

**İBN HALDUN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU
KAPSAMINDA KONUT ve ÇATILI İŞYERİ
KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN KİRAYA VERENDEN
KAYNAKLANAN SEBEPLERLE SONA ERMESİ**

ÖMER BAŞBUĞ

**TEZ DANIŞMANI
DR. ÖĞR. ÜYESİ ALİ DEMİRBAŞ**

İSTANBUL, 2023

İBN HALDUN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU
KAPSAMINDA KONUT ve ÇATILI İŞYERİ
KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN KİRAYA VERENDEN
KAYNAKLANAN SEBEPLERLE SONA ERMESİ

ÖMER BAŞBUĞ

TEZ DANIŞMANI
DR. ÖĞR. ÜYESİ ALİ DEMİRBAŞ

İSTANBUL, 2023

TEZ ONAY SAYFASI

Bu tez tarafımızca okunmuş olup kapsam ve nitelik açısından Özel Hukuk alanında Yüksek Lisans Derecesini alabilmek için yeterli olduğuna karar verilmiştir.

Tez Jürisi Üyeleri

Unvan – Ad Soyad

Kanaati

İmza

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Bu tezin İbn Haldun Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü tarafından konulan tüm standartlara uygun şekilde yazıldığı teyit edilmiştir.

Teslim Tarihi

Mühür/İmza

AKADEMİK DÜRÜSTLÜK BEYANI

Bu çalışmada yer alan tüm bilgilerin akademik kurallara ve etik ilkelere uygun olarak toplanıp sunulduğunu, söz konusu kurallar ve ilkelerin zorunlu kıldığı çerçevede, çalışmada özgün olmayan tüm bilgi ve belgelere, alıntılama standartlarına uygun olarak referans verilmiş olduğunu beyan ederim.

Adı Soyadı: Ömer BAŞBUĞ

İmza:

XXXXXXXXXX

ÖZ

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE SONA ERMESİ

Başbuğ, Ömer

Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı

Öğrenci Numarası: 214055005

Open Researcher and Contributor ID (ORC-ID): 0000-0003-2629-1857

Ulusal Tez Merkezi Referans Numarası: 10562845

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Ali Demirbaş

Haziran 2023, 94 sayfa

Barınma ve işyeri ihtiyacı insanlığın en temel ihtiyaçlarından biridir. Bazıları bir gayrimenkulü edinerek bu ihtiyacını karşılarlarken, bazıları ise bir başka kişinin taşınmazını belirli bir ücret karşılığında kullanarak karşılamaktadır. Barınma ve işyeri ihtiyacını karşılarlarken gayrimenkul sahibi ile bu gayrimenkulü hem kullanma hem de yararlanma karşılığında ücret veren kişinin arasındaki ilişkiye kira ilişkisi denmektedir. Kira konusu insanlık tarihi boyunca gündemi sürekli meşgul eden bir konu olmuştur. Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de kira ilişkisinin tarafları olan kiraya veren ve kiracı arasındaki sözleşmenin sona erdirilmesi konusu ciddi problemler doğurmaktadır. Kiraya veren ve kiracı tarafın kanundan ve sözleşmeden doğan haklarını yeterince bilmediği hallerde hukuk dışı yöntemlere başvurulabilmekte ve bu durum da genel kamu düzenini bozmaktadır. Biz de bu çalışmamızda 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlemeleri bulunan Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları başlığı altında konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiraya veren tarafından sona erdirilmesi sebeplerini inceleyeceğiz.

Anahtar Kelimeler: Kiracı, Kiraya Veren, Kira Sözleşmesi, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Kira İlişkisini Sona Erdiren Sebepler.

ABSTRACT

TERMINATION OF CONTRACTS FOR RESIDENTIAL AND ROOFED COMMERCIAL PROPERTY RENTALS UNDER THE SCOPE OF TURKISH LAW NO. 6098 ON TURKISH DEBT LAW DUE TO REASONS ARISING FROM THE LESSOR

Başbuğ, Ömer

MA in Private Law

Student ID: 214055005

Open Researcher and Contributor ID (ORCID): 0000-0003-2629-1857

National Thesis Center Reference Number: 10562845

Thesis Supervisor: Asst. Prof. Ali Demirbaş

Jun 2023, 94 Pages

Housing and workplace needs are among the most fundamental necessities of humanity. While some meet this need by acquiring property, others fulfil it by using another person's property for a specified fee. The relationship between the property owner and the individual who pays a price for both using and benefiting from the property is referred to as a tenancy relationship. Throughout human history, the topic of tenancy has constantly occupied the agenda. In our country, as well as all around the world, the termination of the contract between the parties involved in the tenancy relationship, namely the landlord and the tenant, gives rise to severe problems. When the rights of the landlord and the tenant arising from the law and the contract are not well understood, unlawful methods can be employed, disrupting the general public order. In this study, we will examine the reasons for terminating residential and non-residential commercial lease agreements, as regulated under the title of "Residential and Non-Residential Commercial Leases" in the Turkish Code of Obligations (6098).

Keywords: Tenant, Landlord, Lease Agreements, Residential and Non-Residential Commercial Leases, Reasons for Terminating the Lease Relationship.

TEŞEKKÜR

Bu araştırma için beni yönlendiren, karşılaştığım zorlukları bilgi ve tecrübesi ile aşmamda yardımcı olan değerli danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Ali Demirbaş ve lisansüstü eğitimim için desteklerini esirgemeyen, her aşamada kendisinden istifade ettiğim kıymetli hocam Prof. Dr. Ömer Çınar'a Őukranlarımı arz ediyorum.

Beni maddi ve manevi yardımlarıyla yetiştirerek bugünlere getiren muhterem annem ve babama hürmet ve Őukranlarımı; tez sürecimde beni yalnız bırakmayan kıymetli eşime ve kardeşlerime de muhabbetlerimi sunuyorum.

Ömer BAŞBUĞ

İstanbul, 2023

İÇİNDEKİLER

ÖZ.....	iv
ABSTRACT	v
TEŞEKKÜR	vi
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR LİSTESİ	x
BÖLÜM I KİRA SÖZLEŞMELERİNE GENEL BAKIŞ, KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI, TARAFLARIN SORUMLULUKLARI	1
1.1. Kira Sözleşmesinin Tanımı, Hukuki Mahiyeti, Süresi, Unsurları.....	1
1.1.1. Tanım.....	1
1.1.2. Hukuki Mahiyet	2
1.1.3. Süre	2
1.1.4. Temel Unsurlar.....	4
1.1.4.1. Kiralanan Eşya	4
1.1.4.2. Kira Bedeli	5
1.1.4.3. Tarafların Anlaşması	7
1.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Genel Bakış.....	9
1.2.1. Konut.....	10
1.2.2. Çatılı İşyeri.....	11
1.3. Şekil Şartı ve Geçerliliği	11
1.4. Tarafların Sorumlulukları	12
1.4.1. Kiracının Sorumlulukları	12
1.4.1.1. Kira Ücretinin İfası	13
1.4.1.2. Bakım ve Temizlik Giderlerine Katlanma	17
1.4.1.3. Kiralananın Sözleşmeye Uygun Kullanımı ile Komşulara Saygı Gösterme ..	17
1.4.1.4. Kiralanandaki Ayıpları Kiraya Verene Bildirim ile Ayıpların Ortadan Kaldırılması ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma	19

1.4.1.5. Sözleşme Bitiminde Kiralananın İadesi	19
1.4.2. Kiraya Veren Sorumlulukları	20
1.4.2.1. Kiralananı Kiracıya Bırakma	20
1.4.2.2. Kiralanandaki Ayıplar	20
1.4.2.3. Sözleşme Tarafları Dışındaki Kişilerin İddia Ettiği Haklar	22
1.4.2.4. Sigorta, Vergi Benzeri Diğer Giderleri Ödeme	24
1.4.2.5. Yan Giderlere Katlanma	24

BÖLÜM II KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN KİRALAYANDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE SONA ERMESİ..... 26

2.1. Genel Bakış	26
2.2. Genel Hükümler Doğrultusunda Sona Erdirme	26
2.2.1. Kiracının İflası Nedeniyle Sona Erdirme	27
2.2.2. Önemli Neden Göstererek Sona Erdirme.....	28
2.2.3. Kira Ücretinin İfasında Temerrüt Nedeniyle Sona Erdirme.....	30
2.2.4. Kiralananın Sözleşmeye Aykırı Biçimde Kullanımı Nedeniyle Sona Erdirme .	32
2.3. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özel Sebeplerle Sona Erdirme ...	34
2.3.1. Sözleşmeyi Bildirim Yoluyla Sona Erdirme	34
2.3.1.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerini Bildirim Yoluyla Sona Erdirme	34
2.3.1.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerini Bildirim Yoluyla Sona Erdirme	36
2.3.1.3. Bildirimin Şekil Şartı ve Geçerliliği	37
2.3.2. Sözleşmeyi Dava Yoluyla Sona Erdirme	37
2.3.2.1. Kiraya Veren Konut ya da İşyeri İhtiyacı Sebebiyle Sona Erdirme.....	38
2.3.2.2. Kiralananın Tekrar İnşası ya da İmarı Amacıyla Sona Erdirme.....	42
2.3.2.3. Yeni Malikin İhtiyacı Sebebiyle Sona Erdirme.....	49
2.3.2.4. Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Sona Erdirme	56
2.3.2.5. İki Haklı İhtar Sebebiyle Sona Erdirme	61
2.3.2.6. Kiracı ya da Birlikte Yaşadığı Eşinin Oturmaya Uygun Konutunun Varlığı Sebebiyle Sona Erdirme	64

2.3.3. Görevli ve Yetkili Mahkeme	70
BÖLÜM III KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİYLE ORTAYA ÇIKAN SONUÇLAR.....	71
3.1. Yeniden Kiralama Yasağı	71
3.2. Kiralananın İadesi	73
3.2.1. Kapsam.....	74
3.2.2. İadenin Şekli.....	76
3.2.3. İadenin Yeri ve Zamanı	78
3.2.4. Kiraya Verenin Kiralananı Gözden Geçirme ve İhbar Külfeti.....	79
3.2.5. İade Borcuna Aykırılığın Sonuçları.....	81
3.3. Kira Güvencesi.....	83
3.3.1. Genel Bakış	83
3.3.2. Güvencenin İadesi.....	84
BÖLÜM IV SONUÇ	87
REFERANSLAR.....	91
ÖZGEÇMİŞ.....	94

KISALTMALAR LİSTESİ

AİHS.	Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AY.	Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
bkz.	Bakınız
C.	Cilt
c.	Cümle
D.	Dergi
DİK.	2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu
E.	Esas
eBK.	818 sayılı Borçlar Kanunu
GKHK.	6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	Hukuk Dairesi
HMK.	6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
K.	Karar
KMK.	634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	Madde
N.	Numara
s.	Sayfa
S.	Sayı
T.	Tarih
TBK.	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK.	4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK.	6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
vb.	ve benzeri
vd.	ve devamı
Y.	Yargıtay
YHGK.	Yargıtay Hukuk Genel Kurul

BÖLÜM I

KİRA SÖZLEŞMELERİNE GENEL BAKIŞ, KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI, TARAFLARIN SORUMLULUKLARI

1.1. Kira Sözleşmesinin Tanımı, Hukuki Mahiyeti, Süresi, Unsurları

1.1.1. Tanım

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun¹ 299 ile 378. maddeleri aralığında düzenlenen kira sözleşmeleri kanuni sıralamayla Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ve Ürün Kirası olmak üzere üç alt başlıkta düzenlenmiştir.

Kira sözleşmeleri kiraya veren tarafın kiralanan eşyayı kiracıya kullandırmasını yahut hem kullandırmayı hem de yararlandırmayı üstlendiği; kiracı tarafın ise bunun karşılığında anlaşılmış kira ücretini ödemeyi üstlendiği, karşılıklı borç doğuran ve tam iki tarafa borç yükleyen ivazlı sözleşmelerdir.

Kira sözleşmeleri geneli itibariyle kullandırma borcu doğuran sözleşmelerdendir. Kullandırma borcu doğuran sözleşmeler, bir tarafa sözleşmeye konu eşya kullanımı hakkının karşı tarafa devrini üstlendirirken; karşı tarafa bu kullanım hakkının karşılığı olan bir ücret ödemeyi üstlendirir. Kira sözleşmeleriyle bir eşyanın kullanımının devrini üstlenene kiraya veren taraf; kiralanan eşyayı kullanan, bu eşyadan yararlanan ve bunun karşılığında anlaşılmış ücreti ödemeyi kabul edip borç altına girene kiracı taraf denir.² Sözleşmelerdeki edim hususu ayrımında ise kira sözleşmeleri, mülkiyette

¹ Türk Borçlar Kanunu, Kanun Numarası: 6098, K.T. 11.01.2011, R.G. Yayın Tarihi: 04.02.2011.

² Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ankara: Yetkin Kitapçılık, 5. Baskı, 2017), 310; Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 11. Baskı, 2015),261,262; Murat Aydoğdu, - Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 3. Bası, 2017),371,388.

nakil borcu ortaya çıkararak sözleşmelerden farklılıklar göstermektedir. Kira sözleşmelerinin konuları temel olarak mülkiyet hakkının içeriğinde bulunan; kullanma, yararlanma ve tasarruf etme haklarından kullanma ve yararlanma haklarını karşı tarafa devretmektedir. Kira sözleşmelerinde satış sözleşmelerinden farklı olarak mülkiyet hakkı devredilememekte, mülkiyet devredende kalarak yalnızca kullanma ve yararlanma hakları devredilebilmektedir.

1.1.2. Hukuki Mahiyet

Kira sözleşmeleri tam iki tarafa borç yükleyen ve rızai nitelik taşıyan sözleşmelerdendir. Kira sözleşmesinde kiraya veren kiralananın kullanımının devrini; kiracı ise bu kullanma sebebiyle kira ücreti ödemeyi taahhüt etmektedir. Kira sözleşmesinde edimler süreklidir. Bu sebeple kira sözleşmelerine sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerdendir. Kira sözleşmesinin kişisel borç niteliği bulunduğu ve bu doğrultuda bir hak ortaya çıkarması sebebiyle kural olarak haklar yalnızca sözleşmenin tarafları arasında ileri sürülebilecektir. Sözleşmenin tapuya şerh edilmesi halinde ise üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilen haklardan söz edebiliriz. Bu durumla beraber sözleşmenin diğer üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebileceği söylenebilir fakat kuvvetlendirilmiş şahsi hak olarak tapu kütüğüne şerh edilmesi kira sözleşmesine aynı hak özelliği kazandırmayacak, kira sözleşmesi taraflara aynı neticeler ortaya çıkarmayacaktır.³

1.1.3. Süre

Sözleşmenin kuruluşunda sürenin bulunmaması, esas unsurlardan olmaması sebebiyle kira sözleşmesinin geçersiz olmasına neden olmayacaktır. Süre hususu genellikle sözleşmenin sona ermesinde gündeme gelmekte ve mühim neticeler doğurmaktadır.⁴ Sözleşmenin tarafları sözleşmenin süresini açık yahut örtülü beyanlarıyla özgürce kararlaştırabilirler. TBK m. 300 ile kira sözleşmelerinin yalnızca belirli veya belirsiz süreli kurulabileceği hükme bağlanmıştır. Bu hüküm doğrultusunda tarafların süre konusunda açıkça bir irade beyanında bulunmamaları yahut belirsiz süreli olması

³ Eren, *Özel Hükümler*,311.

⁴ Demir, Mehmet, *Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Yenilikler*, (Ankara: Adalet Kitapevi, 2. Baskı, 2012), 57.

konusunda anlaşmalarını beyan etmeleri halinde sözleşme belirsiz süreli olarak kurulmuş kabul edilecektir. Kira sözleşmelerindeki süre belirsizliği sözleşmenin sınırsız olması manasını taşımamaktadır. Bunun sebebi ise; süresiz düzenlenen kira sözleşmelerinde sözleşmenin fesihle nihayete ermesi hakkının bulunmaması gibi sözleşmenin nihayete ereceği tarihin belirlenmemiş olmasıdır. Bu sözleşmeler kişilik haklarına aykırılık oluşturan sözleşmelerden sayılabilecek ve butlanla sakat olmaları sonucunu doğuracaktır.

Belirsiz süreli kira sözleşmeleri TBK 330. madde uyarınca olağanüstü fesih, TBK 328. madde uyarınca fesih bildirim veya ikale sözleşmesi yollarıyla nihayete erebilecektir.⁵ TBK m. 327 ile belirli süreli kira sözleşmelerinde sözleşme süresi dolduktan sonra tarafların örtülü iradeleriyle sözleşmenin devamını sağlamaları halinde; sözleşmenin bundan sonrası için belirsiz süreli kira sözleşmesine döneceği düzenlenmiştir.

Kiraya konu kiralananın kullanımı belli yahut belirlenebilir bir süre kadar kiracıya kiraya veren tarafça devredildiyse ve sözleşme taraflarının bildirimleri olmadan sürenin geçmesiyle sözleşme nihayete erecekse belirli süreli kira sözleşmesinden bahsedilecektir.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin süresi; başlama ile bitim aralığı olarak yahut sırasıyla gün, ay ve yıl formatında da belirlenebilir. Bununla birlikte sözleşme tarafları sözleşmenin kurulmasından sonra gerçekleşecek bir olgu ya da sözleşmenin amacını sözleşme süresi olarak belirleyebileceklerdir.⁶ Sözleşmenin kurulmasından sonra gerçekleşecek olgunun belirsizliği veya akdin nihayete ereceği vaktin belirlenememesi durumlarında belirli süreli kira sözleşmesinden söz edilemeyecektir.⁷

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri de genel hükme tabi olarak belirli süreli kira sözleşmesi veya belirsiz süreli kira sözleşmesi şeklinde belirli bir süreye bağlı olarak yahut belirli bir süreye bağlı olmaksızın kurulabilir.⁸ TBK m. 347 ile belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının sözleşme süresi bitiminin 15 gün

⁵ Aral-Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 266.

⁶ Gümü, *Borçlar Özel Cilt-1*, 237.

⁷ Gümü, *Borçlar Özel Cilt-1*, 236.

⁸ Aral-Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 266.

öncesinden bildirimle sözleşmeyi feshedebileceği; bildirim bulunmadığı takdirde ise sözleşmenin aynı şartlarla 1 yıl uzamış kabul edileceği düzenlenmiştir. Aynı hak kiraya verene verilmemiştir. Kiraya veren bu usulle sözleşmeyi nihayete erdiremeyecektir.

Aynı madde ile kiraya veren sözleşmenin süresinin bittiği iddiasıyla sözleşmeyi nihayete ulaştıramayacağı fakat 10 yıl süren uzama neticesinde bu süreden sonraki her uzama yılı bitiminin 3 ay öncesinde yapılacak bildirimle sözleşmeyi nihayete erdirebileceği hükmü düzenlenmiştir.

Yani belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı tarafa her zaman; kiraya veren tarafa ise sözleşmenin başlangıcından 10 yıl sonra fesih bildirim süreleri dikkate alınmak kaydıyla bu sürelerle uyularak sözleşmeyi nihayete erdirme hakkı verilmiştir.⁹

1.1.4. Temel Unsurlar

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde kira sözleşmeleri tanımlanmış olup kira sözleşmelerinde yer alması gerekli unsurlar ifade edilmiştir. Kira sözleşmelerini oluşturan esas unsurlar; kiralanan eşya, kira ücreti ve tarafların anlaşmasıdır.

1.1.4.1. Kiralanan Eşya

Kira sözleşmelerinin konusunu maddi mallardan oluşturmaktadır. Kiraya konu mal menkul yahut gayrimenkul olabilecektir. Ancak 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun¹⁰ 59. maddesiyle devre mülkü olanların da bu hakkını devredebilecekleri düzenlenmiştir.

Kural olarak tüketilebilecek eşya kira sözleşmesinin konusu olamaz. Bu yönüyle kira sözleşmesi tüketim ödöncü sözleşmesinden farklılaşmaktadır. Tüketim ödöncü

⁹ Aral/Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 266-267; Cevdet Yavuz - Faruk Acar - Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, (İstanbul: Beta Yayınları, 14. Baskı, 2016), 342.

¹⁰ Kat Mülkiyeti Kanunu, Kanun Numarası: 634, K.T. : 23.06.1965, R.G. Yayımlı Tarihi: 02.07.2001, (Bkz. <https://www.mevzuat.gov.tr>).

sözleşmelerinin konusunu sadece tüketilebilen eşya yahut belirli miktar para oluşturmaktadır. Tüketim ödücü sözleşmelerinin konusunu misli olmayan eşya ya da ferden belirlenmiş eşya oluşturamayacaktır.¹¹

Kiraya veren; malik, kiraya konu eşya hakkında sınırlı aynı hak sahibi veya kiracı ya da taşınmaz yöneticisi olabilir. Kiralanan eşyanın kullanımını devretme yetkisinin verildiği kişiler de kiraya veren tarafı oluşturmaktadır. Bu husus kira sözleşmelerinin borç doğuran bir sözleşme olma özelliği taşımasının neticesidir. Kiraya veren gerçek yahut tüzel kişilik olabilecektir. Kira sözleşmelerinin malik kişi harici kira konusu üzerinde hukuki olarak hak sahibi olan başkaca herhangi bir kimse tarafından kiraya veren sıfatıyla yapılması halinde malik, kiraya verenin kanuni haklarını kullanamayacaktır.

