak, hangi ihtimal olursa olsun beş yılın sonunda rayiç bedelin tespiti istenebilecektir<sup>392</sup>.

Burada değinilmesi gereken bir husus da şudur ki, rayiç bedel tespit edildikten sonraki kira bedelleri m. 344/I ve 344/II'ye göre tespit edilecektir. Nitekim bu husus m. 344/III'ün son cümlesinde “ *Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir* ” denilmek suretiyle belirtilmiştir. Ancak bu belirlemeler de yine beş yıla sınırlandırılmaktadır. Beş yılın sonunda rayiç bedel tespitine gidilecektir ve belirlenen rayiç bedel on birinci kira yılı için uygulanacaktır<sup>393</sup>.

Yukarıda da bahsedildiği üzere, rayiç bedelin tespiti zamanı Kanun Koyucu ÜFE'nin yanı sıra kiralananın durumu ve emsal kira bedeli gibi yeni kriterleri esas almıştır. Kiralananın durumu denildiği zaman, kiralananın büyüklüğü, kullanılan malzemenin kalitesi, yaşı, eklentileri anlaşılmaktadır<sup>394</sup>. Bu niteliklerin yanı sıra bazı

---

<sup>392</sup> Zevkliler / Gökyayla, s.237.

<sup>393</sup> İnceoğlu/Baş, Kira Parasının Belirlenmesi, s. 535; Aksi görüş için bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.75.

<sup>394</sup> Gökyayla, Kira Bedeli, s.35; Öncü, s. 334; İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.147.

yazarlar kiralananın durumuna çevresel konumun da dahil edilmesini ileri sürmektedirler<sup>395</sup>. Buna karşılık, bir diğer görüşe göre, çevresel konum emsal kira bedelinde dikkate alınacağından kiralananın durumuna dahil olmayacaktır<sup>396</sup>.

Emsal kira bedeli, belirli bir çevrede muntazaman ve devamlı süre için olağan şartlar<sup>397</sup> altında akdedilen kira sözleşmelerinde taraflarca kabul edilen, istikrar kazanmış kira bedellerinden oluşan meblağı ifade eder<sup>398</sup>. Emsal kira bedeli tespit edilirken, kiralananın durumu, aynı dönemde kiralananla benzer nitelikte<sup>399</sup> olan ve yakın tarihte yapılan kira sözleşmelerindeki kira bedellerini esas alınması gerekir. Doktrinde de ifade edildiği üzere, kiralananla benzer nitelikte denildiği zaman, bilirkişiler çoğu zaman yanlış olarak kira ilanlarını örnek almaktadırlar. Bu da yanlış

---

<sup>395</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.73.

<sup>396</sup> **İnceoğlu / Baş**, Kira Parasının Belirlenmesi, s.536.

<sup>397</sup> Yargıtay 1964 tarihli Kararında rayiçin, olağan şartlar altında yapılan sözleşmeler ile kabul edile bilen bir karşılıktır. Bu nedenle olağanüstü şartlarda yapılan kira sözleşmelerinde kararlaştırılan kira paraları rayiçin tesbitinde gözönünde tutulamaz.YİBK.T.18.11.1964, E.2, K.4 (**Yavuz**, s.275); Aynı doğrultuda görüş için bkz.**Öncü**, s.334.

<sup>398</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku,C.II, s.145; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.73; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s.35.

<sup>399</sup> Yargıtay bir kararında kira parasının bilirkişi tarafından belirlenmesi zamanı öncelikle benzer yerlerin kira sözleşmelerinin incelenmesi gerektiğini, kiralananın benzerleri ie ayrı ayrı karşılaştırılmasını,kira parasına etki yapacak hususlar üzerinde durulmasının belirtmiştir.Y. 3.HD. T. 25.04.2006, E.4565, K.5000 (**Yavuz, Nihat**, Öğretide ve Uygulamada Uyarlama Davaları, Ankara 2007, s.299-300).

<sup>399</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.146.

<sup>399</sup> **Gökyayla**, Kira Bedeli, s.41; **Öncü**, s.335; *Yavuz'a* göre, bu hüküm mutlak emredici değildir. Kiracı yararına kira bedelinin azaltılması sonucunu doğuracak anlaşmaların yapılması mümkündür.**Yavuz**,s.283gerektiğini belirtmiştir.Yarg. 3.HD. T. 25.04.2006, E.4565, K.5000 (**Yavuz, Nihat**, Öğretide ve Uygulamada Uyarlama Davaları, Ankara 2007, s.299-300).

sonuçlara götürmektedir. Bilirkişilerin ilanları değil, fiilen yapılmış olan, yani somut örneklerin ele alınması gerekir<sup>400</sup>.

### III. Kira Bedelinin Yabancı Para Üzerinden Kararlaştırılması

Kira bedelinin türk parası üzerinden belirlenmesinin yanı sıra yabancı para üzerinden de belirlenebileceğini belirtmiştik. Kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlendiği durumda kira bedelindeki artışın uygulanacağı sorunu TBK m. 344/IV’de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, “*Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci madde hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır*”. Bu hüküm emredici nitelikte olduğu için, beş yıl içinde taraflar yabancı para üzerinden belirledikleri kira bedelinde bir artış oranı kararlaştırsalar bile, bu kesin hükümsüz sayılacaktır<sup>401</sup>. Bu kuralın tek istisnası “*Aşırı ifa güçlüğüne ilişkin*” hükümlerdir. Beş yıllık süre içinde “*Aşırı ifa güçlüğü*” ortaya çıkarsa, sözleşme değişen koşullara uyarlanır. Bu konu üzerinde ileride ayrıntılı durulacağına göre burada fazla ayrıntıya girmeyi gerekli bulmuyoruz. Ayrıca bu hükmün uygulanması için kira sözleşmesinin bir yıllık veya bir yıldan uzun süreli olması bakımından bir fark olmayacaktır<sup>402</sup>. Diğer bir anlatımla, örneğin sözleşmenin bir yıllık süre ile veya bir yıldan fazla beş yıldan az süre ile yapıldığı

---

<sup>400</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.146.

<sup>401</sup> **Gökyayla**, Kira Bedeli, s.41; **Öncü**, s.335; *Yavuz’a* göre, bu hüküm mutlak emredici değildir. Kiracı yararına kira bedelinin azaltılması sonucunu doğuracak anlaşmaların yapılması mümkündür. **Yavuz**, s. 283.

<sup>402</sup> **İnceoğlu / Baş**, Kira Parasının Belirlenmesi, s. 537.

durumlarda da artışın geçersiz olmakla birlikte, m.344/I ve m. 344/II'deki hükümlere de atıf yapılamayacaktır<sup>403</sup>. Özetleyecek olursak, m. 344/IVc.2'deki istisna hariç beş yıllık süre dolmadığı müddetçe kira bedelinin belirlenmesi istenemez. Kanun Koyucunun yabancı para üzerinden kiralamalara ilişkin bu düzenlemesi doktrinde eleştirilmektedir. Bir görüşe göre, Türkiyenin ekonomik koşulları dikkate alındığında dövizde öngörülemeyen değişiklikler hem kiracıyı, hem de kiraya vereni etkilediği için beş yıl için de tarafları kira bedelinde uyarlamaya gitmekten yoksun bırakmak doğru değildir. Bu sürenin makul bir süre olarak üç yıla sınırlandırılması yerinde bir düzenleme olurdu<sup>404</sup>. Diğer bir taraftan Türk lirası üzerinden kira bedelinin belirlenmesinde beş yıl dolmadan değişiklik öngörülürken, yabancı para üzerinden belirlemede kira bedelinin beş yıl içinde değiştirilmemesini yasaklamak hakkaniyete uygun gözükmemektedir<sup>405</sup>. *Burcuoğlu*'na göre ise, kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi durumunda getirilmiş beş yıllık sınırlama, kira sözleşmelerinin mümkün olduğu kadar yabancı para üzerinden belirlenmesini önlemektir<sup>406</sup>.

Kira bedeli yabancı para olarak karşılaştırılabileceği gibi, yabancı paraya endekli Türk lirası olarak da karşılaştırılması mümkündür. Bu durumda TBK m. 344/IV'ün uygulanıp uygulanmayacağı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, bu durumda m. 344/IV hükmü uygulanmaz. Buna karşılık, bir diğer görüşe göre, hükmün

---

<sup>403</sup> **Yavuz**, s. 283.

<sup>404</sup> **Yaşar**, Tasarıya İlişkin Değerlendirmeler, s.187; *Kılıçoğlu*'ya göre, yabancı para üzerinden belirleme durumları ekonomik etkenlere göre değiştiği için böyle bir hükme gerek yoktur. **Kılıçoğlu**, Eleştiriler, s.80; Aynı doğrultuda. **Akyiğit**, s.155.

<sup>405</sup> **Doğan**, Hükümlerin Değerlendirilmesi, s.510.

<sup>406</sup> **Burcuoğlu**, Kira İle İlgili Getirilen Yenilikler, s. 34; Aksi görüş için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.150.

aksine yorumu hükmün dolanılmasına müsait olduğu için, yabancı paraya endeksli kira sözleşmelerinde de m. 344/IV hükmü kıyasen uygulama alanı bulur<sup>407</sup>. Ayrıca kıymetli madene, örneğin, altına endeksli sözleşmelerde de bu hükmün kıyasen uygulanmasının gerektiği ileri sürülmektedir<sup>408</sup>.

TBK m.344/IV gereğince, beş yıllık sürenin dolmasıyla taraflardan biri rayiç bedelin tespitini isteyebilir. Rayiç bedelin tespiti zamanı hakim yabancı paranın değerindeki değişiklikleri göz önünde tutarak, m. 344/III'deki kriterleri esas alarak rayiç bedeli belirleyecektir. Burada ortaya çıkan sorun rayiç bedelin yabancı para üzerinden mi yoksa Türk lirası üzerinden mi belirleneceğidir. Doktrinde hakim olan görüşe göre, rayiç bedel yabancı para üzerinden belirlenecektir<sup>409</sup>. Fakat bir diğer görüşe göre, yabancı para birimi üzerinden belirlenirse, yine beş yıl boyunca taraflar hiç bir artışa gidemeyecekler. Bu da adil bir uygulama olmayacağından rayic bedelin Türk lirası üzerinden belirlenmesi gerekir. Ayrıca m.344/IV hükmünün m.344/III'e atıf yapması rayiç bedelin Türk lirası üzerinden yapılacağına işarettir<sup>410</sup>. 6570 sayılı Kanun dönemindeki Yargıtay uygulamasına<sup>411</sup> baktığımızda rayiç bedelin Türk lirası üzerinden belirlendiği görülmektedir. Doktrinde, her iki tarafın açık bir kabulünün olması halinde, kira parasının yabancı para üzerinden belirlenebileceği görüşü de vardır<sup>412</sup>. Bize göre, yabancı para üzerinden kiralamaların temelinde Türk lirasının

---

<sup>407</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.151.

<sup>408</sup> **Ruhi**, Kira Hukuku, C.I, s.733; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 43.

<sup>409</sup> **Aydemir**, s.240; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s. 77.

<sup>410</sup> **Öncü**, s.338-339.

<sup>411</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.152, dpn. 489.

<sup>412</sup> **Sevgican, Aydın**, Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarılma Davaları, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Yıl 5, S. 45, Mayıs 2010, s. 54.

değer kaybetmesi halinde kendisini korumak düşüncesi<sup>413</sup> olduğu için rayiç bedelin de yabancı para üzerinden belirlenmesi gerekir.

#### IV. Kira Tespit Davası

Kira sözleşmesinde yenilenen dönemlerde uygulanacak kira bedeli üzerinde tarafların anlaşmadığı (m.344/II) yahut Kanun Koyucunun tarafların anlaşmasına olanak tanımadığı durumlarda (m.344/III) kira bedelinin hakim tarafından tespiti meselesi ortaya çıkmaktadır. Fakat kira bedelinin hakim tarafından tespit edilebilmesi için bunun dava şeklinde hakim önüne getirilmesi şarttır<sup>414</sup>. Bu dava kira bedelinin belirlenmesi davası (m. 345/I)<sup>415</sup> şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Kira bedelinin tespit (belirlenmesi) davası 6570 sayılı Kanun döneminde uygulansa da yasal olarak düzenlenmemiş, bu yöndeki boşluklar yargı uygulamasıyla doldurulmaya çalışılmıştır. 6098 sayılı TBK ise, konuyu yasal zemine oturtmuş ve kira tespit davasına ilişkin esasları düzenlemiştir.

TBK m.345/I gereğince, “*Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir*”. Bu hüküm kira bedelinin her zaman dava yoluyla belirlenebileceğine ilişkin genel bir kural içermektedir. Kira tespit davasının her zaman açılacağı belirtilse de, bu davanın her zaman açılmasında bir menfaat olmayabilir. Örneğin, beş

---

<sup>413</sup> **Doğan**, Hükümlerin Değerlendirilmesi, s.510.

<sup>414</sup> **Olgaç, Senai**, Kira Parasını Tesbit ve Tahliye Davaları, İstanbul 1968, s.97; **Akyiğit**, s.155.

<sup>415</sup> 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun Geçici 2. maddesi gereğince, kiracının TTK’da tacir sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda 345 hükmü 1.07.2012 tarihinden itibaren beş yıl süreyle uygulanmaz.

yıllık bir sözleşmenin birinci yılında altıncı yıla ait kira bedelinin belirlenme davasının açılması mantıklı gözükmemektedir. Şöyle ki bu dönemde ne ÜFE'yi, ne de emsal kira bedelini belirlemek mümkün değildir<sup>416</sup>. Nitekim bu düzenleme 6570 sayılı Kanun döneminde Yargıtayın İçtihadı Birleştirme Kararı<sup>417</sup> ile uyum içerisindedir. Bu karara göre, kiralayan tarafından kiracı aleyhine kira parasının tespit davasının kira döneminin başlangıcına nazaran belli bir zaman önce veya sonra açılma zorunluluğu yoktur. Sadece bu davanın açılma zamanı kira tespit davasının sonucunda verilen kararın kiracıyı bağlaması açısından önem arz etmektedir. Bu son cümleden hareket ederek TBK m.345/II ve m.345/III'de öngörülen sürelerin de kira tespit davasının açılması ile bir ilgisi olmadığını, kira parasının tespiti sonucu çıkan mahkeme kararının ne zamandan itibaren geçerli olacağı ile bağlı olduğu söylenebilir<sup>418</sup>. Kira tespit davası genellikle kiraya veren tarafından açılmaktadır. Fakat kiracı tarafından bu davanın açılabilmesi için hukuken bir engel bulunmamaktadır<sup>419</sup>.

Kanun Koyucu kira tespit davasının açılma süresini ve esasını kira tespit davası sonucu verilecek mahkeme kararının kiracıya etkisi<sup>420</sup> açısından iki farklı durumu düzenlemiştir.

---

<sup>416</sup> **Akyiğit**, s.156.

<sup>417</sup> YİBK. T.21.11.1966, E.19, K.10 ( **Erdoğan, Celal**, Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 2000,s.1417); Başka bir kararında hukuki yararı olmak şartıyla kiracı da tespit davası açabilir.Yarg.3.HD.T.12.03.1992, E.9108, K.5339 (**Erdoğan**, Kira Alacağı ve Tazminat, s.1257).

<sup>418</sup> **Öncü**, s.341.

<sup>419</sup> **Yavuz**, s.284; Nitekim Yargıtay da bir kararında kiracının da tespit davası açabilmesini belirtmiştir., YHGK.T.06.04.1968, E.189, K.232 (**Erdoğan**, Kira Tespiti ve Kira Alacağı, s.1448).

<sup>420</sup> **Aral / Ayrancı**, s. 273.

Birinci ihtimal tarafların yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinde artışa ilişkin veya artış miktarına ilişkin sözleşmede bir hükme yer vermemeleri ihtimalidir. Bu ihtimal TBK m. 345/II’de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, “*Ancak bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar*”. Bu hükümden de anlaşılacağı üzere, kira tespit davasında verilen kararın yeni dönem başından uygulanması için; kiraya veren yeni kira döneminin başlangıcından en az otuz gün önce kira tespit davası açmalı veya otuz gün içinde<sup>421</sup> kira bedelinin artırılacağını yazılı olarak kiracıya bildirmesi şartıyla yeni dönem sonuna kadar dava açmalıdır. Bu şartlara uyulmaksızın açılan kira tespit davası sonucu verilen mahkeme kararı yeni kira döneminin başlangıcından değil, bir sonraki kira yılından itibaren kiracıyı bağlayacaktır. Örneğin, 7.08.2012 yılında akdedilen bir yıllık süreli kira sözleşmesinde, kiraya verenin en geç 07.07.2013 günü dava açması veya kira bedelinde artış olacağına ilişkin yazılı bildirimde bulunarak dava açması gerekir ki, mahkeme tarafından belirlenen kira bedeli 07.08.2013’de başlayan yeni kira dönemi için uygulanabilsin. Aksi bir durumda, yani dava belirtilen sureden geç açılırsa belirlenen bedel 07.08.2014 tarihinden itibaren uygulanacaktır<sup>422</sup>.

---

<sup>421</sup> Burada anılan “*otuz gün*” ifadesi yeni kira döneminin başlangıcından önceye doğru tamı tamına 30 gün anlamındadır. Bir ay veya dört hafta şeklinde anlaşılamayacağı gibi, otuz iş günü manasını da vermez. **Akyiğit**, s.157.

<sup>422</sup> **Öncü**, s..342.

Kira tespit kararının yeni kira dönemi başladıktan sonra verilse bile, yeni dönem başından itibaren kiracıyı bağlayacaktır<sup>423</sup>.

Kira bedelinin tespitine ilişkin m. 345/II hükmü 6570 sayılı Kanun döneminde olan Yargıtay uygulamasıyla farklılık göstermektedir. Şöyle ki, kira tespit kararının yeni dönemden itibaren uygulanabilmesi için yeni düzenleme eski uygulamadan farklı olarak “*dava dilekçesinin tebliğ tarihini*” değil, dava tarihini esas almıştır. Ayrıca davanın açılması veya bildirim yapılması için eski uygulamada olan 15 günlük süreyi 30 güne çıkarmıştır<sup>424</sup>.

Kira tespit davasının sonucu verilen kararın kiracıya etkisi açısından Kanun Koyucunun ele aldığı ikinci ihtimal kira sözleşmesinde kira bedelinin artışına ilişkin hükmün bulunması ihtimalidir (m. 345/III). Bu hükme göre, “*Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur*”. Bu düzenleme bir yönüyle m. 345/II’deki otuz günlük sürenin istisnası niteliğindedir<sup>425</sup>. Yani sözleşmede öngörülen artışa ilişkin hükmün yeni dönemin başından itibaren uygulanması için otuz gün önceden ihtarda bulunmaya veya dava açmaya gerek yoktur<sup>426</sup>. Davanın gelen yeni kira dönemine kadar açılması kararın yeni dönemin başından itibaren uygulanması için

---

<sup>423</sup> **Gökyayla**, Kira Bedeli, s.240.

<sup>424</sup> 6570 sayılı Kanun dönemindeki uygulama için bkz. Yarg.3. HD. T.11.05.2010, E.6940, K.8503 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.I,s.853).

<sup>425</sup> **İnceoğlu**, Kurulması ve Yenilenmesi, s. 260; **Yavuz**, s.284.

<sup>426</sup> Doktrinde ifade edildiği üzere, kira bedelinin artışına ilişkin şartın olması yazılı bildirim yerine kiracıyı uyarıcı niteliktedir. **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.158.

yeterlidir. Örneğin, 01.01.2011 tarihinde akdedilen bir yıllık kira sözleşmesinde 01.01.2012'de başlayacak yeni kira dönemi için kararın uygulanması için 31.12.2012 tarihine kadar tespit davasının açılması yeterlidir<sup>427</sup>. Kira bedelinin artışına ilişkin kaydın bulunması durumunda dava açmaya ilişkin TBK'nın düzenlemesi 6570 sayılı Kanun dönemindeki uygulama ile uyum içerisindedir. Yargıtay'a göre, sözleşmede kira artışı ile ilgili bir şartın kabul edilmesi halinde, kiraya veren ihtar çekmeye gerek kalmaksızın, o dönem içinde kira parasının tespiti için dava açabilir<sup>428</sup>.

Burada değinilmesi gereken bir husus da şudur ki, kira sözleşmesinde artış şartının olduğu durumlarda kiraya verenin kira bedelini yeni kira döneminde ihtirazi kayıt koymaksızın önceki dönemdeki tutar üzerinden veya sözleşmede öngörülen artışın altında bir tutar üzerinden elden teslim aldığı durumlarda tespit dava hakkını kaybeder<sup>429</sup>. Diğer bir görüşe göre ise, ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin ve dava açmaksızın aynı miktara yapılan ödemeyi bir süre kabul etmesi zımni anlaşma olarak kabul edilemez. Ayrıca bu m. 345/T'deki kira tespit davasının her zaman açılması kuralına aykırılık teşkil eder<sup>430</sup>.

Yukarıda bahsettiğimiz kurallar belirli süreli sözleşmeler için geçerlidir. Belirsiz süreli sözleşmeler için özel olarak düzenleme yapılmamıştır. Bu yönüyle kira tespit davasının açılmasının düzenlenmesi doktrinde eleştirilmektedir<sup>431</sup>.

---

<sup>427</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.80.

<sup>428</sup> Yarg. 3.HD.T.02.2012.2008, E.18685, K.20927 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. I, s. 854).

<sup>429</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.81.

<sup>430</sup> **İnceoğlu / Baş**, Kira Parasının Belirlenmesi, s.541-542.

<sup>431</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.159-160.

## V. Kira Bedelinin Uyarlanması.

### A. Genel Olarak

Borçlar hukukunda taraflar ahde vefa ilkesi gereğince sözleşme özgürlüğü çerçevesinde belirledikleri şartlara sözleşme süresince uymak zorundadırlar<sup>432</sup>. Fakat bu genel kurala uyulması her zaman adaletli sonuçlara götürmemektedir<sup>433</sup>. Şöyle ki sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan bir takım şartlar tarafların sözleşme kurulurken sözleşmeden bekledikleri yararı önemli ölçüde eksiltmiş, taraflarca sözleşmenin ifasını ağırlaştırmış ve masraflı hale getirmiş olabilir<sup>434</sup>. Bu zaman sözleşmeye bağlılık ilkesinin bir istisnası olan sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması sorunu gündeme gelmektedir. Her ne kadar sözleşmenin uyarlanması sözleşmeye bağlılığın istisnası olarak değerlendirilse<sup>435</sup> de aslında sözleşmenin uyarlanması sözleşmeye bağlılık ilkesini tamamlayarak taraflar arasında edim dengesini adaletli çözüme kavuşturmaya yönelmiştir<sup>436</sup>.

Sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması konusunda 818 sayılı eBK döneminde yasal bir düzenleme bulunmadığı için bu konuda uyuşmazlıklar yargı içtihatları ile çözüme kavuşturulmaktaydı<sup>437</sup>. Fakat 6098 sayılı TBK ise, bu konuyu

---

<sup>432</sup> **Baysal, Başak**, Sözleşmenin Uyarlanması, B.1, İstanbul 2009, s.5.

<sup>433</sup> Aynı yönde görüş için bkz. **Aydemir**, s.244.

<sup>434</sup> **Yılmaz, Süleyman**, Döviz Endeksli Tüketici Kredilerinde Uyarlama Sorunu ve Yargıtayın Bakışı, AÜHFD 2010, C.59, S.1, s.135.

<sup>435</sup> TBK m.138'in Gerekeçesine göre, “*Bu yeni düzenleme, öğretisi ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, “işlem temelini çökmesi”ne ilişkindir*”.

<sup>436</sup> **Eren, Fikret**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.14, Ankara 2012, s.482.

<sup>437</sup> **Yavuz**, s.250.

ayrıca ele alarak 138. maddede “*Aşırı ifa güçlüğü*” başlığı altında düzenlemiştir. Bu hüküm tüm sözleşme ilişkilerine uygulanabilmektedir. Bu nedenle kira sözleşmeleri gibi sürekli borç ilişkilerinde de bu hükmün uygulanması ihtimali yüksektir. Nitekim, bu husus yabancı para borçlarında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin m. 344/IV’de “*Ancak, bu Kanunun, Aşırı ifa güçlüğü başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır*” denilmek suretiyle belirtilmiştir. Her ne kadar kanunun ifadesinden bu hükmün sadece yabancı para borcu üzerinden kurulmuş kira ilişkilerinde uygulanacağı anlaşılrsa da, doktrinde de ifade edildiği üzere bu hükmün Türk parası üzerinden yapılan kira ilişkilerinde de uygulanacağına bir engel bulunmamaktadır<sup>438</sup>.

Kira sözleşmelerinde sözleşmenin değişen şartlara uyarlanabilmesi için m. 138’de olan şartların gerçekleşmesi gerekir. TBK m. 138’e göre, “*Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeleyen ve öngörülmesi de beklenemeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hakimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.*”

*Bu made hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır*”.

---

<sup>438</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C. II, s. 162.

Bu madde hükmünden hareket ederek kira sözleşmesinin uyarlanmasının şartlarını incelemeye çalışacağız.

Taraflarca öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum olması gerekir.

Sözleşmenin uyarlanması için sözleşmenin kurulmasından sonra sözleşmeyi etkileyecek olağanüstü bir durumun olması gerekir. Örneğin, sözleşme kurulduktan sonra harp, ekonomik kriz, devalüasyon, aşırı enflasyon, ithalat ve ihracat yasakları, doğal afet gibi durumlar<sup>439</sup> olağanüstü durum olarak değerlendirilecektir. Buna karşılık Türk hukunda bir diğer görüşe göre ise, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan durumların mutlaka olağanüstü nitelikte olmasına gerek yoktur. Taraflar açısından olağanüstü bir değişiklik yaratan her olayın uyarlama için esas alınması gerekir<sup>440</sup>. Örneğin, alışveriş merkezine çok sayıda müşterilerin gelmesine yol açan bir sinemanın kapanması olağanüstü bir durum olarak değerlendirilebilir<sup>441</sup>.

Olağanüstü durumun olması tekbaşına uyarlamaya yol açmaz. Olağanüstü durum taraflarca öngörülmemeli veya öngörülmesi taraflardan beklenmemelidir<sup>442</sup>. Öngörülmezlik, iş hayatının normal sınırları içinde hesaba katmakla yükümlü olunmayan olaylardır. Öngörülmezlik unsurunun tespiti için önemli hususlardan biri, sözleşmenin kurulması anında tarafların neyi hangi kapsamda öngörebilmeleri

---

<sup>439</sup> Eren, Borçlar Genel, s.484.

<sup>440</sup> Yılmaz, s. 138; Baysal, Başak, Aşırı İfa Güçlüğü, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler, İstanbul 2012, (Derleyen M.Murat İnceoğlu), s.129.

<sup>441</sup> İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.168.

<sup>442</sup> Arat, Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Ankara 2006, s.106.

sorusunun somut olayların şartlarına göre değerlendirilmesidir<sup>443</sup>. Örneğin, sözleşmenin kurulma aşamasında ekonomik kriz taraflarca öngörülebilir. Fakat krizin tahmin edildiğinden aşırı sonuçlara ulaşması öngörülmebilir. Bu durumda öngörülmezlik şartının gerçekleştiği kabul edilmelidir. Çünkü uyarılma bakımından sonuçların öngörülebilip öngörülemediği önemlidir<sup>444</sup>. Sözleşmenin uyarlanması için bir diğer durum, tarafların olağanüstü durumları öngörmelerinin taraflardan beklenmemesidir. Bazı olaylar vardır ki, taraflar onu sözleşme kurulması aşamasında hesaba katmasalar da onun sonuçlarına katlanır ve uyarılma talep edemezler<sup>445</sup>. Şöyle ki bu olaylar tarafların hesaba katması beklenen olaylardır. Diğer bir anlatımla öngörülmesi beklenen olaylardır. Örneğin, türk piyasasında sürekli dövizde artış düşüşün yaşandığı taraflarca dikkate alınması gereken bir durumdur. Bunun taraflarca dikkate alınmaması uyarılma davası açılmasını haklı kılmaz. Nitekim Yargıtayın kararları<sup>446</sup> da bu yöndedir. Fakat artış ve düşüşlerin tahmin edilebilenin üstünde olduğu durumlar istisnadır. Özetleyecek olursak dürüstlük kuralı gereğince<sup>447</sup> normal şartlarda dürüst ve makul, orta zekalı bir kişinin öngörebileceği veya öngörmesinin gerektiği değişiklikler durumunda taraflar uyarılma talep edemezler.

Sözleşmenin uyarlanmasının bir diğer şartı da sözleşmenin kurulmasından sonra meydana çıkan değişikliğin borçludan kaynaklanmamış olmasıdır. Doktrinde madde metninde yer alan “*borçlu*” kavramının kullanılmasının isabetli olmadığı

---

<sup>443</sup> **Baysal**, Uyarılma, s.171.

<sup>444</sup> **Yılmaz**, s.140; **Arat**, s.105.

<sup>445</sup> **Yılmaz**, s.141.

<sup>446</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku ,C. II, s.170, dpn. 539.

<sup>447</sup> **Akyol, Şener**, Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması, B.2, İstanbul 2006, s. 90-91.

yönünde görüşler vardır. Şöyle ki, uyarılma davasının hem alacaklı, hem de borçlu tarafından açılabileceği dikkate alınırsa burada “*mağdur*” ifadesinin kullanılacağı daha isabetli bir yaklaşım olurdu<sup>448</sup>. Nitekim Yargıtay da kararlarında<sup>449</sup> kira bedelinin hem kiraya veren, hem de kiracı lehine uyarlanabilmesini kabul etmiştir. Mağdur taraf sözleşmenin kurulmasından sonra meydana çıkmış ifanın güçleşmesine yol açan değişikliklere katkıda bulunmamalıdır. Örneğin, bir yıllık bir kira sözleşmesinde kira bedelinin peşin ödeneceğinin kararlaştırıldığı durumlarda, kiracının zamanında borcu ifa etmesi ve sonradan da dövizde ani yükselme olması durumunda, kiracı uyarlamaya dayanamayacaktır<sup>450</sup>. Burada bir diğer şart ise, ortaya çıkmış güçlüğü mağdur tarafından diğer tarafa zamanında bildirilmesidir. Aksi halde, mağdur tarafın durumun daha da ağırlaşmasına katkısı olur ve bundan doğan zararlara kendisi katlanmış olacaktır<sup>451</sup>.

Sözleşmenin uyarlanmasının bir diğer şartı, sözleşmenin kurulmasından sonra meydana çıkan olağanüstü durumun sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olan olguları kendisinden ifanın istenmesinin dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmasıdır. Bu durum doktrinde ifanın beklenemezliği<sup>452</sup> veya ifanın borçlu aleyhine değişmiş olması<sup>453</sup> olarak ifade edilmektedir. Bu şartın

---

<sup>448</sup> **Baysal**, Aşırı İfa Güçlüğü, s.131.

<sup>449</sup>Yarg. 13.HD. T.12.02.1981, E.147, K.932; Yarg. 13.HD. T.24.10.1994, E.6791, K.9014 (**Burcuoğlu, Haluk**, Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarılma Taşınmaz Kirası Sözleşmelerinde ve Dövizde Endeksli Kredi Sözleşmelerinde Uyarılma Uygulaması, İstanbul 1995, s.30-37).