1.1.4.2. Kira Bedeli

Kiralanan eşyanın kiraya veren tarafından kullanılmak üzere kiracıya bırakılması sebebiyle kiracının kiraya verene edim olarak ödeyeceği ücret kira ücreti olarak isimlendirilmektedir.¹²Kiraya veren ile kiracı arasında üzerinde anlaşılan kira ücreti unsuru da kira sözleşmelerinin asli unsurlarındandır. Kira sözleşmelerinin tam iki tarafa borç yükleyen, ivazlı ve karşılıklı borç doğuran sözleşme niteliği bulunduğu için kiracı kira ücretini kiraya verene ödeme sorumluluğu altındadır. Bu sorumluluk TBK'nın 313. maddesiyle düzenlenmiş, bu hükümlerle kiracının kira ücretini kiraya verene teslimle mükellef olduğu belirtilmiştir.

Kira sözleşmelerinin tarafları sözleşme hürriyeti dolayısıyla kira ücretinin miktarını özgürce kararlaştırabilirler ancak bu miktar genel ahlaka, kamu düzeninin gerektirdiği hükümlere ve kanunun emredici hükümlerine aykırı olamaz. Kira ücretinin objektif şekilde belirlenebiliyor olması kira sözleşmesinin kurulmasına bu unsur açısından yeterlidir. Kira ücretinin miktarca net olarak belirlenmemiş oluşu kira sözleşmesinin kurulmasına engel teşkil etmez. Kira ücreti edimi, genel örf âdete göre ve kuralca para

¹¹ Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku I Zilyetlik ve Tapu Sicili*, (Konya: Mimoza Yayınları 7. Baskı,2013),22.

¹² Eren, *Özel Hükümler*,320; Aral-Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*,258; Murat Doğan, *Konut ve Çatılışyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 1. Baskı, 2011), 8.

ile ifa edilir.¹³ Akıntürk-Ateş'in görüşüne göre kira ücretinin ödenmesi para harici bir hizmet, eşya yahut bir şeyin imali ile de mümkün olacaktır.¹⁴ Kira ücretinin para dışındaki bir edimle belirlenebileceği Yargıtay tarafından da kabul edilen bir husustur. Nitekim yüksek mahkemenin bir kararında "Kira bedeli, para olabileceği gibi hizmet karşılığı olarak da kararlaştırılabilir." ifadesi yer almaktadır.¹⁵

Kira ücreti olarak taraflarca belirlenmiş para Türk parası olarak yahut yabancı bir para birimi olarak belirlenebilecektir. Lakin 13/09/2018 tarihli ve 85 no'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'ın 4. madde g bendine getirilmiş hüküm ile kira ücretinin yabancı para birimi yahut yabancı para birimine endekli belirlenişi yasaklanmış durumdadır.¹⁶ "Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar" isimli Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde yer alan 1. maddeye göre 7/8/1989 tarihli ve 32 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın 4. maddesine eklenen g bendi şu şekildedir:

Türkiye'de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endekli olarak kararlaştırılmaz.

Kira ücretinin para dışında herhangi bir şey ile ifası anlaşıldığı hallerde, bahsini ettiğimiz Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'a karşı kanunun dolaşılması hilesinin ortaya çıkmaması gerekmektedir. Aksi halde bu durum 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun'a¹⁷ hile ve muhalefet oluşturacağından, sözleşme tarafları aynı

¹³ Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt-I* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 3. Baskı, 2013), 289.

¹⁴ Turgut Akıntürk, Derya Ateş, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*, (İstanbul: Beta Yayınları, 26. Bası, 2017), 263.

¹⁵ Yargıtay 6. HD. T. 25.01.2016, E. 2015/8528, K. 2016/296. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

¹⁶ Osman Oy, Dila Ketenci, *Kiraya Veren-Kiracı İlişkileri*, (İstanbul: Beta Yayınları, 1. Bası, 2018), 23.

¹⁷ Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun; Kanun Numarası: 1567, K.T. : 20.02.1930, R.G. Yayın Tarihi: 25.02.1930, (Bkz. <https://www.mevzuat.gov.tr>).

kanunun 3. maddesine muhalefet nedeniyle idari para cezası yaptırımıyla karşılaşabileceklerdir.

Sözleşme taraflarının para olarak belirledikleri kira ücreti, eğer taraflar bunun aksini kararlaştırmadıysa TBK 89. maddede bulunan para borcunun alacaklı tarafın ödeme vaktindeki yerleşim yerinde ifa edileceği hüküm doğrultusunda; kiracı tarafından kira ücretini ödeme vaktinde kiraya verenin yerleşim yerinde ödenmesi gerekmektedir. Kira ücretinin ifasına ilişkin borç, Türk Borçlar Kanunu 89. maddesi hükmü doğrultusunda götürülecek borçlardan sayılır.¹⁸

Kira ücretinin ödenme vakti taraflarca kararlaştırılacaktır. Tarafların sözleşmede kira ücretinin ödeme vaktini belirtmedikleri hallerde ücretin ifa vakti, yerel örf ve âdete bakılarak belirlenir. Türk Borçlar Kanunu 314. maddeye göre “Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.”¹⁹ Mevcut hükme göre kira ücreti aylık bedel şeklinde ifa edilir. Sözleşme tarafları sözleşmede ifanın gününü belirlemediler ise, ifa en geç kira süresinin sonunda ödenecektir. Kira ücretinin tamamının peşin ödeneceği taraflarca anlaşılabilir. Yargıtay, kira ücretinin tamamının peşin ödenmesi konusunda taraflarca anlaşılması halinde kiracının kira ücretini sözleşmeden sonra en geç üç günün sonunda ödemesi gerektiğini; ödenmediği halde temerrüde düşüleceğini kabul etmiştir.²⁰

1.1.4.3. Tarafların Anlaşması

Kira sözleşmesinin kurulması için kiraya veren ve kiracının sözleşmenin esaslı hususları hakkında anlaşmış bulunmaları gerekir. Kiraya verenin kiralananı kiracıyla kullanım yahut kullanımla beraber yararlandırmayı; kiracının ise bunun karşılığında kira ücretini ödemeyi kabul etmesi gerekir. Bu hususta beyanlar birbirine uygun ve karşılıklı olacaktır. Sözleşmenin kurulmuş olması için kiralananın teslim edilmesi

¹⁸ Yargıtay 3. HD. T. 03.07.2017, E. 2017/3702, K. 2017/10863. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

¹⁹ <https://www.mevzuat.gov.tr>

²⁰ Yargıtay 3. HD. T. 21.03.2017, E. 2017/341, K. 2017/3458. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

sözleşmenin kurulduğu an için gerekmecektir.²¹ Kira sözleşmesinin geçerli şekilde kurulabilmesi için asli şartlardan biri de tarafların fiil ehliyetine sahip olması gerektiğidir. Sınırlı ehliyetsiz bir tarafla sözleşme kurabilmek için Türk Medeni Kanunu 16. madde gereği sınırlı ehliyetsize yasal temsilcisi tarafından sözleşme kurmaya izin yahut kurulan sözleşmeye icazet vermesi gerekecektir. Kanuni temsilcinin rızası, sınırlı ehliyetsizlerin borç altına girecekleri hukuki iş ve işlemleri kendi başlarına yapamayacakları hükmü doğrultusunda ortaya çıkan bir sonuçtur.²² Sınırlı ehliyetsiz kişinin tarafı olduğu 1 yıldan uzun süreli ürün ve 3 yıl yahut 3 yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinin geçerliliği için kanuni temsilcisinin yanı sıra Türk Medeni Kanunu'nun²³ 462. maddesine göre vesayet makamı olarak Sulh Hukuk Mahkemesi'nin izni gerekecektir.

Türk Medeni Kanunu 186. maddeye göre eşlerin birlikte oturacağı konutu birlikte seçmeleri gerekmektedir. Aynı kanunun 188. maddesine göre ise eşlerin tek başlarına hukuki işlemlerde bulunabilmeleri için bu işlemin sürekli ihtiyaç niteliğinde bulunması gerekir.²⁴ Bu sebeple eşlerin biri özel temsil yetkisi mevcut değil ise evlilik birliği doğrultusunda tek başına Türk Medeni Kanunu hükümlerince sürekli ihtiyaç niteliğinde bulunmayan "ailenin diğer ihtiyaçlarından" sayılan kira sözleşmesini kuramayacaktır. Eşler beraber veya özel temsille yahut haklı neden mevcut olduğunda hâkim tarafından eşlerden birine yetki verilmişse kira sözleşmesi kurabileceklerdir.²⁵

Kira sözleşmesinin konusu kiralananda paylı mülkiyet mevcut ise kiraya veren birden fazla kişiden oluşmaktadır. Paylı mülkiyete konu eşyanın kiraya verilmesi TMK'ya göre önemli yönetim işlerinden sayılmaktadır. Önemli yönetim işlerinin yapılabilmesi yönünde karar alınabiliyor olması için pay ve paydaş çoğunluğun bu doğrultuda irade beyanında bulunması gerekmektedir.

²¹ Aydoğdu- Kahveci, *Sözleşmeler Hukuku*, 388.

²² Turgut Akıntürk, Derya Ateş Karaman, *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*, (İstanbul: Beta Yayınevi, 10. Baskı,2013),326,327.

²³ Türk Medeni Kanunu, Kanun Numarası: 4721, K.T. : 22.11.2001, R.G. Yayın Tarihi: 08.12.2001.

²⁴ Turgut Akıntürk, Derya Ateş Karaman, *Türk Medeni Hukuku Aile Hukuku*, (İstanbul: Beta Yayınevi, 14. Baskı,2012),127.

²⁵ Akıntürk, Karaman, *Aile Hukuku*,128.

Kira sözleşmesinin geçerliliğinin şekil şartı mevcut değildir ancak tarafların kendi aralarında sözleşmenin geçerliliği için şekil şartı koymalarına engel bir düzenleme de yoktur. Bu halde tarafların belirledikleri bu şartlara uymaları gerekecektir.

Bu şartlara uyulmadığı takdirde sözleşmenin geçersizliği gündeme gelecektir. Taşınmazların kiralarında sözleşme tapu kütüğünde şerh edilebilir. Bunun için sözleşme taraflarının şerh anlaşması yapmaları mecburidir. Türk Medeni Kanunu'nun 1009. maddesi doğrultusunda kira sözleşmesinin tapuya şerhi, kira konusu gayrimenkulü sonradan edinen yahut gayrimenkul üzerinde sonradan hak sahipliği oluşacaklara karşı da hak ileri sürebilmeyi sağlar. Şerh kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiracıya mühim bir ayrıcalık sağlamakla beraber yeni malik ya da kiralananın üzerinde yeni hak sahibi olacak kiraya verenlerin sözleşmeyi feshetmelerini mühim derecede zorlaştıracaktır. Sözleşmeye konu gayrimenkul üzerine aile konutu şerhi koyulması halinde ise Türk Medeni Kanunu 194. madde doğrultusunda eşlerden birinin diğer eş rızası bulunmadan kira sözleşmesini nihayete erdirmesi, sözleşmenin feshi mümkün olamayacaktır.

1.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Genel Bakış

TBK konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü düzenlemeler yapmıştır. Kanunun dördüncü bölüm ikinci ayırımı 339 ile 356. maddeleri aralığında Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları düzenlemesi mevcuttur. 818 sayılı eski Borçlar Kanunu'nda²⁶ kiracıya koruma sağlayacak yeteri kadar hüküm mevcut değildi. Eski Borçlar Kanunu'nda konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümler bulunmamaktaydı. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un²⁷ kabul edilmesiyle taşınmazların kiraları konusundaki hükümler özel bir düzenlemeye kavuşmuştur. Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle ilga edilen 6570 sayılı kanundaki hükme göre taşınmazın yeri dikkate alınmak suretiyle kanunun uygulanabilirliğine bakılmıştır. Mesela köy sınırlarında kalan bölgelerdeki kiralanan eşyaya 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun değil 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu uygulanmaktaydı. 6098 sayılı

²⁶ Eski Borçlar Kanunu; Kanun Numarası: 818, K.T. : 22.04.1926, R.G. Yayın Tarihi: 29.04.1926, (Bkz. <https://www.mevzuat.gov.tr>).

²⁷ Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun; Kanun Numarası: 6570, K.T. : 18.05.1955, R.G. Yayın Tarihi: 27.05.1955, (Bkz. <https://www.mevzuat.gov.tr>).

Türk Borçlar Kanunu'nda ise yer konusuna bakılmaksızın hükümler ortak düzenlemeye tabi tutulmuştur.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle birlikte kira konusunda kanuni düzenlemelerdeki dağınıklık ortadan kalkmış, yapılan bazı değişikliklerle ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'daki hükümlerin çoğu muhafaza edilerek taşınmaz kiraları ayrı bir bölümde düzenlenmiştir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 339. maddeye göre, konut ve çatılı işyeri kiraları hükümlerinin bu taşınmazlarla beraber kiracı tarafa bırakılmış eşyaya da uygulanması hükme bağlanmıştır. Aynı maddede özelliği sebebiyle geçici kullanıma özgülenen bir taşınmazın 6 ay ile daha az süre kiralanmasında mevcut kanuni düzenlemelerin uygulama alanı bulamayacağı düzenlenmiştir.

Mevcut kanunumuzda konut ve çatılı işyerinin kavramsal olarak bir tanımı mevcut değildir. Bu sebeple konut ve çatılı işyeri kavramlarının sözleşmede kullanılan tanımlara göre belirlenmesi gerekecektir.

1.2.1. Konut

Türk Borçlar Kanunu'nda konut mefhumunun bir tanımlaması mevcut değildir. Öğretide ise farklı biçimde tanımlamalar mevcuttur. Konut kavramı, insanların yaşamak veya barınmak için kullandığı bir yapı veya mülkü ifade eder. Konutlar, tek başına veya birlikte yaşayan bireyler, aileler veya gruplar tarafından kullanılabilir. Aynı zamanda evcil hayvanların barındırılması, işyeri veya atölye olarak kullanılması gibi farklı amaçlarla da kullanılabilir. Genel bakışla konut; kişilerin barınma ihtiyacını karşılayan ve çevreden gelebilecek etkilere karşı asgari şartlarda koruyan yer olarak tanımlanabilecektir.²⁸ Konutların oda sayıları, alanları ve diğer özellikleri ya da örneğin tuvaletinin, mutfağının farklı bağımsız bölümlerle birlikte kullanılıyor olması bu taşınmazdaki konut niteliğinin ortadan kaldırmaz. Barınma ihtiyacı için kullanılan her yerin konut niteliği bulunmaktadır denilemez. Konutun üç boyutu ve yatay-dikek taraflardan kapalı bir biçimde çevreden gelebilecek etkilere karşı asgari şartlarda

²⁸ M. Alper Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2. baskı, 2012), 23.

koruma sağlayan yer olması gerekmektedir. TBK 339. madde 1. fıkranın ikinci cümlede bulunan “*Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.*” hükmüne göre konutun taşınmaz nitelikte olması gerektiği açıkça görülmektedir. Derme çatma yerler, barakalar ve kulübevari mekânlar hukuken konut sayılmamaktadır.

1.2.2. Çatılı İşyeri

TBK’da konut mefhumunda olduğu gibi çatılı işyeri mefhumunun da bir tanımlaması mevcut değildir. Türk Borçlar Kanunu’nda çatılı işyeri kavramı belirtilmiş olup çatısız işyerleri Konut ve Çatılı İşyerine İlişkin Kira Sözleşmeleri düzenlemesinin dışında bırakılmıştır. Çatılı işyerleri herhangi bir mesleğin ya da sanatın icrası için kullanılan veya tarım, ticaret, sanayi işletmelerinin işletilmesinde kullanılan üzeri kapalı gayrimenkullerdir.²⁹

Buradaki şartlarımız; kişilerin meslekleriyle alakalı yahut ekonomik bir faaliyet icrasında bulunmaları, üzerinin kapalı olmasıyla beraber yan tarafları da dâhil tüm çevresinin kapalılığı ile taşınmazın yerinde sabit sökülemez durumda olmasıdır.³⁰

Çatılı işyerinin niteliğini belirleme aşamasında kira sözleşmesinin kurulma tarihi dikkate alınacaktır. Yüksek mahkemenin kararları da bu yönde olmuştur.³¹ Kiracının kira sözleşmesinde değişime gitmeden yahut kiraya verenle örtülü bir şekilde anlaşmadan kiralanan arazi ya da arsa üstünde konut veya çatılı işyeri inşası kira sözleşmesini konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine dönüştürmeyecektir.

1.3. Şekil Şartı ve Geçerliliği

Kural olarak kira sözleşmelerinin geçerliliğinde şekil şartı yoktur. Konusu taşınır yahut taşınmaz ya da türü fark etmeksizin kira sözleşmelerinde şekil şartı aranmaz. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde tarafların sözleşmenin esaslı unsurlarında

²⁹ Eren, *Özel Hükümler*, 395.

³⁰ M. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku 2. Cilt*, (İstanbul: XII Levha Yayınları, 1. Bası, 2014), 19.

³¹ Yargıtay 13. HD. T. 11.05.2006, E. 2006/4087, K. 2006/7576; Yargıtay 6. HD. T. 22.09.2010, E.2010/8418, K. 2010/9641. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

anlaşmaları halinde sözleşme şekil şartı aranmaksızın kurulmuş sayılır. Sözleşmenin sözlü yahut yazılı olması geçerliliğine etki etmez. Ancak ileride ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlık ve ihtilaflar bakımından sözleşmenin yazılı yapılması ispat açısından büyük kolaylık sağlar.³²

Konusu taşınmaz olan kira sözleşmelerinin tapuya şerh edilebileceği Türk Borçlar Kanunu 312. maddede kabul edilmiştir fakat sözleşmenin şerhi tarafları arası şerh sözleşmesi bulunmasına bağlıdır. Kira sözleşmesinin tapuya şerhinin etkisi üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesidir. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'na³³ göre kira sözleşmeleri yazılı olmalıdır ve yapılan sözleşme noterde onaylatılmalıdır. Bu istisna hüküm; şekil şartı olarak kabul edilmiştir. Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu ile Türk Sivil Havacılık Kanunu'na göre bu yasaların kapsadığı eşya ve hakların kiralanmasındaki sözleşmelerin ilgili yasada bulunan şekil şartlarıyla düzenlendiği takdirde geçerli olacağı düzenlenmiştir.

1.4. Tarafların Sorumlulukları

Kiraya veren ile kiracı taraf kira sözleşmesinin kurulmasıyla beraber sorumluluk altına girmektedirler. Kiracının kira ücretinin ifası, kiralanan taşınmazın bakımı ve temizlik giderlerini ödeme, taşınmazı sözleşmeye uygun şekilde ve temiz, titiz, özenli kullanım, taşınmazın ayıplarını kiraya verene bildirim, taşınmazın üçüncü kişilere gösterimine katlanma ile kiralananın iadesi sorumluluğu; kiraya verenin ise sözleşmeye konu kiralanan taşınmazı kiracıya teslim etme, taşınmazın vergi ve diğer buna benzer yan giderlerini ödeme ile taşınmazın ayıplarından sorumlu olma yükümlülüğü bulunmaktadır.

1.4.1. Kiracının Sorumlulukları

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının sorumlulukları genel itibariyle Türk Borçlar Kanunu'nun 313 ile 319. maddeleri aralığında düzenlenmiştir. Kiracı

³² İsmail Kayar, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler -Özel Borç İlişkileri*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 10. Baskı, 2015), 286.

³³ Devlet İhale Kanunu, Kanun Numarası: 2886, K.T.: 08.09.1983, R.G. Yayımlı Tarihi: 10.09.1983, (Bkz. <https://www.mevzuat.gov.tr>).

tarafın kira sözleşmesiyle ifa borcu altına girdiği sorumluluklar; kira ücretini ifa, bakım ve temizlik giderlerine katlanma, kiralananın sözleşmeye uygun ve ihtimamla kullanılması ile komşulara saygı, kiralananadaki ayıpları kiraya verene bildirim ile ayıpların ortadan kaldırılması ve kiralananın gösterilmesine katlanma, sözleşme bitiminde kiralananı geri verme sorumluluklarıdır.

1.4.1.1. Kira Ücretinin İfası

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının asli edim sorumluluğu kira ücretinin ödenmesidir. Kiracı tarafın kira ücretini ifa sorumluluğu kiraya verenin kiralananmış eşyayı kullanmaya uygun bir şekilde teslimiyle sözleşme müddetince de bu şekilde bulundurma yükümlülüğüne karşılık olarak düşünülmelidir.³⁴ Türk Borçlar Kanunu 343. maddeye göre kira sözleşmelerinde kira ücretinin belirlenişi haricinde kiracı tarafın aleyhine bir değişiklikte bulunulamayacaktır. Bu engelin sebebi kiraya verenin mülkiyet hakkıyla alakalı anayasal garantinin mevcudiyetidir.³⁵ Tarafların bu hükmün tek taraflı olması yani sadece kiracı tarafı koruması nedeniyle ancak kiracının lehine ve kiraya veren tarafın ise aleyhine değişiklikte bulunabilmeleri mümkün olacaktır.

Kira ücreti borcunun ifa zamanını taraflar özgürce belirleyebileceklerdir. Bu vakit sözleşmede belirlenmemişse kira ücreti örf âdete göre ifa edilir. Türk Borçlar Kanunu 314. maddeye göre kiracı taraf aksi bir akit yahut örf âdet bulunmadıkça kira ücretiyle gereken yan giderleri her ay sonu; nihai olarak kira sözleşmesinin süresi bitişinde ifayla sorumludur. Bu düzenlemeden de anlaşılacağı gibi aksi bir anlaşmanın bulunmaması durumunda kira ücretinin ödenmesi aylıktır. Kiranın ay başında peşin olarak ödenmesi kararlaştırıldıysa Yargıtay'a göre³⁶ ödeme için son süre ayın üçüncü günü akşamıdır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı kiraya verene göre güçsüz tarafta bulunduğundan kiracı tarafın korunması için kira ücretinin belirlenmesi mühimdir.