<sup>450</sup> **Aydemir**, s.246-247.

<sup>451</sup> **Erman, Hasan**, İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller, İstanbul 1979, s.89.

<sup>452</sup> **Baysal**, Uyarılma, s.190.

<sup>453</sup> **Aydemir**, s.245.

gerçekleşmesi için sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan değişiklikler sonucu sözleşmenin ifasının dürüstlük kuralı gereğince mağdur taraftan beklenememesi gerekir. Kural olarak mağdur tarafından ifanın beklenemezliği tarafların edimleri arasında aşırı ve açık ölçüde dengesizlik olması halinde kabul edilecektir<sup>454</sup>. Bazı yazarlar da ifanın beklenemez olmasına vurgu yaparak sözleşmenin dengesinin “çekilemez,katlanılamaz” biçimde bozulmasından bahsetmektedirler. Fakat ifanın beklenemezliği somut olayın şartları dikkate alınarak değerlendirilmelidir<sup>455</sup>. Kira sözleşmesi açısından Yargıtay bir kararında<sup>456</sup> sonradan görülen ve önceden düşünülüp öngörülmesi olanaksız olan aşırı enflasyon ve kira parasının hızlı artış nedeniyle sözleşmenin katlanılmaz hale geldiğini, edimler arasında büyük dengesizliğin işlem temelini çökmesine neden olduğunu belirterek sözleşmenin uyarlanmasına karar vermiştir.

Kural olarak sözleşmenin uyarlanması ileriye etkili olur<sup>457</sup>. Bu nedenle sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması için borçlunun borcunu ifa etmemiş olması gerekir. Borcun ifa edilmesi borcun ve sözleşmenin ortadan kalkmasına sebep olduğu için ortadan kalkmış bir borç ve sözleşmenin uyarlanması söz konusu olmaz. Diğer bir anlatımla, borç konusu edim ifa edilmişse, borcun ifasında aşırı güçlükten bahsedilemez. Borcun ifa edilmesi ile tarafların sözleşmenin ifa edilebilirliğini kabul

---

<sup>454</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi,s.88.

<sup>455</sup> **Baysal**, Uyarlama, s.191.

<sup>456</sup> **Edip, Doğrusöz / Yavuz, Nihat**, Kira Tespit Davaları Kiranın Saptanması-Kira Sözleşmesinin Değişen Koşullara Uyarlanması-Kira hukukunun Temel Kavramları-İlgili Kanun ve Yönetmelikler,Ankara 1992,s.475-476.

<sup>457</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C,II,s.172.

ettikleri varsayılmalıdır<sup>458</sup>. Borçlunun borcunu ifa etmemesinin doktrinde kira sözleşmesi gibi sürekli borç ilişkilerinde ifa süresinin sözleşmeye göre tamamlanmış olmaması şeklinde anlaşılacağı ifade edilmektedir<sup>459</sup>.

Kira sözleşmesinde uyarlamanın istenebilmesi için aranan şartlardan olan borçlunun borcunu ifa etmemiş olması ayrıca ele alındığında kiracı için sakıncalı gözükmemektedir. Şöyle ki uyarlama talep eden kiracı iki seçim karşısında kalmaktadır. Kiracı kira bedelini ödememesi durumunda kiraya veren tarafından tahliye davası riski ile karşı karşıya kalacaktır, ödemesi durumunda ise, geri istemesi mümkün olmayacaktır. Kanun Koyucu bu hususları göz önüne alarak 138. maddede borçlunun aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutarak borcunu ifa etmesi halinde uyarlama talebini ileri sürecek<sup>460</sup>. Borçlunun aşırı ifadan doğan haklarını saklı tutması doktrinde hukuki niteliği itibariyle “*sözleşme benzeri*” bir irade beyanı olarak değerlendirilmektedir. Bu beyanın da HMK m.200 gereğince belgeyle ispatlanması gerektiği ileri sürülmektedir<sup>461</sup>. Borçlu tarafından saklı tutulan hak, borcun ifa edildiği andan itibaren geçerli olur. Örneğin, kiracı Ekim ayı kirasını öderken, hakkını saklı tutmuşsa o ayın kirası ve ondan sonraki ayların kirası için uyarlama davası açmışsa, uyarlamanın başlangıcı Ekim ayından hesaplanacaktır<sup>462</sup>.

---

<sup>458</sup> **Arat**,s.123.

<sup>459</sup> **Oğuzman, Kemal / Öz, Turgut**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.8, İstanbul 2010, s.157, dpn.520a.

<sup>460</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.173.

<sup>461</sup> **Kılıçoğlu, Ahmet**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler (Yeni Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış), B.16, Ankara 2012, s.258.

<sup>462</sup> **Aydemir**, s.247.

## B. Uyarlamamın sonuçları

Sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması için yukarıda bahsettiğimiz şartlar oluştuğu halde mağdur taraf hakimden sözleşmeyi uyarlama, bu mümkün olmadığı halde ise, sözleşmeden dönme hakkına sahiptir (TBK m.138). Mağdur tarafın sözleşmenin uyarlanmasını hakimden isteme hakkı yenilik doğuran bir haktır<sup>463</sup>. TBK m.138 hükmünün lafzından da görüldüğü üzere uyarlama talebi hakimden istenebilecektir. Yani bu istemin dava şeklinde hakim önüne getirilmesi zorunluluğu vardır. Fakat doktrinde olan bir görüşe göre, m.138'in sonuçlarından olan sözleşmeden dönme gibi ağır bir yaptırımın hakime gitmeden, uyarlama gibi bir hafif yaptırımın ise hakim önüne dava şeklinde çıkarılması bir çelişki yaratmaktadır. Bir diğer taraftan götürü bedelin belirlendiği eser sözleşmelerinde istenen uyarlamamın düzenlendiği m. 480/II özel hükmün gerekçesinde uyarlamamın mutlaka dava yoluyla kullanılma zorunluluğunun olmadığı belirtilmiştir. Bu özel hükmde kabul edilen esasın burada da geçerli olduğu ileri sürülmektedir<sup>464</sup>.

Kira bedelinin değişen yeni koşullara uyarlanması için açılan davaya uygulamada kira parasının uyarlanma davası denilir<sup>465</sup>. Kira parasının uyarlanması davasının kira tespit davasından farklı olarak ne zaman açılacağına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Fakat doktrinde uyarlama davasının açılması için kira tespit davasından farklı olarak otuz gün önceden ihtarname göndermesi veya dönem sonunu beklemesine gerek olmadığı savunulmaktadır. Uyarlama yapmak için oluşan

---

<sup>463</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.174.

<sup>464</sup> **Baysal**, Aşırı İfa Güçlüğü, s.137.

<sup>465</sup> **Zevkililer / Gökyayla**, s.219.

olağanüstü olayın meydana çıkışı ve aşırı ifa güçlüğü durumunun oluştuğu<sup>466</sup> kira dönemi içindeki her hangi bir tarihte uyarlama davası açılabilir<sup>467</sup>. Doktrinde uyarlama davasının olağanüstü durumun ortaya çıkmasından uzun bir zaman sonra açılması durumunda, aşırı ifa güçlüğü halinin oluşmadığının kabul edileceği ifade edilmektedir<sup>468</sup>.

Yukarıda da bahsettiğimiz gibi uyarlama borçlunun aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutması hali istisna olmakla ileriye etkili olur. Aynı zamanda uyarlama davası da ileriye etkili sonuçlar doğurur. Burada sözleşmenin sona ermesinden sonra geçmiş dönemler için uyarlama davasının açılıp açılmayacağı sorusu gündeme gelmektedir. eBK döneminde uygulamada sadece uyarlamanın ileriye etkili olacağı kabul edilmiştir. TBK ise, önce bahsettiğimiz istisnayı getirerek uyarlamanın geriye etkili olabileceğini kabul etmiştir. Fakat doktrinde olan bir görüşe göre, borçlunun aşırı ifadan doğan haklarını saklı tutarak ifa ettiği durumlarda dahi sözleşmenin sona ermesinden sonra geriye etkili uyarlama davası açılmayacaktır. Bunun tek istisnası, uyarlama davasının açılmasından sonra sözleşmenin sona ermesidir<sup>469</sup>. Buna karşılık bir diğer görüşe göre, bu katı yaklaşım m.138'in amacına aykırı bir yaklaşımdır. Borçlunun hakkını saklı tutarak borcunu ifa ettiği durumlarda fesihden sonra bile geçmişe etkili uyarlama davası açılacaktır<sup>470</sup>.

---

<sup>466</sup> **Aydemir**, s.249.

<sup>467</sup> **Zevkliler / Gökyayla**, s.220.

<sup>468</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi,s.88.

<sup>469</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi,s.90.

<sup>470</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.175.

Uyarlama davasının açılabilmesi için sözleşmede sözleşmenin değişen hal ve şartlara uyarlanmasına ilişkin bir kaydın olmaması gerekir. Sözleşmenin kurulması aşamasında değişen hal ve şartlarının değişmesi riskini üstlenen taraf dürüstlük kuralları gereği sonradan bu rizikodan kurtulamaz. Fakat sözleşmede kaydın olmasına rağmen edimler arasında aşırı bir dengesizlik çıkmışsa yine uyarlama yoluna gidilecektir<sup>471</sup>.

Sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması dava şeklinde hakimin önüne geldiğinde hakim bir sıra kriterleri göz önünde tutarak karar verecektir. Uyarlama davalarına 6100 sayılı HMK gereğince sulh hukuk mahkemelerinde bakılır. Her şeyden önce hakimin vereceği karar sözleşme bazında olmalı, fakat sözleşmenin somut şartlarına bağlı kalmadan kamu menfaatinin gerektiği şekilde olmalıdır<sup>472</sup>. Diğer taraftan hakimin kararı her iki tarafın menfaatlerinin değerlendirilerek, tarafların farazi iradelerini esas alarak sözleşmedeki boşluğu dürüstlük (TMK m.2) ve hakkaniyet kuralı (TMK m.4) gereğince dolduracak nitelikte olmalıdır<sup>473</sup>. Sözleşmenin uyarlanması için bahsettiğimiz hususların dikkate alınarak karar verilmesi sözleşmenin uyarlanmasının yardımcı nitelikte bir çözüm olduğunu ortaya koymaktadır<sup>474</sup>. Uyarlama hakkı yenilik doğuran bir hak olduğu için uyarlama davasının sonucunda hakimin vereceği karar da yenilik doğurucu bir karar olacaktır<sup>475</sup>. Hakimin sözleşmenin uyarlanması yönündeki kararı sözleşmenin içeriğinin

---

<sup>471</sup> Aral/Ayrancı, s.277.

<sup>472</sup> Kaplan, İbrahim, Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, Ankara 1987, s.159.

<sup>473</sup> Aral/Ayrancı, s.278; Kaplan, Sözleşmeye Müdahale, s.160.

<sup>474</sup> Kaplan, Sözleşmeye Müdahale, s.158.

<sup>475</sup> İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.174.

değiştirilmesi, süresinin uzatılması şeklinde olabilir<sup>476</sup>. eBK döneminde sözleşmenin uyarlanması sadece kira bedeli ile sınırlıydı. TBK m.138 hükmünün düzenlemesi ile bu sınırlama kaldırılarak sözleşmenin diğer şartlarının uyarlanmasına tarafların talebi üzerine hakim tarafından karar verilebilir<sup>477</sup>. Uyarlama şartlarının oluşmasına rağmen sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması yapılamıyorsa, hakim bunu taraflara bildirerek davayı reddedecektir<sup>478</sup>. Uyarlama yapılamaması nedeniyle hakimin sözleşmeyi sona erdirmek yetkisi bulunmamaktadır<sup>479</sup>.

TBK m.138 hükmü gereğince, uyarlamanın mümkün olmadığı halde taraflar sözleşmeden dönme hakkına, sürekli edimli sözleşmelerde ise, kural olarak fesih hakkına sahiptirler. Kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşme olduğundan, kural olarak burada fesih hakkı gündeme gelecektir.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE SONUÇLARI

---

<sup>476</sup> Eren, Borçlar Özel, s.431.

<sup>477</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.90.

<sup>478</sup> İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.177.

<sup>479</sup> Hakim uyarlama ile adil bir sonuca ulaşamayacağına karar verirse sözleşmeyi sona erdirebilir. Arat, s.194; Aksi görüş için bkz.Yavuz, s.252.

## § 6. ADİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

### I. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin sürekli bir borç ilişkisi olması bu borç ilişkisinin her zaman devam edeceği anlamına gelmez. Aşağıda da görüleceği üzere sürekli borç ilişkisi olan kira sözleşmesi farklı nedenlerle sona erebilir.

Kira sözleşmesinin sona erme nedenleri, TBK’da genel olarak üç başlık altında ele alınmıştır. Bunlardan birincisi, TBK’nın Dördüncü Bölümünde ele alınan adi kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin 327-338. madde hükümleridir. İkincisi ise “*Konut ve Çatılı İşyeri Kirası*” başlığı altında ele alınan “*Konut ve Çatılı İşyeri Kirasının Sona Ermesi*”ne ilişkin m. 347-356’da yer alan düzenlemelerdir. Diğeri ise, ürün kirasına ilişkin 367-378. madde hükümleridir. Bu düzenlemelerde Kanun Koyucu kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin ikili ayrıma son vermiştir. Şöyle ki 6098 sayılı TBK’nın kabulüne kadar sona ermeye ilişkin düzenlemelerin bir kısmı 818 sayılı eBK’da, bir kısmı ise 6570 sayılı Kanunda yer almaktaydı. 6098 sayılı TBK ise, her iki kanunda yer alan düzenlemeyi yeknesaklaştırmıştır<sup>480</sup>. Fakat yine de adi kira ve konut ve çatılı işyeri kirasının sona erme sebeplerinde ayırım devam etmektedir. Şöyle ki her ne kadar konut ve çatılı işyeri kirasının sona ermesine ilişkin düzenlemelerde zaman zaman adi kiradaki genel hükümlere atıf yapılırsa da, bu adi kiradaki tüm hükümlerin konut ve çatılı işyeri kirasının sona ermesinde uygulanacağı anlamına gelmez<sup>481</sup>. Biz bu bölümde konut ve çatılı işyeri kirasının sona ermesine ilişkin

---

<sup>480</sup> Yavuz, s. 252.

<sup>481</sup> Zevkliler / Gökyayla, s.310-311.

hükümleri daha iyi anlamak için hem adi kira sözleşmesinin sona ermesini, hem de konut ve çatılı işyeri kirasının sona ermesini incelemeye çalışacağız.

Kira sözleşmesinin sona erme nedenleri üç başlık altında toplanmıştır. Bunlardan ilki, olağan sona erme nedenidir. Olağan sona erme nedenlerine sözleşmenin süresinin dolmasıyla sona ermesi (belirli süreli sözleşmelerde) veya sözleşme taraflarından birinin sözleşmeyi fesih bildirimini ile sona erdirmesi dahildir<sup>482</sup>. İkinci grup sona erme nedenleri ise, olağanüstü sona erme nedenleridir. Bu sona erme nedenlerine ise, sözleşmenin önemli sebeplerle feshi (m.331), kiracının iflası (m.332), kiracının ölümü (m.333) durumları dahildir.

Üçüncü grup sona erme nedenlerine ise, tarafların borca aykırılıktan kaynaklanan sona erme nedenleri dahildir. Borca aykırılıktan kaynaklanan nedenlere, ayıba karşı tekeffül sorumluluğu dolayısıyla sona erme (m.306), kiracının kira bedelini veya yan gideri ödemede temerrüdü nedeniyle sona erme (m.315), kiracının kiralananı özenle kullanma borcuna aykırılıktan dolayı sona erme durumlarını örnek verebiliriz (m.316).

Ayrıca bu sona erme nedenleri dışında doktrinde borçlar hukukunun genel hükümleri gereğince de sona ermenin mümkün olabileceği savunulmaktadır. Örneğin, gabin, irade sakatlığı nedeniyle de sona ermenin gündeme gelebileceği ifade edilmektedir<sup>483</sup>. Kira sözleşmesinin genel hükümler gereğince sona erme sebepleri içinde tarafların karşılıklı irade beyanlarıyla (ikale sözleşmesi) sözleşmeyi ortadan

---

<sup>482</sup> **Eren**, Borçlar Özel, s.399; **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.179-180.

<sup>483</sup> **Akkanat, Halil**, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler-Tebliğler (Derleyen M.Murat İnceoğlu), İstanbul 2012, s.261.

kaldırmaları da yer almaktadır<sup>484</sup>. Bundan başka kiracının kiralananın maliki olması, tarafların kusuru olmaksızın kiralanan şeyin tamamen yok olması gibi nedenler de kira sözleşmesinin sona erme nedenleri içinde yer almaktadır<sup>485</sup>. Sözleşmede yer alan nedenler veya genel hükümler gereğince sona erme nedenleri dışında taraflarca da sona erme nedenleri kararlaştırılabilir<sup>486</sup>.

Özetleyecek olursak, adi kira sözleşmesinin sona erme nedenlerine hem kanunun öngördüğü nedenler, hem de kanunda öngörülmeyip kanuna aykırı olmayan nedenler dahildir. Genel olarak, Kanun Koyucunun adi kira sözleşmesinin sona erme nedenleri bakımından eşitlik ilkesine dayanarak hem kiracıya, hem de kiraya verene sözleşmeyi sona erdirme bakımından eşit yetki ve haklar verdiği söylenebilir<sup>487</sup>.

## **II. Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**

### **A. Olağan Sebeplerle Sona Erme**

#### **1. Belirli Süreli Sözleşmenin Sona Ermesi**

TBK m. 300 gereğince, kira sözleşmesi belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılır. Belirli süreli kira sözleşmesi, kararlaştırılan sürenin geçmesiyle her hangi bir bildirim gerek olmadan sona eren sözleşmedir. Bu hükmün sonucu olarak, TBK m. 327/I'e göre, belirli süreli kira sözleşmesi, açık veya örtülü olarak belirlenmiş sürenin sonunda kendiliğinden sona erecektir.

---

<sup>484</sup> **Seliçi, Özer**, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1976, s.104.

<sup>485</sup> **Erzurumluoğlu, Erzan**, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara 1973,s.18; **Tandoğan, I/2**, s.194; **Akkanat**, Sona Erme, s.262.

<sup>486</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.234.

<sup>487</sup> **Yavuz**, s.253.

Belirli süreli sözleşmenin sona ermesi için madde metninden de görüldüğü üzere, iki şartın gerçekleşmesi gerekir. Bu şartlardan ilki, tarafların belirledikleri sürenin geçmesidir. Belirli süreli kira sözleşmeleri tarafların sözleşme süresini aylık, yıllık, sezonluk olarak belirledikleri sözleşmelerdir<sup>488</sup>. Taraflar sözleşme süresini açık olarak belirtebilirler. Örneğin, 24.02.2015 tarihinde yaptıkları sözleşmenin bir yıldan sonra sona ereceğini kararlaştırabilirler. Bu durumda 24.02.2016 tarihinde bu sözleşme kendiliğinden sona erecektir. Sözleşme süresi açıkça belirtildiği gibi, örtülü olarak da belirtilebilir. Örneğin, bir fuar<sup>489</sup>, inşaat veya yaz sezonu<sup>490</sup> için yapılan sözleşmede sözleşme süresi gün olarak belirlenmese de fuar veya inşaat sezonunun zamanı belli olduğu için bu sözleşme örtülü belirli süreli sözleşmedir. Genel kural olarak bu sözleşmelerde sürenin bitimiyle sözleşme fesih bildirimine bağlı tutulmadan sona erecektir. Fakat doktrinde ifade edildiği üzere, TBK m. 327/I hükmü emredici nitelikte olmadığı için, tarafların sürenin dolmasının yanı sıra, sözleşmenin sona ermesini fesih bildirimine bağlı tutmaları mümkündür<sup>491</sup>. Bu durumda belirli süreli sözleşmenin sona ermesi için ikinci şart, tarafların fesih bildiriminde bulunmasıdır.

Yukarıda bahsettiğimiz şartların gerçekleştiği durumda belirli süreli sözleşmenin sona ereceğine değinmiştik. Fakat bu genel kurala karşı bir karine koyarak<sup>492</sup> TBK m. 327/II’de “*Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür*”

---

<sup>488</sup> Zevkliler / Gökyayla, s.311.

<sup>489</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.251.

<sup>490</sup> Eren, Borçlar Özel, s.400.

<sup>491</sup> İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.190, dpn.27; Yavuz, s.255.

<sup>492</sup> Eren, Borçlar Özel, s.401.

denilmiştir. Yani sözleşmenin süresinin bitmesine rağmen, kiracı halen kiralananı kullanmaya ve kira bedelini ödemeye devam ediyorsa, kiraya veren de bu duruma ihtirazi kayıt ileri sürmemişse, burada açık bir anlaşma olmaksızın<sup>493</sup> yenilemeden bahsedilecektir. Ayrıca yukarıda da belirttiğimiz üzere, belirli süreli sözleşmenin de taraflarca fesih bildirimine bağlı tutularak yapıldığı durumlarda fesih bildiriminin yapılmadığı halde örtülü yenilemeden söz edilecektir. Burada bir sözleşmenin belirli süreli den belirsiz süreliye “*yasal dönüşümü*” söz konusudur. Bu durumda yenilenen bu sözleşmeye belirsiz süreli sözleşme hükümleri uygulanacaktır. Taraflar belirli süreli sözleşmeyi örtülü olarak yenileyecekleri gibi, anlaşmak suretiyle de uzatabilirler. Fakat burada m.327/II uygulanmaz<sup>494</sup>. Belirli süreli sözleşmenin süresinin bitmesiyle örtülü irade beyanıyla her zaman belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmez. Örneğin, taraflar sözleşmenin süresinin sonunda zımnen devam etme ihtimalini dikkate alarak bu durumda sözleşmenin bir yıl uzamış sayılacağına ilişkin hüküm koyabilirler<sup>495</sup>. Bu durumda belirli süreli sözleşmenin belirsiz süreliye dönüşümü söz konusu olmayacaktır.

Belirli süreli sözleşmenin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesi halinde, dikkat edilecek hususlardan biri de, belirli süreli sözleşme döneminde verilmiş teminatların belirsiz süreli sözleşme döneminde de devam edip etmeyeceğidir. Bu teminatların geçerliliğini sürdürmeleri doktrinde bir diğer tartışma konusu olan m.327/II'nin sözleşmenin uzatılması mı yoksa yenilenmesi mi olmasına bağlıdır. Doktrinde olan

---

<sup>493</sup> “*Açık bir anlaşma olmaksızın*” ifadesi TBK'nın kaynağını oluşturan İBK'da ifade edildiği gibi “*örtülü*” olarak okunmalıdır. **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.251.

<sup>494</sup> **Yavuz**, s.255.

<sup>495</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II,s.199.

hakim görüŖe göre, m.327/II'deki düzenleme sözleşmenin uzatılması değil, yeni bir sözleşmenin örtülü olarak kurulmasıdır. Bu nedenle de belirli sözleşme döneminde verilmiş olan teminatlar (kefalet, alacak rehni, önalım hakkı) yeni sözleşme döneminde ortadan kalkar<sup>496</sup>. Buna karşılık bir diğer görüŖe göre ise, burada sözleşmenin yenilenmesi söz konusu olmayıp, belirli süreli sözleşmenin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesi söz konusudur<sup>497</sup>. Nitekim, m.327/II metninde de yenilemeden bahsedilmemiştir<sup>498</sup>. Öte yandan mevcut bir borcun yeni bir borçla sona erdirilmesi ancak tarafların açık bir iradesi ile mümkün olacağından burada yenileme söz konusu değildir<sup>499</sup>. Bu nedenle de bu durumda yeni bir sözleşme kurulduğu söylenemez. Bunun sonucu olarak da kiracı tarafından verilen teminatlar da sona ermeyecektir<sup>500</sup>.

## 2. Belirsiz Süreli Sözleşmenin Sona Ermesi

Kira sözleşmeleri belirli bir süre için kurulduğu gibi, belirsiz bir süre için de kurulabilir. Diğer bir anlatımla, taraflarca açık veya örtülü olarak bir süre

---

<sup>496</sup> Zevkliler/Gökyayla, s.312; Eren, Borçlar Özel, s.402; Tandoğan, I/2, s.100; Yavuz, s. 255; GümüŖ, Kira Sözleşmesi, s.253; Aral/Ayrancı'ya göre bu teminatlar belirli süreli bir sözleşme için verildiği açıkça ifade edilmediği sürece geçerliliğini korur. Aral / Ayrancı, s.292.

<sup>497</sup> Buna karşılık doktrinde olan bir diğer görüŖe göre, eğer belirli süreli bir kira sözleşmesinin varlığı kabul edilecek olursa bu sözleşmenin sürenin sonunda hem hukuken, hem de mantıken sona ermesi gerektiği kabul edilmelidir. Bu durumda kendiliğinden sona ermeyip de devam eden kira sözleşmesinin baştan belirli süreli kira sözleşmesi olmadığının kabul edilmesi gerekir. Seçkin, Topuz /Canbolat, Ferhat, Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanıyla Değiştirilmesi, s.18, [http://www.hukukdergi.hacettepe.edu.tr/dergi/Hukuk\\_Fak\\_Derg\\_ma\\_kale\\_1.pdf](http://www.hukukdergi.hacettepe.edu.tr/dergi/Hukuk_Fak_Derg_ma_kale_1.pdf) (E.T.26.02.2015).

<sup>498</sup> İnceoğlu, Kira Hukuku, C. II, s.200.

<sup>499</sup> Eren, Borçlar Genel, s.1263.

<sup>500</sup> İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.201.

öngörülmezsizin kurulan sözleşmeler belirsiz süreli kira sözleşmeleridir<sup>501</sup>. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinin olağan sona erme sebepleri, TBK m.328-330'da düzenlenmiştir. İlk önce TBK m.300'de belirsiz süreli sözleşmelerin kendiliğinden sona ermeyeceği belirtilmiştir. Bu husus, TBK m.328'de "*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilirler*" denilmekle belirsiz süreli sözleşmelerin fesih bildirim süresine ve fesih dönemi süresine uyarak sona erdirileceğine vurgu yapılmıştır. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinin sona ermesinin incelenmesine geçmeden öncelikle "*fesih hakkına*" ve maddede yer alan "*fesih dönemi*" ve "*fesih bildirim süresi dönemi*" kavramlarına değinmeyi gerekli buluyoruz.

Fesih hakkı, sürekli borç ilişkisini ileriye etkili olarak sona erdiren bozucu yenilik doğuran bir haktır<sup>502</sup>. Fesih hakkı, olağan ve olağanüstü fesih olarak ikiye ayrılır. Olağan fesih, belirsiz süreli bir borç ilişkisinde tarafların herhangi birinin haklı bir sebep göstermeden sözleşmeyi sona erdirmesidir<sup>503</sup>. Olağanüstü fesih ise, belirli veya belirsiz süreli borç ilişkisinde tarafların haklı bir sebebin varlığı halinde sözleşmeyi vaktinden önce sona erdirmesidir<sup>504</sup>.

Fesih dönemi veya fesih süresi genel olarak olağan fesihde gündeme gelen sözleşmeyle, yerel adetle veya kanunla tayin edilen fesihın yapılabileceği kira

---

<sup>501</sup> Zevkliler / Gökyayla, s.314; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.255.

<sup>502</sup> Buz,Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara 2005, s.330; Selici, s.115.

<sup>503</sup> Selici, s.132.

<sup>504</sup> Selici, s.156.

dönemini anlatır<sup>505</sup>. Örneğin, TBK m. 329’da üç aylık fesih bildirimının yapılması altı aylık kira döneminde gündeme gelebilir ki, bu altı aylık dönem fesih dönemini ifade eder.

Fesih bildirim süresi ise, fesih hakkının kullanılabilceği süreyi ve fesih sözleşmeyi sona erdirmesi için beklenmesi gereken asgari zaman aralığını ifade eder<sup>506</sup>. Örneğin, yukarıda bahsettiğimiz üç aylık süre fesih bildirim süresidir.

Yukarıda da bahsettiğimiz üzere, Kanun Koyucu belirsiz süreli sözleşmelerin olağan sebeplerle sona ermesi bakımından fesih bildirim sürelerine ve fesih dönemine uyularak sona erdirilebileceğini düzenlemiştir (TBK m.328). Fakat Kanun Koyucu yasal fesih bildirim süreleri ve fesih dönemleri bakımından eşyanın niteliğine göre üçlü bir ayrıma gitmiştir. İlk ayırım eşyanın taşınmaz veya taşınır bir yapı olmasına göre yapılan ayırmadır. TBK m. 329’a göre *“Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir adetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir”*. Madde hükmünden de görüldüğü üzere, ilk önce yerel adete bakılacak, böyle bir adetin olmadığı durumda ise, yasal süreye uyulacaktır. Örneğin, 28.02.2015 tarihinde yapılan bir sözleşmede aksine bir yerel adet yoksa, ancak altı aylık fesih döneminin sonundan yani 28.07.2015 tarihinden itibaren feshedilebilir. Fakat bu durumda fesih bildirim süresine de uymak gerekir.Yani eğer 28.07.2015 tarihinde feshedilmek isteniyorsa, en geç 28.04.2015 tarihine kadar karşı tarafa fesih bildiriminde bulunulmalıdır.

---

<sup>505</sup> Akyiğit, s.129; Yavuz, s.256.

<sup>506</sup> İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.208.

Kanun Koyucu taşınmaz veya taşınır yapı ayrımı ile yetinmeyerek taşınırlar içerisinde de ikinci bir ayrıma giderek taşınır yapı olmayan taşınırlar bakımından da ayrı bir düzenlemeye gitmiştir. Nitekim bu husus TBK m. 330'da<sup>507</sup> ifade edilmiştir. Bu hükme göre, *“Taraflardan her biri, bir taşınıra ilişkin kira sözleşmesini üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir”*. Görüldüğü üzere, burada taşınmaz veya taşınır yapı kiralarından farklı olarak, fesih dönemine yer verilmemiş, sadece üç günlük fesih bildirim süresi öngörülmüştür<sup>508</sup>.

Üçüncü bir ayırım ise, taşınır kiralarda sona ermenin bir istisnası<sup>509</sup> olan ve ilk defa<sup>510</sup> Türk Hukukunda düzenlenen TBK 330/II hükmüdür. Bu hükme göre, *“Kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı fesih bildirimiyile sona erdirebilir. Bu durumda kiraya verenin, zararın giderilmesini isteme hakkı yoktur”*. Bu hüküm Gerekçe'de de belirtildiği üzere, İBK'nın m. 266f ve 266k maddelerinden alınmıştır. İBK'ya da sonradan dahil edilen bu hükmün amacı, tüketici konumunda olan kiracıları korumaktır<sup>511</sup>. Fakat İBK'da bu hüküm olağanüstü fesih sebepleri arasında yer almakla

---

<sup>507</sup> 6217 sayılı Kanununun Geçici 2. maddesine göre, kiracının TTK'da tacir sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinden olduğu hallerde, TBK m.330 hükmü 01.07.2012'den itibaren 5 yıl süreyle uygulanmayacak, tarafların sözleşme ile kabul edeceği çözüm geçerli olacaktır.

<sup>508</sup> Ayrıca taşınmaz ve taşınır yapılara ilişkin kira sözleşmelerinden farklı olarak yerel adete de atıf yapılmamıştır. **İnceoğlu**, Kira Hukuku, s.210.

<sup>509</sup> **Akyiğit**, s.131; **Aydemir**, s.136; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.259.

<sup>510</sup> **Acar, Faruk**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler, Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı, C.2 (Özel Hukuk), Ankara 2012, s.24; **Zevkliler / Gökyayla**, s.316.

<sup>511</sup> **Zevkliler / Gökyayla**, s.316.

belirli süreli kira sözleşmelerinin süresinden önce kiracı tarafından fesih edilebilmesine olanak tanımıştır. TBK’da ise, görüldüğü üzere belirsiz süreli sözleşmelerin fesh edilmesi başlığı altında düzenlenmiştir<sup>512</sup>.

Bu hükmün uygulanabilmesi için kiraya veren, kira sözleşmesini mesleki faaliyeti gereği akdetmeli, kiralanan taşınırın da kiracının özel kullanımına yarayan bir eşya olması gerekir. Örneğin, bir otomobil kiralama şirketinden belirsiz süreli olarak bir otomobil kiralayıp bizzat kullanıldığı durumlar bu kapsama girer<sup>513</sup>. Yahut da bir diş doktorunun kendi dişçi koltuğunu ve bazı aletlerini başka bir diş doktoruna kiralamasını da buna örnek olarak gösterebiliriz<sup>514</sup>. Buna karşılık, ticari amaçla veya mesleki faaliyetle ilgisi olmadan yapılan sözleşmeler bakımından m.330/II hükmü uygulanmaz. Örneğin, oto kiralama şirketinden otomobil kiralayan kiracının otomobili kendi ticari işletmesinde kullanması amaçlanıyorsa, burada m.330/II değil, m.330/I uygulanacaktır<sup>515</sup>.

TBK m.330/II hükmü kiracıyı korumaya yönelik bir hüküm olduğundan, kiracının belirtilen süreye uyarak sözleşmeyi feshetmesi durumunda kiraya veren fesih nedeniyle zarara uğrasa bile, bunu talep olarak kiracıya karşı ileri süremez (m.330/II,c.2).

---

<sup>512</sup> Bu düzenlemenin isabetli olmadığı yönünde görüş için ayrıntılı olarak bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.211-212.

<sup>513</sup> **Akyiğit**, s.131.

<sup>514</sup> **Aydemir**, s.136.

<sup>515</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.260.

Belirsiz süreli sözleşmelerin sona ermesinde önemli hususlardan biri de, TBK m.329-330'da belirtilen fesih bildirim sürelerine ilişkin hükümlerin niteliğidir. Doktrinde hakim olan görüşe göre, bu süreler nisbi emredici niteliktedir<sup>516</sup>. Diğer bir anlatımla, taraflarca bu sürelerden daha uzun süreler belirlenebilir, ancak kanunda öngörülen süre kısaltılamaz. Nitekim bu sonuca TBK m.328'de yer alan "... *daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça...*" ifadesinden varılmaktadır.

Belirsiz süreli sözleşmelerin sona erme konusunda bir diğer husus, kanunla öngörülen sürelerle uyulmaması durumunda sorunun ne olacağıdır. eBK döneminde Yargıtay bir çok kararlarında altı aylık dönemlerde yapılan fesih ihbarının ancak bu dönem sonunda dava açma hakkı vereceğini, fesih ihbarının sonraki dönem için kullanılamayacağını belirtmiştir<sup>517</sup>. TBK ise, bu durumu m.328/II'de "*Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur*" şeklinde düzenlemekle kira sözleşmeleri açısından genel bir hükme yer vermiştir<sup>518</sup>. Örneğin, 03.03.2015 tarihinde yapılmış bir kira sözleşmesi aksine bir yerel adet bulunmadığı sürece, ancak altı aylık dönemlerin sonundan 03.08.2015, 01.01.2016 tarihlerinden itibaren geçerli olmak üzere fesih edilebilir. Bunun için ise, üç aylık fesih bildirim süresine uyulmalıdır. 03.08.2015 tarihinden itibaren fesh edilmek isteniyorsa, fesih bildirimini en geç 03.05.2015 tarihinde karşı tarafa ulaştırılmalıdır. Bu fesih bildirimini süreye uyulmaksızın

---

<sup>516</sup> **Yavuz**, s.257; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.256; **Akyiğit**, s.130.

<sup>517</sup> Yarg. 6.HD. T.01.12.2005, E.9409, K.11003 (**Tunaboğlu**, Borçlar Kanunu, s.377); Yarg. 6.HD.T.07.07.2008, E.6879, K. 8793, (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.I, s. 651).

<sup>518</sup> **Akkanat**, Sona Erme, s. 264.

03.06.2015 tarihinde karşı tarafa ulaştırılırsa, bu durumda fesih bildirimini 03.08.2015 tarihinden itibaren değil, bir sonraki dönemden yani 03.01.2016 tarihinden itibaren geçerli olarak sözleşmeyi sona erdirecektir. Doktrinde olan bir görüşe göre, bu hüküm emredici nitelikte olmayıp taraflarca aksi kararlaştırılabilir<sup>519</sup>.

### **B. Olağanüstü Fesihle Sona Erme Sebepleri.**

Olağanüstü fesih, sürekli borç ilişkilerinde sözleşmenin devamı sırasında ortaya çıkan ve sözleşmenin devamını taraflardan dürüstlük kuralı gereğince beklenemeyecek kılan olgulara dayanan fesihtir. Diğer bir anlatımla, olağanüstü fesihte olağan fesihte olduğu gibi, keyfi bir fesih imkanı yoktur<sup>520</sup>. Olağanüstü fesih hem belirli, hem de belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulanabilmektedir. Fakat belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmeyi kısa dönem sonunda her zaman feshedilebilme olanağı olduğu için, olağanüstü fesih belirli süreli sözleşmelerde daha işlevseldir<sup>521</sup>.

Adi kira sözleşmeleri açısından Kanun Koyucu olağanüstü fesih başlığı altında “önemli sebepler” (m.331), “kiracının iflası” (m.332), “kiracının ölümü” (m.333) gibi fesih nedenlerini ele almıştır.

---

<sup>519</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s. 259.

<sup>520</sup> **Akyiğit**,s.133-134.

<sup>521</sup> **Yavuz**, s.257; eBK’da önemli sebeplerle fesih sadece belirli süreli sözleşmelerde kabul edilmekteydi. Yeni TBK ise önemli sebeplerle feshi tüm kira sözleşmelerine tanımıştır.**İşntan**, Tasarıya İlişkin Değerlendirmeler,s.179.

## 1. Önemli Sebeplerle Fesih.

Sözleşmenin önemli sebeplerle sona erdirilmesi sürekli borç ilişkilerine özgü olan feshin somut olarak bir olguya bağlanmadığı genel nitelikte bir sona erme nedenidir<sup>522</sup>. Şöyle ki, Kanun Koyucu önemli sebeplerle fesih imkanını kira sözleşmesinin yanı sıra, hizmet sözleşmesinde (m.431), ölünceye kadar bakma sözleşmesinde (m.616) de öngörmüştür<sup>523</sup>.

TBK m.331 gereğince, “*Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman fesh edebilir*”. İlk önce belirtmek gerekir ki, bu düzenleme eBK m.264’ten farklı olarak, taşınır taşınmaz ayrımı yapmadan taşınır kiralari bakımından da önemli sebeple fesih hakkının kullanılmasını sağlamıştır<sup>524</sup>. Bu hükme göre, önemli sebeplerle feshin gerçekleşmesi için madde hükmünden de görüldüğü üzere, sözleşmenin devamını çekilmez hale getiren önemli veya haklı sebepler bulunmalıdır. TBK’da bu haklı sebepler sayılmamıştır. Yukarıda da bahsettiğimiz üzere, önemli sebep, somut olayın şartlarına göre, çeşitli şekillerde ortaya çıkan, bunu ileri süren taraf bakımından borç ilişkisinin sürdürülmesini dürüstlük kuralları gereğince beklenmeyen sebeplerdir<sup>525</sup>. TBK m. 331/I anlamında önemli sebepler, sözleşmenin kurulduğu sırada öngörülemeyen ve taraflardan biri için

---

<sup>522</sup> **Ormanci, Altınok Pınar**, Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi, İstanbul 2011 , s.94.

<sup>523</sup> **Eren**, Borçlar Özel, s.406.

<sup>524</sup> **Doğan, Murat**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011, s.228;

**İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.222; **Yavuz**, s.257.

<sup>525</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.219; **Aydemir**, s.137.

sözleşmenin sürdürülmesini çekilmez hale getiren kişisel ve maddi sebeplerdir<sup>526</sup>. Bu sebepler objektif ve subjektif sebepler olarak iki grupta toplanabilir. Tarafların birinden kaynaklanan sebepler subjektif nitelikteki sebeplerdir<sup>527</sup>. Örneğin, kiracının ekonomik durumunun önemli ölçüde kötüleşmesi, ağır hastalığı, ailenin büyümesi subjektif nitelikteki haklı sebeplerdir<sup>528</sup>. Bu sebepler sadece kiracı açısından değil, kiraya veren açısından da söz konusu olabilir. Bu sebeplerin varlığı tekbaşına fesih için yeterli değildir. Bu sebeplerin ortaya çıkması taraflarca öngörülebilmemeli ve bu durumda sözleşmeye devam haklı sebebi ileri süren taraftan beklenmemelidir. Objektif nitelikteki sebeplere ise, savaş, ekonomik kriz gibi olaylar örnek verilebilir.

Haklı sebeple feshin gerçekleşmesinin bir diğer şartı da, haklı sebebin varlığı halinde, kiraya veren veya kiracı tarafından yasal fesih bildirim sürelerine uyularak fesih bildiriminin ileri sürülmesidir. Diğer bir anlatımla, TBK m.329 ve 330'da belirtilen üç günlük ve üç aylık fesih bildirim sürelerine uyulması gerekir. Görüldüğü üzere, Kanun Koyucu önemli sebeple fesih halinde sadece fesih bildirim süresine uyulmasını öngörmüştür ve fesih dönemine uyulması söz konusu değildir<sup>529</sup>. Fesih bildirimini herhangi bir şekilde ve geçerlilik şartına tabi değildir. Fakat eBK döneminde fesih bildiriminin geçerliliği, sözleşmeyi önemli sebeple fesh eden kimsenin karşı tarafa “*tam tazminat*” teklif etmesine bağlı idi. Bunun yanı sıra bir yıl veya daha uzun süreli kira sözleşmelerinde tazminatın miktarının altı aylık kira karşılığından az

---

<sup>526</sup> Erzurumluoğlu, s.40.

<sup>527</sup> Aral/Ayrancı,s.298.

<sup>528</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.270; Aral /Ayrancı, s.298; Eren, Borçlar Özel, s.406.

<sup>529</sup> Akyiğit, s.135; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.271;Yavuz, s.258.

olamayacağı belirtilmiştir<sup>530</sup>. Fakat doktrinde haklı olarak genel olarak “*tam tazminat*”ın kusur halinde söz konusu olduğu halde kiracı veya kiraya verenin haklı sebeple feshi durumunda tam tazminatla yükümlü tutulmasının iyi niyet kuralları ile bağdaşmayacağı ifade edilmiştir<sup>531</sup>. TBK ise, eBK’daki bu düzenlemeden önemli ölçüde ayrılarak, m.331/II’de bu konuda hakime takdir yetkisi tanımıştır. Bu hükme göre, “*Hakim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını karara bağlar*”<sup>532</sup>. Burada görüldüğü üzere, tam tazminata hükmedilmemiş, fesheden tarafın fesih muhatabına bir denkleştirme bedeli ödeyerek ortaya çıkan zararın denkleştirilmesi amaçlanmıştır<sup>533</sup>. Hakim, burada kira ilişkisini çekilmez kılan nedenin niteliği ve sözleşmeye etkisi<sup>534</sup>, bunun tarafların kusurundan kaynaklanıp kaynaklanmadığını, sözleşmenin süresini<sup>535</sup>, kiraya verenin kira bedeli kayıplarını<sup>536</sup> vb. hususları dikkate alarak tazminata hükmedecektir.

## 2. Kiracının İflası ile Sona Erme

Olağanüstü fesih sebeplerinden biri de kiracının iflası sebebiyle kiraya veren tarafından sözleşmenin fesh edilmesidir. TBK m.332 gereğince “*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence*

---

<sup>530</sup> Tandoğan, I/2, s.234.

<sup>531</sup> Erzurumluoğlu, s.41.

<sup>532</sup> Doktrinde bu düzenlemenin isabetli bir düzenleme olduğu belirtilmektedir. Fakat madde metninde yer alan “*parasal sonuçları karara bağlamak*” ifadesinin TBK’nın genel sistematigi bakımından anlaşılır bir ifade olmadığı denilmektedir. Akkanat, Sona Erme, s.266.

<sup>533</sup> İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.253.

<sup>534</sup> Aydemir, s.138.

<sup>535</sup> Zevkliler/Gökyayla, s.324.

<sup>536</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.275.

verilmesini isteyebilir. Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse, kiraya veren, sözleşmeyi her hangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir". Bu hüküm, kiraya vereni korumaya yönelik olup, bir yönüyle TBK m. 98 hükmünün uygulama alanı kapsamına girmektedir<sup>537</sup>. Bu hükme göre, kiraya verenin kira sözleşmesini fesh etmesi için ilk önce kiracının iflas etmiş olması gerekir. Kiracının iflas etmiş sayılması için kiracı hakkında kesinleşmiş iflas kararı olmalıdır. Yalnız bu kararın kiralananın kiracıya tesliminden sonra gerçekleşmiş olması gerekir<sup>538</sup>.

İki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde iflas, alacaklının alacağını tehlikeye düşürdüğü için alacaklıya iflastan sonra işleyecek kira bedelleri için Kanun Koyucu güvence isteme imkanı vermektedir<sup>539</sup>. Şöyle ki, iflas sebebiyle feshin gerçekleşmesi için kiraya verenin iflastan sonra yazılı şekilde kiracıya ve iflas masasına uygun bir süre vererek işleyecek kira bedelleri için güvence isteyebilir (TBK 332/II). Bu sürede de güvence hiç veya yeteri kadar verilmezse<sup>540</sup>, kiraya veren herhangi bir neden göstermeksizin sözleşmeyi fesh edebilir.

TBK m.332'deki şartların gerçekleşmesi halinde, kira sözleşmesi sona erecektir. Bu durumda kural olarak kiracıdan tazminat istenemez<sup>541</sup>. Çünkü kiracının

---

<sup>537</sup> Eren, Borçlar Özel, s.409.

<sup>538</sup> Akyiğit, s.136.

<sup>539</sup> Selici, s.84.

<sup>540</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.293.

<sup>541</sup> Erzurumluoğlu, s.43.

iflası sözleşmeye aykırı bir davranış değildir<sup>542</sup>. Fakat eBK döneminde tarafların sözleşme ile kararlaştırdıkları halde kiracının iflas durumunda tazminat ödeyeceğinin mümkün olduğu savunulmaktaydı<sup>543</sup>. Buna karşılık bir diğer görüşe göre, tarafların sözleşme ile iflas durumunda tazminat konusunda anlaşmaları eBK m.261'in emredici nitelikte olmamasının sonucu olarak ortaya çıkan bir görüştür. TBK m.332 emredici nitelikte olduğu için bu tür anlaşmalar geçersiz olacaktır<sup>544</sup>. Kiracının iflas durumunda, sözleşmenin sona ermesine ilişkin hükümler, konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulama alanı bulur<sup>545</sup>.

### 3. Kiracının Ölümü ile Sona Erme

Olağanüstü sona erme sebeplerinden biri de, kiracının ölümü ile sona ermedir. Bu sona erme sebebi eBK'da da düzenlenmekte idi. Fakat TBK m.333'deki düzenleme, ondan önemli ölçüde ayrılarak yeni düzenlemeye yer vermiştir. Bu düzenlemeye göre, *“Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilir”*. Bu durumda, fesih için kiracının ölmüş olması gerekir. Fakat kiracıların birden fazla olması durumunda, birinin ölümü sözleşmeyi TBK m.333'e göre sona erdirmeye esas vermez<sup>546</sup>. Ölüm yalnız gerçek kişiler için söz konusu olduğu için kiracı olan tüzel kişilerin sona ermesi, tasfiyeye girmesi, birleşmesi durumunda bu hüküm

---

<sup>542</sup> Eren, Borçlar Özel, s.410.

<sup>543</sup> Tandoğan, I/2, s.229; Zevkliler / Gökyayla, s.321.

<sup>544</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.291.

<sup>545</sup> Yavuz, s.239.

<sup>546</sup> Zevkliler/Gökyayla, s.322.

uygulanmaz<sup>547</sup>. Kiracının ölmesinin yanı sıra doktrinde kiracının gaipliğine karar verilmesi durumunun da ölümle beraber tutulması gerektiği yönünde görüş vardır<sup>548</sup>. Kiracının ölümü tekbaşına fesih için yeterli değildir. Bunun için kiracının mirasçılarının sözleşmeyi sürdürmeyerek feshetme isteği olmalıdır. Eğer mirasçıların sözleşmeye devam etme niyeti varsa, kira sözleşmesi sona ermez. Çünkü kiracının ölümü durumunda sözleşmeyi fesih hakkı sadece mirasçılara tanınmıştır<sup>549</sup>. Mirasçılarının birden fazla olması durumunda, fesih bildirim hakkının elbirliği ile kullanılması gerekir<sup>550</sup>. Fesih bildiriminin mirasçılarının temsilcileri tarafından da kullanılması mümkündür<sup>551</sup>.

Kiracının ölümü durumunda, feshin gerçekleşmesi için Kanun Koyucu TBK m.328-330 hükümlerine atıf<sup>552</sup> yaparak yasal fesih bildirim süresine ve fesih dönemine uyulması gerektiği şartını da aramıştır (TBK m.333). Fakat burada eBK'dan farklı olarak fesih bildirim hakkının kullanılması için kira süresi şartı ortadan kaldırılmıştır<sup>553</sup>. Şöyle ki eBK'da fesih bildirim hakkının doğması için sözleşmenin bir sene veya daha uzun süreli olması gerekmektedir. Diğer bir anlatımla, bir yıldan daha kısa süreli sözleşmelerde kiracının ölümü fesih bildirim hakkı vermezdi. TBK m. 333 ise, süreden bahsetmediği için bu hükmün hem belirli süreli, hem de belirsiz süreli

---

<sup>547</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.262.

<sup>548</sup> **Eren**, Borçlar Özel, s.410.

<sup>549</sup> 818 sayılı eBK'da kiraya verene de kiracının ölümü durumunda fesih hakkı tanınmıştır. TBK'da ise, sadece bu hak mirasçılara tanınmıştır. **Akyiğit**, s.138.

<sup>550</sup> **Zevkliler / Gökyayla**, s.322; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.263; **Akyiğit**, s.138.

<sup>551</sup> **Tandoğan, I/2**, s.238.

<sup>552</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.262.

<sup>553</sup> **Yavuz**, s.259; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.261.

sözleşmelerde uygulanabileceği savunulmaktadır<sup>554</sup>. Bu sürelere uyulmaması halinde, doktrinde hakim olan görüşe göre, ölüm sebebiyle fesihe dayanılmaz<sup>555</sup>.

Yukarıdaki şartların gerçekleşmesi halinde sözleşme sona erecektir. Fakat kiracının ölümü durumunda kira sözleşmesi fesih bildirim süresinin bitmesi ile sona ereceğinden bu sürenin bitimine kadar kira bedellerinin ödenmesi gerekir<sup>556</sup>. Kiracının ölümü ile sona ermede tarafların herhangi bir tazminat yükümlülüğü doğmaz<sup>557</sup>.

#### **4. Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Sona Erme**

Sözleşme taraflarının hakları ve borçları incelenirken bu borçlara aykırılık durumları ve şartlarını incelemiştik. Bu nedenle tekrar borca aykırılık durumlarını ve şartlarını incelemeyi gerekli bulmuyoruz. Borca aykırılığın yaptırımı<sup>558</sup> olarak sözleşme taraflarından biri fesih hakkını kullanarak sözleşmeyi sona erdirebilecektir.

Adi kira sözleşmesinde ilk borca aykırılık yaptırımı olarak kiraya verenin kiralananın ayıplarından doğan sorumluluğu şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Bu husus, kiralananın teslim anına göre iki ayrı maddede düzenlenmiştir. TBK m.304'te kiralananın teslim anındaki ayıplarından doğan sorumluluğu, m.305'te ise, teslimden sonra ortaya çıkan ayıplardan doğan sorumluluk düzenlenmiştir. Teslim anındaki önemli ayıplardan dolayı kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluğa ilişkin hükümlere m.305/II'de yer alan

---

<sup>554</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.278.

<sup>555</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.307; **Eren**, Borçlar Özel, s.410; **Tandoğan**, I/2, s.238.

<sup>556</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.294.

<sup>557</sup> **Tandoğan**, I/2, s.238.

<sup>558</sup> **Yavuz**, s.254.

fesih hakkına başvuracaktır (m.304). Kiracı bu durumda TBK m.125 hükmü gereğince sözleşmeden dönebilecek ve menfi zararın tazminini isteyebilecektir<sup>559</sup>. Teslimden sonra ortaya çıkan önemli ayıplar bakımından ise, kiracıya fesih hakkı verilmiştir (m.305). Fakat kiracının bu hakkını kullanabilmesi için kiraya veren verilen uygun süre içinde ayıbı gidermemiş olmalıdır (m.306/II). Bu hüküm konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulanır.

Bir diğer sözleşmeye aykırılık yaptırımı olarak TBK m.315/I’te düzenlenen kiracının kira bedelini ödememe nedeniyle temerrüde düştüğü durumda kiraya verenin sözleşmeyi fesh etmesidir. Bu hükme göre, “*kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmemesi durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir*”. Bu hüküm eBK’nın 260. maddesinden farklı olarak, kira bedelinin yanı sıra yan gideri de ödememe durumunda da kiracıya olağanüstü fesih hakkı tanımıştır<sup>560</sup>. Ayrıca Kanun Koyucu kiracıya verilen süre açısından da yeni düzenlemeye giderek sözleşmenin süresine göre değil, sözleşmenin niteliğine göre adi kirada en az on gün, konut ve çatılı işyeri kirasında ise, en az otuz gün süre belirlemiştir<sup>561</sup> (TBK m.315/II). Bu süre kiracıya yazılı olarak fesih bildirimini yapıldığı tarihten itibaren geçerli olacaktır.

Sözleşmeye aykırılık nedeniyle bir diğer fesih hali, kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunun ihlali durumunda sözleşmenin feshidir.TBK

---

<sup>559</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.306.

<sup>560</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.277.

<sup>561</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.302.

m.316'ya göre, “*Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür*”. Bu yükümlülüğün ihlali durumunda m.316/II'ye göre, kiraya veren fesih hakkına sahiptir. Kiraya verenin bu hakkını kullanması kira sözleşmesinin türüne göre ayrı ayrı hükümlere tabi tutulmuştur<sup>562</sup>. Şöyle ki, adi kirada kiraya veren kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranması durumunda, sözleşmeyi önceden bir ihtarda bulunmaksızın yazılı bir bildirimle hemen feshetme hakkına sahiptir (m.316/II, c.2). Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin ise, iki farklı düzenlemeye yer verilmiştir. Kiraya veren kiracının özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme yükümlülüğünün ihlali durumunda en az otuz gün süre vererek aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğine ilişkin yazılı bir ihtarda bulunmalıdır (TBK m.316/II). Görüldüğü üzere konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıyı koruma amaçlanarak kiraya verene derhal fesih hakkı verilmemiştir. Fakat bu hükmün bir istisnası ise, m.316/III hükmüdür. Bu hükme göre, “*Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananına kasten ağır 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 durumunda kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir*”.

---

<sup>562</sup> Aydemir, s.145.

## § 7. KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

### I. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kiralarının kendine özgü sona erme sebepleri ve sona erme şartları olduğu için sona ermeye ilişkin hükümler ayrıca<sup>563</sup> “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona ermesi*” başlığı altında düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kirasının sona ermesini düzenleyen hükümler “*Bildirim Yoluyla*” sona erme (m. 347-349), “*Dava Yoluyla*” sona erme (m. 350-356) başlığı ile iki başlık altında toplanmaktadır. Ayrıca kiracı veya kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kirasının sona erme sebeplerine ilişkin hükümlere aykırı olmadığı sürece<sup>564</sup> kira hukukunun genel hükümleri gereğince de konut ve çatılı işyeri kirasını sona erdirme imkanı vardır (m.347/III). TBK sona ermeye ilişkin hükümlerde 6570 sayılı Kanunda bulunan sona ermeye ilişkin esaslardan kısmen<sup>565</sup> farklılıklar içerse de, genel itibariyle 6570 sayılı Kanunun benimsemiş olduğu sistemi muhafaza etmiştir<sup>566</sup>.

Bilindiği üzere, 6570 sayılı Kanun döneminde taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesi kiracı tarafından önceden bildirim yoluyla, kiraya veren tarafından ise, tahliye sebeplerine dayalı olarak sona erdirilebilmekteydi<sup>567</sup>. TBK yine bu hükmü

---

<sup>563</sup> **Akyiğit**, s.160.

<sup>564</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.309.

<sup>565</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.56.

<sup>566</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.308.

<sup>567</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.398.

muhafaza etmenin yanı sıra<sup>568</sup> , kiraya verene<sup>569</sup> de on yıllık uzama süresi sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden üç ay önce bildirmek koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı vermiştir (m. 347/c.2). Bununla da kiraya verenin tahliye olanağına bildirim yoluyla sona erdirebilme olanağı da ilave edilmiştir<sup>570</sup> . Bundan başka Aile konutu ile ilgili TMK m.194'e paralel düzenlemelere yer verilmiştir<sup>571</sup> . Bu hükümler, TBK açısından yeni olsa da, görüldüğü üzere, hukuk sistemi açısından yeni olduğu söylenemez<sup>572</sup> . Bundan başka kiraya verenin TBK m.350/I gereksinim nedeniyle tahliye edebilmesinde ihtiyaç sahibi kişilerin dairesi genişletilmiştir. Şöyle ki 6570 sayılı Kanun döneminde, ihtiyaç sahibi kişiler kiraya verenin kendisi, eşi ve çocuklarıydı. Uygulamada eksiklik olarak göze çarpan bu durumu ortadan kaldırmak için TBK'da çocukların yanı sıra, altsoyundan olan diğer kişiler ve üstsoy veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler de ihtiyaç sahibi olarak hüküm kapsamına alınmıştır<sup>573</sup> .

---

<sup>568</sup> **Öz**, Değişiklikler ve Yenilikler, s.75.

<sup>569</sup> Bu hükmün kiraya verenler lehine olmakla, uygulamada kiraya verenlerin kendi ihtiyaçları olmadığı ve kiracının da kira sözleşmesine uygun davrandığı sürece sözleşmeye son vere bilmemenin yaratmış olduğu sıkıntıyı aradan kaldırmaktadır. **İnceoğlu**, Değişiklik ve Yenilikler, s.201.

<sup>570</sup> **Yavuz**,s.292.

<sup>571</sup> **Yalman, Süleyman / Arıkan, Mustafa**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı, Ankara 2012, s.587.

<sup>572</sup> **Akkanat**, Sona Erme, s.268.

<sup>573</sup> **İnceoğlu**, Değişiklik ve Yenilikler, s.202.

## II. Bildirim Yoluyla Sona Erme

### A. Belirli Süreli Sözleşmelerin Kiracı Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi

Bilindiği üzere, belirli süreli adi kira sözleşmelerinde sürenin dolmasıyla sözleşme kendiliğinden sona ermektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında ise, durum farklıdır. Diğer bir anlatımla, konut ve çatılı işyeri kirasında sürenin bitimiyle sözleşme kendiliğinden sona ermeyecektir<sup>574</sup>. Bu durumda kural olarak sözleşmenin zımnen uzayacağı kabul edilmektedir<sup>575</sup>. Buna karşılık, Kanun Koyucu bu zımni uzamanın önüne geçerek kiracıya sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı tanımaktadır. Bu husus, TBK m. 347/I'de şu şekilde belirtilmiştir: “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzamış sayılacaktır*”. Bu düzenleme, 6570 sayılı Kanununun 11. maddesiyle aynı nitelikte bir düzenlemedir<sup>576</sup>. Görüldüğü üzere, kiracının sözleşmeyi sona erdirebilmesi için sözleşme bitiminden onbeş gün önce bildirimde bulunması gerekir. Doktrinde kiracının bildirimde bulunması gereken on beş günlük sürenin niteliği konusunda görüş ayrılığı vardır. Doktrinde olan bir görüşe göre, bu hüküm kiracıyı koruma amaçlı olarak emredici nitelikte olup, daha uzun bir süre veya daha kısa bir süre olarak belirlenemez<sup>577</sup>. Buna karşılık, bir diğer görüşe göre ise, bu hüküm nisbi emredici olup, uzatılmasa da

---

<sup>574</sup> Yavuz, s.293.

<sup>575</sup> İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.309.

<sup>576</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.309.

<sup>577</sup> Zevkliler/Gökyayla, s.313; Doğan, Sona Erme, s.59; Tandoğan, I/2, s.100; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.312.

anlaşmayla kiracı yararına kısaltılabilir<sup>578</sup>. Bize göre ise, madde hükmünde geçen “*en az*” ifadesi dikkate alınacak olursa, on beş günlük sürenin kısaltılmayacağı, fakat daha uzun bir sürenin belirlenmesi için ise, bir engel bulunmamaktadır. Yukarıda da değinildiği üzere, kiracı onbeş günlük süre içinde bildirimde bulunmazsa, kira sözleşmesi aynı koşullarla bir yıl uzamış sayılacaktır. Burada m. 347/I hükmünden de görüldüğü üzere, TBK m. 327/II’den farklı olarak, sözleşmenin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesi<sup>579</sup> değil, aynı koşullarla bir yıllık belirli süreli sözleşme olarak uzaması söz konusu olacaktır<sup>580</sup>. Sözleşmenin zımnen uzaması durumunda tartışmalı hususlardan biri de, bir yıllık uzama döneminde de uzamadan önceki dönemde verilen teminatların geçerli olup olmamasıdır. Doktrinde olan bir görüşe göre, bu teminatlar uzama döneminde geçerli olmayacaktır. Çünkü yeni bir sözleşme akdedilmiştir<sup>581</sup>. Bir diğer görüşe göre ise, Kanun Koyucunun amacı sözleşme kurulurken tarafların sözleşmeden beklediği menfaati korumak olduğu için zımnen uzama ile bu menfaat dengesini bozmak isabetli olmayacaktır. Bu yönüyle de teminatlar uzama döneminde de geçerli olacaktır<sup>582</sup>.