³⁴ Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*,101.

³⁵ Eren, *Özel Hükümler*, 403.

³⁶ Yargıtay 6. HD. T.05.04.2007, E.2007/1868, K. 2007/3965. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

Kira ücretinin belirlenmesiyle alakalı kanunlar Türk Borçlar Kanunu'nun 343 ile 345. maddeleri aralığında bulunmaktadır. Sözleşme hürriyeti kaidesine aykırılık barındıran bu düzenlemelerin gayesi, sözleşmenin güçsüz tarafı olan kiracıyı muhafaza etmektir. Yasada kira ücretinin belirlenmesindeki ayırım temelde iki şekildedir. Bunlar, kira ücretinin Türk parasıyla belirlenmesi ve yabancı para cinsiyle belirlenmesi durumlarıdır.

Türk Borçlar Kanunu 344. maddede kira ücretinin Türk parasıyla belirlendiği üç durumdan bahsedilmiştir. Bunlar, sözleşme taraflarının yeni kira döneminde uygulamaya alınacak kira ücretini baştan belirlemeleri, yeni kira döneminde uygulamaya alınacak kira ücretini belirlememeleri ve beş seneden daha uzun süren ve beş seneden sonra yenilene kira dönemlerinde uygulamaya alınacak kira ücretinde sözleşme tarafları arasında anlaşmanın varlığına bakılmaksızın kira ücretinin uygulanacağı durumlardır.

Sözleşme taraflarının yenilenecek kira dönemiyle alakalı uygulamaya alınacak kira ücretini baştan belirlemeleri durumu Türk Borçlar Kanunu madde 344/I c.1 ile düzenlenmiştir. Bu maddedeki hükümde tarafların yenilenecek kira dönemiyle alakalı belirlenecek kira ücretinin önceki kira döneminde TÜFE'deki 12 aylık ortalamaya göre değişiklik oranı geçilmemesi şartıyla geçerli olma ihtimali bulunduğu kabul görmüştür. Farklı bir söylemle sözleşme taraflarınca yeni dönemle alakalı kira ücretindeki artış ancak TÜFE'deki artış miktarı kadar olabilecektir.

Türk Borçlar Kanunu madde 344/I c.1 düzenlemesinin uygulama alanı bulacağı farklı bir düzenleme de Türk Borçlar Kanunu madde 344/I c.2 düzenlemesidir. Türk Borçlar Kanunu madde 344/I c.1 düzenlemesine göre Türk Borçlar Kanunu madde 344/I c.1 düzenlemesi bir seneden uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacaktır. Bu hükümle hem sözleşmenin süresi dolmasıyla yenilene kira döneminde hem de sözleşme taraflarınca sözleşme süresi içinde belirlenmiş kira ücreti artış oranı önceki kira senesindeki TÜFE'nin 12 aylık ortalamasına göre değişim oranınca olabilecektir.

Kira ücretinin belirlenmesinde ortaya çıkan bir başka uyumsuzluk hali ise yenilenecek kira dönemi için sözleşme taraflarının kira ücretini belirlememiş olmaları halidir. Bu durum Türk Borçlar Kanunu madde 344/II ile düzenleme alanı bulmuştur. Türk

Borçlar Kanunu madde 344/II'de sözleşme taraflarının kira ücreti hakkında anlaşmış olmamaları durumunda; kira ücretinin önceki kira senesinin 12 aylık TÜFE ortalamasına göre değişim oranını geçmemesi kaydıyla ve kiralanan mülkün durumunun da göz önünde bulundurulmasıyla hakkaniyete göre hâkim tarafından belirleneceği belirtilmiştir.

Bu hükümlerle iki hâl düzene alınmıştır. Birincisi sözleşme taraflarının yeni kira döneminde kira ücretinde artışa gidileceğini anlaşmamaları hali; ikincisi ise artışa gidileceğini kararlaştırmakla beraber ne oranla artışa gidileceğini anlaşamama halidir. Sözleşme taraflarının bu iki hal üzere anlaşmamaları durumunda yeni kira dönemi için kira ücretinin belirlenmesi gayesiyle kira bedelini tespit davası açılması gerekecektir. Türk Borçlar Kanunu madde 344/II hükmüyle hâkimin belirleyeceği kira ücreti ya da oranı önceki kira senesinin 12 aylık TÜFE ortalamasına göre belirlenmiş değişim oranını geçemeyecektir. Hâkimin kira ücretini belirlemede kriterleri kiralanan mülkün durumu ve hakkaniyet olacaktır.

Türk Borçlar Kanunu madde 344/III'te beş yılın üzerindeki kira sözleşmelerinin kira bedelleriyle alakalı hususi bir hüküm vardır. Bu düzenlemeye göre tarafların beş yılın üzerindeki kira sözleşmelerinin kira ücretlerinin belirlenmesinde tarafların anlaşp anlaşamadıklarına bakılmaksızın hâkimce kira ücreti belirlenmesinde TÜFE'deki 12 aylık ortalamalara göre değişme oranıyla emsal ücretlere bakılarak hakkaniyet dikkate alınacaktır. Bu hüküm beş seneden sonra yenilenecek kira sözleşmeleri için de geçerlidir. Diğer bir deyişle her beş seneyi takip eden kira bedeli, onu takip eden beşinci senenin bitişine kadar Türk Borçlar Kanunu madde 344/I ile 344/II'de kendine yer bulan hükümlerle değiştirilebilir. Kira sözleşmesi kuruluşunda kira Türk Borçlar Kanunu madde 344/I ile madde 344/II düzenlemeleri doğrultusunda belirlenmiş bulursa dahi beşinci kira yılını takip eden altıncı yılda kira ücreti Türk Borçlar Kanunu madde 344/III'teki hükümlerle hâkimce takdir edilecektir.

Sözleşme taraflarının konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerindeki ücreti yabancı parayla belirlemelerine müsaade edilmiştir. Böyle bir anlaşma içeren sözleşmelerin sonrasında kira ücreti artışı hususu anlaşmazlık doğurabilmektedir. Bu anlaşmazlığı ise Türk Borçlar Kanunu madde 344/IV çözecektir. Bu hükümle kira ücretinin yabancı parayla anlaşıldığı sözleşmelerde sözleşme taraflarının beş sene geçmeden önce kira

ücreti artışıyla alakalı yaptıkları anlaşmanın geçersizliği düzenlenmiştir. Tek istisnası ise aşırı ifa güçlüğü'nün düzenlendiği Türk Borçlar Kanunu 138. madde hükmüdür. Bu hükmün uygulanması için sözleşmenin bir senelik yahut daha uzun süreli olması herhangi bir fark oluşturmayacaktır.³⁷ Beş senelik sürenin dolmasından sonra sözleşme taraflarından biri mahkemeye başvurarak kira ücretinin takdir edilmesi talebinde bulunabilir. Kira ücreti hâkimce takdir edilirken Türk Borçlar Kanunu madde 344/III'teki hükümlerle yabancı para değerinin değişiklikleri göz önünde bulundurulacaktır.

Yeni kira dönemindeki kira ücretinin belirlenmesinde sözleşme tarafları arasında anlaşmazlık olması halinde Türk Borçlar Kanunu 345. maddesi doğrultusunda kira ücretinin belirlenmesi davası yoluna gidilebilecektir. Bu düzenlemede davanın her zaman açılabilmesi kabul edilmiştir. Kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde yeni kira döneminin herhangi bir döneminde talep edildiği takdirde bu dava açılacaktır. Türk Borçlar Kanunu 345. maddede bulunan süre sınırlamaları mahkemenin belirlediği kira ücretinin vakit yönünden işlerlik kazanabilmesi bağlamında nasıl olacağını belirleyecektir.

Türk Borçlar Kanunu madde 345/II hükmü doğrultusunda mahkemenin verdiği kira ücreti kararının sonraki kira döneminde uygulanabilirliği kiraya verenin iki durumdan birini uygulamasıyla mümkün olabilir. Bu iki durum; kiraya veren tarafça yeni kira döneminin başlamasından 30 gün öncesine kadar kira ücretinin artırılacağı kiracı tarafa yazılı bildirim ya da yeni kira döneminin başlamasına en geç 30 gün kala kira tespit davasının açılmasıdır. Bu kaideye aynı kanun maddesiyle istisna getirilmiştir. Türk Borçlar Kanunu madde 345/III hükmüyle yeni kira döneminde kira bedeli artırılması hususunda sözleşme taraflarının anlaşarak sözleşmeye hüküm koymaları durumunda asgari 30 günlük süreli işlemlere gerek kalmayacaktır. Bu halde taraflar yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak kira tespit davasının kararı neticesi ortaya çıkan kira ücretini yeni kira döneminin başında uygulamaya başlayacaklardır.

³⁷ M. Murat İNCEOĞLU, Ece BAŞ, "Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi", Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1. Baskı, 2011, 537.

1.4.1.2. Bakım ve Temizlik Giderlerine Katlanma

Kira sözleşmesinin kurulmasının akabinde kiracının bir sorumluluğu da kiralananın bakım ve temizlik giderlerine katlanma sorumluluğudur. Doktrindeki genel kabul bu sorumluluğun kiraya verene ait olduğu üzerinedir. Bu kabule Türk Borçlar Kanunu madde 317 hükmüyle istisna gelmiştir. Türk Borçlar Kanunu 317. madde ile kiracı tarafın kiralananın olağan kullanımındaki bakım ve temizlik giderlerine katlanma sorumluluğu düzenlenmiştir.

Ortaya çıkan sorumluluğun olağan yahut olağanüstü kullanımla oluştuğunun tespitinde Türk Borçlar Kanunu madde 317 doğrultusunda örf âdete bakılmalıdır. Bu düzenlemeyle niteliği küçük görülen temizlik ve bakım giderlerinden kiracı tarafın sorumlu olduğu kabul edilmiştir. Örnek verecek olursak konut ve çatılı işyeri kiralalarında olağan kullanımdan doğan musluk bozulması yahut kapılardaki kilitlerin değişmesi veya bina ortak alan temizliğinden Türk Borçlar Kanunu 317. madde hükmü doğrultusunda kiracı taraf sorumlu olacaktır.³⁸

1.4.1.3. Kiralananın Sözleşmeye Uygun Kullanımı ile Komşulara Saygı Gösterme

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiraya verenin kiralananın mülkü kiracının kullanımı boyunca kullanıma elverişli halde tutma sorumluluğuna karşılık; kiracı tarafın ise sözleşmede anlaşılan şekil ve amaçla kullanım sorumluluğu mevcuttur.³⁹ Örnek verecek olursak berber açma niyetiyle kiralananın mülk depo olarak kullanılamaz. Bu sorumluluk Türk Borçlar Kanunu madde 316 ile açık bir şekilde hüküm altına alınmıştır.

Kiracı tarafın kiralanan mülkü sözleşmeye uygun bir şekilde kullanımı; kiralanan mülkün özüne zarar dokunduracak, niteliğinde değişiklik oluşturacak, değerinde azalma yaratabilecek fiillerden kaçınmasıyla mümkün olabilecektir. Örneğin kiracı

³⁸ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*,180.

³⁹ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*,156.

tarafın kiralanın mülkte bulunan balkonunu ortadan kaldırması bu sorumluluğa aykırılık teşkil eder.

Kiralanın mülkü kullanacak kişilerin belirlenmesi de bu sorumluluk başlığı altında incelenecektir. Sözleşmenin kuruluşunda belirlenen kişilerin dışında mülkün kullanılması bu sorumluluğa aykırılık teşkil edecektir. Kiralanın konutlarda olağan akışa göre kiracının kendi, eşi ve çocukları kalabilir. Misafir ancak geçici konaklayabilir. Ailenin dışından kişilerin ve akrabaların sözleşmede belirtilmediği halde devamlı olarak mülkte kalmaları kiralanın mülkün sözleşmeye uygun olarak kullanım sorumluluğuna aykırı olacaktır. Kiraya verenin bu hali uzunca müddet bilerek itirazda bulunmuyor olması ise örtülü izin manasındadır. Bu halde sorumluluğa aykırılıktan bahsedilemeyecektir.

Türk Borçlar Kanunu 316. madde ile kira sözleşmesi boyunca kiralanın mülkte oturanlara ve mülkün komşularına saygılı davranılması sorumluluğu getirilmiştir. Yüksek sesle müzik dinlenmesi, apartman içinde mangal yakılması, kötü koku oluşturacak fiiller bu sorumluluğa aykırılık teşkil eden fiillere örnek oluşturabilir.

Kiracının bu sorumluluğa aykırı fiillerde davranması kiraya verene Türk Borçlar Kanunu 316/II doğrultusunda sözleşmenin feshi hakkını doğuracaktır ancak kiraya verenin fesih için kiracıya ihtar ve mevcut aykırılığın ortadan kaldırılması için 30 gün süre vermesi gerekmektedir. Aykırılık ortadan kalkmadığı halde sözleşmenin feshi de bu ihtarda belirtilmelidir.

Bu kurala Türk Borçlar Kanunu 316/III istisna getirmiştir. Bu düzenleme konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı tarafın kiralanın mülke kasıtlı olarak ağır bir zarar vermesi, kiracı tarafa verilecek sürenin faydasızlığının öngörülmesi yahut bahse konu sorumluluğa aykırı davranışın kiraya veren ya da bu mülkte oturanlarla komşulara çekilmez hal oluşturması hallerinde kiraya verene yazılı bildirim usulüyle sözleşmeyi hemen fesih hakkı tanımıştır. Bu düzenlemeyle bildirim sorumluluğu da ortadan kalkacaktır.

1.4.1.4. Kiralanandaki Ayıpları Kiraya Verene Bildirim ile Ayıpların Ortadan Kaldırılması ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma

Kira sözleşmesinin kuruluşuyla ortaya çıkan kiracının sorumluluklarından biri de kiralananındaki ayıpları kiraya verene bildirim ile ayıpların ortadan kaldırılmasına katlanma ve kiralananın gösterilmesine katlanma sorumluluğudur. Bu sorumluluk Türk Borçlar Kanunu 319. maddede düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu 319/I'e göre kiracı taraf kiralanan mülkteki ayıpların ortadan kaldırılmasına yahut zararın önüne geçilmesiyle alakalı çalışmalara katlanmakla sorumludur. Kiracı tarafın bu sorumluluğu ayıbın ortadan kaldırılmasını yahut zararın önlenmesini aşacak bir çalışmaya katlanması manasına gelmez. Kiraya veren Türk Borçlar Kanunu 319/III'e göre kiracıya bu çalışmalarından bir süre evvel bildirim ve bu çalışmalar sırasında kiracının mülkü kullanım menfaatini gözetme sorumluluğunu taşır. Mevcut çalışma göz önünde bulundurularak uygun süre belirlenmelidir. Burada ayıbın yahut zararın özelliği, çalışmanın çapı, gidermenin aciliyeti vb. konular önemlidir.

Türk Borçlar Kanunu 319/II'ye göre kiracı tarafın başka bir sorumluluğu da kiralanan mülkün satılması yahut kendisinden sonra gerçekleşecek kiralamalar için mecburi oranda görülmesine katlanmasıdır.⁴⁰ Ancak bu gezip görülmenin mecburi nitelik taşıması gerekir. Kiracı tarafın kiralanan mülkün gezildiği sırada orada bulunması şart değildir. Türk Borçlar Kanunu 319/III hükmüne göre kiraya veren taraf kiralanan mülkün görülmesinin makul bir süre öncesinde kiracıya bildirimde bulunma ile kiracı tarafın bu sıradaki menfaatini dikkate alarak hareket etme sorumluluğu mevcuttur.

1.4.1.5. Sözleşme Bitiminde Kiralananın İadesi

Kira sözleşmeleri belirli yahut belirsiz bir süre zarfında bir mülkün mülk sahibi tarafından ücret ödeyen kişiye kullandırılmasına yönelik akitlerdir. Sonuçta sözleşmenin neticelenmesiyle kiracı tarafa kiralanan mülkü iade sorumluluğu doğacaktır. Kiralanmış konut ve çatılı işyerinin sözleşmenin nihayetindeki iadesi, kiracı tarafın asli sorumluluklarındandır.⁴¹

⁴⁰ İnceoğlu, 1, 442.

⁴¹ Murat Doğan "Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2004, C. VIII, S. 1-2 (s. 443-476), 444.

Bu sorumluluk Türk Borçlar Kanunu 334. madde ile düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu 334. maddeye göre kiracı tarafın kiralanan mülkü aldığı hal ile iade sorumluluğu ve kiracı tarafın sözleşmeye uygun kullanımla ortaya çıkan bozulma yahut eskimeden sorumsuzluğu mevcuttur. Bu hususta iadede kiralanan mülkün nasıl teslim edildiğinin tespitinde sözleşmede kiralananla alakalı nitelikler ve nasıl teslim edildiğiyle alakalı tutulmuş notlar çok önemlidir. Tarafların bu husustaki anlaşmazlıkları konusunda bu notlardan yola çıkılarak bir sonuca varılamadığı takdirde iddia edenin iddiasını ispatı beklenecektir.

1.4.2. Kiraya Veren Sorumlulukları

1.4.2.1. Kiralananı Kiracıya Bırakma

Türk Borçlar Kanunu'nun 301. maddesinde kira sözleşmesiyle kiraya verenin kiralananı anlaşılın tarihte sözleşmeye uygun şekilde teslim sorumluluğu düzenlenmiştir ve bu düzenleme konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kiracının aleyhinde değişmeyecektir. Kiralanan tüm unsurlarıyla kendi işlevini görüyor ve yarar açısından kiracı tarafın hayatına bir risk ve tehlike barındırmıyorsa kullanma elverişliliği mevcuttur denebilecektir.⁴²

Kiralanan mülkün teslim vaktini sözleşme tarafları serbestçe kararlaştırabilirler. Ancak teslim vakti kararlaştırılmamış ise aynı anda ve karşılıklı ifa prensibi dolayısıyla bu prensip doğrultusunda teslimin gerçekleşmesi gerekmektedir. Eğer teslim borcu kanuni hükme göre kiraya veren tarafça yerine getirilmezse Türk Borçlar Kanunu 117. madde doğrultusunda borçlunun temerrüdü durumuna düşülecektir.

1.4.2.2. Kiralanandaki Ayıplar

Kira sözleşmesi sürekli borç doğuran sözleşme niteliği taşıdığından kiralanan mülkün, teslimi takiben kiraya verenin sözleşmeye elverişli durumda tutulma sorumluluğu mevcuttur.

⁴² Gümüş, Kira Sözleşmesi, 102.

Kiraya verenin kiralanan mülkün teslim edilmesinden evvel oluşmuş yahut sonrasında oluşabilecek elverişli kullanıma engel halleri ortadan kaldırma sorumluluğu vardır. Kiraya verenin bu sorumluluğunu yerine getirememesi halinde ayıba karşı tekeffül düzenlemesi doğrultusunda mesuliyeti ortaya çıkacaktır. Ayıp; Türk Borçlar Kanunu'na göre önemli ve önemsiz olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ise maddi, manevi yahut hukuki görünümde olabilir.

Önemli ayıplar, kiralanan mülkün istenen kullanma amacına yönelik ciddi engeller meydana getiren ayıplardır. Önemli ayıba rutubet, tesisat dolayısıyla elektrik kesintileri yaşanması örnek gösterilebilir. Taşınmazdaki musluk eksikliği ise önemsiz ayıplardan sayılabilecektir.

Kiraya verenin ayıpla alakalı mesuliyetinin doğabilmesi için kiralanan mülkteki ayıpta bir bozulma yahut azalma olmalıdır. Ayıp sözleşmenin kuruluşunda mevcutsa kiracının bu ayıbı bilmemesi ya da bilebileceği bir niteliğin bulunmaması gerekmektedir. Kiralananı kiracının teslim almasıyla gözden geçirmede bulunması, bu gözden geçirmede fark ettiği yahut sonradan meydana gelen ayıpları gecikmeden kiraya veren tarafa bildirmek zorundadır.

Ayıptan sorumluluk Türk Borçlar Kanunu'nda 304 ila 308. maddeler aralığında kanunlaşmıştır. Bu hükümler kiralanan mülkün teslimdeki ayıplarından ve kiraya verilenin sonradan ayıplı hale dönüşmesi dolayısıyla ortaya çıkan sorumluluk olmak üzere ikiye ayrılır. Bununla birlikte bu ayırımın içinde ayıbın önemli-önemsiz olması da farklı hukuki sonuçlar doğuracaktır.