Kiracının sözleşmeye son vermek için yapacağı bildirimın şekil şartına ilişkin açık bir düzenlemeye yer verilmemiştir. TBK m.348’de ise “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır*”

---

<sup>578</sup> **Akyiğit**, s.166; **Yavuz**, s.294; **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.315; Bir görüşe göre ise, onbeş günlük süre tarafların anlaşmasıyla kısaltılabileceği gibi tamamen ortadan kaldırılabilir da bilir. **Eren**, Borçlar Özel, s.433.

<sup>579</sup> **Gümüş**,s.311.

<sup>580</sup> **Tandoğan, I/2**, s.100-101; **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.310.

<sup>581</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.311.

<sup>582</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.311-312.

denilmiştir.Fakat kiracının sözleşmeyi sona erdirmek için yaptığı bildirim teknik manada<sup>583</sup> fesih olarak kabul edilmesi güç olduğu için bu hükmün m.347/I açısından uygulanabilmesi tartışmalıdır. Eğer kiracının bildirim fesih niteliğinde kabul edilmezse, bildirim herhangi bir şekle bağlı olmadan yapılabileceği söylenebilir<sup>584</sup>. Buna karşılık olarak, TBK m.348'in Gerekçe'sinde, bu hükmün sözleşmeyi sona erdirecek bildirim de kapsadığı belirtilmekle konu açıklığa kavuşturulmuştur. Bu nedenle de bildirim yazılı şekilde yapılması zorunludur.

Yukarıda belirttiğimiz şartların gerçekleşmesi halinde kira sözleşmesi kira süresinin sonunda sona erecektir.

### **B. Belirli Süreli Sözleşmelerin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi**

Kiraya veren lehine yapılan önemli değişikliklerden biri de, kiraya verene belirli süreli sözleşmelerde bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilme imkanının verilmesidir<sup>585</sup>. Şöyle ki TBK m. 347/I c.3 gereğince “*Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir*”. 6570 sayılı Kanun döneminde kiraya verene böyle bir hak tanınmamaktaydı<sup>586</sup>. Fakat Kanun Koyucu kiraya verenin aradan uzun yıllar geçmesine rağmen, kiralananın dolaysız ziyeyi olmamasının yarattığı huzursuzluğu dikkate alarak böyle bir düzenlemeye yer vermiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında

---

<sup>583</sup> **Yavuz**, s.294.

<sup>584</sup> **Akyiğit**, s.167.

<sup>585</sup> **İnceoğlu**, Değişiklik ve Yenilikler, s.201.

<sup>586</sup> **Moralı, Ahu Ayanoglu**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m.347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi, BÜHFKHHD, Y.2013, C.9, S.103-104, s.110.

kiracıyı korumaya yönelmiş hükümler içerisinde kiraya veren lehine böyle bir düzenleme yerinde bir düzenlemedir<sup>587</sup>. Aynı zamanda bu düzenleme kiraya verenin mülkiyet hakkından ileri gelen haklarının süresiz olarak sınırlandırılmasının<sup>588</sup> bir üst sınırını<sup>589</sup> belirlemiş olmaktadır.

Yukarıda da bahsettiğimiz üzere, kiracı sözleşme süresinin bitiminde sözleşmeyi önceden fesih bildiriminde bulunarak fesh etmediği sürece sözleşme bir yıl uzamış olacaktır. Bu uzama sürelerinin on yılı<sup>590</sup> doldurması halinde kiraya veren sözleşmeyi fesih hakkına sahip olacaktır<sup>591</sup>. Fakat TBK’da on yıllık uzama süresinin hangi tarihten hesaplanacağına yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrinde hakim olan görüşe göre, on yıllık süre uzamalar da dahil olmak üzere kira sözleşmesinin başlangıcından hesaplanmalıdır<sup>592</sup>. Örneğin, 1.1.2012 tarihinde akdedilen bir yıllık kira sözleşmesinin onuncu yenileme yılı 31.12.2022 tarihinde doluyorsa, kiraya veren 31.12.2023 tarihinde üç ay önceden bildirim yaparak sözleşmeyi sona erdirebilir. Bunlara karşılık diğer bir görüşe göre ise, on yıllık uzama

---

<sup>587</sup> **Eren**, Borçlar Özel, s.433.

<sup>588</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.64.

<sup>589</sup> **Öz**, Değişiklik ve Yenilikler, s.75; **İnceoğlu**, Değişiklik ve Yenilikler,s.201.

<sup>590</sup> Bu süre Tasarıda 15 yıl olarak belirlenmiştir. Sonradan Adalet Komisyonunda mülkiyet hakkını aşırı sınırladığı için zamanaşımı süresine paralel olarak on yıla indirilmiştir. Doktrinde bir görüşe göre, bu süre konut kiralari bakımından uygun olsa da, çatılı işyeri kiralari bakımından ise, bu sürenin kira ilişkisini haklı bir sebep olmadıkça üçüncü bir kişiye devredilmesine imkan tanıyan düzenlemeye parar olarak 15 yıl olması daha uygun olurdu. **Doğan**, Hükümlerin Değerlendirilmesi, s. 511; Buna karşılık, başka bir görüşe göre ise, 15 yıllık bir süre uzun bir süre olduğundan bu sürenin beş yıl olması isabetli olurdu. **Yaşar**, Tasarıya İlişkin Değerlendirmeler, s. 189; Aynı yönde görüş için bkz. **Eren**, Borçlar Özel, s. 433.

<sup>591</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.331.

<sup>592</sup> **Zevkliler/Gökyayla**, s.336; **Yavuz**, s.295; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi,s.313; **Doğan**, Sona Erme,s.63; **Aydemir**, s.169.

süresi ilk kira sözleşmesinin bitiminden sonraki on yılı kapsayacak şekilde hesaplanacaktır. Örneğin, ilk kira sözleşmesi beş yıllık olduğu bir ihtimalde sözleşme 16. yılın bitiminden önce feshedilmeyecektir<sup>593</sup>. Hakim olan görüş çerçevesinde *Yavuz*'a göre ise, on yıllık sürenin bu şekilde hesaplanması, kiralananın uzun süre kiracıda kalmasına ve kiraya verenin mağdur duruma düşmesine sebep olacaktır<sup>594</sup>. *Zevkliler/Gökyayla*'ya göre de, Kanun Koyucu her ne kadar kiracıyı korumayı amaçlasa da, on yıllık sürenin ilk kira sözleşmesinin bitiminden sonra hesaplanması kiraya verenin menfaatine ve sözleşme özgürlüğüne aykırı olacaktır. Bu da Kanun Koyucunun temel amacına aykırıdır<sup>595</sup>. Diğer taraftan TBK m.347/II'de belirsiz süreli sözleşmeler bakımından kiraya verenin sözleşmenin başlangıcından on yıl geçtikten sonra sözleşmeyi sona erdirebileceği düzenlenmektedir. Bu bakımdan Kanun Koyucunun belirli süreli sözleşmeler açısından kiracıyı daha çok, belirsiz süreli sözleşmeler bakımından ise, daha az koruması sonucu yasanın amacına aykırı olacağından belirli süreli sözleşmelerde de kira sözleşmesinin başlangıcının esas alınması gerekir<sup>596</sup>. Buna karşılık, *İnceoğlu*'na<sup>597</sup> göre ise, eğer Kanun Koyucu belirli süreli sözleşmeler bakımından da on yıllık sürenin başlangıç tarihini kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden esas alınacağını amaçlamış olsaydı, m.347/I c.3'de de buna yer vermiş olurdu. Ayrıca belirsiz süreli sözleşmelerde uzama süresi söz konusu olmadığı için sözleşmenin başlangıç tarihi esas alınmış, belirli süreli sözleşmelerde ise uzama söz konusu olduğu için ilk kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınmıştır. Bizim de

---

<sup>593</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.332.

<sup>594</sup> **Yavuz**,s.295.

<sup>595</sup> **Zevkliler / Gökyayla**, s.334.

<sup>596</sup> **Zevkliler / Gökyayla**, s.336.

<sup>597</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.333.

katıldığımız görüşe göre ise, kiraya verene bu hakkın tanınmasında amaç kiralananın uzun süre zilyed olamamasının önüne geçmek olduğu için sürenin ilk kira sözleşmesinin başlangıcından hesaplanması gerekir.

### C. Belirsiz Süreli Sözleşmelerin Sona Erdirilmesi

6570 sayılı Kanunda kiracıya veya kiraya verene belirsiz süreli sözleşmeler bakımından sözleşmeyi bildirimle sona erdirmeye ilişkin hak tanıyan bir düzenleme bulunmamaktaydı<sup>598</sup>. Fakat kiracı belirsiz süreli sözleşmelerde 818 sayılı eBK'nın 262. maddesindeki fesih ihbar sürelerine dayanarak sözleşmeyi sona erdirebilirdi<sup>599</sup>. Buna karşılık, TBK m.347/II'de "*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler*" denilmek suretiyle kiracı ve kiraya verene sözleşmeyi genel hükümler gereğince sona erdirme hakkı verilmiştir. Burada "*genel hükümlere göre*" denildiğinde, madde Gerekçe'sinde de ifade edildiği üzere, adi kira sözleşmesinin belirsiz süreli sözleşmelerin sona erdirilmesine ilişkin hükümler anlaşılmaktadır (TBK m. 328, 329). Genel hükümler gereğince sözleşmeyi sona erdirmeye ilişkin hükümlere adi kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde değindiğimiz için tekrar üzerinde durma gereği duymuyoruz.

TBK m. 347/II hükmünden de görüldüğü üzere belirsiz süreli sözleşmelerde de kiraya verene sözleşmeyi sona erdirme hakkı verilmiştir. Kiraya veren kira sözleşmesinin başlangıcından on yıl geçtikten sonra sözleşmeyi genel hükümler gereğince sona erdirme hakkına sahiptir. Diğer bir anlatımla, on yıllık sürenin dolması

---

<sup>598</sup> Doğan, Sona Erme, s.67.

<sup>599</sup> Erzurumluoğlu, s.92; Tandoğan, I/2, s. 203.

halinde yerel adette belirlenmiş kira dönemleri olmadığı sürece kiraya veren altı aylık kira dönemi sonu için üç ay önceden fesih bildiriminde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirebilir. Tarafların fesih bildiriminin üç aydan daha uzun bir süre önce yapılması konusunda anlaşmaları mümkündür<sup>600</sup>. Fesih bildirimi TBK m. 348 gereğince yazılı şekilde yapılmalıdır.

### **III. Kiralananın Aile Konutu Olması Halinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**

Türk Medeni Kanunu m.193 gereğince, aksine bir hüküm bulunmadığı sürece eşlerden her biri üçüncü kişilerle her türlü hukuki işlem yapabilirler. Fakat eşlerin bu serbestisinin bir istisnası<sup>601</sup> olarak TMK m.194'e göre, “*Eşlerden her biri diğer eşin rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki haklarını sınırlayamaz*”. TMK'nın aynı nitelikteki bu hükmü TBK'nın 349. maddesine alınmıştır. Bu hükme göre, “*Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez*”. Bu hükümlerin amacı, evlilik birliği için önemli bir meselede eşlerden her hangi birinin keyfi, evlilik birliğinin menfaatlerini zedeleyen davranışlarına karşı diğer eşi ve evlilik birliğini korumaktır<sup>602</sup>. Bu yönüyle kiralananın aile konutu olması durumunda kira sözleşmesinin sona ermesi özellikler arz etmektedir. Biz bu özellikleri TBK m.349 hükmü kapsamında değerlendireceğiz.

---

<sup>600</sup> Doğan, Sona Erme, s.72.

<sup>601</sup> Aydemir,s.212.

<sup>602</sup> Şıpka, Aile Konutunda Eşin Rızası,s. 49; Zevkliler / Gökyayla, s.338; Yavuz, s.286.

Türk Borçlar Kanunu m.349 hükmünden de anlaşıldığı üzere eşin rızasının aranmasının ilk şartı, kiralananın aile konutu olmasıdır. Aile konutunun tanımı TMK’da verilmemiştir. Doktrinde olan görüşlerden hareketle, aile konutunu, eşlerin evlilik birliğini sürdürdüğü ve ailevi faaliyetlerin merkezi haline getirdikleri ailenin barındığı, yaşadığı yer olarak tanımlayabiliriz<sup>603</sup>. Konutun aile konutu olarak nitelenmesi için eşlerin birinin veya birlikte mülkiyetlerinde olmaları önemli değildir<sup>604</sup>. Kira sözleşmesine bağlı olarak kullanmaları halinde de aile konutundan bahsetmek mümkündür<sup>605</sup>. Doktrinde kiralananın ilk başta aile konutu olarak kiralansa da, sonradan kiracının evlenmesiyle aile konutu niteliği kazanacağı ve TBK m. 349 hükmünün uygulanacağı söylenmektedir<sup>606</sup>. Buna karşılık, başlangıçta aile konutu olarak kiralanan konut sonradan evlilik birliğinin sona ermesi ile aile konutu niteliğini kaybetmişse artık burada TBK m. 349 uygulanmayacaktır<sup>607</sup>. Sonuç olarak ifade edecek olursak, TBK m.349’un uygulanması için kiralananın fesih anında aile konutu olup olmaması dikkate alınmalıdır<sup>608</sup>.

Aile konutu kirasının sona ermesi için önemli bir husus, eşin açık rızasının olmasıdır (TBK m.349/I). Rızanın yapılacağı şekle ilişkin bir geçerlilik kuralı

---

<sup>603</sup> **Şıpka**, Aile Konutunda Eşin Rızası, s.74; **Yavuz**, s.285; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.55; **Aydemir**, s.212.

<sup>604</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.320; **Zevkliler/Gökyayla**, s.338.

<sup>605</sup> **Yavuz**, s.285.

<sup>606</sup> **Acar, Faruk**, Aile Hukukumuzda Aile Konutu, Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı, Ankara 2012, s.67.

<sup>607</sup> **Akyiğit**, s.165.

<sup>608</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.320.

öngörülmediği için rızanın sözlü olarak da verilebileceği kabul edilmiştir<sup>609</sup>. Fakat eşin rızası niteliği itibariyle “açık” bir rıza olarak aranmaktadır. Yani eşin rızası pasif davranışlar şeklinde soyut olarak değil<sup>610</sup>, ne zaman ve hangi işlem bakımından verildiği anlaşılacak şekilde somut olarak verilmelidir<sup>611</sup>.

Rıza beyanının kime yöneltileceği konusunda açık bir düzenleme bulunmasa da kural olarak kiraya verene yöneltilmesi kabul edilmiştir<sup>612</sup>. Doktrinde ise, hem kiracı eşe, hem de kiraya verene yöneltilebileceği ifade edilmektedir<sup>613</sup>.

Diğer eşin rızasının ne zaman alınması gerektiği konusunda da ne TMK’da, ne de TBK’da bir düzenleme bulunmamaktadır. Genel olarak belirli bir hukuki işlem için rıza o işlemin yapılmasından önce veya yapıldığı sırada ve yahut yapıldıktan sonra da verilebilir<sup>614</sup>. Bu yönüyle de rızası gereken eş bu işleme gerek fesihten önce, gerekse fesih sırasında, gerekse de fesihten sonra onay vererek rıza verebilir<sup>615</sup>. Fakat fesih bildirimini için belirli bir süre öngörülmüşse, rızanın da bu süre içinde alınması gerekir. Örneğin, belirli süreli sözleşmelerde 347/I gereğince, sözleşmenin bitimine 15 gün kala eşin rızasının alınması gerekir. Belirsiz süreli sözleşmelerde ise, m.347/II

---

<sup>609</sup> **Kılıçoğlu, Ahmet**, Türk Medeni Kanununda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, Ankara 2002, s.6.

<sup>610</sup> **Şıpka**, Aile Konutunda Eşin Rızası, s.135.

<sup>611</sup> **Yavuz**, s.287.

<sup>612</sup> **Acar**, Aile Konutu, s.77.

<sup>613</sup> **Gümüş**, s.59.

<sup>614</sup> **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.6.

<sup>615</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s. 59; **Zevkliler / Gökyayla**,s.338.

gereğince her zaman fesh edilebileceği için fesih anında rızanın alınması gerekir. Fakat sonradan da alınması mümkündür<sup>616</sup>.

Rıza alınmadan yapılan işlemin geçersiz olacağı açıkça ifade edilmemiş ise de, 349/I’de ve TMK 194/I’de geçen “... kira sözleşmesini feshedemez” şeklindeki ifadesinde rıza alınmadan yapılan fesih beyanının kesin hükümsüz olacağı kabul edilmelidir<sup>617</sup>. Fesih beyanının hükümsüz olması halinde kira sözleşmesi sona ermeyecektir<sup>618</sup>.

Kiracı eşin diğer eşin rızasını almadığı gibi, bu rızanın alınmasının mümkün olmadığı veya diğer eşin haklı sebep olmadan rıza vermekten kaçındığı durumlar da söz konusu olabilir. Bu durumda, Kanun Koyucu kiracı eşe hakim müdahalesine başvurma imkanı tanımaktadır. Bu husus, TBK m.349/II’de “*Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hakimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir*” denilmek suretiyle düzenlenmiştir. Bu hükme göre, kiracı eşin hakime başvurabilmesi için iki farklı durum mevcuttur. Birincisi rızanın alınmasının mümkün olmaması halidir. Bu durum, eşlerden birinden kaynaklanan objektif sebeplerle rızanın alınamaması halidir<sup>619</sup>. Rızanın alınamaması durumuna örneğin eşin gaiplik sebebiyle kendisinden haber

---

<sup>616</sup> **Yavuz**,s.287.

<sup>617</sup> **Şıpka**, Aile Konutunda Eşin Rızası, s.145; **Doğan, Murat**, Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu, EHF 2002, C.VI, S.1-4, s.291; **Gümüş**,s.60.

<sup>618</sup> **Doğan**, Yeni Bir Müessese, s.296; **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.325; **Yavuz**, s.288.

<sup>619</sup> **Gümüş, Mustafa Alper**, Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri (TMK m.185-281), İstanbul 2008 , s.85.

alınamaması<sup>620</sup> veya adres bırakmadan uzun bir seyahate çıkması<sup>621</sup>, kaza geçirmesi, ruhi hastalık nedeniyle rıza verecek durumda olmaması durumlarını gösterebiliriz. Bu durumda, eşin yasal temsilcileri varsa rıza yasal temsilcilerden alınmalıdır<sup>622</sup>. Fakat rızanın alınmaması geçici nitelikte ise, rızanın geciktirilmesi telafi edilemeyecek sonuçlara yol açacağı durumlarda da kiracı eşe rıza alınmadan tek başına işlem yapma yetkisi tanınmalıdır<sup>623</sup>.

Hakime başvurulması gereken ikinci durum ise, diğer eşin rıza vermekten haklı sebep olmaksızın kaçınmasıdır. Haklı sebep olmadan rızadan kaçınmaya örnek olarak, kiralanan yerin aile sağlığı için elverişsiz olması durumunda kiracı eşin başka uygun bir konut kiralmasına diğer eşin rıza vermemesini, kirasının pahalı olması, işyerine uzak olması durumunda kira sözleşmesini feshe rıza göstermemesini<sup>624</sup> gösterebiliriz. Hakim kiracı eşin başvurusunu kiracı eşin menfaati, diğer eşin ve ailenin menfaatleri ışığında değerlendirerek karar verecektir<sup>625</sup>. Hakimin kararı eğer rızanın alınmaması sebebine dayanıyorsa, kiracının yaptığı fesih veya fesih bildirimini geçmişe etkili olarak geçerli kılmaz. Fakat eşin haklı sebep olmadan rızadan kaçınması sebebine dayanıyorsa, hakimin vereceği karar geçmişe etkili sonuçlar doğurur<sup>626</sup>.

---

<sup>620</sup> Yavuz, s.288.

<sup>621</sup> Şıpka, Aile Konutunda Eşin Rızası, s.173.

<sup>622</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.60.

<sup>623</sup> Şıpka, Aile Konutunda Eşin Rızası, s.178.

<sup>624</sup> Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.12.

<sup>625</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.61.

<sup>626</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.61.

Yukarıda bahsettiklerimiz sadece eşlerden birinin kira sözleşmesinde kiracı sıfatında olduğu durumlarda geçerli olacaktır. Sözleşmeyi eşlerin her ikisinin imzalaması veya TBK m. 349/III ve TMK m. 194/IV gereğince diğer eşin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi durumunda, diğer eşin rızasının aranması gibi bir durum söz konusu olmayacaktır<sup>627</sup>. Bahsettiğimiz üzere, kiracı olmayan eşin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi mümkündür. TMK m. 194/IV'e göre, "*Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur*". Madde hükmünden de görüldüğü üzere, kiracı olmayan eş bildirimde bulunmakla kira sözleşmesinin tarafı haline geldiği için burada "*birlikte kira*" ortaya çıkmaktadır<sup>628</sup>. Kiracı olmayan eşin sözleşmenin tarafı haline gelmesi sözleşmenin sona ermesi bakımından önem arz etmektedir. Şöyle ki TBK 349/III'e göre, "*Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması halinde kiraya veren, fesih bildirimini ve fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır*". Bu hüküm gereğince kiraya veren fesih bildirimini ve fesih ihtarına bağlı ödeme süresini sadece eşlerden birine değil, her ikisine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.

## **§ 8. TAHLİYE YOLUYLA SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ**

### **I. Genel Olarak**

Tahliye davası yoluyla sona erme, konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından en sık rastlanan sona erdirme yöntemidir. Nitekim tahliye davası ile sona erdirme yöntemi

---

<sup>627</sup> Kılıçoğlu, Diğer Eşin Rızası, s.11.

<sup>628</sup> Yavuz, s.290.

sadece konut ve çatılı işyeri kiralari açısından mümkündür<sup>629</sup>. 6570 sayılı Kanunda olduğu gibi, 6098 sayılı TBK’da da gerek belirli, gerekse de belirsiz süreli sözleşmeler bakımından hem kiracıya, hem de kiraya verene dava yoluyla sona erdirmeye imkanı tanınmıştır<sup>630</sup>. İlk önce belirtmek gerekir ki, dava yoluyla sözleşmeyi sona erdirmeye yetkisi sadece kiraya veren için öngörülmüştür<sup>631</sup>. Dava yoluyla sona erme sebepleri kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olarak TBK’da ikiye ayrılmaktadır. Kiraya verenden kaynaklanan sebepler kiraya verenin, onun TBK’da sayılan yakınlarının gereksinimi, kiralananın sonradan inşası veya imarı sebebi başlığı altında TBK m. 350’de, kiralananı sonradan edinen malikin ve onun yakınlarının gereksinimi sebebiyle yeni malikin gereksinimi başlığı altında TBK m. 351’de düzenlenmiştir. Kiracıdan kaynaklanan sebepler ise, kiracının yazılı tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar sebebiyle tahliye, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli konutunun bulunması sebepleri olarak TBK m. 352’de düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirmeye sebepleri bunlarla sınırlıdır. Nitekim bu husus “*Dava sebeplerinin sınırlılığı*” başlıklı m. 354’de düzenlenmiştir. Bu hükme<sup>632</sup> göre, “*Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez*”. Diğer bir anlatımla, dava yoluyla sözleşmeyi sona erdirmeye sebeplerine

---

<sup>629</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.316.

<sup>630</sup> **Akyiğit**, s.173.

<sup>631</sup> **Yavuz**, s.297.

<sup>632</sup> 6217 Sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna eklenen ve 6353 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 53. maddesi ile değiştirilen Geçici 2. madde gereğince, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda, TBK m. 354 hükmü 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle uygulanmaz.

yeni bir sebep eklenemez, bu sebeplere ilişkin hususlar kiracı aleyhine değiştirilemez<sup>633</sup>. Yavuz ise, TBK m. 354 hükmünü geniş yorumlayarak, bu hükmün sadece dava sebeplerinin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği açısından değil, hem de kiracıyı koruyucu nitelikteki kuralları kiracı aleyhine değiştiren tüm anlaşmaların geçersiz olduğunu vurgulamaktadır. Başka bir ifade ile gerek konut ve çatılı işyerine uygulanacak genel hükümler, gerekse de konut ve çatılı işyerine ilişkin özel hükümler bakımından kiracı aleyhine sözleşme TBK m.354 kapsamında değerlendirilmelidir<sup>634</sup>.

## **II. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebep ve Tahliye**

### **A. Konut ve İşyeri İhtiyacı Sebep ve Tahliye**

#### **1. Genel Olarak**

Konut ve çatılı işyeri kirasında kiraya verenin kendisinin ve yakınlarının sonradan bu konut veya işyerine ihtiyacı ortaya çıkabilir. Kanun Koyucu da bunu dikkate alarak kiraya verenin veya yakınlarının konut veya işyerine ihtiyacını bir tahliye sebebi olarak öngörmüştür<sup>635</sup>. Bu husus TBK m. 350/I'de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, “*Kiraya veren kira sözleşmesini;*

*1.Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde*

---

<sup>633</sup> Aydemir, s.215; Yavuz, s.298.

<sup>634</sup> Yavuz, s.298.

<sup>635</sup> Akyiğit, s.174-175.

*açacağı dava ile sona erdirebilir*”. Bu düzenleme 6570 sayılı Kanundaki düzenleme ile bazı farklılıklar<sup>636</sup> hariç büyük oranda paraleldir.

Konut veya işyeri ihtiyacı olan kişilerin çevresi, TBK m. 350/I hükmünde açıkça belirtilmiştir. Madde hükmünden de görüldüğü üzere bu kişiler, kiraya veren, eşi, altsoyu üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümü olduğu kişilerdir. İlk olarak Kanun Koyucu doğal olarak kiraya verenin ihtiyacını göze alarak ona dava hakkı tanımıştır. Kanun Koyucu açıkça kiraya verenden bahsettiği için kiraya veren kiralananın maliki veya kiraya veren sıfatını taşıyan intifa hakkı sahibi de olabilir<sup>637</sup>. Önemli olan sözleşmede kiraya veren sıfatını taşımaktır<sup>638</sup>. Burada tartışmalı bir husus, kiraya verenle malikin farklı kişiler olduğu durumlarda malikin ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açıp açmayacağıdır. Doktrinde bir görüşe göre, kiraya veren sıfatı taşımayan kuru mülkiyet sahibi malikin ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açamayacaktır<sup>639</sup>. Başka bir görüşe göre ise, kiralanan üzerinde intifa hakkı gibi sınırlı aynı hak olmadığı sürece malikin dava açmaması hakkaniyete uygun değildir<sup>640</sup>. Diğer bir görüşe göre ise, malikin dava hakkı mülkiyet hakkından

---

<sup>636</sup> Bu farklılık dava açma süresi ve davayı açabilecek kişiler bakımındandır. **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.340.

<sup>637</sup> **Tandoğan**, I/2, s.242; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi,s.344; **Doğan**, Sona Erme, s.75; **Zevkliler/Gökyayla**, s.340.

<sup>638</sup> **Akyiğit**, s.175.

<sup>639</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.75; **Zevkliler/Gökyayla**, s.340; Bu yönde karar için bkz.Yarg.6.HD.T.03.11.1992, E.11798, K.12411 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.199-200).

<sup>640</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.367.

kaynaklandığı için TBK m. 350 /I'e dayanma hakkı vardır<sup>641</sup>. Bize göre de Kanun Koyucu kiraya verenden bahsettiği için kiraya veren olmayan malik mülkiyet hakkına dayanarak dava açamayacaktır.

Alt kira söz konusu olduğu halde ilk kiracının alt kiracıdan ihtiyaç sebebiyle tahliye istemesi mümkündür<sup>642</sup>. Kiraya verenin birden fazla olduğu durumlarda ise, tahliye davası açma imkanı mülkiyetin niteliğine göre değişiklik gösterir. Şöyle ki, kiralananın paylı mülkiyette olduğu durumda pay ve paydaş çoğunluğu ile karar alınması gerekir<sup>643</sup>. Paydaşlardan biri veya kanun gereği birisinin paydaş sıfatı olmayan eşi, altsoyu, üstsoyu veya bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konut ihtiyacı için tahliye istenemez<sup>644</sup>. Elbirliği mülkiyetinde ise, davanın açılabilmesi için oybirliği gerekir<sup>645</sup>.

6570 sayılı Kanun döneminde kiraya veren dışında ihtiyaç nedeniyle sadece eşine ve çocuklarına tahliye hakkı tanınmaktaydı. Diğer bir ifadeyle, kiraya veren hiç bir üstsoyunun anne –babasının<sup>646</sup>, kardeşinin, yeğeninin<sup>647</sup> vb. ihtiyacı için dava açamazdı. Ayrıca kiraya veren çocukları dışında altsoyundan olan torunun<sup>648</sup> ihtiyacı

---

<sup>641</sup> **Aysal, Mustafa**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, BÜHFKHHD, Y.2013, C.9, S.103-104,s.184; Bu yönde uygulama için bkz.Yarg. 6.HD.T. 30.11.2006, E.9443, K.12237 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.I, s.931-932).

<sup>642</sup> **Tandoğan, I/2**, s.242; **Doğan**, Sona Erme, s.75.

<sup>643</sup> Yarg. 6.HD. T.05.02.2007, E.12148, K.827 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. I, s.923).

<sup>644</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.344.

<sup>645</sup> Yarg.6.HD.T.27.02.1995, E.1960, K.2142 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu,s.184).

<sup>646</sup> Yarg.6.HD.T.27.03.1995, E.3122,K.3226 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.183-184).

<sup>647</sup> Yarg.6.HD.T. 21.06.2010, E.4516, K.7629 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.I, s.965).

<sup>648</sup> Yarg.6.HD.T.07.03.2000, E.1983, K.2109 (**Erdoğan**, Kira Alacağı ve Tazminat,s.788).

için bile dava açma hakkına sahip değildi. Buna karşılık, 6098 sayılı TBK kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle tahliye isteyebileceği kişilerin dairesini genişletmiştir. Şöyle ki buraya altsoyu , üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler de dahil edilmiştir. Görüldüğü üzere, kiraya verenin altsoyu sadece çocukları ile sınırlanmamış, hatta üstsoyuna da –anne - baba, dede ve diğerlerine, kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilere de ihtiyaç sebebiyle tahliye hakkı tanınmak suretiyle isabetli bir düzenlemeye yer verilmiştir <sup>649</sup>. Madde Gerekeçe’inde de belirtildiği üzere bu düzenleme yapılırken “*çocuk*” yerine “*altsoyu*” ifadesini kullanarak 6570 sayılı Kanun döneminde torun ve torun çocuklarının gereksinimi bakımından ortaya çıkan olumsuz sonuçlar terk edilmiştir. Ayrıca Türk toplumunun aile içi ilişkileri dikkate alınarak üstsoya da ihtiyaç nedeniyle tahliye hakkı tanınmıştır. Kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin dairesi TMK m.364’te belirtilmiştir. Bu kişiler altsoy ve üstsoy ile kardeşlerdir. Fakat doktrinde bu kişilerin sadece TMK m.364’le sınırlı tutulmamasının gerektiği yönünde görüş vardır<sup>650</sup>.

## 2. Kiraya Veren Konut İhtiyacı

Kiraya verenin tahliye isteyebilmesi için kendisinin kiralananı kullanma ihtiyacı bulunmalıdır. Fakat hangi durumlarda ihtiyacın mevcut olduğunun kabul edileceği belirtilmemiştir. Buna karşılık, doktrinde ve uygulamada sık karşılaşılan örnekler ele alınarak kiraya verenin konut ihtiyacı olduğu durumlar tespit edilmeye çalışılmıştır<sup>651</sup>. Biz de bu örnekler üzerinden kiraya verenin konut ihtiyacının olduğu durumları incelemeye çalışacağız.

---

<sup>649</sup> Akyiğit,s.176; Aksi görüş için bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.345.

<sup>650</sup> Akyiğit,s.177.

<sup>651</sup> Doğan, Sona Erme,s.83; İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.342; Zevkliler / Gökyayla, s.341.

### **a. Kiraya verenin kirada veya bir başkasının yanında oturması**

Kiraya verenin kirada oturması onun konut ihtiyacının mevcut olduğunu gösteren başlıca hususlardan biridir<sup>652</sup>. Nitekim Yargıtay da kiraya verenin kendisinin kirada oturmasını tahliye için bir karine kabul ederek<sup>653</sup> başka şart aramaksızın kiralananın tahliyesine karar vermiştir<sup>654</sup>. Ayrıca kiraya verenin kendi kiraya vereni tarafından tahliye tehdidi altında olması zorunlu değildir<sup>655</sup>. Çünkü kirada oturan kimsenin oturduğu kiralananın çıkarılma ihtimali her zaman olduğu için, böyle bir tehdit tehlikesi her zaman vardır<sup>656</sup>.

Kiraya verenin kirada değil, bir akrabası veya arkadaşının yanında oturmak zorunda kaldığı durumlar da kiraya verenin konut ihtiyacının kapsamına girmektedir. Örneğin, damadının yanında oturan ihtiyaç sahibi kişinin geçinemediği gerekçesi ile tekbaşına oturma isteği zorunlu bir ihtiyaç olarak kabul edilmiştir<sup>657</sup>. Yahut da reşit olan ve yüksek öğrenim yapan bir kişinin babaannesi ile bir arada oturmak istememesi bir ihtiyaç olarak kabul edilmiştir<sup>658</sup>. Ayrıca kiraya verenin ariyet sözleşmesi ile ariyet olan bir alanda oturduğu durumlarda da ihtiyacının olduğu kabul edilmelidir<sup>659</sup>.

---

<sup>652</sup> **Yavuz**, s.302; **Zevkliler/Gökyayla**, s.341; **Doğan**, Sona Erme,s.83; **Aral/Ayrancı**, s.302.

<sup>653</sup> Yarg. 6.HD. T. 25.09.2006, E.6573, K.9028 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. I, s.936-937); Yarg. 6.HD.T. 26.12.1995, E.12579, K.12612 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu,s.169-170).

<sup>654</sup> Yarg. 6.HD. T.18.03.2008, E.452, K. 3253, (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. I, s.911).

<sup>655</sup> **Tandoğan, I/2**, s.245; **Aral /Ayrancı**, s.302; Yarg. 6.HD.T.21.03.2013, E.2188, K.4985 (**İnceoğlu**, Kira Hukuku, C. II, s.342. dpn.595); Yarg. 6.HD.T.07.03.1988, E.15849, K.3446, (**Erdoğan**, Kira Alacağı ve Tazminat, s.772).

<sup>656</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.83.

<sup>657</sup> Yarg. 6.HD.T.15.01.1988, E.12410, K.377 (**Burcuoğlu**, Tahliye, s.360).

<sup>658</sup> Yarg. 6.HD.T.17.10.1995, E.9724, K.9995 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.171).

<sup>659</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.85.

### **b. Kiraya verenin sağlık durumu nedeniyle kiralanan ihtiyacının olması**

Kiraya verenin konut ihtiyacının mevcut olduğu kabul edilen durumlardan biri de kiraya verenin sağlık durumunun gerektirmesidir. Örneğin, kalp hastası olan kiraya verenin apartmanın en üst katında oturduğu durumda, kiralanan ise başka bir yerde asansörlü bir binada ise, kiraya veren tahliye isteyebilecektir<sup>660</sup>. Ayrıca kiraya verenin oturduğu konutun bronşit, astım hastalığı nedeniyle havası iyi gelmeyen bir semtten, kiralananın bulunduğu havası iyi gelen bir semte taşınma ihtiyacı, romatizmalı olan kiraya verenin oturduğu evin rütubetli olması kiralananın ise, rütubetsiz olması<sup>661</sup> da sağlığın gerektirdiği samimi bir ihtiyaçtır<sup>662</sup>. Fakat bu gibi durumların tahliye nedeni olabilmesi için hastalığın sağlık raporu, kiralananın sağlığa elverişli olmasının ise, bilirkişi raporu ile belgelenmesi gerekir<sup>663</sup>.

### **c. Kiralananın kiraya veren için fiziki, ekonomik, konum olarak daha elverişli olması**

Kiraya verenin oturduğu konutun ihtiyaçlarını karşılamaması durumunda, kiraya verenin fiziki olarak daha elverişli kiralananına geçmek için ihtiyaç nedeniyle tahliye isteyebileceği kabul edilmiştir<sup>664</sup>. Örneğin, kiraya verenin yeni çocuklarının

---

<sup>660</sup> YHGK.T.27.01.1982, E.727, K.60 (Erdoğan, Kira tespiti ve Kira Alacağı, s.908).

<sup>661</sup> Zevkliler / Gökyayla, s.342.

<sup>662</sup> Tandoğan, I/2, s.246, dñn.206'da anılan karar.

<sup>663</sup> Doğan, Sona Erme, s.86; İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.345; Yarg. 6.HD. T.22.11.2007, E.10083, K.12689 (Ruhi, Kira Hukuku, C.I, s.916); Yarg. 6.HD.T.16.03.1999, E.405, K.2386 (Erdoğan, Kira Alacağı ve Tazminat s.785).

<sup>664</sup> Yavuz, s.302; Zevkliler / Gökyayla,s.343; Doğan, Sona Erme, s.86- 87; Tandoğan, I/2, s.246.

doğması, büyümesi <sup>665</sup>, tatilde çocukların anne baba yanına gelmesi <sup>666</sup> nedeniyle konutun aileye dar gelmesi kiralananın ise, bu ihtiyaçları karşılayacak durumda olması ihtiyacın varlığı için yeterlidir. Ayrıca kiraya verenin bakıma muhtaç anne babasının kiraya verenin yanına yerleşmesi de konutun kiraya veren için yetersiz olduğu ve kiralananın tahliyesini isteyebilmesi için yeterli sebep olarak gözükmektedir<sup>667</sup>.

Kiraya verenin oturduğu konutun kiralanana nazaran yakıt ve masraflarının, yan giderlerinin daha çok olması kiralananın kiraya veren açısından ekonomik açıdan daha elverişli olduğunu gösterir ve gerçek bir ihtiyaç olarak kabul edilmelidir<sup>668</sup>.

Kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle tahliye sebeplerinden biri de kiralananın kiraya verenin oturduğu konuta nazaran konum olarak daha elverişli olmasıdır. Örneğin, kiralananın mevki, kiraya verenin işyerine ve çocukların okuluna yakınlığı<sup>669</sup> gibi durumları gösterebiliriz. Fakat Yargıtay işyerine yakınlık sebebiyle kiralananın tahliye talebini kiraya verenin oturduğu yerde her türlü ulaşım vasıtalarının olduğu halde kabul etmemektedir<sup>670</sup>. Doktrinde ise, bu durumda kiraya verenin oturduğu yer ile kiralananın işyerine uzaklığı karşılaştırılmalı, aşırı fark olduğu durumlarda kiraya verenin tahliye talebinin kabul edilmesinin gerektiği savunulmaktadır. Diğer bir taraftan ise, yeterli ulaşım vasıtaları bulunsa dahi, büyük şehirlerde işyerine ulaşımın

---

<sup>665</sup> Yarg. 6.HD.T.17.02.1961, E.895, K.1232 (**Olgaç**, Tespit ve Tahliye, s.138).

<sup>666</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.87.

<sup>667</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.346.

<sup>668</sup> Yarg. 6.HD.T.27.02.1981, E.11856, K. 3306 (**Erdoğan**, Kira Tespiti ve Kira Alacağı, s. 925); Yarg. 6.HD.T.25.06.1987, E.5435, K.7565 (**Erdoğan**, Kira Tespiti ve Kira Alacağı, s.938).

<sup>669</sup> YHGK.T.23.12.1987, E.6-542, K.1062 (**Burcuoğlu**, Tahliye,s.367-368).

<sup>670</sup> Yarg. 6.HD.T.26.09.1995, E.8442, K.8786 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.170).

fazla zaman aldığı dikkate alınırsa bu talebin ulaşım vastalarının yeterli olması nedeniyle reddedilmesi hakkaniyete aykırıdır<sup>671</sup>.

#### **d. Kiraya verenin yazlık ihtiyacı ve diğer sebepler**

Kiraya verenin ihtiyacı hususunda ele alınacak diğer bir konu ise, yazlık ihtiyacı nedeniyle tahliyenin istenmesidir. Yazlık ihtiyacı toplumun günlük yaşamının sonucunda oluşmuş bir ihtiyaçtır. Bu yönüyle de yazlık konutun daimi konutun bir tamamlayıcısı olduğu dikkate alınırsa, yazlık konut ihtiyacını da zorunlu bir ihtiyaç saymak gerekir<sup>672</sup>. Örneğin, her yıl yaz mevsiminde tatilini geçirmek üzere Türkiye'ye gelen kiraya verenin kendi evinde –kiralanda kalmak istemesi doğal hakkıdır<sup>673</sup>. Fakat doktrinde yazlığa ilişkin kira sözleşmesinin altı aydan kısa süreli yapılması halinde, TBK m.339 gereğince, bir konut bulunmayacağı için TBK m.350'nin de uygulanmayacağı belirtilmektedir<sup>674</sup>.

Kiralananın tahliyesi için bir diğer sebep ise, kiraya verenin kiralananın bulunduğu yere taşınmasıdır. Örneğin, kiraya verenin tayinin kiralananın bulunduğu yere çıkması<sup>675</sup>, yurtdışından kesin dönüş yaparak Türkiye'ye dönmesi<sup>676</sup> durumlarında konut ihtiyacının olduğu kabul edilmelidir.

---

<sup>671</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.347; **Doğan**, Sona Erme , s .89.

<sup>672</sup> Yarg. 6.HD. T.28.04.1998, E.3638, K.3667 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.165).

<sup>673</sup> YHGK.T.21.10.1992, E.6, K.603; YHGK. T. 23.12.1992, E. 667, K.755 (**Erdoğan**, Kira Alacağı ve Tazminat,s.760- 761).

<sup>674</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.349.

<sup>675</sup> **Tandoğan**, I/2, s.246; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.342; **Doğan**, Sona Erme, s.87.

<sup>676</sup> Yarg. 6.HD.T.21.09.1993, E.8376, K.8876 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.188).

### 3. Kiraya Verenin Eşinin, Altsoyu, Üstsoyunun ve Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin İhtiyacı

Kiraya verenin kendisinin yanı sıra eşinin, çocuklarının, üstsoyunun ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin de ihtiyacı sebebiyle de kiralanana tahliye davası açabileceğini yukarıda belirtmiştik. Kiraya verende olduğu gibi burada ihtiyacın olduğu durumlar belirtilmemiştir. Burada uygulamayı esas alarak kiraya verenin eşinin, altsoy, üstsoyunun ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı olduğu durumları belirlemeye çalışacağız.

Kiraya verenin eşinin ihtiyaç sebebi olarak tahliye davası açabilmesi için doktrinde hakimin eşlerin ayrılığına karar vermesi durumunda ayrı yaşamlarının gerekmesi (TMK m.170), eşin ortak hayat sebebiyle kişiliğinin, ekonomik güvenliğinin veya ailenin huzurunun ciddi biçimde tehlikeye düştüğü için ayrı konutta kalma hakkının doğması (TMK m.197) gibi sebepler gösterilmektedir<sup>677</sup>. Ayrıca kiraya verenin eşinin sağlığının gerektirdiği durumlarda da eşin ihtiyacı için tahliye davası açılabilir<sup>678</sup>.

Altsoydan olan çocukların konut ihtiyacının olduğu durumlara ise, çocuğun kiralananın bulunduğu şehirde üniversite kazanması<sup>679</sup>, reşit olması nedeniyle ailesinden ayrı yaşamak istemesi<sup>680</sup>, evlilik hazırlığı içinde olması<sup>681</sup>, askerden

---

<sup>677</sup> **Yavuz**,s.302; **Doğan**,Sona Erme,s.90.

<sup>678</sup> Yarg. 6.HD. T.25.09.2003, E.6287, K.6402 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.157-158).

<sup>679</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.90.

<sup>680</sup> Yarg. 6.HD.T.18.03.2008, E.609, K.3216 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.I, s.911- 912).

<sup>681</sup> Yarg. 6.HD.T.10.03.2003, E.1043, K.338 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. I, s.949).

dönmesi ve evlenecek olması<sup>682</sup>, memur olarak tayininin kiralananın bulunduğu şehire çıkması<sup>683</sup> gibi durumları gösterebiliriz. Diğer üstsoy ve kiraya verenin kanunla bakmakla yükümlü olduğu kişilerin de yukarıda bahsettiğimiz ihtiyaçları için sebebiyle kiraya veren tahliye davası açabilir.

#### 4. Konut İhtiyacının Gerçekleşmiş ve Samimi Olması

Kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilmesinin önemli şartlarından biri de, kiraya verenin ihtiyacının gerçek ve samimi olmasıdır. Her ne kadar TBK m.350/I'de bu açıkça ifade edilmese de, fakat maddede geçen "*kullanma zorunluluğu varsa*" ifadesi bu sonuca götürmektedir<sup>684</sup>. Bu hükmün amacı dürüstlük kuralı gereğince kiraya verenin ihtiyaç gerekçesiyle farklı bahanelerle kiralananı tahliye ettirebilmesinin önüne geçmektir<sup>685</sup>. Kiraya verenin ihtiyacının gerçek ve samimi olması soyut bir kavram olduğu için hangi durumda ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunu belirlemek güçtür. Bu nedenle de bazı fiili karinelere yola çıkılarak gerçeklik ve samimilik unsuru incelenmektedir<sup>686</sup>. Fakat bu durumda, hakim somut olayın şartlarına göre, kiraya verenin sosyal yaşam düzeni, bu düzenin gerektirdiği ihtiyaçlar, sosyal ve ekonomik durumu ve diğer şartları dikkate almalıdır<sup>687</sup>.

İhtiyacın gerçek ve samimi olması unsurunu çoğu zaman bir birinden ayırmak mümkün olmadığı için aynı örnekler doktrinde bazen gerçeklik, bazen de samimilik

---

<sup>682</sup> Yarg. 6.HD.T.12.04.1993, E.4232, K.4386 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.189).

<sup>683</sup> **Tandoğan**, I/2, s.249, d.pn. 222'de anılan karar.

<sup>684</sup> **Zevkililer / Gökyayla**, s.339.

<sup>685</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.91.

<sup>686</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.357; **Doğan**, Sona Erme, s.92.

<sup>687</sup> **Zevkililer / Gökyayla**, s.339; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.343.

başlığı altında incelenmektedir<sup>688</sup>. İhtiyacın gerçek olması denildiğinde, kiralananın tahliyesi kiraya verenin mevcut ihtiyacını sürekli ve devamlı olarak karşılaması anlaşılmaktadır<sup>689</sup>. Örneğin, henüz doğmamış ihtiyaç için tahliye davası açılmaz<sup>690</sup>. İhtiyacın gerçek olması için ihtiyacın doğmuş olması veya doğacağına kesin olması yeterli olmayıp hem de dava süresi boyunca devam etmiş olması gerekir<sup>691</sup>. Diğer bir anlatımla, ihtiyacın sürekli olması gerekir<sup>692</sup>.

Kiraya verenin ihtiyacının samimi olması denildiği zaman ise, kiraya verenin ihtiyaç sebebinin arkasında başka bir amacın bulunmamasının gerektiği anlaşılmaktadır<sup>693</sup>. Örneğin, Yargıtay kiraya verenin tahliyesini istediği kiralananı satışa çıkarmasını<sup>694</sup>, kiraya verenin kendisine ait boş konutu kiraya vererek kiralananın tahliyesini istemesini<sup>695</sup>, uzun dönem askerliğe sevk edilmiş oğlunun ihtiyacı<sup>696</sup> için kiralananın tahliye istemesi gibi durumları kiraya verenin samimi olmadığına fiili karine olarak kabul etmiştir.

---

<sup>688</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.357; **Yavuz**, s.303; **Tandoğan**, I/2, s.249.

<sup>689</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.92.

<sup>690</sup> Yarg.6.HD.T.18.11.2008, E.11196, K.12752 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.I, s.904).

<sup>691</sup> YHGK.T.06.02.1991, E.6-624, K.40 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.181).

<sup>692</sup> Yarg.6.HD.02.11.1988, E.10743, K.16046 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.218-219).

<sup>693</sup> **Doğan**, Sona Erme,s.92.

<sup>694</sup> Yarg.6.HD.T.05.12.2005, E.9635, K.11149 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.156).

<sup>695</sup> Yarg.6.HD. T.14.07.2003, E.5588, K.5474 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.159-160).

<sup>696</sup> Yarg.6.HD.T.04.12.1991, E.14138, K.15226 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.209).

## B. İşyeri İhtiyacının Kabul Edildiği Durumlar

### 1. Genel Olarak.

6570 sayılı GKHK m.7/c'de “*gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise, kira akdinin hitamında*” şeklinde bir hükme yer verilmişti. Diğer bir anlatımla, kiraya verenin kendisi, eşi ve çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat devam ettirecek olması halinde, işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi istenebilirdi. Buna karşılık, 6098 sayılı TBK m.350/I'de “*Kiraya veren, kira sözleşmesini; kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için... işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa*” denilmekle işyerine ihtiyacı olan kişinin hem meslek veya sanatla ilgili kendisinin bizzat çalışma gibi ihtiyacını, hem de kendisinin çalışmayarak başkalarını çalıştırabilme ihtiyacı dikkate alınmıştır<sup>697</sup>. Yeni düzenlemeden görüldüğü gibi, konut ve işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye şartları aynı olsa da kullanım amaçlarından<sup>698</sup> kaynaklanan farklılıklar nedeniyle işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliyesini ayrıca incelemeyi gerekli buluyoruz. Bahsettiğimiz üzere işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye konut ihtiyacı sebebiyle tahliye ile büyük ölçüde örtüştüğü üzere, ihtiyaç sebebiyle dava açabilecek kişiler bakımından konut ihtiyacında yaptığımız açıklamalar burada da geçerlidir. Ayrıca burada da konut ihtiyacında olduğu gibi, işyeri ihtiyacı konusunda da TBK'da bir açıklama olmadığı için işyeri ihtiyacı doktrin ve uygulamadaki örnekler üzerinden ele alınacaktır.

---

<sup>697</sup> Akyiğit, s.180.

<sup>698</sup> Doğan, Sona Erme, s.104.

## **2. Kiraya Verenin İşyeri İhtiyacının Kabul Edildiği Durumlar**

### **a. Kiraya verenin kendisinin kirada olması**

Konut ihtiyacında olduğu gibi, işyeri ihtiyacında da kiraya verenin kendisinin kirada olması tahliye için önemli nedendir. Fakat konuttan farklı olarak, işyeri ihtiyacında kiraya verenin kendisinin kirada oturması tek başına tahliye için yeterli olmamaktadır. Yargıtay'a göre, kiraya verenin kirada olmasının yanı sıra, kendisinin tahliye tehdidi altında olması<sup>699</sup> veya ihtiyaç duyduğu yerin kiracı olarak kullandığı yer kadar elverişli<sup>700</sup> olması gerekir. Bahsettiğimiz şartlardan birinin varlığı yeterli olup, ikisinin birlikte gerçekleşmesi aranmaz<sup>701</sup>. Burada önemli hususlardan biri de tahliye tehdidi altında olma veya kiralananın kiraya verenin kiracı olarak kullandığı taşınmazdan daha elverişli veya ona eşit olduğu hususunun hakim tarafından kendiliğinden dikkate alınıp alınmayacağıdır. Yargıtay'a göre, kiraya veren kendisinin tahliye tehdidi altında bulunduğunu ileri sürmedikçe, hakim bunu kendiliğinden dikkate almayacak, kiralananın kiracı olarak kiraya veren tarafından kullanılan yerden daha elverişli veya ona eşit olduğu hususunu kiraya veren ileri sürmemiş olsa bile, hakim tarafından resen dikkate alınıp belirlenmesi gerekir<sup>702</sup>.

### **b. Kiraya verenin işlerinin büyümesi**

Ticaret hayatının gelişimi ile ilgili olarak ticari faaliyetin genişletilmesi gerekli olabilir. Bu yönüyle de kiraya verenin işlerinin genişleyerek mevcut işyerine sığmadığı

---

<sup>699</sup> YHGK. T.27.01.1993, E.700, K.1 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.266-267).

<sup>700</sup> Yarg.6.HD.T.21.04.2010, E.13659, K.4709 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. I, s.966-967).

<sup>701</sup> Yarg.6.HD.T.28.01.2010, E.10041, K.703 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. I, s.973).

<sup>702</sup> Yarg.6.HD.T. 04.02.2010, E.11301, K.992 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. I, 971-972).

durumlarda, ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesini isteyebilir<sup>703</sup>. Örneğin, Yargıtay'a göre, beş ayrı yerde gözlükçü dükkanı olan ihtiyaç sahibinin ticaretini genişletmek için başka bir yerde de dükkan açma nedeniyle kiralananın tahliyesini istemesi serbest ekonomi sistemi içinde zorunlu bir ihtiyaçtır<sup>704</sup>.

**c. Kiraya verenin işinden ayrılarak yeni bir iş kurması veya yaptığı işe ek olarak bir iş kuracak olması**

Kiraya verenin mevcut işyerinden ayrılarak yeni bir iş kurma isteği de işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyeye sebep olan durumlardandır. Örneğin, memurluktan istifa ederek ticarete atılan veya devlet hastanesinden ayrılarak özel muayenehane açmak isteyen doktorun durumunu örnek verebiliriz<sup>705</sup>. Kiraya verenin emekli<sup>706</sup> olması veya yurda kesin dönüş yapması<sup>707</sup>, işsiz<sup>708</sup> olması nedeniyle ailesinin geçimini sağlamak için yeni bir iş kuracak olması da bu kapsamda değerlendirilmektedir. Burada önemli hususlardan biri de kiraya verenin dava açtığı sırada işyerinden ayrılıp ayrılmamasının belirlenmesinin gerekli olup olmamasıdır. Doktrinde kiraya verenin tahliye davası açabilmesi için mutlaka işinden ayrılmasının gerekli olmadığı belirtilmektedir. Kiraya verenin dava süresi içinde de işinden ayrılmasının veya bunun için ciddi girişimlere bulunmasının yeterli bulunacağı savunulmaktadır<sup>709</sup>. Yargıtay uygulamasında ise, hem

---

<sup>703</sup> Doğan, Sona Erme, s.111-112; Tandoğan, I/2, s.252; Zevkliler / Gökyayla, s.347.

<sup>704</sup> YHGK.T.01.10.1997, E.6-630, K.762 (Erdoğan, Kira Alacağı ve Tazminat, s.817).

<sup>705</sup> Doğan, Sona Erme, s.116.

<sup>706</sup> Tandoğan, I/2, s.252.

<sup>707</sup> Yarg.6.HD.T.20.01.1993, E.393, K.305 (Tunaboğlu, Kira Kanunu, s.303).

<sup>708</sup> İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.350.

<sup>709</sup> Doğan, Sona Erme,s.117.

kiraya verenin yaptığı işi terketmediği sürece tahliye isteyemeyeceğine ilişkin<sup>710</sup>, hem de kiraya verenin çalıştığı yerden her zaman ayrılmasının mümkün olduğuna ilişkin kararlar<sup>711</sup> mevcuttur. Diğer bir anlatımla Yargıtayın bu yönde yerleşik bir tutumu yoktur.

Kiraya verenin kendi işine ilaveten ek bir iş kurmak amacı ile kiralananın tahliyesine ihtiyaç duyması da tahliye nedeni olabilir. Doktrinde bazı yazarlara göre, ikinci bir iş kurma nedeniyle tahliye bazı durumlarda mümkündür. Bu durum ise, kiraya verenin başka bir işte çalışsa da, bu işten elde ettiği gelire geçinemiyor olmasıdır<sup>712</sup>. Ayrıca kiraya verenin ek iş yapmasının mümkün olması gerekir. Örneğin, memurluk yapan birinin avukatlık yapması mümkün olmadığı için tahliye talebi kabul edilemez<sup>713</sup>. Uygulamada ise, ikinci bir işin zorunlu ihtiyaç kapsamına girmeyeceği için tahliye sebebi olarak kabul edilemeyeceği ifade edilmektedir<sup>714</sup>.

#### **d. Kiralananın fiziki, konum olarak elverişli olması**

Kiralananın fiziki, konum olarak elverişli olmasını konut ihtiyacından bahsederken ele almıştık. İşyeri ihtiyacı açısından da bu unsur önem arz etmektedir. Kiraya verenin tahliyesini istediği kiralanan kiraya verenin halen işini yürüttüğü yere kıyasen daha elverişli ise, kiralananın fiziki olarak elverişli olduğu söylenebilir. Örneğin, kiraya verenin iş hacminin genişlemesiyle ilgili olarak iş yaptığı yer ihtiyacı

---

<sup>710</sup> Yarg. 6.HD.T.05.07.2004, E.5604, K.5508 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.245).

<sup>711</sup> Yarg.6.HD.T.21.06.1995, E.6661, K.6900 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.273- 274).

<sup>712</sup> **Doğan**, Sona Erme,s.119.

<sup>713</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.352.

<sup>714</sup> Yarg.6.HD.T.12.07.1995, E.709, K.7324 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.271).

karşılıyorsa, kiralanan ise bu işi yürütmeğe daha müsaitse kiralanan fiziki olarak daha elverişli sayılmalı ve kiraya verenin tahliye talebi kabul edilmelidir<sup>715</sup>.

Konum olarak elverişli denildiği zaman ise, örneğin kiralananın kiraya verenin olduğu işyerine nazaran daha güvenli, daha çok müşteri toplayabilecek ana caddede olması, Adliyenin yerinin taşındığı durumda Adliyeye daha yakın bir yerde olan işyerine geçmek isteyen avukatın ihtiyacı gibi hususlar anlaşılmalıdır<sup>716</sup>.

### **3. Kiraya Veren Eşinin, Altsoy, Üstsoyunun veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin İşyeri İhtiyacı**

Konut ihtiyacında olduğu gibi, işyeri ihtiyacında da kiraya verenin yanı sıra, eşi, altsoyunun, üstsoyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı için de tahliye davası açılabilir. Örneğin, kiraya veren eşinin şimdiye kadar çocuklara baktığı için iş bulma ihtiyacını duymadığını, fakat şimdi ise bu engelin ortadan kalktığını ve kocasına ait kiralananada konfeksiyon işi ile meşgul olmak istediğini ileri sürerek kiralananın tahliyesi istemiştir<sup>717</sup>. Eşinin yanı sıra kiraya veren altsoyundan olan çocuklarının da ihtiyacı için tahliye açabilmektedir. Fakat çocukların reşit olmaması veya okula devam zorunluluğunun olması kiraya verenin böyle bir tahliye davası açması için engel teşkil eder<sup>718</sup>. Örneğin, çocuğun yeni askerden geldiği boşta olduğu<sup>719</sup> veya reşit olup da işsiz<sup>720</sup> olduğu durumlar tahliye için esas olabilir.

---

<sup>715</sup> Yarg.6.HD.T.05.11.1973, E.4880, K.4295 (Erdoğan, Kira Alacağı ve Tazminat, s.822).

<sup>716</sup> Doğan, Sona Erme, s.121.

<sup>717</sup> Yarg.6.HD.T.09.11.1987, E.8783, K.11045 (Burcuoğlu, Tahliye, s.432).

<sup>718</sup> Doğan, Sona Erme,s.122.

<sup>719</sup> Yarg.6.HD.T.14.09.1995, E.7630, K.8064 (Tunaboşlu, Kira Kanunu, s.258).

<sup>720</sup> Yarg.6.HD.T.19.04.1995, E.3914, K.4180 (Tunaboşlu, Kira Kanunu, s.275).

#### 4. İşyeri İhtiyacının Gerçek ve Samimi Olması

İşyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye de işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olması aranmaktadır<sup>721</sup>. İhtiyacın gerçek ve samimiliği ile bağlı olan hususlar üzerinde konut ihtiyacında durduğumuza göre, burada sadece fiili karineler üzerinden ihtiyacın gerçek ve samimi olup olmaması üzerinde duracağız.

Kiraya verenin samimi olmadığı fiili karinelere örnek olarak, ihtiyaç sahibinin ihtiyacını kiraya verende gidermesi mümkünken, kiralananın tahliyesini istemesi<sup>722</sup> veya tahliyesini istediği kiralananı kiraya vermesi<sup>723</sup>, kiraya verenin ihtiyacını karşılayacak boş bir yerinin olmasına rağmen, kiralananın tahliyesini istemesini<sup>724</sup> gösterebiliriz. Ayrıca kiraya verenin sağlık durumu icra edeceğini iddia ettiği mesleği ve sanatı yapmasına elverişli değilse, ihtiyacın samimi ve gerçek olmadığını gösterir<sup>725</sup>.

Kiraya verenin yapacağı işin niteliğine göre, ilgili makamlardan izin almaması durumunda da ihtiyacın gerçek ve samimi olmaması söylenebilir. Örneğin, kiralananın öğrenci yurdu olarak kullanılması nedeniyle tahliyesi istendiği halde, yurt için MEB'den iznin alınması veya kiralananın banka şubesi olarak kullanılacağı durumda ilgili makamdan iznin alınmasının gerektiği durumlar böyledir<sup>726</sup>.

---

<sup>721</sup> **Yavuz**, s.304; **Zevkliler/Gökyayla**, s.347; **Akyiğit**,s.181; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.350; **Tandoğan, I/2**, s.257.

<sup>722</sup> YHGK.T. 23.05.1990, E.6-133, K.310 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.270).

<sup>723</sup> Yarg.6.HD. T.24.05.1993, E.5297, K.6128 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.289).

<sup>724</sup> Yarg.6.HD.T. 03.02.2009, E.371, K.796 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.I, s.992).

<sup>725</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.127.

<sup>726</sup> **Tandoğan, I/2**, s.259, dpn.268'te anılan karar.

Bahsettiğimiz örneklerde ihtiyacın samimi ve gerçek olmaması durumu salt olarak değil, konut ihtiyacında da bahsettiğimiz gibi somut olayın şartlarına göre değerlendirilmesi gerekir. Örneğin, kira parasının artırılması isteğinde bulunulması ihtiyacın samimi olmadığına yeterli delil olarak kabul edilemez<sup>727</sup>.