Kiralanan mülkün teslim edilmesinden daha sonra ortaya bir ayıp çıkarsa Türk Borçlar Kanunu'nun 305. maddesi gereği kiracının seçimlik hakları gündeme gelecektir. Bu seçimlik haklar kira ücretinden ayıbın boyutu kadar indirim yapılması, ayıbın ortadan kaldırılması, sözleşmenin feshedilmesi ile ortaya çıkan zararın tazmin edilmesidir fakat kiracı tarafın fesih seçimlik hakkı ancak önemli ayıbın varlığı halinde kullanılabilir. Bunlarla beraber zararın giderimi seçimlik hakkı yalnız başına kullanılabilir, diğer seçimlik haklarla beraber de kullanılabilir. Türk Borçlar Kanunu 306. maddeye göre kiracıya bahsettiğimiz dört seçimlik hak harici iki seçimlik hak daha verilmiştir. Çünkü Türk Borçlar Kanunu 306. maddeye göre kiracının ayıbı

kiraya verenin hesabından giderebileceği yahut kiralanan mülkün ayıbı olmayan benzeriyle değişimini isteyebileceği düzenlenmiştir. Fakat kiracı tarafın kendine bu hükümle tanınmış haklardan birini isteme hürriyeti bulunmamaktadır. Yani bu haklar ancak belli bir sıralamayla kullanılabilir. İlk olarak kiracı taraf kiralanda bulunan ayıpla ilgili bu ayıbın ortadan kaldırılması talebinde bulunma hakkını kullanacaktır. Bu talep karşılık bulmaz ise ancak öbür seçimlik hakların kullanılabilme ihtimali doğacaktır. Bunun istisnası ise zararın giderilmesi hakkının diğer haklarla beraber talep edilebiliyor olmasıdır. Bu hüküm Türk Borçlar Kanunu 305/1'de mevcuttur. Zararın tazmin edilmesi talebi bağımsız ve diğerlerini önleyici asli nitelikte seçenek bir hak değildir.⁴³

Kiralanan mülkteki önemli ayıp teslimde ortaya çıkarsa Türk Borçlar Kanunu 304. madde hükmüne göre kiracının iki seçimlik hakkı mevcuttur. Birincisi Türk Borçlar Kanunu 125. maddedeki borçlu temerrüdünden doğan hükümlere gidebilme; ikincisi ise Türk Borçlar Kanunu 305. maddede bulunan kiralanan mülkün sonradan ayıplı hale gelişinden doğan sorumluluğa ilişkin hükümlere gidebilme hakkıdır.

Kiralanan mülkün teslim anındaki ayıbı önemli ayıp değilse kiracı tarafın yalnızca kiralanda sonradan meydana gelen ayıplardaki sorumluluğuyla alakalı hükümlerine gidebilmesi mümkün olacaktır. Burada borçlu temerrüdü hükümlerine de başvurulamayacaktır, sözleşme de feshedilemeyecektir.

1.4.2.3. Sözleşme Tarafları Dışındaki Kişilerin İddia Ettiği Haklar

Kira sözleşmesinin kurulması ile üçüncü kişilere, kiralanan mülk hakkında kira sözleşmesiyle örtüşmeyen bir hak talebinde bulunabilmeleri ihtimali ortaya çıkacaktır. Türk Borçlar Kanunu 309. maddede düzenlenen bu ihtimalde, üçüncü kişilerin, kiralanan mülk üzerinde kiracı tarafın hakkıyla bağdaşmayacak bir hak ileri sürmeleri halinde kiraya verenin kiracı tarafın bildiriyle alakalı davayı üzerine almak ve kiracı tarafın bu nedenden uğradığı tüm zararları gidermek yükümlülüğü bulunduğu belirtilmiştir.

⁴³ Ercan Akyiğit, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*, (İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 1. Baskı, 2012), 83.

Üçüncü kişi hak iddiasında bulunurken bu hakkı kira sözleşmesi kurulmasından evvel bulunan üstün bir hakka ya da kira sözleşmesinin yapılmasından sonra kazanılan üstün bir hakka dayanabilecektir.⁴⁴

Kiraya verenin zapt mesuliyetinin gündeme gelebilmesi ancak bazı şartların oluşmasına bağlıdır. İlk olarak üçüncü kişinin kiracı tarafa kira sözleşmesiyle bağdaşmayan ve kiralanan mülkün kullanma hakkına yönelik bir hak talebinde bulunması gerekmektedir. Mülkiyet ve üst hakları bu haklara örnek gösterilebilecektir.

İkinci olarak kiralanan mülkün kiracı tarafa teslim edilmiş olması gerekmektedir. Teslim anında üçüncü kişi tarafından üstün hak iddiası meydana çıkarsa kiraya verenin zapt sorumluluğundan değil, Türk Borçlar Kanunu 112. madde hükmünden sorumluluğu ortaya çıkacaktır.⁴⁵

Üçüncü olarak üstün hakkın kiracı taraf tarafından sözleşmenin kuruluşunda bilinmiyor olması gerekmektedir.

Dördüncü olarak ise üçüncü kişi kiracı tarafa üstün hakkı dava ile ileri sürmelidir. Kiracının da açılan davayı kiraya verene bildirmiş olması gerekmektedir. Bu halde kiraya verenin kiracı tarafın bildiriyle bu davayı üstlenmesi ve kiracının uğradığı zararları giderme yükümlülüğü doğmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu 310 ve 311. maddeler doğrultusunda kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiralanan eşya üzerinde bir sınırlı ayni hak iddiası yahut kiralanan eşyanın el değişimi ihtimalindeyse sınırlı ayni hak sahibi ya da yeni malik kira sözleşmesinin yeni tarafı konumuna geçecektir. Eğer kiraya veren kira sözleşmesinin kuruluşundan önce kiralanan eşyayı başka kişiye devirde bulunmuşsa bu halde kiralanan eşyanın el değiştirmesiyle alakalı hükümler uygulama alanı bulamayacaktır.⁴⁶

⁴⁴ Doğan Şenyüz, *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler*, (Bursa: Ekin Yayınevi, 8. Baskı, 2016), 327.

⁴⁵ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 136.

⁴⁶ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 148.

1.4.2.4. Sigorta, Vergi Benzeri Diğer Giderleri Ödeme

Kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kuruluşuyla ortaya çıkan ve yerine getirmesi gerektiği tali edimlerden bir diğeri ise kiralanan mülkle alakalı vergi ve benzeri diğer giderleri ödeme sorumluluğudur. Türk Borçlar Kanunu 302. maddeye göre kiraya verenin iki tarafça aksi kararlaştırılmadığı halde yahut yasada öngörülmediyse kiralanan eşyayla alakalı zorunlu sigorta, vergi ve benzeri diğer sorumlulukları giderme borcu olduğu kabul görmüştür. Kanunun lafzından da görüleceği gibi kiraya veren tarafa bu hüküm emredici nitelik göstermemiştir. Kiraya veren ve kiracı taraflar hür iradeleriyle yahut kanunda bundan değişik bir hükmün mevcudiyetiyle kiraya verenin bu sorumluluğu ortadan kaldırılabilecektir ancak bu sorumluluğun konusu edimlerin ödenmesi sözleşme ile kiracı tarafa bırakıldıysa dahi ödenmediği durumda kira ücretinin ödenmemesi nedeniyle temerrüt ortaya çıkmayacaktır. Çünkü bu sorumluluk kira ücreti olarak sayılmayacaktır.⁴⁷ Kiraya verenin ödemekle yükümlü olduğu diğer bazı sorumluluklara emlak vergisi ve zorunlu deprem sigortasını örnek olarak sayabiliriz.

1.4.2.5. Yan Giderlere Katlanma

Yan giderlere katlanma sorumluluğu da kiraya verenin kira sözleşmesi kuruluşuyla sorumlu olduğu tali edimlerden biridir. Türk Borçlar Kanunu 302. madde ile tarafların aksini kararlaştırmamaları halinde yahut yasada öngörülmediyse kiraya verenin kiralanan eşyanın kullanılmasıyla alakalı olarak kendi yahut üçüncü bir kişi tarafça yapılmış yan giderlere katlanma yükümlülüğü bulunduğu kabul görmüştür ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yan giderler bahsinin değerlendirilmesinde Türk Borçlar Kanunu'nun 302. maddesiyle beraber 341. maddesinin de dikkate alınması gerekecektir. Türk Borçlar Kanunu 341. maddede konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kiracı tarafın sözleşmede aksi kararlaştırılmadıysa yahut aksi bir yerel örf âdet yok ise ısıtma, aydınlanma, su ve benzeri kullanım giderlerinden sorumlu olduğu kabul görmüştür. Kural olarak kiraya verenin yan giderlere katlanma sorumluluğu vardır. Bu yan giderlerin içinde bulunan kullanım giderlerinden kiracı sorumludur. Konutlarda ısı yalıtımlarının yapımı, çatılardaki tamirler yan gider

⁴⁷ Şenyüz, *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler*, 328.

örneklerindedir. Elektrik faturası, apartman aidatı gibi giderleri ise kullanım giderlerine örnek olarak verebiliriz.



BÖLÜM II

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN KİRALAYANDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE SONA ERMESİ

2.1. Genel Bakış

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri hukuki mahiyetleri itibariyle sürekli borç ilişkisi niteliğini taşımaktadırlar lakin sürekli borç ilişkisi doğuruyor olmaları konut ve çatılı işyeri sözleşmesinin süresizliği manası taşımayacaktır. Yasayla kabul edilen nedenlerle bu sözleşmeler nihayete erdirilebilmektedir. Türk Borçlar Kanunu ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine özel sözleşmenin nihayete erme sebepleri düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri sözleşmesine hususen düzenlenmiş bu hükümler Türk Borçlar Kanunu'nda iki başlıkla incelenmiştir. İlk başlık “Bildirim Yoluyla Sona Erdirme”, ikinci başlık ise “Dava Yoluyla Sona Erdirme” şeklindedir. Bunlarla beraber sözleşmenin kiracı veya kiraya veren tarafı sözleşmeyi, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin nihayete ermesiyle alakalı düzenlemelere aykırılığı bulunmaması şartıyla kira hukukunun genel hükümleriyle de sona erdirebileceklerdir.

2.2. Genel Hükümler Doğrultusunda Sona Erdirme

Türk Borçlar Kanunu'nun “Genel Hükümler” başlığını taşıyan dördüncü bölümünde düzenlenmiş kira akitlerinin genel itibariyle nihayete ermesiyle alakalı düzenlemeler, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin nihayete ermesine ilişkin sözleşmelere de uygulanabileceklerdir. Kira sözleşmesini genel düzenlemeler çerçevesinde nihayete erdiren durumlar Türk Borçlar Kanunu 327 ile 333. maddeleri aralığında bulunmaktadır. Türk Borçlar Kanunu 347/IV'e göre; genel düzenlemeler doğrultusunda fesih hakkı kullanılabilir hallerde kiraya veren ya da kiracı tarafından konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini nihayete erdirebileceği açık bir şekilde düzenlenmiştir.

Kiraya veren tarafın genel düzenlemeler doğrultusunda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini nihayete erdirebileceği durumlar; sözleşmeye son verilmesini mecbur kılan mühim bir nedenin bulunması ile kiracı tarafın iflasıdır. Bunlarla birlikte konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde tarafların sorumluluklarını yerine getirme mecburiyetleri mevcuttur. Taraflardan birinin bu sorumluluklarından birini yerine getirmediği halde diğer taraf sözleşmeyi sonlandırabilecektir. Bu hallerde genel düzenlemeler doğrultusunda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiraya veren tarafça sonlandırılabilme durumları; kiracı tarafın kira ücretini ödemede temerrüdü, kiralanan mülkü özenle kullanım ile komşulara saygı sorumluluğunun yerine getirilmemiş olmasıdır.

2.2.1. Kiracının İflası Nedeniyle Sona Erdirme

İflas, borçlunun borçlarını ödeyememesi nedeniyle belirli düzenlemeler çerçevesinde Asliye Ticaret Mahkemesi'nce borçlu hakkında verilmiş iflas kararı neticesi borçlunun tüm malvarlığı ile haklarının paraya çevrilmek suretiyle alacaklıların alacaklarının ödenmesi sürecidir. Türk Borçlar Kanunu'nun 332. maddesi ile kiracı tarafın kiralanan mülkün tesliminden sonra iflası halinde kiraya verenin işleyecek kira ücretleri için güvence talebinde bulunabileceği düzenlenmiştir. Aynı maddeyle kiraya verenin güvence verilmesi için kiracı taraf ile iflas masasına yazılı şekilde uygun bir süre verebileceğini, bu süre zarfında kendine güvence verilmez ise kiraya verenin sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymadan hemen fesih hakkının olduğu düzenlenmiştir. Bu hükümdeki amaç; iflas dolayısıyla borçlarını ifada güçlük çeken borçlu sözleşme tarafı kiracının kiraya verene ödeme ile yükümlü olduğu kira ücretlerini ödemesinin imkânsızlaşmasına ve kiraya verenin bu halden zarar görmesine engel olmaktır. Kira sözleşmesi kurulması akabinde kiralanan mülkün kiracı tarafa tesliminden evvel kiracı iflas etmişse bu halde kiraya veren kiracı tarafa kiralanan mülkün teslim edilmesinden Türk Borçlar Kanunu 98. madde hükmü doğrultusunda kaçınabilecektir fakat iflasın kiralananın tesliminden sonra olması durumunda Türk Borçlar Kanunu 332. madde hükmü uygulanacaktır.⁴⁸

⁴⁸ İnceoğlu, 2, 258; *Gümüş, Kira Sözleşmesi*,290,291.

Türk Borçlar Kanunu 332. madde düzenlemesi doğrultusunda kira sözleşmesinin feshi için evvela kiralanan mülkün teslim edilmesinden sonra kiracı taraf hakkında iflas kararı ve bu kararın kesinleşmiş bulunması gerekir. İki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde iflas, alacaklı tarafın alacağını alabilmesini tehlikeli hale soktuğu için bu düzenlemeyle alacaklı tarafa iflastan sonra işleyecek kira ücretleri için güvence talebinde bulunma imkânı sunmaktadır.

Kiraya veren tarafından iflas sebebiyle akdin nihayete erdirilebilmesi kiracı ile iflas masasının güvence vermesi için kiraya veren tarafın yazılı süre vermesiyle mümkün olacaktır. Bu güvence işleyen kira ücretleri için değil de işleyecek kira bedelleri için verilecektir.

Kiracı tarafla iflas masasına yazılı şekilde verilen süre içinde hiç yahut yeteri kadar güvence verilmediği takdirde kiraya verenin bir sebep göstermeden sözleşmeyi feshi mümkündür. Bu kayıtların gerçekleşmesi ve kiraya verenin de feshiyle sözleşme nihayete erer. Kiracı tarafın iflası sebebiyle sözleşmenin son bulmuş olması kiracı tarafa tazminat sorumluluğu doğurmaz. Çünkü iflas borca aykırılık şeklinde değerlendirilmeyecektir.

2.2.2. Önemli Neden Göstererek Sona Erdirme

Türk Borçlar Kanunu 331. madde hükmüyle genel düzenlemeler kapsamında kira sözleşmesinin sonlandırılabilceği farklı bir durum olarak; mühim bir neden gösterilerek sözleşmeyi nihayete erdirme düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre sözleşme tarafları kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren mühim nedenlerin varlığı halinde sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyulmak kaydıyla feshederek sona erdirebileceklerdir. Bu hükümdeki şartların oluşmasıyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri de aynı şekilde sona erdirilebilecektir.

Mühim sebeple konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesinde sözleşmenin belirli yahut belirsiz süreli olması önemsizdir. 6570 Sayılı GKHK'da yalnızca belirli süreli sözleşmeler için bu sebep kabul ediliyordu ancak 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile ayırım ortadan kaldırılarak akdin belirli yahut belirsiz süreli olması önemsiz hale gelmiştir.

Türk Borçlar Kanunu 331. madde hükmüne göre kiraya veren taraf açısından konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin nihayete erebilmesi için önce kira ilişkisinin devamını imkânsızlaştıran ve dürüstlük kuralları doğrultusunda çekilmez bir hal ortaya çıkaran nedenin mevcudiyeti ile bu nedenin kira anlaşmasından evvel kiraya veren tarafından öngörülemeyen olması gerekecektir. Bu neden kiraya verenin kusuru kaynaklı olmamalıdır. Sözleşme taraflarının kendi kusurları kaynaklı ekonomik değişiklikleri mühim sebeplerden kabul edilmemektedir. Yargıtay kiracının kira ücretini ve yan masrafları ödemedeki temerrüdünü sözleşmenin Türk Borçlar Kanunu 331. madde hükmüyle feshi açısından mühim nedenlerden kabul etmemektedir.⁴⁹ Ağır ekonomik krizler yahut savaş gibi olaylar ise mühim sebeplerden kabul edilmiştir.⁵⁰

Türk Borçlar Kanunu 331. madde hükmüne göre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin feshinde uyulması gereken kanuni fesih bildirim süresi Türk Borçlar Kanunu madde 329'a göre üç aydır. Türk Borçlar Kanunu 331. maddede mühim nedenin bulunması halinde sözleşmenin her zaman feshedilebiliyor olması dolayısıyla kiraya veren tarafça altı aylık kira döneminin sonunun beklenmesi gerekmez. Fakat feshin hukuki neticeleri üç aylık süre sonunda doğacaktır. Türk Borçlar Kanunu'nun 348. maddesine göre konut ve çatılı işyeri sözleşmelerindeki fesih bildirimlerinin yazılı olması gerektiğinden aynı kanunun 331. maddesine göre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermelerindeki fesih bildirimleri yazılı şekilde yapılacaktır.

Türk Borçlar Kanunu 331/II'ye göre hâkim olayın şartlarını gözeterek olağanüstü fesih bildirimlerinin parasal neticelerini karara bağlayacaktır. Bu düzenlemeye göre sözleşmenin sonra ermesinde kusursuz tarafın sözleşmenin sona ermesinden kaynaklanan müspet zararının karşılanması gerekecektir. Tazminat belirlenirken hâkim Türk Borçlar Kanunu 51-52. maddeler doğrultusunda olayın şartları ve gereği, fesihte bulunanın kusurunu ve ekonomik durumunu göz önünde bulunduracaktır.⁵¹ Kiracı tarafın taşınma giderleri, taşınırken uğranan ticari zarar, kiralanacak yeni yerin kira ücretinin eski yerden yüksekliği gibi başlıkların gözetilmesi gerekmektedir.

⁴⁹ Yargıtay 6. HD. T. 27.10.2015, E. 2015/7331, K. 2015/9163 K. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

⁵⁰ Aral - Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*,325.

⁵¹ Engin Daşlı, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi*, (Erzincan: Aristo Yayınevi, 1. Baskı, 2017), 136.

2.2.3. Kira Ücretinin İfasında Temerrüt Nedeniyle Sona Erdirme

Kira sözleşmesinin genel düzenlemeler doğrultusunda sonlandırılabilceği diğeri bir hal ise kiracının kira ücretini ödemede düştüğü temerrüttür. Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesine göre kiracı tarafın kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira ücretini ya da sorumlu olduğu yan giderleri ödememesi durumunda kiraya veren kiracı tarafa yazılı bildirimle süre vererek ve kiracının da bu süre zarfında ödemeyi gerçekleştirmemesi kiraya verene sözleşmeyi fesih hakkı verecektir. Bununla beraber konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı tarafın kirayı ödemediği takdirde sözleşmenin sona erdirilebilmesiyle alakalı hususi bir düzenleme mevcuttur. Türk Borçlar Kanunu 352/2'ye göre iki haklı ihtarla kiraya veren tarafça konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri sonlandırılabilir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı tarafın kira ücretini ödememe nedeniyle temerrüde düşülmesi halinde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine hususi hükmün varlığı Türk Borçlar Kanunu 315. maddenin uygulamasına engel değildir. Kiraya veren taraf kiracı tarafın kira ücretini yahut sorumlu olduğu yan giderleri ödemediği durumlarda genel düzenlemelerde bulunan Türk Borçlar Kanunu 315. maddeye başvurabileceği gibi şartların oluşmasıyla Türk Borçlar Kanunu 352/2'deki iki haklı ihtarla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sonlandırabilir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi hükmünün uygulanabilirliği yani kiracının kira borcunu ödemedeki temerrüdü sebebiyle kiraya verenin konut yahut çatılı işyeri kira sözleşmelerini genel düzenlemeler doğrultusunda sonlandırabilmeleri için gereken şartların ilki, kiralanan mülkün kiracıya teslimidir.⁵² İkincisi ise kiracının kirayı yahut sorumlu olduğu yan giderleri tamamen veya kısmen ödememiş olmasıdır. Bahse konu hükümde sözleşme taraflarının kira sözleşmesinde kiranın ve yan giderlerin ödenmesiyle alakalı tarihi belirlememiş olmaları halinde aralarında aksine bir anlaşma yahut örf ve âdet olmadığı takdirde ay sonu ve akdin bitişinde ödenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Taraflarca kira bedeli ve yan giderlerin ödenmesine ilişkin tarih saptanmışsa bu durumda TBK m. 117'de yer alan hüküm uyarınca belirli vade söz konusu olacaktır.

⁵² Ural Çınar, *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, (İstanbul: XII Levha Yayınları, 1. Baskı, 2014), 253.

Belirli vade gelmiş olmasına rağmen kiracı tarafca kira bedeli ve yan giderler ödenmemişse ayrıca ihtar gerekmeksizin kiracı temerrüde düşmüş olacaktır. Bu durumda kiraya veren diğer şartları yerine getirerek TBK m. 315 uyarınca sözleşmeyi feshedebilecektir.

Taraflarca kira bedeli ve yan giderlerin ödenmesine ilişkin tarih saptanmamışsa belirsiz vade söz konusu olacağından kiraya verenin, kiracıyı temerrüde düşürebilmesi için TBK m. 117 uyarınca ayrıca ihtar da bulunması gerekmektedir.

Son olarak TBK m. 315 hükmü uyarınca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için kiraya veren tarafından temerrüde düşürülmüş olan kiracıya; ödenmemiş olan kira bedeli veya yan giderleri ödeme konusunda yazılı olarak süre verilmelidir. TBK m. 315/II'ye göre kiracıya verilecek süre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde en az 30 gün; diğer kira sözleşmelerinde ise en az 10 gündür. Kanun hükmünde belirtilen süreler kiracı lehine emredici nitelikte olduğundan kiracı tarafa daha uzun süre verilebilir ancak kanunda yer alan sürelerden daha kısa süre belirleyemez. Söz konusu yazılı bildirimde kiracıya verilecek süre açık olarak belirtilmeli ve TBK m. 315/II'de yer alan sürelerden az olmamalıdır. Kiracıya yapılacak olan söz konusu bildirimde yer alması gereken bir diğer husus da; ödenmemiş olan kira bedellerinin verilen süre zarfında ifa edilmediği takdirde sürenin sonunda sözleşmenin feshedileceğidir⁵³. Kiraya verenin süre belirleyen bildiriminin, kiracı tarafa ulaşmış olması gerekir⁵⁴. Çünkü yazılı bildirim hukuki sonuçlarını kiracı tarafa ulaştıktan sonra doğurmaya başlayacaktır.