## **5. İhtiyaç Nedeniyle Sona Erme Davasının Açılma Süresi ve Sona Ermenin Sonuçları**

6570 sayılı Kanun döneminde konut ve çatılı işyeri kirasında ihtiyaç nedeniyle dava açma süresi özel olarak düzenlenmemektedir. Fakat tahliye nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi davasının açılması için belirli süreli sözleşmelerde İcra ve İflas Kanun'unun 272. maddesi kıyasen uygulanarak, kiraya verenin kira süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde dava açması gerektiği kabul edilmektedir. Belirsiz süreli sözleşmeler bakımından ise, bir aylık süre 818 sayılı eBK m. 262'ye göre belirlenecek sona erme tarihinden itibaren işlemeye başlayacaktır. Buna karşılık, 6098 sayılı TBK ise, dava açma süresini ve sürelerin başlangıç tarihini konut ve işyeri gereksinimi nedeniyle sona ermenin içinde ayrıca düzenlemiştir. Bu hükme göre, *“Kiraya veren, kira sözleşmesini;*

*.....belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim süresi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir”*. Görüldüğü üzere, TBK hem İcra ve İflas Kanun'unun kıyasen uygulanan m. 272 hükmünü, hem de eBK m. 262 hükmünün kural olarak uygulanacağını konut ve işyerleri açısından yasal düzenlemeye

---

<sup>727</sup> Yarg. 6.HD. T.08.12.1997, E.10171, K.10301 (Tunaboğlu, Kira Kanunu, s. 250).

kavuşturmuştur<sup>728</sup>. Burada düzenlenen bir aylık süre hak düşürücü süre olduğundan sürenin kaçırılması halinde bir sonraki dönem sonunun beklenmesi gerekir<sup>729</sup>. Fakat Yargıtay<sup>730</sup> daha önce veya bu bir aylık süre içerisinde sözleşmenin yenilenmeyeceğine ilişkin tahliye iradesi kiracıya bildirilmiş ise, bu bildirim takip eden dönem sonuna kadar dava açılabilirliğini kabul etmekteydi. Türk Borçlar Kanunu, Yargıtay'ın bu görüşüne paralel olarak, m. 353'de "*Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır*" demek suretiyle kiraya verenin dava hakkını saklı tutmuştur. Ancak bu ihtar kiracıya en geç hak düşürücü süre geçmeden önce ulaşması gerekir<sup>731</sup>.

İhtiyaç nedeniyle tahliye davasının sonucu olarak kiralananın tahliyesi sağlandığında kiraya verenin kiralananı başkasına kiraya verme hakkı bazı sınırlamalara tabi tutulmuştur. Şöyle ki, "*Yeniden Kiralama Yasağı*" başlıklı TBK m.355 hükmüne göre, "*Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz*". Bu düzenleme bazı farklılıklarla büyük ölçüde 6570 sayılı Kanun dönemindeki düzenleme ile benzerdir. 6570 sayılı Kanun kiraya verenin kiralananı başkasına kiralayabilmesi için mücbir sebep şartını öngörürken, TBK ise, "*haklı*" sebep kavramına yer vermiştir. Ayrıca TBK kiraya verenin kiralama yasağına uymadığı halde bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat öngördüğü

---

<sup>728</sup> Doğan, Sona Erme, s.98.

<sup>729</sup> Doğan, Sona Erme, s.97.

<sup>730</sup> Yarg.6. HD. T.28.10.2008, E. 9776, K.11615 (Ruhi, Kira Hukuku, C. II, s.1480).

<sup>731</sup> İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.392.

halde<sup>732</sup> (TBK m. 355/III), 6570 sayılı Kanun hapis ve para cezası öngörmekteydi (6570 sayılı GKHK m. 16).

### **C. Kiralananın Yeniden İnşası ve İmarı Amacıyla Kiraya Veren Tarafından Tahliyesi**

Konut veya çatılı işyeri uzun süreli kullanım sonucu olarak esaslı tamir, tadilat, onarım gerektirebilir. Fakat bu tamir, tadilat, onarımın yapılması konut veya çatılı işyerinin kiracı tarafından kullanımını imkansız hale getirebilir. Bu durumda Kanun Koyucu kiraya verene bahsettiğimiz nedenlere dayanarak sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını vermiştir<sup>733</sup>.

Yeniden inşa ve imar amacıyla sona erdirmeye hakkı, 6570 sayılı Kanununun 7/ç maddesinde “*Gayrimenkulü yeniden inşa veya imar maksadiyle esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya iştigal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında tahliye davası açabilir*” denilmek suretiyle düzenlenmiştir. Bu yönde düzenlemeye 6098 sayılı TBK’nın m. 350/b.2’de de yer verilmiştir. Söz konusu hükme göre, “*Kiraya veren kira sözleşmesini;..... 2.Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkansız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde*

---

<sup>732</sup> Hapis ve para cezasının kaldırılmasının yerinde bir düzenleme olduğu yönünde bkz. **Doğan**, Sona Erme,s.103.

<sup>733</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.405.

*açacağı dava ile sona erdirebilir*”. Bu düzenlemenin dilin sadeleştirilmesi dışında 6570 sayılı düzenlemeyle büyük ölçüde benzer olduğu ifade edilse<sup>734</sup> de, önemli değişiklikleri de kendi bünyesinde barındırdığını kabul etmek gerekir. Şöyle ki, 6570 sayılı Kanundan farklı olarak TBK m. 350 / b.2’de kiralananın imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi nedeniyle tahliye istenebilmesi için bunların “*gerekli*” olması şartının aranması<sup>735</sup> esaslı bir değişikliktir. Ayrıca görüldüğü üzere dava açma süresi de belirlenmiştir.

TBK m. 350 / b.2’de tahliye için dört temel şart aranmaktadır: kiralananın yeniden inşası, imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi, bu işlerin gerekli olması, bu işler sırasında kiralananın kullanımının imkansız olması.

### **1. Kiralananın Yeniden İnşası ve İmarı Amacı**

İnşa kelimesi yeni bir yapının meydana getirilmesini ifade etmektedir<sup>736</sup>. Bu anlamda yeniden inşa, imar amacı olmaksızın<sup>737</sup> kiralananın yıkılarak yeniden yapılmasını, yıkılan yerine yeni bir yapının yapılmasını kapsamaktadır<sup>738</sup>. Örneğin, bir deprem sonucu kısmen yıkılan binanın yeniden yapılması gibi<sup>739</sup>. Ayrıca burada imar amacı olmadığı için yeniden inşa edilen yapının eskisinden daha kullanışlı veya farksız olması gibi şartlar dikkate alınmayacaktır<sup>740</sup>. Yeniden inşanın tahliye nedeni

---

<sup>734</sup> İpek, s.71.

<sup>735</sup> Doğan, Sona Erme, s.132.

<sup>736</sup> İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.133.

<sup>737</sup> Zevkliler / Gökyayla, s.354; Akyiğit, s.187.

<sup>738</sup> Doğan, Sona Erme,s.133.

<sup>739</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.354.

<sup>740</sup> Yarg. 6. HD .T. 20.04.1971. E.1607, K.1808 (Burcuoğlu, Tahliye, s.454).

olabilmesi için, yeniden inşa edilecek yeni binanın avan ya da uygulama projesinin ilgili belediye tarafından onanmış olması gerekir<sup>741</sup>. Onaylanmış proje dava açılmadan önce veya dava esnasında mahkemeye sunulabilir<sup>742</sup>.

İmar amacı, denildiğinde ise, kiralanın taşınmazın daha kullanışlı, iyi bir duruma sokulması anlaşılmaktadır<sup>743</sup>. Örneğin, mevcut bir binanın sosyal ihtiyaçları karşılayacak hale getirilmesi, eski bir binanın modernleştirilmesi için bütünüyle tadilat yapılması imar amaçlıdır<sup>744</sup>.

---

<sup>741</sup> Yarg.6.HD.T.19.01.2010, E.9471, K.289 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. I, s.1116- 1117).

<sup>742</sup> **Akyiğit**,s.188.

<sup>743</sup> **Tandoğan, I/2**, s.279; **Aydemir**, s.183; **Zevkliler/Gökyayla**, s.354; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.354.

<sup>744</sup> **Yavuz**, s.307.

## 2. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliyenin Şartları

### a. İmar amacıyla esaslı onarım, genişletme veya değiştirme

İmar amacıyla tahliyenin söz konusu olabilmesi için, kiralananın esaslı onarıma, genişletmeye veya değiştirmeye ihtiyacının olması gerekir. Kiralananın esaslı onarımı, kiralananın varlığını korumakla onaylanmış projeye uygun olarak esaslı tamiratın yapılmasıdır<sup>745</sup>. Örneğin, deprem sonrası zedelendiği anlaşılan kiriş ve kolonlara takviye yapma zorunluluğu esaslı onarım sayılır<sup>746</sup>. Fakat onarım esaslı olsa da, imar amaçlı değilse veya onaylanmış proje yoksa, tahliye nedeni olarak kabul edilemez. Örneğin, yapının deprem etkilerine karşı mukavemetini güçlendirmeye yönelik çalışmalar imar amaçlı sayılmamaktadır<sup>747</sup>.

Kiralananın esaslı genişletilmesi ise, kiralananın oluşturulma amacına uygun olarak ona daha çok işlevsellik kazandırmaya yönelik kullanım alanının artırılmasını ifade eder<sup>748</sup>. Kiralananın kullanım alanının genişletilmesi farklı şekillerde olabilir. Örneğin, mevcut dairelerin geniş ve iki cepheli daireye çevrilmesi veya çatı katına yeni kat, bölüm ilave edilmesi gibi durumlar kiralananın genişletilmesine yönelmiştir<sup>749</sup>.

Kiralananın imar amaçlı değiştirilmesi, kullanım şekline ilişkin değişikliklerdir<sup>750</sup>. Örneğin, taşınmaza asansör veya kolon ilave edilmesi, odalara

---

<sup>745</sup> Akyiğit, s.189; İncoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.409.

<sup>746</sup> Yarg. 6.HD.T.06.10.2005, E.9420, K.9070 (Tunaboğlu, Kira Kanunu, s.358).

<sup>747</sup> Yarg. 6.HD.T.13.10.2008, E.9218, K.10728 (Ruhi, Kira Hukuku, C. I, s.1128-1129).

<sup>748</sup> Aydemir, s.184; Doğan, Sona Erme, 136.

<sup>749</sup> Aral/Ayrancı, s.305; Eren, Borçlar Özel, s.443; Doğan, Sona Erme, s.136.

<sup>750</sup> İncoğlu, Kira Hukuku, C.II, s.409.

banyo ilave edilmesi<sup>751</sup> gibi. Yapılan değişikliklerin kiralananda imar amaçlı önemli değişikliklere yol açması gerekir. Aksi takdirde, tahliye nedeni olarak kabul edilemez. Nitekim Yargıtay bu hususu bir çok kararlarında belirtmiştir. Örneğin, duvar kaldırmadan ileri gitmeyen değiştirme<sup>752</sup>, 3 adet dükkanın ara duvarlarının kaldırılarak tek hacimli dükkan haline getirilmesi<sup>753</sup>, bir dairenin başka bir işlem olmadan bölünüp iki daireye dönüştürülmesi<sup>754</sup> esaslı ve imar amaçlı bir değiştirme olarak kabul edilemez. Bunların yanı sıra madde hükmünde de esaslı onarım, değiştirme, genişletmeden bahsedildiği için ufak, tefek değişiklikler de esaslı onarım olarak değerlendirilmemektedir<sup>755</sup>.

#### **b. Bu işlerin yapılması sırasında kiralananın kullanımı mümkün olmamalı**

6570 sayılı Kanun döneminde, kiralananın kullanımının imkansızlığı durumu, imar faaliyetleri sırasında kiralananda oturmanın olanaksız olduğunun “*fennen*” anlaşılması olarak ifade edilmekteydi. TBK’da ise, isabetli olarak açıkça yeniden inşa veya imar amaçlı esaslı onarım, genişletme, değiştirme sırasında kiralananın kullanımının imkansız olması şeklinde belirtilmiştir (TBK m. 350/b.2). Kiralananın kullanılmasının imkansızlığının belirlenmesi için, bilirkişiye başvurulması gerekir<sup>756</sup>. Örneğin, Yargıtay bir kararında<sup>757</sup> bağımsız bölümlerin kapı ve pencerelerinin,

---

<sup>751</sup> Yarg. 6.HD.06.12.1971, E.5384, K.5066 (Erdoğan, Kira Tespiti ve Kira Alacağı, s.1086).

<sup>752</sup> Yarg. 6.HD.T.10.12.1996, E.11272, K.11441 (Tunaboşlu, Kira Kanunu, s.373).

<sup>753</sup> Yarg. 6.HD.T.22.02.1993, E.1763, K.2040 (Tunaboşlu, Kira Kanunu, s.379).

<sup>754</sup> Akyiğit, s.190, dpn.173’te anılan karar.

<sup>755</sup> Yarg. 6.HD.T.16.10.1992, E.12922, K.13005 (Tunaboşlu, Kira Kanunu, s.381).

<sup>756</sup> Tandoğan, I/2,s.282; Yavuz,s.307; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.355; Akyiğit,s.191.

<sup>757</sup> Yarg. 6.HD.T.23.01.1990, E.209, K.488 (Burcuoğlu, Tahliye, s.465).

pencere altındaki denizliklerin tamir ve bakıma ihtiyacı olduğu ve bu işlerin yapıldığı sırada kiralananda oturmanın mümkün olmadığı bilirkişilerce belirlendiğine göre kiralananın tahliyesine hükmetmiştir. Fakat buna karşılık, yapılacak tamirat veya tadilat kiracının bulunduğu kattaki işyerinin kullanılmasına engel olmayacaksa ve kiracı bundan doğan sıkıntıları da kabul etmişse tahliye gerek kalmayacaktır<sup>758</sup>. Bazı durumlarda ise, kiralananda oturmanın mümkün olup olmamasının araştırılmasına gerek kalmayacaktır. Örneğin, yeniden inşa halinde bina yıkılacaksa, içinde oturmanın mümkün olup olmamasının belirlenmesine ihtiyaç kalmayacaktır<sup>759</sup>.

### **c. Yeniden inşa ve imar amacıyla dava açma süresi ve sona ermenin sonuçları**

Yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye davası açma süresine ilişkin düzenlemelerle ilgili konut ve işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açma süresine ilişkin söylediklerimiz burada da geçerlidir. Bu nedenle bu konuyu tekrar ele almayı gerekli bulmuyoruz.

Yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye davasının sonucu olarak kiralananda boşaltıldığında kiraya verenin kiralananda üzerinde yetkisi konut ve işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye de bahsettiğimiz üzere sınırlandırılmıştır. Şöyle ki, TBK m. 355/II'ye göre, “*Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hali ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz*”. Fakat madde hükmünden de görüldüğü üzere bunun için kiralananda eski halini koruması gerekir. Kiraya veren eski halini korusa bile, haklı sebebin varlığı halinde kiralananda

---

<sup>758</sup> Tandoğan, I/2, s.282, d.pn.365'te anılan karar.

<sup>759</sup> Burcuoğlu, Tahliye, s.464.

başkasına kiraya verebilecektir. Buna karşılık, kiralananın eski halini korumayarak yeniden inşası veya imarı yapılmışsa kiraya verenin kiralananı başkasına kiralama hakkı vardır<sup>760</sup>. Fakat burada da Kanun Koyucu kiraya verenin bu hakkını kullanmasının önüne bir “engel” koymaktadır. Şöyle ki, TBK m. 350/II c.2’ye göre, “Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır”. Kiracıyı korumaya yönelik olarak bu durumda bile, kiracıya öncelik hakkı tanınmıştır. Kiracının öncelik hakkını kullanabilmesi için kiraya verene kiralananı kiraya verme isteğini bildirme yükümlülüğü yüklenmiştir (TBK m. 355/II c.3). Kiracının bu hakkını kiraya verenin bildiriminden itibaren bir ay içinde kullanması gerekir (m. 355/II c.3). Kiraya veren ise, bir ay içinde kiralananı başkasına kiralayamaz. Kiraya veren eski kiracının öncelik hakkını kullanmasına olanak sağlamazsa, üç yıl içinde kiralananı başkasına kiralayamaz (m. 355/II c.3). Kiracı bir ay içinde bu hakkını kullanmaz ise, kiraya veren kiralananı başkasına kiralayabilecektir. Bu düzenleme 6570 sayılı Kanun dönemindeki düzenleme ile büyük ölçüde örtüşmektedir.

Kiraya verenin bu yükümlülüklerine aykırı hareket etmesi durumunda, m. 355/III’de öngörülen tazminat yaptırımını uygulanacaktır.

## **D. Yeni Malikin Gereksinimi Nedeniyle Tahliye**

### **1. Genel Olarak**

Bilindiği üzere, kiralananın sonradan herhangi bir sebeple mülkiyetinin bir başkasına geçtiği durumlarda bu değişiklik sözleşmeyi etkilemeyecektir. Kiralananı

---

<sup>760</sup> Bu hakkın mutlak nitelikte bir hak olmadığı yönünde görüş için bkz. **Yavuz**, s.301.

edinen yeni malik kira sözleşmesinin tarafı konumuna gelecektir (TBK m. 310/I). Kiralananın mülkiyetini edinen yeni malik de gereksinimi nedeniyle tahliye davası açabilme imkanına sahip olacaktır. Yeni malike gereksinim nedeniyle tahliye davası açabilme imkanı hem 6570 sayılı Kanunda, hem de 6098 sayılı TBK’da tanınmıştır. 6570 sayılı Kanunun 7/d maddesine göre, “*Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadiyle işyeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra tahliye davası açabilir*”. Buna karşılık, 6098 sayılı TBK’da “*Yeni malikin gereksinimi*” başlıklı m.351’de “*Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir*”.

*Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir*” denilmekle açık ve net bir düzenlemeye yer verilmiştir<sup>761</sup>.

## **2. Tahliyenin Şartları**

### **a. Kiralananın sonradan edinilmesi**

Kiralananın sonradan edinilmesi satım, bağışlama, trampa gibi sözleşmeler yoluyla olabileceği gibi, mahkeme kararı, cebri icra veya mirasın paylaşılması, ihtiyari

---

<sup>761</sup> Akyiğit, s.220.

arttırma yoluyla da olabilir<sup>762</sup>. Hatta doktrinde bir şirkete sermaye olarak konulan taşınmazın şirket tarafından iktisabının da bu kapsama girebileceği söylenmektedir<sup>763</sup>. Doktrinde miras veya şirketlerin birleşmesi, bölünmesi, devri gibi kulli intikal yoluyla kiralananın edinilmesi halinde, TBK m. 351'e dayalı tahliye davası açılmamasının gerektiği ifade edilmektedir<sup>764</sup>. Yargıtay'ın ise, buna hem olumlu, hem olumsuz yaklaştığı kararları vardır<sup>765</sup>.

Görüldüğü üzere, TBK m. 351 hükmü tahliye isteme hakkını sonradan kiralananın mülkiyetini kazanan malike tanımıştır. Fakat bununla birlikte, TBK m. 311'de düzenlenen "*Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler uygulanır*" hükmü dikkate alındığında kira sözleşmesi kurulduktan sonra üst hakkı, intifa hakkı veya oturma gibi bir sınırlı aynı hak elde eden kişiler de TBK m. 351 hükmüne dayanarak tahliye davası açabilirler<sup>766</sup>. Bunun yanı sıra Yargıtay'a göre, Kooperatifler Kanunu<sup>767</sup> uyarınca kendisine tahsis yapılan kimse

---

<sup>762</sup> **Doğan**, Sona Erme, 151; **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.372; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.357; **Yavuz**, s.305.

<sup>763</sup> **Şener**, **Oruç Hami**, İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar hukukuyla Bağlantısı, Ankara 2010, 99-100.

<sup>764</sup> **Burcuoğlu**, Tahliye,s.441; **Akyiğit**,s.221; **İnceoğlu**,Kira Hukuku, C.II, s.372; Aksi görüş için bkz.**Doğan**, Sona Erme, s.151.

<sup>765</sup> Olumsuz yöndeki karar için bkz.Yarg.6.HD. T.13.06.2005, E.4938, K.6578 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.394, 395); Olumlu karar için bkz.Yarg. 6.HD. T.27.04.1998, E.3324, K.3555 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.404-405).

<sup>766</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.150.

<sup>767</sup> RG. 10.5.1969, S.13195.

henüz taşınmaz bireysel mülkiyetine geçmemiş olsa bile, TBK m. 351 uyarınca tahliye davası açabilir<sup>768</sup>.

Kiralananı sonradan edinen malikten başka TBK m. 351'e dayanarak tahliye davası açma konusunda bir diğer husus kiralanda paylı mülkiyet sahibi olan paydaşlardan birinin sonradan tüm payları alarak malik durumuna geçmesi halinde dava açıp açamayacağı sorunudur. Doktrinde<sup>769</sup> ve Yargıtay kararlarında<sup>770</sup> hakim olan görüşe göre, paylı mülkiyet hakkına sahip olan paydaşlardan birinin sonradan diğer payları elde etmesi onu yeni malik haline getirmediği için bu paydaşın TBK m. 351'e dayanarak tahliye davası açma hakkı yoktur. *İnceoğlu'na* göre de , pay sahibi kimse zaten kira sözleşmesi ile kiraya verenlerden biri olarak edinmeden önce bağlı olduğu için o yeni edinen bir kimse olarak kabul edilemez<sup>771</sup>. Buna karşılık, *Doğan* burada özel bir ayrıma giderek sonradan diğer payları da alarak taşınmazın tamamının mülkiyetini edinen kimsenin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra pay kazandığı veya kira sözleşmesine karşı çıkmış olmasına rağmen pay veya paydaş çoğunluğu ile kira sözleşmesi kurulduğu durumlarda TBK m. 351'e dayanarak tahliye davası açmasının dürüstlük kuralına aykırı olmayacağını belirtmiştir<sup>772</sup>.

---

<sup>768</sup> Yarg.6.HD. T.25.05.1993, E.6042, K.6257 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.415).

<sup>769</sup> **Zevkliler / Gökyayla**,s.350; **Burcuoğlu**, Tahliye, 443, **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.358.

<sup>770</sup> Yarg.6.HD.T.13.06.2006, E.4938, K.6758 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.II,s.1278).

<sup>771</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku,C.II, s.378; Yarg. 6.HD. T.06.07.1995, E.6759, K.6974 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.411).

<sup>772</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.157.

Yukarıda bahsettiğimiz durum paylı mülkiyete tabi taşınmazın kat mülkiyetine çevrilerek paydaşların sonradan bağımsız mülkiyet hakları elde ettiği durumlarda da geçerlidir<sup>773</sup>.

Konut ve işyeri ihtiyacında bahsettiğimiz ihtiyacın gerçek ve samimi olması, ihtiyaç sahibini kendi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyaç nedeniyle dava açabilme hakkı ile ilgili hususlar burada da geçerli olduğu için tekrar onlar üzerinde durma gereği duymuyoruz.

#### **b. Yeni malikin gereksinimi nedeniyle dava açma süresi**

Kanun Koyucu kiralanana sonradan edinen malike gereksinim nedeniyle dava açmak için iki ayrı seçimlik hak tanımıştır. Bu haklardan birincisi, TBK m. 351/I'de olan "*Kiralanana sonradan edinen kişi,.... edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir*". Bu düzenleme 6570 sayılı Kanunun 7/d maddesinin neredeyse tekrarından oluşan bir hükümdür. Bu hüküm gereği yeni malik kiralananın mülkiyetini kazandığı tarihten itibaren bir ay içinde kiracıya yazılı olarak bildirmekle kira sözleşmesini edinimi tarihinden itibaren 6 ay sonra tahliye davası ile sona erdirebilecektir. 6570 sayılı Kanundan farklı olarak burada "*ihbar*" yerine "*yazılı bildirim*" ifadesi kullanılmışsa da, bunun tahliye davasının önşartını oluşturmaktan başka bir işlevi bulunmamaktadır<sup>774</sup>. Yazılı bildirim kiracıya sadece bildirilmesi değil, kiracıya varacak şekilde bildiri aranmaktadır<sup>775</sup>. Bildirimin bir ay içinde

---

<sup>773</sup> Yarg. 6.HD. T.17.11.1993, E.11810, K.12061 (Tunaboğlu, Kira Kanunu, s.413-414).

<sup>774</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.359.

<sup>775</sup> Akyiğit, s.231; Doğan, Sona Erme,s.164.

kiracıya bildirilmemesi hak düşürücü süre olarak görülüp sonradan giderilmesi mümkün olmamaktaydı<sup>776</sup>. Fakat önce de bahsettiğimiz üzere TBK m. 353 gereğince, kiracı bu bildirim kira döneminin sonuna kadar yapabilecektir. Kiracıya bir ay içinde gereken bildirim yapılması koşulu gerçekleşmişse, edinim tarihinden itibaren altı ay içinde dava açılmalıdır.

Kiralananı sonradan edinen malike tahliye davası için tanınan bir diğer imkan TBK m. 351 / II’de düzenlenen “*Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir*” hükmüdür. Bu düzenleme, 6570 sayılı Kanunda bulunmayıp fakat uygulamada<sup>777</sup> kabul edilen bir hüküm olmak itibarıyla 6098 sayılı TBK ile yasal düzenlemeye kavuşturulmuştur. Madde hükmünden de görüldüğü üzere bu imkan belirli süreli kira sözleşmeleri açısından uygulanır. Bu hükmün uygulanması halinde yeni malik TBK m. 351/I’de belirtilen bir ay içerisinde bildirim ve kiralananın edinilmesinden sonra altı aylık süre sınırlamasına tabi olmayacaktır<sup>778</sup>.

### **III. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Tahliye**

#### **A. Genel Olarak**

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi, kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle sona erebileceği gibi, kiracıdan kaynaklanan sebeplerle de sona ermesi söz konusu olabilir. Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erme hususuna, 6570 sayılı Kanun

---

<sup>776</sup> Yarg.6.HD.T.04.10.2010, E.5297, K.10257 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.II,s.1195).

<sup>777</sup> Yarg.6.HD.22.04.2010, E.13790, K.4812 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.II, s.1203).

<sup>778</sup> **Yavuz**, s.306.

döneminde de yer verilmekteydi. 6098 sayılı TBK’da dahu Kanun esas alınarak kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erme nedenleri ayrıca düzenlenmiştir. Kiracıdan kaynaklanan sona erme sebepleri TBK m.352’de üç farklı husus olarak ele alınmıştır. Bu hususlar aşağıdakilerdir:

1. Kiracının yazılı boşaltma üstlenimi nedeniyle tahliye
2. Kiracının kira bedelini ödememesi nedeniyle iki haklı ihtar nedeniyle tahliye
3. Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması nedeniyle tahliye

Bahsedilen nedenlerle kira sözleşmesini sona erdirmeye 6570 sayılı Kanun’da yer verilse de yeni düzenleme ilerleyen paragraflarda bahsedeceğimiz bazı farklılıkları bünyesinde barındırmaktadır. Ayrıca yeni düzenleme Yargıtay kararları ile oluşmuş bazı uygulamaları da yasal zemine oturtmuştur<sup>779</sup>.

### **B. Yazılı Boşaltma Üstlenimi (taahhüdü) Nedeniyle Tahliyenin Şartları**

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından kiracıdan kaynaklanan bir sebebe dayalı olarak sona erdirilebileceği durumlardan biri de kiracının yazılı boşaltma taahhüdünü yerine getirmemiş olmasıdır. Bu sebeple tahliye 6570 sayılı Kanununun 7/a hükmünde “*Kiracı tarafından gayrimenkulun tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine*

---

<sup>779</sup> Akyiğit, s.243.

*müracaatla tahliye isteyebileceği gibi”* denilmek suretiyle düzenlenmekteydi. Buna karşılık, 6098 sayılı TBK m. 352/I’de bu hükmü esas alarak, fakat bazı farklılıklarla kiracının yazılı boşaltma taahhüdü nedeniyle tahliyesini düzenlemiştir. Bu hükme göre, “*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir*”. Madde hükmünden yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesi şartlarını şöyle sıralayabiliriz; kiracı kiraya verene karşı yazılı tahliye taahhüdünde bulunmalı, bu taahhüd kiralananın tesliminden sonra verilmiş olmalı, taahhüt belli bir tarih için verilmeli, kiracı taahhüt ettiği tarihte kiralananı boşaltmamış olmalı, kiraya veren kiracının taahhüt ettiği tarihten itibaren bir ay içinde icraya başvurmalı veya dava açmalıdır. Bu şartları tek tek ele almayı gerekli buluyoruz.

### **1. Kiracı Tarafından Yazılı Tahliye Taahhüdü Verilmeli**

Tahliye taahhüdü, madde hükmünden görüldüğü üzere, bizzat kiracı tarafından verilmelidir. Kiracının dışında kimsenin, örneğin, onunla birlikte oturan eşinin, oğlunun tahliye taahhüdünde bulunması geçersizdir<sup>780</sup>. Fakat doktrinde aile konutunun söz konusu olduğu durumlarda aile konutu kirasında eşin rızasının arandığı TBK m. 349 hükmünün geniş yorumlanarak taahhütte de uygulanmasının gerektiği vurgulanmaktadır<sup>781</sup>. Bunun yanı sıra tahliye taahhüdünün kiracı tarafından değil, temsilcisi tarafından verilebileceği de söz konusu olabilir. Burada temsilcinin genel

---

<sup>780</sup> **Yavuz**,s.308.

<sup>781</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.424-425.

yetkili bir temsilci mi yoksa özel yetkili bir temsilci olması hususu doktrinde önem arz etmektedir. Hakim olan görüşe göre, temsilcinin özel yetkiye sahip olması zorunlu değildir, genel yetkili bir temsilci de tahliye taahhüdünde bulunabilir<sup>782</sup>. Buna karşılık, *İnceoğlu'na* göre tahliye taahhüdü olağanüstü nitelik taşıyan bir işlem olduğu için temsilcinin özel yetkili olması gerekir. Nitekim Yargıtay da bunu bir kararında ifade etmiştir<sup>783</sup>.

Birden fazla kiracı olduğu durumlarda tahliye taahhüdü kiracıların tamamı tarafından verilmelidir<sup>784</sup>.

Tahliye taahhüdünün geçerliliğinin bir diğer şartı da taahhüdün yazılı olmasıdır. Burada adi yazılı şekil aranmış olup noterce düzenlenen veya noterce tasdik olunmuş yazılı taahhüde gerek bulunmamaktadır<sup>785</sup>. Fakat uygulamada çıkacak sorunlarda ispat kolaylığı adına noterce düzenlenen veya noter tasdikli taahhütlerin pratik önemi büyüktür<sup>786</sup>. Taahhüdün yazılı olması öngörülse de, uygulamada duruşma veya icra takibi sırasında tutanağa geçirilen taahhütlerin de geçerli olduğu kabul edilmelidir. Fakat bunun kiraya veren tarafından kabulü ve kiracı tarafından imzalanması gerekir<sup>787</sup>. Uygulamada sık sık karşılaşılan durumlardan biri de, kiracıdan beyaza imza şeklinde boş bir kağıdın alınması ve sonradan kiraya veren

---

<sup>782</sup> **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 298; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi,s.327; **Doğan**, Sona Erme,s.183; **Aral/Ayrancı**,s.307.

<sup>783</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.425, dpn.975'te anılan karar.

<sup>784</sup> **Zevkliler/Gökyayla**,s.359; **Tandoğan**, I/2, s.198.