TBK m. 315/ II uyarınca kiracı tarafa verilen süre içerisinde kira bedeli veya yan giderler ödenmemişse kiraya veren sözleşmeyi fesih hakkını elde etmekte olup, sözleşme kendiliğinden sona ermemektedir. Kiraya veren sözleşmeyi feshetmek istiyorsa ayrıca kiracıya yazılı fesih bildiriminde bulunmalıdır. Ancak kiraya verenin kiracıya süre tayin etmiş olduğu bildirimde, borcun ödenmemesi halinde verilen süre sonunda sözleşmenin de feshedilmiş olacağını ayrıca belirtmiş olması halinde, kiracı

⁵³ Turgut Uygur, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt II (Madde 237-649)*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 3. Baskı, 2013), 1741.

⁵⁴ Ural Çınar, *Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, 290.

tarafa tanınan sürenin sonunda başkaca bir bildirim gereksizdir sözleşme sona erer.⁵⁵

2.2.4. Kiralananın Sözleşmeye Aykırı Biçimde Kullanımı Nedeniyle Sona Erdirme

Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesine göre kiracı tarafın kiralanan mülkü sözleşmeye uygun şekilde özenle kullanım ve kiralanda oturan kişilerle beraber komşulara saygı sorumluluğu vardır. Bu sorumlulukların ihlali durumunda kiraya veren tarafından kiracı tarafa verilen süre içerisinde ihlalin giderilmemesi yahut süre vermenin yararı olmadığı anlaşıldığı takdirde kiraya veren yazılı şekilde bildirimde bulunarak sözleşmeyi sonlandırabilecektir.

Öncelikle Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesi düzenlemesinin uygulanabilirliği için hüküm ibaresinde bulunan sözleşmeye uygun kullanımın neyi kapsadığını incelemek gerekecektir. Sözleşmeye uygun şekilde kullanım ibaresinden sadece tarafların sözleşmede belirledikleri hükümler anlaşılmalıdır. Bu hükümlerle beraber kiralanan mülkün vasıf ve niteliklerine uygun şekilde kullanım da bu daireye dâhildir. Örnek verecek olursak tarafların konut vasfı taşıyan bir mülkün kiralınmasına ilişkin kira sözleşmesi yapıldıysa bu sözleşmenin kullanım şekliyle alakalı bir madde bulunmasa dahi kiracı taraf bu mülkü işyeri olarak kullanamayacaktır. Bu şekilde kullanımı halinde kiralananın sözleşmeye aykırı biçimde kullanımı durumu ortaya çıkacaktır. Kiracının taşınmazdaki odaları birleştirmesi ya da parkelere verdiği büyük zararlar da sözleşmeye aykırı kullanım örneklerindedir fakat doğrudan kullanımla alakalı olmayan aykırılıklar Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesi anlamında kiraya verene sözleşmeyi sonlandırma hakkı tanımamaktadır. Kiracının apartman aidatları veya kirayı ödememesi ya da kiralananın diğer yerlerini izin almadan kullanması hallerinde sözleşme Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesine göre feshedilemeyecektir.

Özenle kullanım sorumluluğunu kiracı tarafın kiralanan mülke zarar vermekten kaçınması, zarar gelmesinden kaçınılması için önleyici tedbirler alması ile kiralanan

⁵⁵ İnceoğlu, 1, 296.

mülkün niteliğini değiştirecek davranışlardan uzak durulması oluşturacaktır.⁵⁶ Hayatın olağan akışındaki kullanım sonucu ortaya çıkan zarar zen sorumluluğuna aykırılık teşkil etmeyecektir.⁵⁷

Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesinde bulunan bir başka sorumluluk ise komşulara saygılı davranma sorumluluğudur. Komşulara saygı kiralanan mülkün birey ve toplum yaşantısına uygun biçimde kullanımını ve toplumun genel örfüne aykırı davranışlarda bulunulmamasını ifade eder.⁵⁸ Kiracının kiralanan mülkü kullanımında komşuları rahatsız edeceği zarar verici hal ve hareketlerde bulunmaması gerekmektedir.

Kiracı tarafta Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesinde bulunan sorumlulukların yerine getirilmemesi veya kiracı tarafın bu maddeyi ihlal edecek hareketlerine kiraya verenin açık ya da zımni bir Şekilde rızası bulunmaması halinde, kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sonlandırabilmesi için yazılı bir ihtarla bu aykırılıkların ortadan kaldırılması için kiracı tarafa 30 gün süre vermesi gerekecektir. Bu ihtarın içeriğinde “aykırılık ortadan kaldırılmadığı halde sözleşmenin feshedileceği” hususu da bulunmalıdır. Yargıtay aykırılığın ortadan kaldırılması ihtarında süre verilmemiş olması halinde Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesi doğrultusunda dava yoluna gidilemeyeceği görüşüne sahiptir.⁵⁹

Ancak Türk Borçlar Kanunu 316/3'e göre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı tarafın kiralanan mülke ağır zarar vermesi, kiracı tarafa verilecek süre faydada bulunmayacak olması yahut aykırı hareketlerin kiraya veren ya da komşularla aynı taşınmazdaki kişilere çekilmez bir durum ortaya çıkarması halinde kiraya veren kiracı tarafa süre vermeden sözleşmeyi yazılı bildirimle sonlandırabilecektir. Kiracının

⁵⁶ Acar, Faruk. *Kira Hukuku Şerhi*, (İstanbul: Beta Yayınları, 2. Baskı, 2015), 395-396.

⁵⁷ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 159.

⁵⁸ Aydemir, Efrail, *Kira Hukuku*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 1. Baskı, 2012), 104.

⁵⁹ Yargıtay 6. HD. T. 24.06.2010, E. 2010/2740, K. 2010/7880(Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

kiralanan mülkte yangın çıkarması⁶⁰ ya da kiraya verene karşı kiralanan bina içerisinde fiziksel zararda bulunması⁶¹ bu hükme örnek teşkil edebilir.

2.3. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özel Sebeplerle Sona Erdirme

Kanunda konut ve çatılı işyeri sözleşmelerine özel olarak “bildirim yoluyla” ve “dava yoluyla” olmak üzere iki farklı sona erme sebebi mevcuttur. Bu başlık altında bu iki özel sebep incelenecektir.

2.3.1. Sözleşmeyi Bildirim Yoluyla Sona Erdirme

Türk Borçlar Kanunu’nun 347. maddesinde borca aykırılığın gerçekleşmemesi durumunda dahi konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini belirli sürelerin geçmesi halinde sebep bildirmeden bildirimle sonlandırabilme hakkı verilmiştir. Türk Borçlar Kanunu’nun 347. maddesinde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin bildirimle sonlandırılması sözleşmenin belirli yahut belirsiz süreli olmasına göre farklı esaslara tabi kılınmıştır.

2.3.1.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerini Bildirim Yoluyla Sona Erdirme

Türk Borçlar Kanunu’nun 347. maddesine göre belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde sözleşmenin süresinin dolması, sözleşmeyi kendiliğinden sona erdirmeyecektir. Yasaya göre kiracı tarafça belirli süreli kira sözleşmelerinin sürelerinin sonlanmasından asgari 15 gün öncesinde bildirimde bulunulmadıkça sözleşmenin aynı şartlarla bir kira yılı daha uzadığı kabul edilir. Bu düzenlemeyle kiraya verenin sözleşme süresinin bitmesine istinaden sözleşmeyi sonlandıramayacağı ve sözleşmenin yasa gereği aynı şartlarla bir kira senesi uzatılmış sayılacağı kabul edilmiştir. Kira sözleşmesi süresinin 1 yıldan uzun ya da kısa olması bu duruma etki etmeyecektir.⁶² Sözleşmenin kiracı tarafı birden fazla kişiden oluşuyorsa ve sözleşme kiracı tarafça sonlandırılmak isteniyorsa tüm kiracıların beraber bildirimde bulunması

⁶⁰ Yargıtay 6. HD. T. 05.02.2013, E. 2012/18614, K. 2013/1616(Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

⁶¹ Yargıtay 3. HD. T. 14.12.2017, E. 2017/7721, K. 2017/17699(Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

⁶² Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 166.

gerekecektir. Sözleşmenin konusu olan yer aile konutu niteliği taşıyorsa kiracı taraf Türk Borçlar Kanunu'nun 349. maddesi 1. fıkraya göre eşin rızası olmadan bildirimle sözleşmeyi sonlandıramayacaktır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesine göre belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sonlandırma hakkı, sosyal adalet anlayışının sonucu olarak kiracı tarafa verilmiştir. Çünkü kiraya verenin sözleşme süresinin bitiminde sözleşmeyi istediği şekilde sonlandırabilmesi mümkün olsaydı sözleşmenin güçsüz tarafı kiracının sosyal ve ticari yaşamı mühim düzeyde menfi olarak etkilenebilecektir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi 1. fıkra hükmü doğrultusunda belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya veren 10 senelik uzama süresi neticesinde bu süre sonrasındaki her uzama senesinin bitişinden itibaren asgari 3 ay öncesinden bildirimde bulunmak kaydıyla nedensiz bir şekilde sözleşmeyi nihayete erdirebilecektir. 10 senelik uzama süresi neticesinde bu hakkı kullanmayan kiraya veren o kira yılını takip eden kira döneminde 3 ay öncesinden bildirimde bulunmak kaydıyla sözleşmeyi nihayete erdirebilecektir. 6570 sayılı kanun kiraya veren tarafa bu hakkı tanımamıştır, yasadaki 10 senelik süre, yasanın tasarı aşamasında 15 sene olarak öngörülmüştü.⁶³

Bu düzenlemeye göre kiracı taraf konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini bildirimle sona erdirmediği müddetçe sözleşme her sene bir kira senesi daha uzamış sayılacaktır. Kiraya verenin ilgili hüküm doğrultusunda bildirimde bulunması durumunda ise sözleşme sona erecektir.

Doktrinde belirli süreli kira sözleşmesindeki 10 yıllık uzama süresinin ne zaman başlayacağıyla alakalı farklı görüşler vardır. Öğretideki bir görüş sözleşmede belirlenmiş sürenin bu 10 yıllık uzama süresine dâhil edilmesi gerektiğini ifade etmektedir.⁶⁴ Yani 10 senelik süre sözleşmenin başladığı anda başlayacaktır. Görüşe göre kira süresinin 10 yıllık hesaba dâhil edilmediği hallerde yasanın amacıyla

⁶³ İnceoğlu, 2, 331.

⁶⁴ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 312-313; Doğan, *Sona Ermesi*, 63; Aydın Zevkliler, - K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (Ankara: Turhan Kitabevi, 18. Baskı, 2018), 340 vd.; Gümüş, *Borçlar Özel Cilt-1*, 336.

örtüşmeyen sonuçlar doğabilecektir. Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesiyle alakalı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi 1. fıkra düzenlemesinde bulunan on yıllık uzama süresinin başlangıcında söz konusu olan belirsizlik Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesiyle alakalı genel düzenlemeler içinde bulunan ve belirsiz süreli kira sözleşmesinin sonlandırılmasını düzenleyen Türk Borçlar Kanunu'nun 328. maddesi 1. fıkra düzenlemesiyle giderilebilecektir.⁶⁵

Öğretideki genel kabul gören diğer görüş ise 10 senelik uzama süresinin kira sözleşmesinde anlaşılmalı kira süresinin bitiminden itibaren başlaması gerektiğini ifade etmektedir.⁶⁶ Bu genel kabul gören görüş doğrultusunda Yargıtay tarafından da 10 senelik uzama süresinin kira sözleşmesinin bitişiyle başlayacağı kabul görmektedir.⁶⁷

2.3.1.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerini Bildirim Yoluyla Sona Erdirme

Kiracı tarafa veya kiraya verene belirsiz süreli sözleşmeler açısından sözleşmeyi bildirim yoluyla sonlandırabilme hakkını içeren bir düzenleme 6570 sayılı kanunda mevcut değildi⁶⁸ fakat kiracı taraf 818 sayılı eBK'nın 262. maddesinde bulunan fesih ihbar süreleri doğrultusunda sözleşmeyi sonlandırabilir.⁶⁹ 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi 2. fıkrasında belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracı tarafın, 6 aylık kira döneminin sonu için 3 aylık fesih bildirim sürelerine uyularak her zaman; kiraya veren tarafın ise kiranın başlangıcından 10 yıl geçmesinden sonra genel düzenlemeler doğrultusunda fesih bildirimini ile akdi sonlandırabileceği düzenlenmiştir.

Yani konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kiraya veren sözleşmenin başından itibaren 10 yıllık sürenin geçmesiyle ancak genel düzenleme kapsamında bulunan Türk Borçlar Kanunu 328. madde doğrultusunda bu hükümde yer alan sürelerle uymak kaydıyla nedensiz bir şekilde sözleşmeyi sonlandırabilecektir.

⁶⁵ Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 343-344.

⁶⁶ İnceoğlu, 2, 333; Turgut Öz, *Yeni Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler*, (İstanbul: Vedat Yayınları, 3. Baskı, 2012), 75-76; Akyiğit, s.169; Nihat Yavuz, *Borçlar Hukuku El Kitabı*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 1. Baskı, 2018), 978.

⁶⁷ Yargıtay 3. HD. T. 05.12.2017, E. 2017/9404, K. 2017/17034, Yargıtay 3. HD. T. 06.02.2017, E. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

⁶⁸ Doğan, *Sona Ermesi*, 67.

⁶⁹ Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/2*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 4. Basım, 2008), 203.

2.3.1.3. Bildirimin Şekil Şartı ve Geçerliliği

Türk Borçlar Kanunu'nun 348. maddesine göre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde fesih bildirimlerinin yazılı yapılması gerekmektedir. Yani sözleşmenin bildirim yoluyla sonlandırılması için yapılacak fesih bildirimini mutlaka yazılı şekilde olmalıdır. Yazılı yapılmayan bildirimler geçersiz sayılacaktır. Yazılı şekilde yapılan bildirimlerin adi yazılı şekilde yapılması yeterlidir. Bu şekil şartının emredici nitelik taşıması, taraflar arası şekilde ilgili yapılacak tüm anlaşmaları bertaraf edecektir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin konusu mülkün aile konutu olması halinde sözleşmenin bildirimle sonlandırılmasında Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanunu düzenlemeleri beraber değerlendirmeye alınmalıdır. Öncelikle diğer eşin kira sözleşmesinin tarafı haline gelebilmesi için Türk Borçlar Kanunu 349. madde 3. fıkra doğrultusunda kira sözleşmesinin tarafı olmayan eş kiraya verene bildirimde bulunmak suretiyle kiracı sıfatı kazanacak ve Türk Medeni Kanunu 194. madde 4. fıkra doğrultusunda eşlerin sözleşmeden beraber sorumluluğu doğacaktır. Bu doğrultuda kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini bildirimle sonlandırma talebi halinde bildirimini, sözleşmenin iki tarafı olan eşlere ayrı ayrı yapmak zorunda kalacaktır. Bu bildirim noter aracılığıyla yapılırsa kiracı ve diğer eşe ayrı iki ihtarnamenin tebliğ edilmesi zorunlu değildir. Eşlerin ayrı ayrı muhatap gösterildiği tek ihtarnameyle tebliğ yeterli kabul edilmelidir.

2.3.2. Sözleşmeyi Dava Yoluyla Sona Erdirme

6570 Sayılı GKHK'nın ilgili düzenlemelerinde kiraya verene belirli şartların oluşması halinde tahliye davasıyla sözleşmeyi sonlandırabilmesi hakkı verilmişti. 6570 Sayılı GKHK'daki gibi 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu da belirli ve belirsiz süreli sözleşmeler açısından kiracı ve kiraya veren tarafa dava yoluna giderek sözleşmeyi feshetme hakkı vermiştir⁷⁰ fakat dava yoluyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sonlandırma yetkisi sadece kiraya veren tarafa verilmiştir.

⁷⁰ Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*,173.

Türk Borçlar Kanunu'nda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin davayla sonlandırılma sebepleri kiracı kaynaklı nedenlerle sonlanma ile kiraya veren kaynaklı nedenlerle sonlanma şeklinde temel olarak iki başlıkta incelenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin, kiraya veren kaynaklı nedenlerle sonlanma sebepleri içerisinde; kiraya verenin kendi yahut yakınları için konut ya da işyeri ihtiyacı, kiralanan yerin yeniden inşa ya da imarı, yeni malikin ihtiyacı, tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar, kiracı taraf ya da beraber yaşadığı eşin aynı belde sınırları yahut ilçenin içerisinde oturmaya uygun mülkünün bulunması vardır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin davayla sonlanma sebepleri yasada sınırlı bir şekilde belirlenmiştir. Bu nedenlere taraflar başka bir neden daha ekleyemeyeceklerdir. Türk Borçlar Kanunu'nun 354. maddesindeki Dava Sebeplerinin Sınırlılığı başlıklı düzenlemeye göre dava yoluyla kira sözleşmesinin sonlandırılmasıyla ilgili düzenlemelerin kiracı taraf aleyhine değiştirilemeyeceği ve düzenlenemeyeceği bildirilmiştir. Bu düzenlemeye aykırı hükümlerin emredici düzenleme karşısında geçersiz olduğu açıktır. Türk Borçlar Kanunu'nun 354. maddesi yalnızca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özel sonlanma sebepleri için değil, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine uygulanabilecek kira sözleşmesinin genel düzenlemeler doğrultusunda sonlanma sebepleri için de geçerlidir. Yani tarafların konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine uygulanabilecek kira sözleşmesinin genel düzenlemelere göre sonlanma sebeplerine ek başka bir sonlanma sebebi eklemeleri mümkün olmayacaktır.

2.3.2.1. Kiraya Veren Konut ya da İşyeri İhtiyacı Sebebiyle Sona Erdirme

Türk Borçlar Kanunu 350. madde 1. fıkrasında kiraya verenin konut ve çatılı işyeri sözleşmesini; kendi, eşi, altsoyu, üstsoyu yahut yasa dolayısıyla bakmakla sorumlu bulunduğu kişiler için konut yahut işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralanan mülkü kullanım mecburiyetinin olması durumunda; belirli süreli sözleşmelerde süre bitiminde, belirsiz süreli sözleşmelerde kirayla alakalı genel düzenlemeler doğrultusunda belirlenecek tarihten başlamak suretiyle 1 ay içerisinde açacağı davayla sonlandırabileceği düzenlenmiştir.⁷¹ Diğer bir deyişle bu hükme göre kiraya veren kendi ya da saydığımız

⁷¹ Osman Oy, Onur Gerçek Oy, *Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları*, (İstanbul: Beta Yayınları, 1. Baskı, 2015), 75.

kişiler için kiralanmış mülke gereksinim duyulması halinde kira sözleşmesini sadece dava yoluyla sonlandırabilecektir.

Türk Borçlar Kanunu 350. madde 1. fıkraya göre davaya yoluna gidilebilmesi için kiraya verenin konut ve işyeri ihtiyacının gerçek, zorunlu ve samimi olması ve kendi ya da sayılan kişilerin bu ihtiyacı olması gerekmektedir.⁷² Yargıtay'ın içtihatlarında büyük bir oranda kiraya verenin Türk Borçlar Kanunu 350. madde 1. fıkraya doğrudan doğruya dava yoluna gidilebilmesi için konut ve işyeri gereksiniminin gerçek, zaruri ve samimi olması gerektiği kabul görmüştür. Bu esas Türk Borçlar Kanunu 350. madde 1. fıkrada bulunan "kullanma zorunluluğunun" ve dürüstlük kaidesinin gerekliliğini ifade eder.⁷³ Davacı kiraya verenin kendi veya yakınları için kiralanmış mülke olan gereksiniminin zorunlu ve gerçek olduğunu davada ispat etme yükümlülüğü mevcuttur. Gereksinimin gerçek ve zaruriliğinin değerlendirilmesi hâkim tarafından yapılacaktır. Hâkim bunları değerlendirme aşamasında kiraya verenin kendi veya yakınlarının ekonomik, mesleki, sosyal ve sağlık gibi sübjektif durumlarını göz önüne alacaktır.

Yargıtay'ın, ihtiyacın zaruri, gerçek ve samimi olmasına yönelik birçok karar mevcuttur. Örneğin:

Davacı... 39 yaşındadır. Reşit olan bir kimsenin ayrı meskende oturması yasal hakkıdır. Anne veya babası ile birlikte oturmaya zorlanamaz. Dinlenen davacı tanıkları ihtiyaçlı olan davacının halen annesi ile birlikte oturduğunu artık annesinden bağımsız ayrı bir evde yaşamak istediğini bildirmişlerdir. Bu olgu tek başına konut ihtiyacının varlığını kabule yeterli olup bağımsız bölümün uzunca bir süre davacının mülkiyetinde olmasına rağmen davacının bugüne kadar kiralananda oturmayı tercih etmediği ve bundan sonra da oturma niyetinin bulunmadığına yönelik mahkemenin kabulü yerinde değildir.⁷⁴

Yargıtay, davanın açılmış olduğu tarih bakımından mevcut olan gereksinimi yeterli görmemekte ve söz konusu gereksinimin dava süresince devam etmesini aramakta; süreklilik arz etmeyen geçici gereksinim sebebiyle kiralananın tahliye edilmesini

⁷² Çınar, Ömer, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Sayı 14 s. 119, Güz 2008.

⁷³ Zevkliler-Gökyayla, Özel Borç İlişkileri, 347.

⁷⁴ Yargıtay HGK, T. 23.10.2015, E. 2014/6-224, K. 2015/2354. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

mümkün görmemektedir.⁷⁵ Devamlılık unsuru mutlaka konut ya da işyerinin yılın tüm zamanları kullanılması gerektiği anlamına gelmemelidir. Örneğin yurt dışında yaşayan kiraya verenin yıllık izni için her yaz mevsiminde Türkiye'ye gelmesi durumunda tatil dönemi için konut ihtiyacının devamlı olduğu kabul edilmelidir. Ayrıca doğmamış ya da gerçekleşmesi uzun süre gerektiren gereksinim de tahliye nedeni için kabul görmemektedir. Gereksinim sebebiyle tahliyesi istenen işyerini veya konutun satışa çıkarılmış olması ya da üçüncü bir kişiye kiraya verilmiş olması gibi durumlar ihtiyacın zorunlu, gerçek ve samimi olmadığını göstermektedir.

Kiraya verenin ya da yasada sayılan yakınlarının kiracı olmaları halinde ihtiyacın zaruri ve gerçek bir ihtiyaç olduğu kabul edilecektir. Yargıtay da bu halin ihtiyacın varlığına karene oluşturduğunu kabul eder.⁷⁶ Fakat kiralanan yerin işyeri olması halinde ise kiraya verenin kiracı olması; gereksinimin varlığı karinesine yeterli olmayacaktır. Yargıtay, kiraya verenin kiracılıkla beraber tahliye tehdidinin de bulunması veya ihtiyacı olan taşınmazın kiracı bulunduğu taşınmaz kadar ihtiyacına elverişli bulunması gerekecektir.⁷⁷

Kiraya verenin kira harici akrabası ya da arkadaşıyla beraber oturma mecburiyeti bulunduğu hallerde de konut gereksiniminin bulunduğu kabul edilecektir. Tüccar kiraya verenin, kiralanan işyeri bulunması halinde ticaretini genişletmesi ve büyütmesi sebebiyle farklı iş yerlerine gereksinimi olması durumunda gereksinimin gerçek ve zaruriliği kabul görmelidir.

Türk Borçlar Kanunu 350. madde 1. fıkrada konut yahut işyeri ihtiyacı sebebiyle sözleşmenin sonlanması için bu gereksinimin kiraya verenden veya yasada sayılı yakınlarından kaynaklı bir gereksinim olması gerekir. Bu hususta GKHK'da konut ve işyeri için farklı maddeler mevcuttur.

⁷⁵ Yargıtay 6. HD. T. 10.10.2013, E. 2013/10473, K. 2013/13888; Yargıtay 6. HD. T. 25.09.2014, E. 2014/8931, K. 2014/10381. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

⁷⁶ Yargıtay 6. HD. T. 11.09.2014, E. 2014/7730, K. 2014/9613. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

⁷⁷ Yargıtay 6. HD. T. 21.04.2010, E.2009/13659, K. 2010/4709. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

Yasadaki eş mefhumu Türk Medeni Kanunu çerçevesinde resmi nikâhla evlilik yapmış kişileri kastetmektedir. Dini nikâhlı kişilerin eş sıfatları yoktur. Kiraya verenin eşinin gereksinimi nedeni olarak tahliye davası açabilmesi için doktrinde mahkemece eşlerin ayrılık kararları olup ayrı yaşıyor olmaları (Türk Medeni Kanunu 170. madde), eşlerin ortak yaşam nedeniyle kişiliğinde, ekonomik güvenliğinde yahut aile huzurunda tehlike olduğundan ayrı konutlarda hayat sürme hakkının ortaya çıkması (Türk Medeni Kanunu 197. madde) ve benzeri nedenler gösterilmektedir.⁷⁸

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 350. maddede kiraya verenin altsoyun gereksinimi nedeniyle tahliye davası açılabileceği düzenlenmiştir. GKHK'da altsoy kavramının yerinde çocuk mefhumu bulunmaktaydı. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile eş hükümünün kapsadığı kişi grubu genişletilmiş olup kiraya verenin torunlarının da konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davası açabilmelerine imkân verilmiştir.

Kiraya verenin yasa mecburiyeti dolayısıyla bakmakla mükellef bulduklarının konut ve işyeri ihtiyaçları doğrultusunda dava yoluna gitmesiyle kira sözleşmesi sonlandırılabilir. Kiraya verenin yasa mecburiyeti dolayısıyla bakmakla mükellef buldukları Türk Borçlar Kanunu 364. maddede sayılarak; yardım nafakası mükelleflerinin altsoy, üstsoy ve kardeşler olduğu belirtilmiştir. Bu çerçevede Türk Borçlar Kanunu 350. maddenin kapsamına kiraya verenin kardeşleri de dâhil edilecektir.

Türk Borçlar Kanunu 350. madde gereği konut ihtiyacı amacıyla tahliye; yasadaki hükümde gerçek kişiler için getirilmiş bir düzenleme olduğundan tüzel kişilerin konut gereksinimleri için kira sözleşmesinin sonlandırılması mümkün olmayacaktır⁷⁹ fakat kiraya veren sıfatının tüzel kişiye ait olması halinde ve tüzel kişinin işyeri ihtiyacı olması halinde kira sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu 350. maddesi gereği sonlandırılabilir.⁸⁰ Tüzel kişiliğin üyesi yahut ortağı gerçek kişiler bunu sebep olarak öne sürerek Türk Borçlar Kanunu 350. madde gereği tahliye talebinde bulunamayacaklardır.⁸¹

⁷⁸ Doğan, *Sona Ermesi*, 90.

⁷⁹ Aydoğdu- Kahveci, *Sözleşmeler Hukuku*, 388; Zevkliler-Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 349.

⁸⁰ İnceoğlu, 2, 382.

⁸¹ İnceoğlu, 2, 383.

İhtiyaç sebebiyle açılacak dava süresi Türk Borçlar Kanunu 350. madde 3. fıkrada hüküm altına alınmıştır. Bu düzenlemede sözleşmenin belirli yahut belirsizliği iki şekilde incelenmiştir. Sözleşmenin belirli süreli olması halinde sözleşmenin süresinin dolmasından sonra 1 ay içinde gidilecek dava yoluyla kira sözleşmesi sonlandırılabilir. Sözleşmenin belirsiz süreli olması halinde kiranın genel düzenlemeleri kapsamında fesih dönemi ve fesih bildirim için öngörülmüş süreye uyulmak şartıyla belirlenecek tarihten başlanarak bir aylık hak düşürücü süre içerisinde dava yoluna gidilmesi gerekir. Belirsiz süreli sözleşmelerle alakalı kanuni fesih bildirim süresi Türk Borçlar Kanunu'nun 329. maddesinde hüküm altına alınmıştır. Türk Borçlar Kanunu'nun 329. maddesine göre örf âdette tayin edilmiş kira döneminin sonlandığı tarih itibariyle 1 ay içerisinde dava yoluna gidilmesi gerekir. Fakat böyle bir örf ve âdetin bulunmadığı hallerdeyse altı aylık kira döneminin sonlandığı tarih itibariyle bir ay içerisinde dava yoluna gidilmesi gerekecektir.⁸²

Türk Borçlar Kanunu'nun 353. maddesiyle kiraya veren tarafa bu dava süresini uzatma hakkı verilmiştir. Kira sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli olmasının bu hükme engel teşkil eden bir yanı yoktur. Türk Borçlar Kanunu'nun 353. maddesine göre kiraya verenin en son dava yoluna gidebilmesi için belirlenmiş sürede dava yoluna gideceğini kiracı tarafa yazılı şekilde bildirmesi durumunda dava açılma süresi bir kira senesi uzamış kabul edilecektir.

Dava açmayla alakalı yasadaki süre emredici ve kamu düzeninden olduğundan mahkeme tarafından re'sen dikkate alınmak zorundadır. Mahkeme dava yoluna süresinde gidilip gidilmediğinin tespitini yaparken önce kira sözleşmesinin başlangıç ve bitiş tarihini belirlemelidir.

2.3.2.2. Kiralananın Tekrar İnşası ya da İmarı Amacıyla Sona Erdirme

Yeniden inşa ve imar amacıyla sonlandırma hakkı 6570 Sayılı Kanun'un 7/ç hükmüyle düzenlenmişti. Kanundaki inşa sözünden sadece yıkmak değil, onun yerine yeni bir bina inşa etmek aranmalıdır.⁸³ Bu hükümde mülkün yeniden inşa yahut imar gayesiyle

⁸² Aydoğdu -Kahveci, *Sözleşmeler Hukuku*, 659,660.

⁸³ Ömer Çınar, "Gayimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa Veya İmar Sebebiyle Tahliye", Ali Güzel'e Armağan, İstanbul, Beta Basım Yayım, 2010, s. 1359

önemli bir tamirat, tevsi yahut tadil amacıyla ve bu esnada içeride ikametini yahut iştiğalin imkânsız olduğunun objektif ve bilimsel olarak tespitinin yapılması durumunda sözleşmenin hitamında tahliye davası yoluna gidilebileceği düzenlenmiştir.

Türk Borçlar Kanunu 350. madde 2. fıkra gereği kiraya veren kiralanan mülkün yeniden inşası yahut imarı amacıyla önemli onarım, değişim ya da genişlemesinin gerekliliği durumunda ve bu işlerin sırasında aynı kiralanan taşınmazın kullanımında imkânsızlaşma olduğu hallerde belirli süreli sözleşmelerde sözleşmenin süresinin bitiminde, belirsiz süreli sözleşmelerde kirayla alakalı genel düzenlemelere göre belirlenecek tarihten başlamak suretiyle 1 ay içerisinde dava yoluna giderek sözleşmeyi sonlandırabilecektir.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 350. madde 2. fıkra ve GKHK m.7/ç'nin arasında mühim benzerlik olsa dahi Türk Borçlar Kanunu'nun kabul edilmesiyle gelen en mühim yenilik kiralanan taşınmazın imar edilmesi amacıyla önemli değişim, onarım yahut genişletmenin gerekli olması şartının gelmiş olmasıdır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 350. madde 2. fıkrası doğrultusunda dava yoluna gidilebilmesi yeniden inşa yahut imar sebebiyle kiralanan mülkün önemli şekilde değişimi, onarılması ya da genişlemesinin lüzumu ve bu işlemler sırasında kullanımın imkânsızlığı gerekmektedir. Bu sebeple dava yoluna gidilebilmesi kanuni süreye uyulmasıyla mümkün olacaktır.

Kiralanan mülkün kiraya veren tarafça tahliyesini mümkün hale getiren ve madde hükmüyle açık bir şekilde açıklanan inşa ile imar amacıyla önemli onarım, değişim ve genişleme mefhumlarının açıklanması gerekmektedir. Yasadaki düzenlemeye bakıldığında yeniden inşa; yapının tamamen yıkılması ve ortaya yeni bir yapının çıkarılması manasındadır. Yani yapı sadece yıkılmayacaktır. Aynı zamanda yeni bir yapının inşa edilmesi gerekmektedir.

İmar gayesiye yıkım şartı bulunmadan taşınmazın önceki haline göre iyileştirme çalışmalarını, kötü durumunun ortadan kaldırılmasını, güzelleştirmeleri, kullanışı açısından daha iyi bir konuma getirmeyi ifade etmektedir.⁸⁴ Bu amaçla yapılacak

⁸⁴ Doğan, *Sona Ermesi*, 135.

değişim, onarım ya da genişletmelerin önemli esaslı değişiklikleri barındırması gerekmektedir. Yapılması planlanan bu esaslı işlerin icrası anında taşınmaz kullanımında imkânsızlık durumunun söz konusu olması gerekecektir. Örnek verecek olursak badana, çatıdaki tamiratlar gibi çalışmalar esaslı işlerden kabul edilemeyecektir. Nitekim bunlarda kiralanın mülkün niteliğine mühim değişiklikler uygulanmamaktadır ve kullanımına engel bir durum ortaya çıkarmamaktadır. Kiraya veren bu işler için Türk Borçlar Kanunu'nun 350. madde 2. fıkrası doğrultusunda tahliye talebinde bulunamayacaktır. Bunun karşılığında binaya kat çıkılması, büyük ve estetik restore çalışmaları gibi işler ise esaslı nitelik taşımaktadır. Bu durumların varlığı bilirkişi incelemeleriyle ortaya çıkarılacaktır.⁸⁵

Bu hususlarla beraber Türk Borçlar Kanunu'nun 350. madde 2. fıkrası doğrultusunda imar amacıyla kiralanın taşınmazda yapılması planlanan değişim, onarım ve genişletmelerle işlerin GKHK'dan farkı bu işlemlerin söz konusu taşınmaz için mecburi olması gerektiğidir. Yargıtay'ın da kararlarında görüleceği üzere yalnızca kiralanandan alınan geliri yükseltme gayesiyle yapılacak işlemler için yapılan tahliye kabul edilmemektedir. Burada bir istisna olarak gelirin artması için konutu işyerine; işyerini de konuta dönüştürmede bunun esaslı değişiklik olması gerektiği görüşleri vardır. Bu durumlarda ise tahliye talebi kabul görmez ise kiraya verenin taşınmaz üzerindeki mülkiyet haklarına zarar verilmiş olacak, hakkaniyete aykırı durumlarla karşı karşıya kalınacaktır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 350. madde 2. fıkrası doğrultusunda kiralanın taşınmazdaki değişim, onarım yahut genişletme çalışmaları sebebiyle tahliyede; kiralanının kullanımının imkânsızlaşması gerekecektir. Kullanım mümkünse kiraya veren tahliye talebinde bulunamayacaktır. Yeniden inşa halinde ise taşınmaz varlığından söz edilemeyeceği için bu ölçüt değerlendirmeye alınamayacaktır.

GKHK'nın 7/ç hükmünde kiralanın mülkte yapılması planlanan işler sırasında kiralanın taşınmazın kullanılabilirliğinin fennen ispatı hükmü mevcuttu. Türk Borçlar Kanunu'nda fennen ispat konusu bulunmasa dahi kiralanın taşınmazın kullanımının

⁸⁵ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 355.

mümkünatının bilirkişi eliyle tespit edilmesi gerektiği açıktır. Yeniden inşa halinde bilirkişi tespitinin ortada bir taşınmaz kalmayacağı için lüzumu olmayacaktır.

Kiraya veren, Türk Borçlar Kanunu'nun 350. madde 2. fıkrası doğrultusunda dava yoluna giderken yahut açılan dava sırasında; kiralanan mülkün yeniden inşa veya imar amacıyla yapılacak değişim, onarım ve genişletme çalışmalarının belediye tarafından tasdikli projesini mahkemeye sunmalıdır.

Yapılacak çalışmalar ve inşaat için ruhsatın alınmış olması gerekmektedir.⁸⁶ Yargıtay, ön projeyi mahkemeye ibraz halinde ispat için gerekli girişimi yeterli görmektedir.⁸⁷ Zaten tatbikat projesinin ön projeye uygunluğu gerektiğinden önceki inşaat ruhsatı ile uygulama projesinin alınmasına gerek yoktur. Bu hususla alakalı bir Yargıtay kararında:

*Dava konusu binanın ruhsatsız olması imar uygulaması nedeniyle tahliye istemine engel değildir. Yapılan keşif sonrasında hazırlanan bilirkişi raporunda kiralananın bulunduğu yerde hiçbir yapı inşa edilmesinin planda öngörülmediği, binanın yıkılması durumunda emsal değerlerin aşılabacağı belirtilmiştir. Dava konusu kiralanan yıkılmadan yeniden inşa ve imar planının bir bütün olarak uygulanmasının mümkün olmadığı bilirkişilerce tespit edildiğine ve imar planı içinde yer alan kiralananın ruhsatlı olup olmamasının sonuca etkili olmamasına göre kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken...*⁸⁸

denilmiş ve kiraya konu taşınmazda ruhsatın bulunmaması halinin dava sonucuna tesir etmeyeceği belirtilmiştir.

Kiralanan mülkün niteliği tarihi eser olursa bu halde burada yapılacak tadilat işlemleri ve çalışmalar için Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan gerekli izinlerin alınması gerekir.

Kiraya verenin kiralanan taşınmazda yapacağı çalışmaları için belediye yahut diğer kurumlardan başvurusuna bir dönüş alamadığı hallerde kurumun cevabını beklemek zorundadır. İmar planlarıyla alakalı devam eden bir davanın mevcudiyeti halinde tahliyeyle alakalı dava imar planıyla davanın bekletici mesele olması kararı

⁸⁶ Doğan, *Sona Ermesi*, 140.

⁸⁷ Yargıtay 6. HD. T. 10.06.2010, E. 2010/3582, K.2010/7073. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

⁸⁸ Yargıtay 6. HD. T. 10.03.2014, E. 2014/1151, K. 2014/2803. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

verilmelidir. Fakat idari davanın tahliye davasını uzatma amacıyla açılmış olmasının tespiti durumunda hâkim bekletici mesele talebini reddedecektir. Çünkü bu hal, hakkın kötüye kullanımına örnek hallerdendir.⁸⁹

Kiraya veren, yeniden inşa yahut imar amacıyla değişim, onarım ya da genişletme sebebiyle kira sözleşmesini sonlandırmak istediği durumlarda bunu yalnızca dava yoluyla gerçekleştirebilir. Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesine göre yeniden inşa yahut imar amacıyla değişim, onarım ya da genişletme sebebiyle kira sözleşmesini sonlandırmak istediği durumlarda dava açma hakkı kiraya veren tarafa tanınmıştır.⁹⁰ Malik olmayan kiraya veren bu davayı açamaz fakat yeniden inşa yahut imar amacıyla değişim, onarım ya da genişletme için yetki verilmesi halinde malik olmayan kiraya veren taraf da bu davayı açabilir.

İntifa hakkı bulunan kiraya verenin tahliye davası açma yetkisinin bulunup bulunmadığı konusunda Türk Medeni Kanunu'nun 871. madde 1. fıkrası düzenlemesine bakıldığında intifa hakkı bulunan kişinin intifaya konu mülkün ekonomik özgülenme tarafının malike zarar vereceği düşünülen tarzda değişimde bulunamayacağı, yeni bir şekle bürünemeyeceği ve onda bir değişim yapmasının mümkün olmadığı görülecektir. Bu düzenlemeye bakıldığında intifa sahibi kişinin malikten izin almadıkça kiralanan mülkü yeni baştan inşa yahut imar etmesi amacıyla değişim, onarım ya da genişletme çalışmalarını gerçekleştirmesi mümkün olamayacaktır. Bu sebeple Türk Medeni Kanunu'nun 350. madde 2. fıkrası düzenlemesi doğrultusunda intifa sahibi kişinin tahliye davası hakkı mevcut değildir. Fakat üst hakkı bulunan kiraya veren, kiralanan mülkün yeni baştan inşa yahut imar etmesi amacıyla değişim, onarım ya da genişletme yetkisi üst hakkıyla beraber malikçe kendine tanındığından tahliye davası açabilecektir.⁹¹ Kiralanan mülkte elbirliği ile mülkiyet durumu söz konusu olduğu halde Türk Medeni Kanunu'nun 350. madde 2. fıkrası düzenlemesi doğrultusunda dava yoluna gidilebilmesi ancak oybirliğiyle alınan kararın mevcudiyetine bağlı olacaktır.

⁸⁹ İnceoğlu, 2, 412.

⁹⁰ Doğan, *Sona Ermesi*, 140.

⁹¹ İnceoğlu, 2, 413.

Açılan davada davalı taraf sözleşmenin kiracı tarafıdır. Fakat kiracı taraf birden fazla kişiden oluştuğu halde mecburi dava arkadaşlığı kaidesi gereği tahliye davasının tüm kiracı kişilere açılıyor olması gerekecektir.

Dava yoluna gitme süresiyle alakalı Türk Medeni Kanunu'nun 350. madde düzenlemesinde; kiralanan mülkün ihtiyaç sebebiyle tahliye davasıyla kiralanan mülkün yeni baştan inşa yahut imar etmesi amacıyla değişim, onarım ya da genişletme sebebiyle tahliye davası birlikte hüküm altına alınmıştır. Buna göre kiraya verenin belirli süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin süresinin bitmesi itibarıyla bir ay içinde tahliye davasını açmış olması gerekmektedir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise Türk Medeni Kanunu'nun 329. maddesinde düzenlenmiş kirayla alakalı genel düzenlemeler doğrultusunda fesih dönemi ve fesih bildirim için süreye uyarak belirlenmiş tarih itibarıyla 1 aylık hak düşürücü zaman dilimi içerisinde davanın açılmış olması gerekecektir.⁹²

Türk Borçlar Kanunu'nun 353. maddesi düzenlemesi doğrultusunda kiraya veren taraf; tahliye davası açabilmesi için belirlenmiş süre içinde kiracı tarafa dava yoluna gideceğini yazılı şekilde bildirmişse kiraya veren tarafından dava yoluna gitme süresi 1 kira yılı uzamış olacaktır. Bir başka deyişle kiraya veren taraf kiracı tarafa yazılı şekilde bildirimde bulunmak suretiyle dava yoluna gitme süresini uzatabilecektir.

Türk Borçlar Kanunu 355. madde 2. fıkra düzenlemesi doğrultusunda yeni baştan inşa ile imar amacıyla kiraya veren tarafça tahliye edilmiş kiralanan mülk önceki haliyle 3 sene geçmeden haklı bir sebebi bulunmadıkça tahliye edilmiş kiracı dışında kimseye kiraya verilemeyecektir. Fakat haklı bir sebebin mevcudiyeti halinde kiralanan mülkün kiracı taraf harici bir kimseye kiralabilmesi mümkün olacaktır.