<sup>785</sup> Yarg.6.HD. T. 26.05.2010, E. 2015, K. 6263 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. II, s. 1314).

<sup>786</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C. II, s. 427.

<sup>787</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.327; **Doğan**, Sona Erme,s.171.

tarafından tahliye taahhüdü olarak doldurulmasıdır. Doktrinde<sup>788</sup> ve uygulamada<sup>789</sup> tahliye taahhüdünün taraflar arasındaki anlaşmaya aykırılığı ispat edilmedikçe geçerli olduğunun kabulü gerektiği savunulmaktadır.

## 2. Tahliye Taahhüdü Belirli Bir Tarih İçin Verilmeli

Yazılı tahliye taahhüdünün bir diğer geçerlilik şartı, tahliye taahhüdünde belirli bir tarihin gösterilmesidir. Bu husus, 6570 sayılı Kanun'da<sup>790</sup> yer almasa da, Yargıtay içtihadları<sup>791</sup> ile kabul edilen bir geçerlilik şartıydı. Kanun Koyucu TBK m.352/I hükmü açıkça “*Kiracı.... kiralananı belli bir tarihte....*” demek suretiyle taahhüdün belli bir tarih için verilmesi şartını hükme bağlayarak yasal düzenlemeye kavuşturmuştur. Belirli bir tarih her hangi bir gün, ay olarak belirlenebileceği gibi, belirli bir tarihe dayalı olaya göre de yapılabilir<sup>792</sup>. Örneğin, 2015 yılının Çocuk ve Ulusal Egemenlik Bayramı gibi. Doktrinde<sup>793</sup> tahliye taahhüt tarihinin belli olmasa da belirlenebilir bir nitelikte olmasının geçerliliğine bir engel olmayacağına vurgu yapılmıştır. Tarihin belirli olması icra takibinin başlatılması veya tahliye davasının açılması bakımından önemlidir. Şöyle ki, icra takibi veya icra davasının açılması

---

<sup>788</sup> **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 300; **Doğan**, Sona Erme,s.172

<sup>789</sup> YHGK.T.28.05.2008, E.6-369, K.394 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. II, s.1329-1332).

<sup>790</sup> 6570 sayılı Kanununun 7/1-a maddesinde “*kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye istenebileceği*” denilmekle tahliye taahhüdünün tarihi ilgili bir düzenlemeye yer verilmemekteydi. Sadece tahliye edeceği beyanı yeterli sayılmaktaydı. Fakat TBK 352/I hükmü bu beyanı yeterli bulmayara “*belli bir tarihi*” öngörmüştür.

<sup>791</sup> Yarg. 6.HD.T.26.01.2010, E.10286, K.558 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. II, s.1319-1320); Yarg. 6.HD.T.19.01.1992, E.1499, K.168 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu,s.139).

<sup>792</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi,s.328.

<sup>793</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.428.

gereken bir aylık sürenin hesaplanması için tahliye taahhüt tarihinin belirli veya belirlenebilir olması gerekir<sup>794</sup>.

### 3. Tahliye Taahhüdü Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmeli

Tahliye taahhüdünün geçerlilik şartlarından biri de, taahhüdün kiralananın tesliminden sonra verilmiş olmasıdır. Bu husus açıkça m. 352/I hükmünde ifade edilmektedir. Bununla Kanun Koyucu salt kira sözleşmesinin yapılmasını yeterli bulmamış, kiralananın kiracıya teslimini de gerekli kılmıştır<sup>795</sup>. Ayrıca kiracının tahliye taahhüdü kira sözleşmesinin devamı süresinde<sup>796</sup> veya belirli süreli sözleşmelerde sonraki uzatma dönemlerinde<sup>797</sup> de verilebilir<sup>798</sup>. Kiracının tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verilmesinin esas amacı, kiraya verenin kiracı üzerinde baskısını önlemektir. İşte bu nedenle kira sözleşmesi kurulmadan veya kurulma safhasında<sup>799</sup> yahut kurulmasına rağmen kiralanan halen teslim edilmemişse, kiracının tam serbest iradesiyle taahhüt vermiş olduğunun kabul edilmeyeceği için bu taahhütler geçersiz sayılacaktır<sup>800</sup>.

Burada dikkat edilmesi gereken hususlardan biri de şudur ki, kiraya verenler kira sözleşmesi kurulduktan ve kiralanan teslim edildikten sonra geçerli olan taahhütlerin önüne geçmek için farklı yollara başvurumaktadırlar. Bunlardan biri kira

---

<sup>794</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.175.

<sup>795</sup> **Yavuz**, s.309; **Zevkliler/Gökyayla**, s.357.

<sup>796</sup> Yarg. 6.HD.T.11.11.2008, E.9881, K.12371 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. II, s.1326).

<sup>797</sup> Yarg. 6.HD.T.13.07.2010, E.4315, K.9042 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. II, s.1310-1311).

<sup>798</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.176.

<sup>799</sup> Yarg. 6.HD.T.26.04.2010, E.378, K.4956 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.II, s.1315-1316).

<sup>800</sup> **Tandoğan**, I/2, s.196.

sözleşmesi kurulurken aldıkları taahhüde o günün tarihini yazarak kira sözleşmesinin kurulma tarihini ise bir önceki tarih olarak kaydetmektedirler. Fakat dikkat edilecek olursa Kanun Koyucu sözleşmenin kuruluş tarihini değil, kiralananın teslim tarihini esas aldığı için bu tür işlemlerin geçersiz sayılması gerekir<sup>801</sup>. Bir diğer sık sık başvurulan yöntem ise, yukarıda da bahsettiğimiz gibi, boş tarihli veya ileri tarihli taahhütler alınarak sonradan doldurularak icra takibine veya dava yoluna başvurmaktadırlar. Bu durumda, kiracı tarafından noterden çekilecek bir ihtarname ile bu taahhüdün kira sözleşmesinin kurulmasından önce boş tarihli veya ileri tarihli olarak verilmek zorunda kaldığını ifade ederek kiraya verenin bu taahhüde dayanmasının önüne geçilebilir<sup>802</sup>.

#### **4. Tahliye Davası veya İcra Takibi**

Yukarıda bahsettiğimiz şartların bir arada gerçekleşmesi ve kiracının da buna rağmen kiralananı boşaltmaması<sup>803</sup> durumunda kiraya veren taahhüt tarihinden itibaren bir ay içinde icraya başvurarak veya dava açmak suretiyle sözleşmeyi sona erdirebilir. İcra takibi veya tahliye davası sadece kiraya veren tarafından açılabilir<sup>804</sup>. Kiraya veren dışında kiraya veren olmayan malik tarafından tahliye davası açılmaz<sup>805</sup>. Önce de bahsedildiği gibi, kiraya verenlerin birden fazla olması durumlarında veya paylı elbirliği mülkiyet durumunda diğer tahliye nedenlerinde yaptığımız açıklamalar burada da geçerlidir.

---

<sup>801</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.182.

<sup>802</sup> **Tandoğan**, I/2, s.198.

<sup>803</sup> Yarg.6.HD.T.14.02.2008, E.13750, K.1445 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. II, s.1339-1340).

<sup>804</sup> Yarg.6.HD.T.29.03.2010, E.13746, K.3480 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.II,s.1316-1317).

<sup>805</sup> Yarg.6.HD.T.06.12.1995, E.11726, K.11891 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.116-117).

Diğer sona erme sebeplerinden farklı olarak, burada tahliye davası açılmasının yanı sıra icraya başvurulması imkanı da öngörülmüştür. Bunun nedeni, 6570 sayılı Kanun döneminde Yargıtay uygulaması ve yazılı tahliye taahhüdünün varlığı halinde sözleşme ilişkisinin sona erip ermemesinin mutlaka mahkeme tarafından denetlenmesine ihtiyaç bulunmadığı düşüncesi yatmaktadır<sup>806</sup>. Tahliye taahhüdü tarihinden itibaren bir ay içinde icra takibi yapıp da takibin itiraza uğraması durumunda, kiraya veren itirazın tebliğ tarihinden itibaren ister İcra Mahkemesinde 6 ay içinde “*itirazın kaldırılması*”, isterse bir yıl içinde genel mahkemede “*itirazın iptali*” davası açabilir<sup>807</sup>.

Burada değinilmesi gereken bir husus da, kiraya verene verilen bir aylık dava açma süresinin hak düşürücü süre olup olmadığıdır. 6570 sayılı Kanun dönemindeki Yargıtay uygulamasında bu süre hak düşürücü süre olarak nitelendirilmiştir<sup>808</sup>. Yani bu süre içerisinde kiraya veren tahliye davası açmamışsa, kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı ortadan kalkar. Fakat doktrinde yazılı taahhüt tarihinden itibaren bir ay içinde dava açılacağını veya icra takip yoluna başvurma yönünde iradenin bildirilmesi durumunda TBK m. 353’de düzenlenen uzama süresinin de burada uygulanacağı ifade edilmektedir<sup>809</sup>. Nitekim madde hükmünün Gerekçesinde de bu husus belirtilmiştir.

---

<sup>806</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.433.

<sup>807</sup> **Atabekoğlu, Fatma**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi, BÜHFKHHD, Y.2013, C. 9, S.103-104, s.173.

<sup>808</sup> Yarg.6.HD.T.19.10.2009, E.4930,K.8516 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. II, s.1321-1322).

<sup>809</sup> **Akyiğit**,s. 251; Aksi görüş için bkz.**Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.322.

## C. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye

### 1. Genel Olarak

Kira parasını geç ödemeyi alışkanlık haline getiren kiracılara karşı kiraya vereni koruma ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu ihtiyacı karşılamak için Kanun Koyucu kiraya verene kira bedelini zamanında ödemeyerek kendilerine karşı iki haklı ihtar çekilmesine neden olan kiracılara karşı tahliye davası açma imkanı tanımıştır<sup>810</sup>. Bu imkan TBK m. 352/II hükmünde düzenlenmiştir. Bu hükme göre, “*Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı ve bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, kira sözleşmesini sona erdirebilir*”. Bu yönde bir düzenlemeye 6570 sayılı Kanunda da yer verilmekte idiye de yeni düzenleme bazı farklılıkları içermektedir. Şöyle ki, 6570 sayılı Kanunun 7/e maddesine göre, iki haklı ihtarla sözleşmeyi sona erdirebilme ancak sözleşmenin bitiminde mümkün olmaktadır. Böyle bir düzenleme de bir yıldan fazla süreli sözleşmeler açısından kiraya veren aleyhine sıkıntı yaratmaktaydı. Diğer bir anlatımla, kiraya veren sözleşme bitimini beklemek zorundaydı. Buna karşılık, madde hükmünden de görüldüğü üzere, yeni düzenleme, bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde de ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilebileceğini kabul etmiş ve bununla da kira sözleşmesinin süresi dolmasa bile, kiraya verene dava açma hakkı vermiştir<sup>811</sup>. İki haklı ihtar

---

<sup>810</sup> Zevkliler/Gökyayla, s.360.

<sup>811</sup> Akkanat, Sona Erme, s.269-270.

nedeniyle tahliyenin şartlarını madde hükmünden yola çıkarak şöyle sıralayabiliriz; aynı kira yılı içinde iki haklı ihtar yapılması gerekir, ihtarlar yazılı olmalı, kira süresinin bitiminden veya bir yıldan uzun kira sözleşmelerinde ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde dava açılmalı.

## 2. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliyenin Şartları

### a. İki haklı ihtar yapılmalı

Kiraya veren tarafından yapılan ihtarlar madde hükmünde de ifade edildiği üzere, bir yıldan kısa süreli kiralarda kira süresi içinde, bir yıl ve daha uzun sürelielerde ise, aynı kira yılı içinde yapılmalıdır. İki ihtar şartının gerçekleşmesi için ihtarların kira süresi içinde veya kira yılı içinde iki farklı aya ilişkin olması gerekir<sup>812</sup>. Aynı aya ilişkin iki ayrı ihtarın gönderilmesi bu şartı gerçekleştirmez<sup>813</sup>. Bununla beraber birikmiş kira paralarının bir ihtar çekilerek istenmesi mümkünken birikmiş paraların bölünerek iki ayrı ihtar gönderilmesi iki ihtar şartının gerçekleşmesi olarak kabul edilemez<sup>814</sup>. Hatta kira parasının tümünün birden ödenmesi gerekirken ve bunun bir ihtar çekilerek istenmesi mümkünken aylara bölünerek iki ihtar çekilmesi iki ihtar şartını gerçekleştirmez<sup>815</sup>. Ayrıca kira bedelinin yıllık olarak bir defada ödenmesi kararlaştırıldığı durumda<sup>816</sup> ve belirsiz süreli sözleşmelerde iki ihtar çekilmesi şartı uygulanamaz<sup>817</sup>.

---

<sup>812</sup> **Tandoğan, I/2**, s.225; **Yavuz**, s.311; **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.441.

<sup>813</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi,s.335; **Doğan**, Sona Erme,s.202.

<sup>814</sup> **Aydemir**, s.202; Yarg. 6.HD.T. 06.05.2010, E.491, K.5603 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.II, s.1382).

<sup>815</sup> **Akyiğit**, s.260.

<sup>816</sup> Yarg. 6.HD.T. 04.02.2010, E.10168, K.1034 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.II, s.1385).

<sup>817</sup> Yarg. 6.HD.T.08.07.2008, E.7512, K.8925 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.II, s.1403-1404); Aksi görüş için bkz. **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.445.

İki ihtar çekilmiş olmakla beraber aynı zamanda bu ihtarların haklı olması şartı aranmaktadır. İhtarın haklı olması, kira parasını ödeme borcunun sözleşme, adet ve örf gereğince belirli bir ifa zamanında yerine getirilmemesine bağlıdır. Diğer bir anlatımla, kira parası borcunun muaccel olması gerekir<sup>818</sup>. Ayrıca muaccel olan bir borcu da ödememekte haklı bir neden bulunmamalıdır<sup>819</sup>. Muacceliyet tarihinden önce yapılan ihtarlar haklı ihtar sayılmaz<sup>820</sup>. Fakat ihtarın haklı olabilmesi için kiracıya gönderilme tarihi değil, tebliğ tarihi esas alınmalıdır<sup>821</sup>. Bu nedenle ihtar gönderildiğinde kira bedeli ödenmemiş olsa bile, ihtar kiracıya ulaşmadan ödeme yapılırsa ihtarın haklılığı ortadan kalkar<sup>822</sup>. Buna karşılık, doktrinde vaktinde ödeme yapmayan kiracının kiraya verenin ihtar yaptığını öğrenmeden ödeme yapmaya kalkışmış olsa dahi, kiraya verenin ihtarının haklı sayılması gerektiği savunulmaktadır<sup>823</sup>. İhtarın kiracıya tebliğinden sonra ödeme yapılması ihtarın haklılığını ortadan kaldırmaz ve bu ihtara başka bir ihtar da eklenirse iki haklı ihtar şartı gerçekleşmiş olur ve kiraya veren tahliye davası açma hakkı kazanmış olur<sup>824</sup>. İhtarla ödeme aynı günde gerçekleşmişse, ödemenin ihtardan sonra yapıldığını ispat yükü kiraya verene aittir<sup>825</sup>.

---

<sup>818</sup> Aral/Ayrancı, s.307.

<sup>819</sup> Doğan, Sona Erme,s.195.

<sup>820</sup> Yarg. 6.HD. T.10.03.2010, E.10510, K.2589 (Ruhi, Kira Hukuku,C.II, s.1383-1384).

<sup>821</sup> Yarg.6.HD.T.23.09.2010, E.5070, K.9709 (Ruhi, Kira Hukuku, C.II, s.1376).

<sup>822</sup> Yarg.6.HD.T.10.03.2005, E.376, K.2065 (Ruhi, Kira Hukuku, C. II, s.1450-1451).

<sup>823</sup> Tandoğan, I/2, s.223-224.

<sup>824</sup> Yarg.6.HD.T. 09.02.2010, E.10745, K.1246 (Ruhi, Kira Hukuku, C.II, s.1384-1385).

<sup>825</sup> YHGK.T.30.05.1990, E.6-137, K.355 (Tunaboğlu, Kira Kanunu, s.465-466).

İhtarın haklılığı kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle de ortadan kalkabilir. Örneğin, kiracının kiraya verenin yerleşim yerine giderek kira parasını ödemek istediği veya parayı ikametgahta ödemeli posta ile ödediği halde yahut kira parasının çok cuzi bir kısmını eksik ödediği durumda kiraya verenin kabulden çekinip ihtar çekmesi haklı ihtar nedenini oluşturmaz<sup>826</sup>. Ayrıca kiracının kira parasını uzun süreden beri sözleşmede kararlaştırılan zamana veya şekle aykırı bir şekilde ödediği ve kiraya verenin de buna itiraz etmediği durumda kiracı ile kiraya veren arasında zımni olarak yeni ödeme zamanı ve şekli belirlenmiş olacağından kiraya verenin önceki şekilde ve zamanda ödeme yapmaması durumunda yaptığı ihtar haklı ihtar olarak kabul edilemez<sup>827</sup>.

#### **b. İhtarlar yazılı olmalı**

İhtarın yazılı olması madde hükmünde de açıkça ifade edildiği üzere, geçerlilik şartlarından biridir. Her ne kadar Kanun Koyucu ihtar için adi yazılı şekilden bahsetmiş olsa da, uygulamada çıkacak sorunları önleme amacıyla ihtarların noter tasdikli veya noter aracılığıyla düzenlenmesi tavsiye edilendir<sup>828</sup>. İhtarın yazılı şekli mektupla, telgrafla<sup>829</sup> veya icra dairesinden gönderilecek ödeme emriyle<sup>830</sup> gerçekleştirilebilir. İhtarların yazılı olmasının yanı sıra içerik olarak ödenmemiş

---

<sup>826</sup> **Yavuz**, s.310.

<sup>827</sup> Yarg.6.HD.T.23.02.1993, E.2078, K.2285 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.472).

<sup>828</sup> **Akyiğit**, s.266.

<sup>829</sup> Yarg. 6.HD. T.28.02.2005, E.152, K.1496 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. II, 1451-1452).

<sup>830</sup> Yarg. 6.HD.T.16.05.2006, E.3248, K.5452 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. II, s.1441).

tarihlere ilişkin kira miktarlarını da kapsamı gerekir<sup>831</sup>. İhtarda kiracıya ödeme yapılmadığı takdirde tahliye yoluna gidileceğinin belirtilmesi gerekir<sup>832</sup>.

### c. İhtarların öngörülen süre içinde yapılması ve dava açma süresi

Yukarıda bahsettiğimiz gibi, haklı ihtar şartının oluşması tekbaşına tahliye davası açmaya yeterli değildir. Bununla beraber ihtarların kanunda öngörülen süre içinde yapılması gerekir. 6570 sayılı Kanunun 7/e hükmüne göre, “*bir yıl içinde iki defa yazılı ihtar*” yapılması gerekirdi. Yargıtay uygulaması bu bir yıllık süreyi “*bir kira yılı*” olarak değerlendirmekteydi<sup>833</sup>. Diğer taraftan bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde kira sözleşmesinin kurulduğu tarihten başlayarak hesaplanacak birer yıllık dönemler içinde iki haklı ihtarın yapılması halinde tahliye davasının açılabilmesi kabul edilmekteydi<sup>834</sup>. Buna karşılık, bir yıldan kısa süreli sözleşmelerde iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası imkanı kabul edilmemekteydi<sup>835</sup>. 6098 sayılı TBK ise, 6570 sayılı Kanunda olan aksaklıkları ve Yargıtay uygulamasını yasal düzenlemeye kavuşturarak bu görüşleri yeni bakış açısından değerlendirmiştir<sup>836</sup>. Şöyle ki, TBK m. 352/II hükmü ilk önce Yargıtay uygulamasındaki bir yılın bir kira yılı olarak değerlendirmesini açıkça madde hükmüne bağlamıştır. Öte yandan iki haklı

---

<sup>831</sup> Atabekoğlu, s.177; Akyiğit, s.265; Yavuz, s.310; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.331; Doğan, Sona Erme, s.200.

<sup>832</sup> Burcuoğlu, Tahliye, s.260; Aksi görüş için bkz. Yavuz, s.310; Aksi yönde uygulama için bkz. Yarg. 6.HD.T.17.07.2006, E.6250, K.8256 (Ruhi, Kira Hukuku, C.II, s.1437-1438).

<sup>833</sup> Yarg. 6.HD.T.15.06.1964, E.3272, K.4392 (Tunaboğlu, Kira Kanunu, s.50).

<sup>834</sup> Yarg.6.HD.T.13.09.1995, E.7648, K.7901 (Tunaboğlu, Kira Kanunu, s.444-445).

<sup>835</sup> Yarg.6.HD.T. 15.03.2005, E.690, K.2285 (Ruhi, Kira Kanunu, C.II, s.1450).

<sup>836</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.334.

ihtarın yapılması için öngörülen süreler sözleşmenin süresi açısından değerlendirilmiştir. Bu hükme göre iki haklı ihtar;

Bir yıldan kısa süreli sözleşmelerde<sup>837</sup> kira süresi içinde

Bir yıllık kira sözleşmelerinde ise bir kira yılında

Bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde bir kira yılını aşan süre içinde yapılmalıdır.

Bu süreler içinde ihtar yapıldığı takdirde, Kanun Koyucu kiraya verene tahliye davası açma hakkı tanımaktadır. Dava açma belirli bir süre içinde gerçekleştirilmelidir. 6570 sayılı Kanun döneminde bu süre İİK m. 272'nin kıyasen uygulanmasıyla bir aylık süre olarak kabul edilmekteydi. 6098 sayılı TBK m. 352/II'de dava açma süresini ve bu sürenin başlangıcını özel olarak düzenlemiştir. Bu hükme göre, “...kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir”.

#### **D. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Konutu Bulunması Nedeniyle Tahliye**

##### **1. Genel Olarak**

6098 sayılı Türk Borçlar Kanun'unun kiracıdan kaynaklanan bir nedenle tahliye yoluyla sözleşmeyi sona erdirmek için hükme bağladığı bir diğer olgu da, kiracının veya eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli

---

<sup>837</sup> Bununla da 6570 sayılı Kanun dönemindeki kısa süreli sözleşmelerde iki haklı ihtarın kabul edilmemesine ilişkin Yargıtay kararları yürürlüğünü kaybetmiş olacaktır.

bir konutunun bulunmasıdır. Kiracıdan kaynaklanan bu sona erme nedeni TBK m. 352/III'de düzenlenmiştir. Bu hüküm gereğince, “*Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir*”. Görüldüğü üzere, kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli konutu bulunan kiracıyı koruma gereği bulmayan Kanun Koyucu böyle bir düzenlemeye yer vermiştir<sup>838</sup>. Öte yandan Yargıtay’a göre ise, bu hükmün amacı, kiracının başkasına ait evde daha ucuza oturmasını önlemektir<sup>839</sup>. Türk Borçlar Kanununun bu yeni düzenlemesi bazı farklılıklara rağmen, büyük ölçüde 6570 sayılı Kanunun bu yöndeki düzenlemesi ile örtüşmektedir. Bu farklılıkları ve kiracının veya eşinin oturmaya elverişli bir konutu bulunması nedeniyle tahliye şartlarını aşağıda detaylı incelemeye çalışacağız.

## **2. Tahliye Şartları**

### **a. Konut kirası olmalı**

Bu hükmün uygulanabilmesi için her şeyden önce ortada bir konut kirasının olması gerekir. Çünkü diğer tahliye sebeplerinden farklı olarak, burada söz konusu hüküm sadece konut kiralarna özgüdür. Diğer bir anlatımla, işyeri kiralalarında TBK m. 352/III hükmü uygulama alanı bulmayacaktır<sup>840</sup>. İşyeri kiralalarında bu hükmün uygulanamamasının nedeni, kiracının veya eşinin oturmaya elverişli bir konutunun

---

<sup>838</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.208.

<sup>839</sup> Yarg.6.HD.T.10.10.1983, E.9256, K.9369 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s. 516).

<sup>840</sup> **Akyiğit**,s.274; **Tandoğan**, I/2, s.271; **Aydemir**, s.208; **Doğan**, Sona Erme,s. 210; Yarg. 6.HD.T.21.11.1963, E. 4413, K.4738 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s. 536-537).

bulunmasının bir tahliye nedeni sayılmasıdır. Buna karşılık, işyerleri açısından bunu söylemek güçtür. Şöyle ki, işyeri kiralarda kiracının korunmasının nedeni müşteri çevresinin korunmasıdır. Bu nedenle işyeri kirasında kiracının işyeri olarak kullanmaya elverişli bir taşınmazının bulunması, kiracının mutlaka kendi işyerine taşınmasını zorunlu kılmayacaktır. Çünkü böyle bir yaklaşım kiracının müşteri çevresinin kaybına yol açabilir. Bu nedenle de Kanun Koyucunun bu yaklaşımı isabetli bir yaklaşımdır<sup>841</sup>.

Fakat kiralanan yerin hem işyeri, hem de konut olarak kullanılmaya uygun olduğu durumlar ise, tartışmaya açıktır. Bazı yazarlarca, bir yer hem işyeri, hem de mesken olarak kullanılıyorsa bu TBK m. 352/III açısından işyeri olarak nitelendirilmelidir<sup>842</sup>. Başka bir görüşe göre ise, bu durumda tarafların sözleşmeyle öngördükleri ağırlıklı kullanma amacına bakılmalıdır. Kullanma amacı sözleşmede belirtilmemişse, fiili kullanım tarzı dikkate alınmalıdır<sup>843</sup>.

#### **b. Kiracının veya onunla birlikte yaşayan eşinin konutu bulunmalı**

Tahliye davası açılabilmesi için bir diğer şart, kiracının veya onunla birlikte yaşayan eşinin oturmaya elverişli konutu bulunmalıdır. Görüldüğü gibi, sadece kiracının değil, onunla birlikte yaşayan eşin de konuta sahip olması durumunda tahliye davası açabilme imkanı öngörülmüştür. Diğer bir anlatımla, kiracının veya onunla birlikte yaşayan eşin mülkiyetinde konut bulunması kiraya verene dava açma hakkı vermektedir. Mülkiyet hakkının yanı sıra, kiracının veya onunla birlikte yaşayan

---

<sup>841</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s. 463.

<sup>842</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.338.

<sup>843</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku,C.II, s.463-464.

eşinin bir taşınmazda intifa<sup>844</sup>, oturma veya üst hakkı gibi sınırlı ayni haklardan birine sahip olması durumunda da kiraya verene dava açma imkanı verilmelidir<sup>845</sup>.

Kanun Koyucu burada kiracı ile birlikte onunla birlikte yaşayan eşinden bahsetmiştir. Yani sadece eş olması yeterli bulunmamakta hem de onunla birlikte yaşama şartı aranmaktadır. Birlikte yaşamaktan kast edilen, eşler arasında boşanma ve ayrılık kararının verilmemiş olmasıdır<sup>846</sup>. Fakat eşler arasında boşanma veya ayrılık kararı olmasa da geçici bir süre ayrı yaşamaları doğaldır. Örneğin, askerlik, iş, sağlık gibi sebeplerle eşlerin geçici bir süre ayrı yaşamaları birlikte yaşama şartının gerçekleşmesine ve tahliye davasının açılmasına engel teşkil etmeyecektir<sup>847</sup>. Buna karşılık, doktrinde eşler arasında ayrılık kararı bulunsa dahi, fiilen birlikte yaşadıkları durumda birlikte yaşama şartının gerçekleştiği kabul edilmektedir<sup>848</sup>. Bize göre de eşlerin hukuken ayrı olsalar da, uzun süre fiilen birlikte yaşadıkları durumda birlikte yaşama şartının gerçekleştiğinin kabulü gerekir.

### **c. Konut oturmaya elverişli olmalı**

Kiracının veya birlikte yaşayan eşinin konutunun bulunması tekbaşına tahliye davası açma için yeterli olmayıp, aynı zamanda bu konutun oturmaya elverişli olması şartı da aranmaktadır.

---

<sup>844</sup> İntifa hakkının yeterli olmadığı yönündeki görüş için bkz. **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.338-339.

<sup>845</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.210-211.

<sup>846</sup> **Zevkliler/Gökyayla**, s.263; **Yavuz**, s.312.

<sup>847</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.468.

<sup>848</sup> **Akyiğit**,s.276.

Konutun oturmaya elverişli olması hususuna konut ve işyeri gereksinimi nedeniyle tahliyeden bahsederken değinmiştik. Burada da üzerinde fazla durmadan oturmaya elverişliliğe ilişkin bazı hususlara değinmeyi gerekli buluyoruz.

Konutun oturmaya elverişliliği onun fiziksel durumu, kiracının ve aile bireylerinin sosyal, sağlık durumu ve ihtiyaçları dikkate alınarak belirlenmelidir<sup>849</sup>. Örneğin, kiracının kendi evinin onun oturamayacağı kötü şöhretli bir sokakta olması<sup>850</sup> veya kiracıya ait evin üç çocuğu olan kiracıya yeterli olmaması<sup>851</sup> yahut kiracıya ait dairenin rütubetli olması ve kiracının eşinin de romatizma hastası olması<sup>852</sup> durumlarında konutun elverişliliğinden bahsedilemez.

#### **d. Kiraya veren kiracının konutu olduğunu bilmemeli**

Kiraya veren sözleşmenin kurulma sırasında kiracının veya eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun olduğunu bilmemelidir (m. 352/III). Bu şart, 6570 sayılı Kanunda bulunmamaktaydı ve kiraya verenin bu durumu bilmiş olması dava açma hakkını ortadan kaldırmazdı<sup>853</sup>. Yeni düzenlemeyle kiraya verenin kiracının veya eşinin oturmaya elverişli konutunun olduğunu bilmiş olması dava açma hakkını ortadan kaldırmış olacaktır. Kanun Koyucu burada, kiracının veya eşinin oturabilecekleri bir konutu olduğunu bilerek taşınmazını

---

<sup>849</sup> Yarg. 6.HD. T.07.06.2010, E.4256, K.6851 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.II, s.1469-1470).

<sup>850</sup> **Tandoğan, I/2**, s.274.

<sup>851</sup> Yarg.6.HD.T.11.03.1996, E.2081, K.2251(**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.512).

<sup>852</sup> Yarg.6.HD.T.01.02.1994, E.693, K.958 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu,s.523).

<sup>853</sup> YHGK.T.01.04.1992, E.158, K.218 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu.s.518).

onlara kiraya vermesi durumunda dava hakkından feragat ettiği varsayımı ile hareket etmiştir<sup>854</sup>.

#### **e. Konut aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde olmalı**

Kiracının veya eşinin oturmaya elverişli konutunun aynı ilçe veya belde sınırları içinde olması gerekir. 6570 sayılı Kanun döneminde aynı şehir veya belediye sınırları içinde olma şartı aranmaktaydı ki, bu da büyükşehirlerde kiracı bakımından sıkıntı yaratmaktaydı. Şöyle ki İstanbul, Ankara gibi büyükşehirlerde ilçeler arasında önemli mesafeler bulunduğu için bu nedenle tahliyenin istenmesi kiracıyı koruma amacına aykırı olacağı için aynı şehir veya belediye yerine, aynı ilçe veya belde belediye sınırları kabul edilmiştir<sup>855</sup>.

#### **f. Tahliye davası ve dava açma süresi**

Diğer sona erme sebepleri gibi, bahsedilen nedenle de sözleşmenin sona erdirilebilmesi için tahliye davası açılması gerekir. Türk Borçlar Kanunu m. 352/III gereğince, dava açma hakkı kiraya verene verilmiştir. 6570 sayılı Kanun döneminde dava açma hakkı malike tanınmaktaydı<sup>856</sup>. Doktrin ise, sadece kiraya veren sıfatına sahip malike bu imkanın verilmesini savunmaktaydı<sup>857</sup>. Yargıtay da davanın kiraya veren sıfatına sahip malik tarafından açılabileceğini kabul etmekteydi<sup>858</sup>. Yeni

---

<sup>854</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.479.

<sup>855</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi,s.340.

<sup>856</sup> 6570 sayılı Kanununun 7/III hükmü gereğince, “*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*”.

<sup>857</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.220.

<sup>858</sup> Yarg. 6.HD. T.25.04.1995, E.4214, K.4369 (**Tunaboğlu**, Kira Kanunu, s.521).

düzenleme ise, görüldüğü üzere malik olsun ya da olmasın kiraya verene dava açma hakkı tanımıştır.

Kiraya veren davayı sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde açabilmektedir.

## § 9. KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNİN SONUÇLARI

### I. Kiralananın İadesi

#### A. Genel Olarak

Kira sözleşmesi, ilk başta da bahsettiğimiz üzere, sözleşme konusu bir şeyin geçici bir süre için kullandırılmasını amaçladığı için bu sürenin sona ermesi doğal olarak sözleşme konusu şeyin geri verilmesi borcunu doğurmaktadır. Bu borç kiracının asli borçlarından biri olup, kira sözleşmesine tipini veren unsurlardan biridir<sup>859</sup>. Kiralananın geri verilmesi borcu sözleşmenin sona ermesinden doğan iade ile sona eren kira sözleşmesinin tasfiyesine yönelik sözleşmesel bir borçtur<sup>860</sup>. Nitekim bu husus, TBK m. 334/I'de "*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür*" denilmek suretiyle belirtilmiştir. Fakat her ne kadar kiralananı geri verme borcu sözleşmesel bir borç olsa da, kiraya verenin hem de malik olduğu durumda kiraya veren TMK m. 683 hükmü gereğince, mülkiyet hakkına dayanarak istihkak talebi ile de kiralananın geri verilmesini isteyebilir. Kiraya verenin kira akdine dayanan şahsi nitelikteki geri alma talebi ile mülkiyet hakkına dayanan istihkak talebinin birbiriyle yarıştığı durumda,

---

<sup>859</sup> **Doğan**, Geri Verme Borcu, s.444.

<sup>860</sup> **Moralı**, s.122; **Burcuoğlu**, Tahliye,s.27; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.235; **Yavuz**, s.239.

kiraya veren bu haklardan istediğini ileri sürebilir<sup>861</sup>. Buna karşılık, doktrinde bir görüşe göre, kira sözleşmesinin sona ermesi halinde, mülkiyet hakkından kaynaklanan bir talebe dayanmanın mümkün olmayacağı, sadece kira sözleşmesine dayalı geri verme talebi ileri sürülebilecektir<sup>862</sup>.

### **B. Kiralananı Geri Verme Borcunun Tarzı, Zamanı, Yeri**

Kiralananı geri verme borcunun yerine getirilme tarzına ilişkin TBK m. 334 hükmünde özel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. eBK m. 266/I'de kiralananın mahalli adete uygun olarak geri verilmesinin gerektiği öngörülmüştür. Kiralananın geri verme tarzı belirlenirken önce sözleşmeye bakılmalı ve eğer bu yönde düzenleme varsa uygulanmalıdır. Kiralananın geri verme borcunun yerine getirme tarzı kiraya verenin kiralanan üzerinde fiili hakimiyetini sağlayacak şekilde olmalıdır<sup>863</sup>. Yargıtay uygulamasında da taşınmaz kiralaları bakımından fiili hakimiyetin sağlanması için kiralananın geri verilmesinin anahtarların kiraya verene veya yasal temsilcisine teslimi veya notere<sup>864</sup> teslimi şeklinde gerçekleşeceği kabul edilmiştir<sup>865</sup>.

Kiralananın iade zamanına ilişkin de açık bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Kiracının geri verme borcu TBK m. 90 gereğince kira sözleşmesinin sona ermesiyle doğar ve muaccel olur. Kiralananın iade zamanının belirlenmesi için sözleşmenin

---

<sup>861</sup> **Tandoğan, I/2**, s.183, d.pn.208a' da anılan karar.

<sup>862</sup> **Özen, Burak**, Sebepsiz Zenginleşme Talebinin Konusu Olarak "Ticari İşletme", Ünal Tekinalp'e Armağan, C.II, İstanbul 2003, s.713.

<sup>863</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.496.

<sup>864</sup> Yarg.6.HD. T.06.10.2010, E.2333, K.10410 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C.I, s.670).

<sup>865</sup> Yarg.6.HD.T.17.01.2011, E.8929, K.134 (**Ruhi**, Kira Hukuku, C. I, s.666-667).

hangi sebeple sona erdiğini ve hangi andan itibaren geri verme borcunun doğduğunun belirlenmesi gerekir<sup>866</sup>. Sözleşme süresinin bitimiyle sözleşme sona erdiği durumda kiracı sözleşme ile aksi kararlaştırılmadığı sürece kiralananı sözleşmenin sona erdiği günün mesai saati içinde iade etmelidir<sup>867</sup>. Bir diğer görüşe göre ise, kiralananın iadesi sözleşmenin sona erme tarihinin bitiminin ertesi günün iş saati içerisinde yapılması gerekir<sup>868</sup>. Tahliye davası nedeniyle sona ermede ise, boşaltma davası kiracı aleyhine sonuçlanmadığı sürece kiracı iade borcunu yerine getirmek zorunda değildir<sup>869</sup>.

İade borcunun yerine getirilme yerine ilişkin de özel bir düzenlemeye yer verilmediği için de TBK m.89/Ic.2 gereğince, taraflar sözleşmeyle aksini kararlaştırmamışlarsa, taşınmazın bulunduğu yerde iade edilmesi gerekir.

### **C. İade Borcunun Kapsamı**

#### **1. Genel Olarak**

Yukarıda da bahsettiğimiz üzere, kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür (m. 334/I). Madde hükmünden de görüldüğü üzere, geri verme borcu bakımından genel kural, kiralananın ilk başta hangi durumda teslim alınmışsa sonda da o durumda teslim edilmesidir. Bunun için kiralananın ilk başta hangi durumda teslim edildiğinin belirlenmesi gerekir<sup>870</sup>. eBK döneminde bu durumun belirlenmesi kolaydı. Şöyle ki, eBK m.266/III

---

<sup>866</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.339.

<sup>867</sup> **Moralı**, s.124; **Tandoğan**, I/2, s.184.

<sup>868</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.240.

<sup>869</sup> **Zevkliler/Gökyayla**, s.293.

<sup>870</sup> **Akyiğit**, s.117.

gereğince, “*Kiracının kiralananı iyi bir halde teslim etmiş olduğu, asıldır*”. Görüldüğü üzere, TBK m. 334 hükmünden farklı olarak, kiralananın kiracıya iyi bir durumda teslim edildiği karinesine yer verilmiştir. Yeni düzenleme açısından kiralananın ilk başta ne durumda olduğunun nasıl belirleneceği sorusu karşımıza çıkmaktadır. Türk Borçlar Kanunu m. 334’ün Gerekçe’sine göre, “ *Böylece, ispat yükününün paylaşımı, Türk Medeni Kanununun 6. cı maddesi uyarınca gerçekleştirilecektir*”. Kanun Koyucunun böyle bir karineye yer vermediği durumda sözleşmeye bakılması gerekir. Eğer sözleşmede kiralananın sözleşme kurulduğu sırada iyi durumda teslim edildiğine ilişkin hüküm yer almışsa, iade sırasında olağan kullanmadan ileri gelmeyen bozukluk ve eskimelerden kiracı sorumlu olacaktır<sup>871</sup>. Sözleşmede bu yönde bir hüküm bulunmadığı halde, sözleşmenin kurulması sırasında taraflarca kiralananın ne halde teslim edildiğine ilişkin tutulan tutanağa bakılması gerekir<sup>872</sup>. Tutanak da olmadığı durumda TBK m.334’ün Gerekçe’sindeki hüküm gereğince TMK m. 6 uyarınca ispat yükü tarafların üzerine düşer.

Kiralananın geri verme borcu kapsamında değinilecek hususlardan biri de, kiracının kiralananı iade ederken eski haline getirme borcudur. Diğer bir ifadeyle, kiracı kiralananın kullanımını zamanı olağan kullanmadan ileri gelmeyen veya kiraya verenin rızası olmadan bir takım değişiklikler yapmışsa, geri vermeden önce bunları eski hale getirmekle yükümlüdür<sup>873</sup>. Örneğin, kırılan camların, bozulan kapı kilitlerinin değiştirilmesi, duvarlara çivi çakılmışsa bunların çıkarılıp yerlerinin tamir

---

<sup>871</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.508.

<sup>872</sup> **Doğan**, Geri Verme Borcu, s.450.

<sup>873</sup> **Doğan**, Sona Erme, s.327.

ettirilmesi, kiracı tarafından koyulan ve giderken götürülecek tesisat varsa onların da yerlerini iz kalmayacak şekilde eski haline getirilmesi gibi<sup>874</sup>.

## 2. Geri verme Borcunun İstisnaları

### a. Sözleşmeye uygun kullanmadan meydana gelen eskime ve bozulmalar

Kiracının kiralananın kullanması sonucu kiralanda bir takım eskime ve bozulmalar ortaya çıkabilir. Eğer bu eskime ve bozulmalar kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanması sonucu meydana çıkmışsa, kiracı bunlardan sorumlu tutulmaz. Nitekim bu husus TBK m. 334/I c.2’de belirtilmiştir. Bu hüküm gereğince, “Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir”. Örneğin, binanın iç ve dış hasarının normal kullanmadan dolayı yıpranması<sup>875</sup>, duvar kağıdı ve badananın yıpranması<sup>876</sup>, perdelerin güneşten dolayı solması, halı, koltuk takımı gibi eşyaların kullanmaktan dolayı yıpranması<sup>877</sup> durumunda kiracı sorumlu tutulamaz.

### b. Kiraya verenin rızasıyla yapılan değişiklikler

Kiracının geri verme borcu kapsamında sorumlu tutulamayacağı bir diğer durum da, kiraya verenin kendi rızasıyla kiracının yaptığı değişikliklerdir. Bu husus, TBK m. 321 hükmünde düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm gereğince, “Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralanda yenilik ve değişiklikler yapabilir. Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça,

---

<sup>874</sup> Tandoğan, I/2, s.185; Doğan, Geri Verme Borcu, s.451.

<sup>875</sup> Yarg.6.HD.T.18.11.2004, E.8229, K.8039 (Ruhi, Kira Hukuku, C.I, s.697).

<sup>876</sup> Uygur, Özel Borç İlişkileri, C.IV, s.724.

<sup>877</sup> Tandoğan, I/2, s.186.

*kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez*". Bu durumda kiralananda yapılan değişiklikler kiraya verenin rızasıyla yapıldığı için kiracının kiralananı teslim aldığı gibi, iade etme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Ayrıca kiracı, sözleşmeyle aksi kararlaştırılmadığı sürece yaptığı değişiklik ve yenilik dolayısıyla kiralananda ortaya çıkan değer artışınının karşılığını kiraya verenden isteyemez (TBK m.321/III).

Fakat madde hükmünden de görüldüğü üzere, taraflarca sözleşmeyle kararlaştırıldığı durumda, kiraya veren kiralananın eski hali ile iadesini isteyebilir. Bu durumda, kiracı yaptığı ilaveleri örneğin, değiştirdiğı mutfak dolaplarını söküp alma hakkına sahiptir. Kiracı, sözleşme kurulduğu sırada mevcut olan dolapları ise, geri takmakla yükümlüdür<sup>878</sup>.

### **3. Kiralananın iadesi kapsamında kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim külfeti**

Kiralananın teslim edildiğı halde geri verilip verilmediğinin belirlenmesi için ve kiraya verenin iade sonrasında kiralananda bulunan eksiklik ve bozukluk nedeniyle tazminat isteyebilmesi için Kanun Koyucu kiraya verene kiralananın iadesi sırasında veya sonrasında gözden geçirme ve bildirim külfeti yüklemiştir<sup>879</sup>. Bu hükme göre, *"Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğı eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksiklerin ve ayıpların varlığı halinde, kiracının sorumluluğı devam eder. Kiraya veren, bu tür*

---

<sup>878</sup> Doğan, Sona Erme, s.512.

<sup>879</sup> Doğan, Geri Verme Borcu, s.465.eBK döneminde bu yönde bir düzenlemeye yer verilmemekteydi.

eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır” (TBK m. 335). Burada gözden geçirme kavramı teknik anlamıyla “muayene” kavramını karşılamaktadır. Yani kiraya veren kiralanda olan eksiklik ve ayıpları<sup>880</sup> iade anında gözden geçirmekle (muayene) belirlemek zorundadır<sup>881</sup>. Bu tür eksiklik ve ayıpları belirleyen kiraya veren bunları hemen kiracıya yazılı olarak bildirmekle yükümlüdür (TBK m. 335/I). Burada geçen hemen ifadesinin doktrinde dürüstlük kuralı gereğince somut olayın şartlarına göre makul bir süre içerisinde gecikmeksizin bildirilmesi şeklinde anlaşılmasının gerektiği savunulmaktadır<sup>882</sup>. Fakat bu çözüm iade anında gözden geçirmekle belirlenebilecek eksiklik ve ayıplar bakımından uygulama alanı bulacaktır.

Kiraya veren lehine bir diğer düzenleme ise, teslim sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek eksiklik ve ayıplarla ilgilidir. Kanun Koyucu haklı olarak teslim anında olağan inceleme veya gözden geçirmeyle belirlenemeyecek ayıplar bakımından kiraya veren bu tür eksiklik ve ayıpları hemen bildirmese bile, kiracının sorumluluğunun devam edeceğini kabul etmiştir (TBK m. 335/c.3). Bu durumda kiraya verene bu tür eksiklik ve ayıpları belirlediği durumda kiracıya hemen yazılı olarak bildirme külfeti yüklenmiştir (TBK m.335/c.4).

Kiraya veren ister teslim anında olağan incelemeyle belirlenecek eksiklik ve ayıplar bakımından, isterse de teslim anında belirlenemeyecek eksiklik ve ayıplar

---

<sup>880</sup> Burada kastedilen “ayıp” ifadesi teknik anlamda ayıplardan farklı olarak, kiralanda sözleşmeye aykırı kullanım neticesinde ortaya çıkmış olan ve kiracının sorumlu olduğu eskime ve bozulmalar anlamında kullanılmıştır. **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.241.

<sup>881</sup> **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.242.

<sup>882</sup> **Zevkililer / Gökyayla**, s.292; **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C.II, s.520.

bakımından hemen yazılı bildirim külfetini yerine getirmemesi durumunda kiracı sorumluluktan kurtulur (TBK m. 335/c.2).

#### 4. Kiraya verenin tazminat talebi

Kiracının kiralananı geri verme borcu kapsamında kiralananı olağan kullanmadan ileri gelmeyen eksiklik ve bozukluğu gidermeden veya kiraya verenin rızası olmadan yaptığı değişiklik ve yenilikleri eski hale getirmeden kiralananı geri vermişse, kiraya verenin tazminat talep etme hakkı doğar<sup>883</sup>. Bu husus, TBK m. 334/II hükmünde “*Kiracının, sözleşmenin sona ermesi halinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir*” denilmekle düzenlenmiştir. Bu hüküm her ne kadar kiracıyı korumaya yönelik olarak sözleşmeye aykırı kullanımı dışında her hangi bir tazminat ödemesini önlemeye yönelmişse de, aynı zamanda da kiraya verene tazminat talep etme hakkı vermektedir. Kiraya verenin bu hüküm kapsamında talep edebileceği zarar, müsbet zarar olup, kiralananı eski hale getirmek için yapılan masraflar ve kiralananın kullanılabilmesinden dolayı kiraya verenin uğramış oldukları zararlardır. Örneğin, başlangıçta tavuk çiftliği olarak tasarlanan binanın kiracı tarafından yıkılarak kömür stoklanması durumunda, kiralananın yeniden yapılması için harcanan tutar eski hale getirmek için yapılan masraflardır<sup>884</sup>. Ayrıca kiraya verenle kiracı sözleşme kurulması sırasında kiralananı eski hale getirmek için tazminat miktarında anlaşabilirler. Fakat bu tazminat miktarıyla masraflar arasında aşırı oransızlık bulunmamalıdır<sup>885</sup>.

---

<sup>883</sup> Doğan, Geri Verme Borcu, s.466-467.

<sup>884</sup> Yarg. 6.HD.T. 27.05.2008, E.3533, K.6608 (Ruhi, Kira Hukuku, C. I, s.684-685).

<sup>885</sup> Tandoğan,I/2,s.187.

## II. Sözleşmenin Sona Ermesinin Alt Kira Sözleşmesine Etkisi

Kiracı kural olarak kiralananı kendisi kullanmak üzere kiralamaktadır. Fakat uygulamada kiralananın tamamen veya bir kısmının kiracı tarafından üçüncü bir kişiye kiralandığı görülmektedir. Bu durum doktrinde alt kira olarak tanımlanmaktadır<sup>886</sup>. Kiracının kiralananı alt kiraya vermesi durumu TBK m. 322/I'de düzenlenmektedir. Bu hükme göre, “*Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir*”. Görüldüğü üzere, kiralananın alt kiraya verilmesi için Kanun Koyucu zarar verecek bir değişikliğe yol açmama koşulunu aramıştır. Bu düzenleme adi kiralar bakımından geçerlidir. Konut ve çatılı işyeri kirası bakımından ise, durum farklıdır. TBK m. 322/II gereğince, “*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez*” (TBK m. 322/II). Bu düzenleme 6570 sayılı Kanun'un m.12'den farklı<sup>887</sup> olarak, alt kiraya verilebilme için kiraya verenin adi yazılı rızası şartını aramaktadır.

Burada değinmek istediğimiz asıl mesele, konut ve çatılı işyeri kirasının sona ermesi durumunda, alt kira sözleşmesinin akibetinin ne olacağıdır. Doktrinde olan bir görüşe göre, asıl kira sözleşmesinin sona ermesi alt kira sözleşmesini etkilemez. Fakat

---

<sup>886</sup> Kahveci, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005, s.69; Zevkliler / Gökyayla, s. 299; Yavuz, s. 224; Aral/Ayrancı, s. 289; Aydemir, s.50.

<sup>887</sup> 6570 sayılı GKHK m.12'ye göre, “*Kiracı, mukavelede hilafına sarahat olmadıkça, kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz yahut istifade hakkını veya mukavelesini başkasına devreemez veyahut kendisi gayrimenkulü bırakmış olduğu halde hiç bir sebeple bu yeri kısmen veya tamamen başkalarına işgal ettiremez*”.

alt kiraya verenin alt kiracıya karşı sözleşmeyi yerine getirme imkanı ortadan kalkar<sup>888</sup>. Buna karşılık başka bir görüşe göre ise, asıl kira sözleşmesinin süresinin dolması veya başka nedenlerle sona ermesi durumunda, alt kira da sona erer<sup>889</sup>. Nitekim Yargıtay kararları da bu yöndedir<sup>890</sup>. Fakat burada kanuna karşı hile ve dolaylı temsil hükümleri istisna teşkil etmektedir<sup>891</sup>.

---

<sup>888</sup> **Kahveci**, s.145.

<sup>889</sup> **Aydemir**,s.52.

<sup>890</sup> YHGK.T. 26.03.2008, E.12-265, K. 274 (**Ruhi**, Kira Hukuku,C. I, s.583-585).

<sup>891</sup> **İnceoğlu**, Kira Hukuku, C. II, s.530.

## SONUÇ

Kullandırma ve yararlanma amacı güden sözleşmeler içinde yer alan kira sözleşmesi, kiracının ödemeyi üstlendiği kira bedeli karşılığında kiraya verenin, belirli ve belirli olmayan bir süre için bir şeyin kullanılmasını veya kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bıraktığı sözleşmedir (TBK m.299). Tanımdan da görüldüğü üzere, kira sözleşmesi karşılıklı (ivazlı), her iki tarafa borç yükleyen sözleşmedir. Her iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğu için kiraya verenin kiralananı sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli teslim ve bulundurma borcu, ayıba karşı tekeffül borcu, vergi ve benzeri yükümlülükler, yan giderlere katlanma borcu vardır. Buna karşılık, kiracının kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu, ayıbın giderilmesine ve kiralananın gezilip görülmesine katlanma borcu, kira bedelini ödeme ve kiralananı geri verme borcu vardır.

Türk Borçlar Kanunu 6570 sayılı Kanunun “*musakkaf gayrimenkul*” kavramından sıyrılarak “*konut ve çatılı işyeri*” kavramına yer vermiştir. Ayrıca TBK m. 339 hükmünde “*Konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz. Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır*” demek suretiyle konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümlerin uygulama alanını genişletmiştir. Bununla da Kanun Koyucu 6570 sayılı Kanunda yer alan “*belediye teşkilatı olan yer, iskele, liman, istasyondaki gayrimenkuller*” sınırlamasını kaldırarak

bu hükümlerin belediye teşkilatı olmayan iskele, liman, istasyonda bulunmayan konut ve çatılı işyeri kiralarına da uygulanmasını sağlamıştır. Diğer bir taraftan da konut ve çatılı işyeri kavramı Türk hukuk literatürüne dahil edilmiştir.

Kira hukuku anlamında konut, insanların sürekli barınma ihtiyacını karşılayan, kötü hava koşullarından, çevresel etkilerden koruyan, üstü örtülü taşınmazdır. Konutun sadece taşınmaz değil, hem de taşınır yapıları kapsadığı doktrinde ileri sürülmektedir. Doktrinde bizim de katıldığımız görüşe göre, insanların sürekli barınma ihtiyacını karşılayan, çevresel etkilerden koruyan konutun toprakla sürekli bağlı olan taşınmaz olması gerekir.

İşyeri, kişinin ticari, sınai, ekonomik, mesleki faaliyetlerini yürüttüğü veya mesleğinin icrasına hizmet eden faaliyeti yürüttüğü bir mekandır. Fakat TBK m. 339 hükmü çatılı çatısız ayırımına giderek çatısız işyerlerini kapsam dışı bırakmıştır. Doktrinde bizim de katıldığımız görüşe göre, çatılı çatısız ayırımı kaldırılmalıdır. Çünkü özellikle büyük şehirlerde çatısız işyerlerinin fazla bulunması ve belirli bir müşteri çevresini toplama zorluğu nedeniyle bu işyerlerinin kiracılarını korumaya ihtiyaç vardır. Bu nedenle de çatısız işyerlerinin de konut ve çatılı işyeri hükümlerinin kiracıyı koruyucu hükümlerinden yararlanması yasanın amacına uygun düşecektir.

Bağlantılı sözleşme yapma yasağı, kiraya verenin kiracının konut ve işyeri ihtiyacını fırsat bilerek kiralananın kullanımıyla bağlı olmayan taahhütlerin önüne geçmek için TBK'ya alınmış yeni bir hukuki kurumdur. Her ne kadar bağlantılı sözleşme denilse de, bizim de katıldığımız görüşe göre, bu ifade kaynağını oluşturan İBK'daki gibi “*bağlantılı işlem*” olarak anlaşılmalıdır. Bağlantılı sözleşme şartının gerçekleşmesi için konut ve çatılı işyeri kirasının kurulması veya sürdürülmesi başka

bir sözleşmeye bağlanmalı, bağlantılı sözleşme kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkili olmamalı ve bu sözleşmede kiracının yararı bulunmamalıdır.

Güvence, hukuki niteliği itibarıyla kiraya verenin alacaklarını teminat altına almaya yönelmiş, sadece konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanan yeni bir hukuki kurumdur. Bu düzenleme aslında uygulamada “*depozito*” adı ile bilinen bir konunun yasal zemine oturtulmasıdır. Diğer taraftan, Kanun Koyucu güvencenin kiracının adına açılan hesaba yatırılması yönünde bir düzenlemeye yer vermekle kiracıların güvenceyi geri almadaki sıkıntılarını ortadan kaldırmıştır. Bu yönüyle bu düzenleme isabetli bir düzenlemedir. Ayrıca kiraya verenin üstün durumlarından yararlanıp güvencenin miktarını keyfi olarak istediği kadar kararlaştırılmasının önüne geçmek için güvence için üst sınır olarak üç aylık kira bedeli belirlenmiştir.

Kira sözleşmesinin sona ermesi önem arz etmektedir. Kira sözleşmesi farklı nedenlerle sona erebilir. Adi kira sözleşmesinin sona erme nedenleri üç gruba ayrılmaktadır: olağan sona erme sebepleri, olağanüstü sona erme sebepleri, borca aykırılıktan doğan sona erme nedenleri. Olağan sona erme nedenlerine, sözleşmenin süresinin dolmasıyla sona erme ve sözleşme taraflarından birinin sözleşmeyi fesih bildirimini ile sona erdirmesi dahildir. Olağanüstü sona erme nedenlerine ise, sözleşmenin önemli sebeplerle feshi, kiracının iflası, kiracının ölümü durumu dahildir. Borca aykırılıktan doğan sona erme nedenlerine, ayba karşı tekeffül sorumluluğu nedeniyle sona erme, kiracının kira bedelini veya yan gideri ödemediği temerrüdü nedeniyle sona erme, kiracının kiralananı kullanma borcuna aykırılıktan dolayı sona erme dahildir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kendine özgü sona erme sebepleri vardır. Türk Borçlar Kanunu konut ve çatılı işyeri kirasının sona ermesine ilişkin hükümlerde genel itibariyle 6570 sayılı Kanunun sistematüğini muhafaza etse de, bazı farklılıklar içermektedir. Şöyle ki, 6570 sayılı Kanun döneminde taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesi kiracı tarafından önceden bildirim yoluyla, kiraya veren tarafından ise, tahliye sebeplerine dayalı olarak sona erdirilebilmekteydi. TBK ise, bu hükmü muhafaza etmenin yanı sıra, m. 347/c.2 gereğince kiraya verene de on yıllık uzama süresi sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden üç ay önce bildirmek koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirme hakkı tanınmıştır. Bu düzenleme ile kiraya verenin tahliye yoluyla sözleşmeyi sona erdirme olanağına bildirim yoluyla da sona erdirebilme olanağı eklenmiştir. Ayrıca kiraya veren lehine bir diğer düzenleme ise, TBK m. 350/I'de kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle tahliyesinde ihtiyaç sahibi kişilerin dairesi genişletilmiştir. 6570 sayılı Kanun döneminde, kiraya veren sadece kendisinin, eşinin ve çocuklarının ihtiyacı sebebiyle dava açabilmekte idiyse, yeni düzenlemede kiraya veren çocuklarının yanı sıra, hem de altsoyundan olan diğer kişilerin, aynı zamanda üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin de ihtiyacı için tahliye davası açabilecektir.

## ÖZET

Kira sözleşmesi her iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olup kiraya verenin kiralananın kullanımını kiracıya bırakmayı üstlendiği, kiracının ise bunun karşılığında kira bedeli ödemeyi yüklediği bir sözleşmedir. Her iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olması itibariyle hem kiraya verenin, hem de kiracının hakları ve borçları vardır. Kiracının haklarına, kiralananın kullanıma elverişli teslim edilmesini , sözleşme süresince kiralananın kullanıma elverişli bulundurulmasını , kiralananın ayıplı olması durumunda ayıbın giderilmesini isteme vs. gibi haklarını örnek verebiliriz. Buna karşılık, kiraya verenin kiralananın özenle kullanılmasını, kira bedelinin ödenmesini, kiralananın geri verilmesini isteme gibi hakları vardır.

Çevresel etkilerden korunma ve barınma, günlük geçimi sağlama insanın temel gereksinimleri içerisinde yer almaktadır. İnsanların bu ihtiyaçlarını karşılamak için daha çok konut ve işyerlerini kiralama yoluna başvurdukları görülmektedir. Bu yönüyle konut ve çatılı işyeri kiralaları önem arz etmektedir. Konut ve çatılı işyeri kirasının önemli unsuru olan konut, insanların sürekli barınma ihtiyacını karşılayan, kötü hava koşullarından ve çevresel etkilerden koruyan taşınmaz yapılardır. İşyeri ise, kişinin ticari, sınai, ekonomik, mesleki faaliyetlerini yürüttüğü veya mesleğinin icrasına hizmet eden faaliyeti yürüttüğü bir mekandır. Her ne kadar Kanun Koyucu çatılı işyerinden bahsetse de, genel eğilim çatılı çatısız ayrımının kaldırılması yönündedir. Bunun yanı sıra, konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümler, kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır.

Konut ve çatılı işyeri kiralari hem kiracıdan kaynaklanan nedenlerle, hem de kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle sona erebilmektedir. Kiraya verenin ve eşinin, altsoy, üstsoy ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı nedeniyle tahliye, yeni malikin gereksinimi nedeniyle tahliye kiraya verenden kaynaklanan sona erme nedenleridir. Yazılı taahhüt nedeniyle tahliye, iki haklı ihtar nedeniyle ve kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belediye belde sınırları içinde oturmaya elverişli konutu bulunması nedeniyle tahliye, kiracıdan kaynaklanan tahliye nedenlerine dahildir. Bunun yanı sıra, konut ve çatılı işyeri kiralari genel hükümler gereğince de sona erdirilebilir.

## ABSTRACT

Rent contract burden both parties with debts and the contract requires the owner to leave the using rights of the property to the tenant who accepts to pay rent in turn. Since it is a contract that burdens both parties with debts, either the owner or the tenant has right and duties. The tenant has rights such as delivery of the property available, maintaining it available to the tenant for the rental duration, demanding the removal of the defect of the property if any. On the other hand, the owner has rights such as careful usage of the property by the tenant, payment of the rent, return of the property.

Protection from the environmental impacts and housing, bread and butter are included among basic needs of the humans. It is seen that people prefer to rent houses and work places to meet these needs. In this respect, rent of houses and work places having roof are important. The house that is important component of the house and work place with roof rent meets the sheltering needs of people and protects people from bad weather and environmental impacts. The work place, on the other hand, is a place where an individual performs his/her profession or other commercial, industrial, economic activities. The law maker talks about the work places having roof but the general tendency is to remove the roof difference. Furthermore, the provisions on houses and work places with roof are applied for the goods which are left for the use of the tenant.

The rent of the houses and work places may be lasted because of reasons either sourced from the owner or the tenant. The reasons sourcing from the owner are defined as the people who the owner or spouse has to care as child or parent need, requirements

of the new owner may cause evacuation. The evacuation on base of written commitment, two rightful notifications and evacuations on account of the tenant or the spouse has another house where can be lived in within the borders of the same sub-province or county are considered among the evacuation reasons sourcing from the tenant. Additionally, it can be lasted with reference to the general provisions on houses and work places with roof.