Yeni baştan inşa ile imar çalışmalarının bitmesini takiben çalışma öncesi içeride bulunan kiracının kiralananın yeni durumu ve yeni kira ücretiyle kiralaması konusunda önceliği olacaktır.⁹³ Kiracı tarafın önceliğini kiraya verenin bu konudaki yazılı bildirimini takiben bir ay içinde kullanması gerekecektir. Fakat bu öncelik hakkı kiraya

⁹² Aydoğdu- Kahveci, *Sözleşmeler Hukuku*, 676; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 363.

⁹³ Aydoğdu- Kahveci, *Sözleşmeler Hukuku*, 676.

veren kiralananı üçüncü kimseye kiralamak istemesi halinde doğacaktır. Yani kiraya veren kiralananı kendi kullanacak olursa bu hak doğmaz ancak kiraya vermek istemesi durumunda bu hak doğacaktır. Kiralanan mülkün satılması halindeyse kiracının tekrar kiralamasında yeni malike öncelik hakkını ileri süremeyecektir.

Kiraya veren tarafça öncelik hakkıyla alakalı kiracı tarafa yapılmış öneri mahiyetindeki yazılı bildirim ulaşmasıyla bir ay içinde kiracı tarafın reddetmesi yahut sessizliği halinde kiraya verenin taşınmazı dilediği üçüncü kişilere kiralama hakkı doğacaktır.

Eski kiracının 1 aylık süre zarfında kiraya veren tarafça yapılmış bildirim olumlu cevap vermesi halinde yeni kira ücretinin ne olacağı konusu gündeme gelecektir. Bu halde yeni kira ücretinin belirlenmesinde kiralanan mülkün yeni hali, benzer taşınmaz kiralaları göz önünde bulundurularak belirleme yapılmalı ve belirlenen ücret teklifi önceki kiracıya yapılmalıdır. Bu ücret belirlenirken keyfiyetten kaçınılmalı, fahiş bedeller teklif edilmemelidir. Böyle bir durum söz konusu olduğu halde kiracının dava yoluna gitme hakkı doğacaktır.

Kiralananın mahkeme kararıyla tahliyesi ya da kiraya verenin talebiyle tahliyesi halleri arasında ayırım mevcut değildir. İki halde de yeniden kiralama yasağı doğacaktır.⁹⁴

Türk Medeni Kanunu 355. madde 3. fıkraya düzenlemesi doğrultusunda kiraya veren izah edildiği üzere kiralama yasağına aykırılıkla hareket etmesi halinde önceki kiracıya önceki kira dönemi ücretinin bir yıllık toplamından az olmaması şartıyla tazminat ödeme kararıyla karşı karşıya kalabilecektir.⁹⁵ Kiracı tarafın zararı önceki kira dönemi ücretinin bir yıllık toplamından fazla olması halinde, bunun ispatı yapılabiliirse ödenecek tazminat bir yıllık toplamdan daha yukarıda olabilecektir. Kiracı tarafın zararının önceki kira dönemi ücretinin bir yıllık toplamından az olması halinde ise yasadaki düzenleme sebebiyle tazminat önceki kira dönemi ücretinin bir yıllık toplamından az olamayacaktır.

⁹⁴ İnceoğlu, 2, 535.

⁹⁵ Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 217; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 365.

2.3.2.3. Yeni Malikin İhtiyacı Sebebiyle Sona Erdirme

Kira sözleşmesinin devamı sırasında taşınmaz mülkiyetindeki malik değişikliği ve mülkün devri durumları sözleşmeyi etkilemez. Türk Medeni Kanunu 10. madde düzenlemesi doğrultusunda kiralanın mülkü devralan mülk sahibi sözleşmenin yeni kiraya veren tarafıdır. Yeni malik istediği takdirde gereksinim nedeniyle sözleşmeyi sonlandırabilecektir.

818 Sayılı Borçlar Kanunu uygulanırken kira sözleşmesi yalnızca taraflar arası ileri sürülebiliyordu. Kira konusu üstünde aynı hakkı bulunan üçüncü kişiye karşı kiracı; sözleşmeyi ileri süremiyordu fakat sözleşmenin tapudaki şerhi halinde kiracı tarafın kiralanın üstünde aynı hakkı bulunan üçüncü kişilere karşı sözleşmeyi ileri sürebilmesinin eski Borçlar Kanunu 254. madde hükmü doğrultusunda imkânı mevcuttu. Yani kira konusu taşınmaz üzerinde sonradan aynı hak sahibine sahip olan üçüncü kişi tapuya şerh edilen kira sözleşmesinin bulunmaması halinde sahibi olduğu aynı hakkın çerçevesi müsaade ettiği takdirde kiracının tahliyesini daha basit gerçekleştirebilmekteydi.⁹⁶ Bu durum “satış kirayı bozar” ifadesiyle tanımlanmaktaydı ancak 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun kabul edilmesiyle beraber bu kaide değişmiş ve “satım kirayı bozmaz” kaidesi kabul görmüştür.⁹⁷

6570 Sayılı Kanun’un 7/d hükmünde gayrimenkulü Türk Medeni Kanunu hükümleriyle iktisap etmiş kişi kendi yahut eş ya da çocukları için bir meslek veya sanat icra edilmesi gayesiyle işyeri işleviyle kullanım ihtiyacındaysa; iktisap tarihinden başlamak suretiyle 1 aylık sürede kiracı tarafa bu durumu bildirmek için ihtarname göndererek 6 ay sonra tahliye edebileceği hüküm altına alınmıştır.

Sözleşmeyi yeni malikin gereksinimi sebebiyle sonlandırabilme hakkı Türk Borçlar Kanunu’nun 351. maddesinde hüküm altına alınmıştır. Türk Borçlar Kanunu’nun 351. maddesine göre kiralanın taşınmazı sonradan edinmiş taraf sözleşmeyi; kendi, altsoyu, üstsoyu, eşi yahut yasayla bakmakla sorumlu bulunduğu kişiler için konut ya da işyeri

⁹⁶ Tandoğan, *Cilt I/2*, 126 vd.

⁹⁷ Pınar, Altınok Ormancı : “*Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: ‘Satım Kirayı Bozmaz’ İlkesinin Sonuçları*”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 2012, S:24, 126.

gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu halinde, edinmeden başlamak suretiyle 1 ay içinde durumu yazılı bildirim şartı ve 6 ay sonra gideceği dava yoluyla sonlandırabilecektir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesine göre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin ihtiyaç nedeniyle sonlandırılabilmesi için bazı şartlar gereklidir. İlk olarak daha önceden yapılmış bir kira sözleşmesinin mevcudiyeti, kiralanan taşınmazın sözleşmenin kurulmasından sonra edinimi, yeni malikin kendi yahut yasayla belirlenen diğer bireylerin konut ya da işyeri ihtiyacı olması ve yasadaki ihtar ve dava sürelerine uyulmasıdır. Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesi düzenlemesi yalnızca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde uygulanabilir bir hükümdür. Yeni malik bu hükümle ürün kirası yahut adi kira sözleşmelerinde tahliye davası yoluna gidemeyecektir. Yeni malikin Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesi düzenlemesi doğrultusunda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sonlandırması halinde kiracı tarafa karşı tazminat sorumluluğu doğmayacaktır. Bu hal, kiracı tarafı yeni malik karşısında hukuki olarak daha da güçsüzleştirmektedir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesi gereğince yeni maliki kira sözleşmesine taraf hale getirebilmek için geçerli bir şekilde kurulmuş kira akdinin varlığından bahsetmemiz gerekecektir. Geçerli bir şekilde kurulan sözleşmede, kira konusu taşınmazın el değişimi sonrasında yeni malik sözleşmenin kiraya veren tarafı konumuna geçecektir. Bu halde yeni kiraya veren Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesi doğrultusunda tahliye davası açabilecektir. Kiralanan taşınmazı edinme, satış sözleşmesiyle ya da cebri icra, trampa, bağışlama, miras, mahkeme kararı gibi nedenlerle de gerçekleşebilir.⁹⁸ Mülkiyetin kazanılması Türk Medeni Kanunu gereğince tescil sonucu gerçekleşir. Geçmişe dönük olarak mülkiyeti tescilin evvelinde kazanma durumları Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesinde sayılan cebri icra, işgal, mahkeme kararı, miras, kamulaştırma ile kanunda öngörölmüş diğer hallerden ibarettir. Külli halefiyet hallerinde ise bu hüküm uygulanmayacaktır.⁹⁹

⁹⁸ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 357; İnceoğlu, 2, 372.

⁹⁹ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 147.

Sözleşmenin kurulması sonrasında kiralananın devrinin yapılması, Türk Borçlar Kanunu 310. madde düzenlemesinin uygulanabilmesine yani yeni malikin sözleşmenin tarafı olmasına yetmeyecektir. Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesinde açık bir şekilde bulunmuyor olsa da GKHK'daki uygulamaya göre devrin, kiralanan taşınmazın kiracıya tesliminden sonra yapılması gerekecektir. Kiralanan taşınmazın kiracı tarafa tesliminden evvel devri durumunda; önceki malik Türk Borçlar Kanunu 112. Madde hükmü doğrultusunda borcun gereği gibi yahut hiç ifa edilmemesi dolayısıyla kendinde bir kusurun bulunmadığını ispat etmedikçe kiracı tarafın bu sebeple doğan zararını tazmin etmekle yükümlüdür.

Kiralanan haciz işlemi uygulanması nedeniyle kiracı taşınmazdan tahliye edilemeyecektir. Fakat kiralanan mülkün haciz nedeniyle cebri icra yoluyla satılması halinde yeni malikin Türk Borçlar Kanunu 351. Madde düzenlenmesi doğrultusunda tahliye davası yoluna gidebilme hakkı mevcuttur.¹⁰⁰

Üçüncü bir kişi tarafından kiralananın edinilmiş olması için bu konuda yalnızca borçlandırıcı işlem, yani satım yahut satım vaadi sözleşmesi yetmeyecektir. Bununla beraber tasarruf işleminin gerçekleşmesi gerekir.¹⁰¹

Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesinin kenar başlığının haricinde hükmün içeriğine bakıldığında yeni malik kavramı yerine kiralananı sonradan edinen kişi mefhumu kullanıldığı görülecektir. Bu detaya bakıldığında Türk Borçlar Kanunu 351. madde düzenlemesi doğrultusunda dava yoluna gitme hakkının yalnızca malikte olmadığı, mevcut kiracının kiracılık haklarını etkileme ihtimali olan sınırlı ayni hakkı sonradan elde eden kişilerin de bu hakka sahip olduğu görülecektir. Kira sözleşmesinin kuruluşundan sonra taşınmaz üzerindeki sükna, intifa, üst hakkı gibi sınırlı ayni hakkı bulunan kişiler de Türk Borçlar Kanunu 351. maddesi doğrultusunda tahliye davası açabilecektir. Sınırlı ayni haklardan oturma, kişiye yalnızca taşınmazdan yararlanma hakkı tanıdığı için sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan taşınmaz üstünde oturma hakkı bulunan kişi; yalnızca konut gereksinimini sebep göstermek suretiyle Türk Medeni Kanunu'nun 351. maddesi doğrultusunda dava yoluna gidebilecektir.

¹⁰⁰ Aydoğdu-Kahveci, *Sözleşmeler Hukuku*, 670.

¹⁰¹ İnceoğlu, 2, 373.

Kiralanan taşınmazın mülkiyet hakkını sonradan edinmiş malikin, her halde Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesine göre dava yoluna gidebilmesi mümkün olmayacaktır. Diğer bir deyişle kiralanan taşınmazı kendisinin mülkiyetten doğan kullanma hakkını kısıtlayacak haklarla beraber devir almış ise tahliye davası açabilmesi mümkün olmayacaktır. Üçüncü bir şahıs lehine kurulmuş intifayı yahut üst hakkını; yeni malikin mülkiyetten doğan kullanma hakkını kısıtlayacak haklardan sayabiliriz.

Paylı mülkiyete konu olmuş taşınmazın pay sahiplerinin herhangi biri diğer payları da mülkiyetine alırsa Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesine göre yeni malik sıfatı bulunduğu bahisle tahliye davası yoluna gidemeyecektir. Çünkü bu kişi paylı mülkiyet sırasında diğer pay sahiplerinden biridir ve yeni malik bu sıfatla sözleşmenin kuruluşunda bulunmuştur.

Kiraya konu taşınmazın mülkiyet hakkı devredilirken yeni malik kiraya verene mevcut sözleşmenin devamını taahhüt ederse, üçüncü bir kişi lehine yapılacak feragat olması sebebiyle taahhüdün geçerliliği kabul edilecektir. Bu halde artık yeni malik Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesine göre tahliye talebinde bulunamayacaktır.

6570 Sayılı Kanun'un 7/d hükmünde kiralanan mülkü edinmiş yeni malikin haricinde eş ve çocuklarının da kiralanan taşınmaza gereksinimleri halinde tahliyenin talep edilebileceği belirtilmiştir. Fakat bu düzenleme edinenin babası, annesi ve torunlarını kapsamına almıyordu.

Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesindeyse kiralanan mülkü edinmiş yeni malikin haricinde üstsoyu, altsoyu, eş ve yasayla bakmakla yükümlü bulunduğu kişilerin de kiralanan taşınmaza gereksinimleri halinde tahliyenin talep edilebileceği belirtilmiştir. Yani 6098 Sayılı TBK ile bu kapsama tüm altsoy ve üstsoy da alınmıştır.

İlgili düzenlemede görüleceği üzere yasayla bakmakla yükümlü bulunduğu kişiler denilerek kardeşler de bu kapsama alınmıştır. Bu kişilerin ihtiyaçlarının olması yeterli olmayacaktır. Bu gereksinimin zorunlu, samimi ve gerçek olması gerekecektir.

Yasada sayılan kişiler numerus clauses ilkesi doğrultusunda düzenlenmiştir. Bu emredici hükmün dışında kalanlar gereksinim nedeniyle Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesi doğrultusunda dava yoluna gidemeyecektir. Sınırlı sayı ilkesiyle sayılan kişilerden olmayan baldız, enişte, yenge, yeğen, amca, dayı, hala, teyze, kayın hısımlar ve üvey çocuklar veya nişanlının da bu kapsamın dışında kalacağını söyleyebiliriz.¹⁰²

Yeni malik ya da kanunda sayılan yakınlarının konut gereksinimini gösteren durumlardan biri olarak kirada oturma gösterilebilecektir. Bununla birlikte yeni malik ya da yakınlarının konut yokluğunda başka konutlarda oturması da konut gereksinimi olduğunu göstermektedir. Yargıtay'ın görüşüne göre ergin olmuş kimse kirada bulunan kendi taşınmazında değil de anne ya da babasına ait evde yaşıyorsa konut gereksiniminin varlığı kabul edilecektir.¹⁰³

Yeni malik ya da kanunda sayılan yakınlarının sağlıkla alakalı problemleri nedeniyle kiralanan taşınmazda oturmak istemeleri gereksinimin varlığını göstermektedir. Kiralananın yakınlarından tedaviyi gerçekleştirecek hastanenin bulunması yahut merdiven çıkmakla alakalı problemi olan kişinin oturduğu yerde asansör bulunmayıp da kiralanda asansör bulunması ihtiyaç örneklerindedir.

Kiralanan mülkün çevresine malik ya da yakınlarının taşınmış olmaları, görev tayinlerinin buldukları ile çıkmış olması veya malikin çocuklarının kiralananın bulunduğu yerdeki üniversiteyi kazanmış olması hallerinde ihtiyacın varlığından bahsedilecektir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesi doğrultusunda işyeri gereksiniminden söz edebilmek için yeni malik ya da kanunda sayılan yakınlarının icra ettiği meslek yahut sanatla alakalı bir gereksinim olmalıdır. Yeni malik ya da kanunda sayılan yakınlarının işsizliği buna örnek oluşturacak başlıca durumlardandır. Yargıtay'a göre bu durum işyeri gereksinimine karine oluşturacaktır.¹⁰⁴ Örnek verecek olursak kamuda çalışan

¹⁰² Inceoğlu, 2, 381.

¹⁰³ Yargıtay 3. HD. T. 23.01.2019, E. 2018/7751, K. 2019/493. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

¹⁰⁴ Yargıtay 6. HD. T. 15.01.2013, E. 2012/16379, K. 2013/229 (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

avukatın istifa ederek serbest avukatlık yapmaya karar vermesi halinde bu durum işyeri gereksinimine karine oluşturacaktır.

Herhangi bir işten ayrılma niyeti de bu gereksinim için yeterli bir göstergedir. Fakat bu ihtimalin gereksinim oluşturabilmesi için yeni işle alakalı ciddi girişimlerde bulunulmalı, mevcut işle alakalı uzun vadeli planlamalarda bulunulmamış olunmalıdır.

Yargıtay genel olarak yeni malik ya da kanunda sayılan yakınlarının oturmuş olduğu taşınmazda kiracılıklarını ihtiyaç sebebi olarak sayarken yeni malik ya da kanunda sayılan yakınlarının işyerlerindeki kiracılıklarını tek başına ihtiyaç sebebi olarak saymamaktadır. Yargıtay, işletilen işyerinden tahliye tehlikesinin veya kiralanan taşınmazın en az işletilen işyeri kadar elverişliliğini; gereksinimin varlığını kabul etmek için, ikinci yahut üçüncü neden olarak aramaktadır.¹⁰⁵

Kiralanan taşınmazın konum, fizik yahut ekonomik yönlerden işletilen işyerinden daha pozitif olması halinde de gereksinimin varlığı kabul görmelidir. Adliye yakınında bulunan işyerinin avukatın ihtiyacına karşılık vermesi örneğinde olduğu gibi somut olay özelinde taşınmazın nitelikleri değerlendirilmelidir.

Yeni malikin Türk Borçlar Kanunu 351. madde 1. fıkraya göre sözleşmenin sonlandırılabilmesi için yasadaki sürelerle uyması gerekecektir. Türk Borçlar Kanunu 351. madde 1. fıkraya göre yeni malikin kira sözleşmesini sonlandırabilmesi için evvela taşınmazı edindiğine ve gereksinim nedeniyle tahliye talebinde bulunduğuna dair bildirimde bulunması gerekir. Bildirimden sonra edinmeden başlamak suretiyle 6 aylık sürenin sonunda dava yoluna giderek sözleşmeyi sonlandırabilecektir. Bu bildirim hukuki nitelik olarak sözleşmeyi sonlandırma özelliği yoktur ancak tahliye davasına gidebilmek için bir ön şarttır. Bildirimde taşınmazın boşaltılmaması halinde 6 ay içerisinde dava yoluyla tahliye edileceği belirtilecektir. Yeni malikin bu bildirimde taşınmazın ne zaman boşaltılacağına dair bir tarih bildirmesi de gerekmemektedir. Tarih belirtilmediği halde kiracı taraf; açılacak dava sebebiyle taşınmazın altı ay içinde tahliye edilmesi gerektiğini bildirim nedeniyle öğrenmektedir.

¹⁰⁵ Yargıtay 6. HD. T. 28.06.2011, E. 2011/2359, K. 2011/7098 (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

Yargıtay'ın görüşüne göre yasadaki bir aylık sürede yalnızca bildirim yeterli değildir. Bu süre zarfında bildirim kiracıya yahut hâkimiyet alanına ulaşmalıdır.¹⁰⁶

Yeni malik mülkiyeti cebri icrayla yapılan satışla kazanmışsa mülkiyet tescilin öncesinde ihale sonucunda kazanılmış olacağından 1 aylık süre ihale anından işlemeye başlar.¹⁰⁷ Bildirimde bulunulması itibariyle tahliye için öbür şart olan mülkiyeti kazanmadan sonra altı aylık süre içerisinde dava yoluna gidilmesi gerekecektir. Bu süre dolmadan açılacak davalara mahkemece; süre şartının yerine getirilmemesi nedeniyle ret kararı verilecektir. Süre nedeniyle reddedilen davaların tekrar açılması hususunda bir engel yoktur. Süre dolduğunda tekrar açılabilir. Burada mühim konulardan biri de bu davanın en geç ne zamana kadar açılabileceği durumudur. Yargıtay'a göre mülkiyetin kazanılmasından sonra 6 aylık sürenin bitiminde davayı hemen açmak gerekmeyecektir. Sözleşmenin sonuna kadar bu dava açılabilir.¹⁰⁸

Türk Borçlar Kanunu 351. madde 2. fıkra düzenlemesi kiralanan taşınmazın mülkiyetini kazanan yeni malike ikinci bir dava açma hakkı vermiştir. Bu düzenlemeye göre yeni malik gereksinim nedeniyle sözleşmeyi sonlandırma hakkını; sözleşme süresinin bitişinin devamındaki 1 aylık sürede açabileceği dava ile de kullanabilir ve Türk Borçlar Kanunu 353. maddeye göre yeni malik bu bir aylık sürede tahliye davası yoluna gideceğini yazılı olarak bildirirse süre bir kira senesi kadar uzayacaktır.

Kira sözleşmesinin süresinin bitişine 6 aydan az süre kalması halinde yeni malik Türk Borçlar Kanunu 351. madde 2. fıkra doğrultusunda sözleşmenin bitim tarihinden başlamak suretiyle 1 aylık süre içinde açılacak davayla sözleşmeyi sonlandırabilecektir.

Türk Borçlar Kanunu 351. madde 2. fıkrada bulunan sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay ibaresi; aynı maddede yeni malike tanınan bu hakkın yalnızca belirli süreli kira sözleşmelerine uygulanabileceği izlenimi doğurmaktadır. Yeni malike kira sözleşmesinin belirli süreli olduğu durumunda fesih hakkı tanınmış olması fakat kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması halinde fesih hakkı tanınmayacak olması

¹⁰⁶ Yargıtay 3. HD. T. 08.03.2018, E. 2018/1051, K. 2018/2173 (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

¹⁰⁷ İnceoğlu 2, 393.

¹⁰⁸ Yargıtay 3. HD. T. 17.05.2018, E. 2018/1074, K. 2018/5424; Yargıtay 6. HD. T. 10.05.2012, E. 2012/3307, K. 2012/7044 (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

hakkaniyetli olmayacaktır. Yeni malik Türk Borçlar Kanunu 351. madde 1. fıkrada bulunan şartları sağlayamaz veya bu hükme istinaden sözleşmenin sonlandırmak istememesi halinde Türk Borçlar Kanunu 350. madde 1. fıkrada doğrudan doğruya ihtiyac sebebiyle sözleşmeyi sonlandırabilecektir.

Türk Borçlar Kanunu 312. madde ile kira sözleşmesinin tapuya şerhi hakkı verilmiştir. Türk Borçlar Kanunu 312. maddeye göre taşınmaz kira sözleşmelerinde, sözleşme ile kiracı tarafın kiracılık hakkının tapuda şerh edilebileceği kararlaştırılabilecektir. Yeni malik, el değiştirmeye alakalı düzenlemeler doğrudan doğruya kiraya verenin halefi sıfatıyla sözleşmenin tarafı haline gelecektir. Bu anlamda sözleşmenin tapuya şerh edilmesinin hukuken önemli bir husus olmadığı düşünülebilir. Türk Borçlar Kanunu 350. madde 1. fıkrada doğrudan doğruya sözleşmenin kanuni devrinin kabulü ve bununla beraber Türk Borçlar Kanunu'nun 311. maddesinin kabulü sebebiyle sözleşmenin şerh edilmesi büyük oranda önemsizleşmiştir.¹⁰⁹ Fakat konut ve çatılı iş yeri kira akitlerinde Türk Borçlar Kanunu 351. madde doğrudan doğruya yeni malikin sözleşmeyi sonlandırma talebi durumunda; şerh kiracı tarafı hukuken korumaktadır. Diğer bir deyişle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tapuya şerh edilmesi halinde yeni malik sözleşmeyi Türk Borçlar Kanunu 351. madde hükmüne dayanmak suretiyle gereksinim nedeniyle sonlandıramayacaktır. Bu halde sözleşmenin tapuya şerhi kiralanan taşınmazı edinen yeni malik tarafına hukuken engel oluşturacaktır.

2.3.2.4. Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Sona Erdirme

Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmesini sonlandıran farklı bir neden ise kiracının vermiş olduğu yazılı taahhüde rağmen taşınmazın tahliye edilmemesidir. Bu neden 6570 sayılı 7/a GKHK'da bulunan hükümden yapılan değişikliklerle düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu 352. madde 1. fıkrada doğrudan doğruya kiracı taraf kiralanan taşınmazın kendine tesliminden sonra; kiraya verene kiralanan taşınmazı belirlenmiş tarihte tahliyesini taahhüt etmiş olmasına rağmen tahliye etmemesi halinde kiraya veren belirlenmiş tahliye tarihinden itibaren 1 ay içerisinde kiracı tarafa karşı dava açarak veya icra yoluna giderek sözleşmeyi sonlandırabilecektir. Kiraya verenin Türk

¹⁰⁹ Haluk Nami, Nomer, Mehmet Serkan, Ergüne, *Eşya Hukuku*, (İstanbul: XII Levha, 6. Baskı, 2019),157; Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınevi, 6. Baskı, 2018), 213.

Borçlar Kanunu 352. madde 1. fıkrada doğrudan doğruya sözleşmeyi sonlandırabilmesi için gereken şartlar şu şekildedir; kiracının yazılı bir şekilde tahliye taahhüdünde bulunmuş olması, taahhüdün taşınmazın tesliminden sonra verilmiş olması, tahliye tarihinin verilen taahhütte açık bir şekilde belirtilmiş olması, belirtilen tarihte kiralananın tahliye edilmemesi ve kiraya verenin belirlenmiş tahliye tarihi itibarıyla bir ay içinde dava yoluna yahut icra yoluna gitmemiş olması gerekmektedir.

Tahliye taahhüdü kiracının kendisi yahut kendisi adına tahliye taahhüdü verebilmesi için yetkilendirilmiş bir kişi tarafından verilebilecektir.¹¹⁰ Kiracı ile birlikte bulunan kızı, babası, oğlu gibi kişilerin kiracı taraf olarak tahliye taahhüdünde bulunma imkânı yoktur.

Kira sözleşmesinde kiracı tarafın birden fazla kişi olması halinde tahliye taahhüdünün, kiracı tarafın tamamı tarafından verilmesi gerekecektir.¹¹¹ Kiralananın aile konutu niteliğini taşıması halinde tahliye taahhüdünün geçerliliği eşin rızasına bağlıdır. Çünkü Türk Medeni Kanunu 194. madde doğrudan doğruya bir eşin aile konutu ile alakalı haklarının sınırlanabilmesi ya da sözleşmenin sonlandırılması diğer eşin vereceği rızaya bağlıdır fakat kiracı tarafın eşi kiraya verene Türk Medeni Kanunu 194. madde 4. fıkrada doğrudan doğruya bildirimde bulunursa eşin sözleşmenin tarafı haline gelmesi durumunda eşlerin beraber yazılı tahliye taahhüdü vermeleri gerekecektir.

Tahliye taahhüdü yazılı olmalıdır. Bu emredici bir şarttır. Adi yazılı şekilde düzenlenebilecek olup noterde düzenlenmesine ya da onaylanmasına gerek yoktur. Fakat delil olması açısından noterde düzenlenen ya da onaylanan tahliye taahhütleri ihtilafa düşülmesinde kolaylık sağlayacaktır.¹¹² Noterde düzenlenme ya da onaylanmasının kolaylıklarından biri de icra yolunda kendini gösterir. Tahliye ile alakalı başlatılacak icra takiplerinde dayanağı oluşturan tahliye taahhüdü adi yazılı şekilde yapılırsa, kiracı tarafın imzaya itirazı halinde kiraya verenin icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması talebinde bulunması mümkün değildir fakat sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptaliyle beraber tahliyeyi talep edebilecektir. Sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptaliyle taşınmazın tahliyesi talep edilirse imza

¹¹⁰ Aral-Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 334.

¹¹¹ Tandoğan, *Cilt I/2*, 198; Aral-Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 334.

¹¹² İncoğlu, 2, 427.

incelemesi sebebiyle yargılama icra hukuk mahkemesinden uzun bir vakit alacağından kiraya verenin aleyhine bir durum ortaya çıkacaktır. Taahhüdün noterde düzenlenmiş yahut onaylanmış olması halindeyse imzaya itiraza icra hukuk mahkemelerinde itirazın kaldırılması talep edilebilecek, sulh hukuk mahkemesine başvurulmasına gerek olmayacaktır.

Uygulamada ise icra takibi ya da duruşma anında tutanaktaki taahhütlerin geçerliliği kabul edilmektedir. Bu halde tutanaktaki tahliye taahhüdünün geçerliliği kiraya veren ile kiracının imzalarının bulunmasına bağlıdır.

Tahliye taahhüdünün geçerliliği için Türk Borçlar Kanunu 352. madde 1. fıkra doğrultusunda başka bir şart ise yazılı tahliye taahhüdünün taşınmazın tesliminden sonra verilmesidir. Yasada teslimden evvel verilen taahhütlerin geçerliliği kabul görmemektedir. GKHK döneminde bu şart bulunmamaktaydı. Türk Borçlar Kanunu'yla bu şartın getirilmesindeki gaye; sözleşmenin kiraya verene karşı güçsüz olan kiracı tarafının baskılanmadan özgürce taahhüt verebilmesidir. Yargıtay'ın sözleşme anında verilmiş tahliye taahhütlerini geçerli kabul etmediği birçok kararı vardır.¹¹³ Sözleşmenin kurulmasının kiracı tarafa taşınmazın tesliminden daha sonra olduğu hallerde tahliye taahhüdünün sözleşmenin kurulduğu tarihten sonra imzalanması kiracı tarafın özgürce beyanda bulunduğunu göstermektedir.¹¹⁴

Günlük hayatta kişilerin Türk Borçlar Kanunu 352. madde 1. fıkra düzenlemesini uygulamamak için sözleşmeyle beraber tahliye taahhüdü imzaladıkları görülmektedir fakat bu tahliye taahhüdünün geçerliliği için taahhüde imza tarihi olarak ileri bir tarih yazılmaktadır. Hileli durumun ispatı halinde bu taahhüt hukuki olarak geçersiz sayılacaktır.

Yazılı bir şekilde kurulmuş tahliye taahhüdü içerisinde tahliye tarihinin net bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir. Hukuken bu şartın tahliye taahhüdünde bir geçerlilik şartı olduğu bilinmelidir. Bu şart uygulanmadan düzenlenen taahhütler geçersiz sayılacaktır. Tahliye taahhüdünde bulunması gereken tarih gün, ay, yıl şeklinde belirtilmek

¹¹³ Yargıtay 6. HD. T. 27.01.2003 E. 2003/206, K. 2003/334, Yargıtay 3. HD. T. 16.03.2009, E. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

¹¹⁴ Ruhi-Ruhi, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku*, 104.

zorundadır.¹¹⁵ Ancak tarihin belirlenebilir bir nitelik taşıması ya da hesaplanabiliyor oluşu taahhütteki tarih şartının yerine getirildiğini göstermektedir. Taahhüt edilen tahliye tarihinin zorunlu olarak sözleşmenin bitiş tarihiyle paralel olmasına gerek yoktur. Tahliye tarihi sözleşme içerisindeki herhangi bir tarih olarak da talep edilebilecektir. Taahhüt tarihi olarak yalnızca ay ve gün şeklinde belirlenmiş ise Türk Borçlar Kanunu 91. madde 2. fıkra doğrultusunda tahliye günü ayın son günü kabul edilir.

Tahliye taahhüdü koşula bağlı bir şekilde oluşturabilecektir. Bu taahhütler geçerlidir. Şarta bağlılık kiracıyı koruyacak olup, bu şartın tahliye tarihinde bir belirsizlik meydana getirmediği ve Türk Borçlar Kanunu 170. madde ve diğer düzenleyici hükümlere aykırılık teşkil etmediği hallerde geçerliliği kabul edilmelidir. Yargıtay'ın da görüşü bu yöndedir.¹¹⁶

Taahhütte bulunulan tarihe gelindiğinde taşınmazın el değiştirmesi yahut üzerinde intifa hakkı kurulması halinde taşınmazı devralan ya da intifa hakkı tanınan kişi tahliye taahhüdü doğrultusunda vakti sonlandırmak için dava yahut icra yoluna gidebilecektir.

Kiraya verenin Türk Borçlar Kanunu 352. madde 1. fıkra doğrultusunda sözleşmeyi sonlandırma konusunda dava yahut icra yoluna gidebilmesi için taşınmazın taahhüt edilmiş tarihte tahliye edilmemesi gerekir. Sözleşme tarafları taahhüdün yapılmasından daha sonra yapacakları açık yahut örtülü bir anlaşmayla tahliye taahhüdünden vazgeçebilirler ya da yeni bir tarih kararlaştırabilirler. Taahhütte bulunulan tahliye tarihinde taşınmazın tahliye edilmesi halinde sözleşme sonlanacaktır. Taahhütte bulunulan tahliye tarihinde taşınmazın tahliye edilmemesi halinde ise dava veya icra yoluna gidilerek, Türk Borçlar Kanunu 352. madde 1. fıkra doğrultusunda kiraya veren tarafından sözleşme sonlandırılabilir.¹¹⁷

Türk Borçlar Kanunu 352. madde 1. fıkrada bulunan şartların varlığı halinde kiraya veren tahliye taahhüdüne dayanmak suretiyle taahhüt tarihi itibarıyla bir ay içinde dava

¹¹⁵ Aydoğdu- Kahveci, *Sözleşmeler Hukuku*, 682.

¹¹⁶ Yargıtay 6. HD. T. 29.11.2005, E. 2015/9430, K. 2005/10910; Yargıtay 6. HD. T. 18.06.2007, E. 2007/6086, K. 2007/7625. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>)

¹¹⁷ Aydoğdu- Kahveci, *Sözleşmeler Hukuku*, 684.

veya icra yoluna giderek sözleşmeyi sonlandırabilecektir. Diğer sözleşmenin sonlanma sebeplerinden farklı olarak sözleşmenin yalnızca dava ile değil, icra yoluyla da sonlandırılabilmesi imkânının bulunuyor olmasıdır. GKHK zamanındaysa taahhüde dayanılarak yalnızca icra yoluna gidilebilmesi imkanı mevcuttu. Kiraya verenin açacağı tahliye davası mahkemece reddedilirse, kiraya verenin ikinci defa açacağı tahliye davasının artık bu taahhüdün bağlayıcılığını yitirmiş olması sebebiyle mevcut tahliye taahhüdüne dayanması mümkün olmayacaktır.¹¹⁸

Türk Borçlar Kanunu 352. madde 1. fıkrada bulunan bir aylık süre hukuken hak düşürücü niteliktedir. Bu sebeple kiraya veren bir aylık hak düşürücü süre içinde dava açmaz ya da icra yoluna gitmez ise sözleşmeyi sonlandırma hakkını kaybedecektir. Kararlaştırılmış tarihten evvel dava veya icra yoluna gidilemeyecektir. Hak düşürücü bir aylık süre tahliye tarihi itibarıyla başlayacaktır.

Bu sürenin uzayıp uzamayacağı konusu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüş¹¹⁹ Türk Borçlar Kanunu 353. maddede bulunan dava yoluna gitme süresinin uzamasıyla alakalı düzenlemenin uygulanmasının mümkün olmadığını belirtir. Farklı bir görüşe göre ise Türk Borçlar Kanunu 353. madde düzenlemesinin gerekçesinde bu düzenlemenin tüm sözleşmelerin sonlandırılması hallerinde uygulanacağı belirtilmiş olduğundan tahliye taahhüdüyle alakalı davalarda da bu hükmün uygulanması gerekliliği belirtilmiştir.¹²⁰

Türk Borçlar Kanunu 352. madde 1. fıkra hükmü doğrultusunda gidilecek dava yahut icra yolunda tahliye talebinde bulunulan taşınmazın paylı mülkiyetli olması halindeyse kiraya veren tarafta birden fazla kişi bulunması nedeniyle pay ve paydaş çoğunluğu aranacaktır. Paylı mülkiyet bulunan taşınmazlarda Türk Borçlar Kanunu 352. madde 1. fıkra düzenlemesi ile sözleşmenin sonlandırılması talebi durumunda maliklerin pay ve paydaş çoğunluğunun dava yahut icra yoluna gitme yönünde karar almaları gerekecektir. El birliği ile mülkiyette ise ancak maliklerin oy birliği ile dava yahut icra yoluna gidilebilecektir. Kiracı tarafta birden fazla kişinin olduğu hallerde ise mecburi

¹¹⁸ Merve Akgün Akay, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri*. (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 1. Baskı, 2017), 144.

¹¹⁹ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 322.

¹²⁰ Aydoğdu-Kahveci, *Sözleşmeler Hukuku*, 684.

dava arkadaşlığı olacağından dava yahut icra yoluna gidilirken hepsine karşı bu yollara gidilmelidir.

2.3.2.5. İki Haklı İhtar Sebebiyle Sona Erdirme

Kiraya verenin sözleşmeyi sonlandırabilecek sebeplerinden bir diğeri ise Türk Borçlar Kanunu 352. madde 2. fıkrada düzenlenmesinde bulunan iki haklı ihtar nedenidir. Sözleşmede taşınmazın kiracıya tesliminden sonra kiracı tarafın kira ücretini ifade bulunmaması durumunda kiracıya kiraya veren tarafça yazılı şekilde süre verilir. Verilecek bu süre içerisinde de kira ücreti ödenmez ise sözleşme sonlanacaktır. Fakat geç ödeme ise sözleşmeyi sonlandırmayacaktır. Bu hal kiraya verene kira ücretini vaktinde tahsil edemeyeceği için zarar oluşturacak ve mağdur edecektir.

Türk Borçlar Kanunu 352. madde 2. fıkrada düzenlenmesi konut ve çatılı işyeri kira eklerinde kira ücreti borcunu vaktinde ifade bulunmamayı devamlılık haline getirmiş kiracılarla alakalı bir hüküm ve kiraya vereni kira ücretinin ifa edilmemesi sebebiyle korumaya çalışan bir yasal düzenlemedir. Bu hüküm temerrüt nedeniyle sözleşmenin sonlandırılmasından farklı bir şekilde kira ücreti borcunun ifasında gecikme sonucu yapılmış iki haklı ihtar sebebiyle kabul edilmiş farklı bir sonlandırma nedenidir.

Türk Borçlar Kanunu 352. madde 2. fıkrada düzenlenmesi şu şekildedir: *“Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa 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.”*¹²¹ Düzenlemeyle kiraya verenin, kira ücretinin devamlı şekilde ödemesinde geciken kiracı tarafa karşı hukuken korunması gaye edinilmiştir.¹²²

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda bulunan iki haklı ihtar nedeniyle sonlandırma düzenlemesi gibi bir düzenleme 6570 sayılı GKHK’da da bulunuyordu. Fakat Türk

¹²¹ <https://www.mevzuat.gov.tr>

¹²² Zevkliler-Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 366.

Borçlar Kanunu'nda bulunan hüküm ile 6570 sayılı yasada bulunan hükümler arasında bazı değişiklikler mevcuttur. 6570 sayılı GKHK 7/E düzenlemesine göre iki haklı ihtar nedeniyle sözleşmenin sonlandırılabilmesi için sözleşmenin sonlanması gerekiyordu. Bu süre bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri açısından kiralanana zorda bırakabiliyordu. Fakat Türk Borçlar Kanunu 352. madde 2. fıkra hükmünde bulunan bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde de ihtarların yapıldığı kira senesinin bitmesi itibariyle bir ay içerisinde dava açılarak sözleşmenin sonlandırabileceği düzenlenmiştir. Bu düzenlemeyle kiraya veren kira süresinin dolmasını beklemeden dava yoluna gidebilecektir. İki haklı ihtar sebebiyle sözleşmenin sonlandırılabilmesi için bulunması gereken şartlar; aynı kira senesi içinde iki haklı ihtarda bulunulması, ihtarların yazılı biçimde yapılması ve bir aylık yasal süre dolmadan davanın açılmasıdır.

Haklı ihtar; yasaya örf ve âdete yahut sözleşmeye göre belirlenmiş zamanda kira ücreti borcunun ifada bulunulmaması üzerine muaccel olmuş kira ücretinin ödenmemesi halinde kiracıya gönderilmiş ihtar belirtir. İhtarın haklılığının en önemli kaydı borcun muaccel olmasıdır. Bu muaccel olmayla beraber bedelin ödenmesinde kiracının haklı bir nedeninin bulunmaması gerekecektir.¹²³ Gönderilecek ihtardaki haklılığın oluşturulabilmesi için yalnızca gönderilmesi yetmeyecek kiracı tarafa tebliği de gerekecektir. İhtarın kiracı tarafa ulaştırılmasının akabinde kira ücreti ödenmiş dahi olsa ihtarın haklı niteliği bulunacağından bir haklı ihtar daha yasadaki süre içinde gönderilirse iki haklı ihtar şartı gerçekleşecek ve kiraya veren sözleşmenin sonlandırılabilmesi için dava yoluna gidebilme hakkını kazanacaktır.

Kiraya verenin kira ücretini sözleşmede yer aldığı şekil ve zamana aykırı bir düzen ile ödemesi halinde bu duruma karşı sessiz kalarak kabul etmesi ve itirazda bulunmamış olması durumunda zımnen de olsa taraflar arası ücretin ödenmesi hakkında yeni bir şekil ve zaman belirlenmiş olacaktır. Bu halde ise kiracı tarafın sözleşmede önceden belirledikleri şekil ve zaman içerisinde kira ücretini ödememesi halinde kiraya verenin buna dayanarak gönderdiği ihtar haklı ihtar niteliği taşımayacak ve kabul görmeyecektir.

¹²³ Doğan, *Sona Ermesi*, 195.

Türk Borçlar Kanunu 352. madde 2. fıkra düzenlemesine göre sözleşmenin sonlandırılabilmesi için kiraya veren tarafın bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde, bir yıl yahut bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde aynı kira yılı içinde iki ihtarın yapılması gerekecektir. Yapılacak ihtarların ise aynı ayda yapılmaması, farklı aylarda yapılması gerekmektedir. Farklı aylarda yapılmayan ihtarlar yasadaki şarta uyum sağlamayacaktır.¹²⁴

Bu ihtarlar yasadaki düzenleme doğrultusunda yazılı düzenlenecektir. Yasanın yazılı şekil şartı ise adi yazılı şekildir. İhtarlarda yazılı şekille beraber ödenmeyen tarihler ile alakalı kira miktarlarını da barındırıyor olması gerekecektir.¹²⁵ Yazılı hazırlanmayan ihtarlar Türk Borçlar Kanunu 352. madde 2. fıkradaki koşulu taşımamış olacağından geçersiz kabul edilecektir. İhtarların noterle, telgrafla, mektupla ya da icra dairelerinin hazırladığı ödeme emri yoluyla gönderilme imkânı mevcuttur. İhtarların hangi aylara ait kira ücretlerinin ödenmediğini ve miktarını içerisinde barındırıyor olması gerekecektir. Ödeme yapılması gerekli miktarın yanlış yazılması halinde ihtarın haklılığı ortadan kalkmayacaktır. Çünkü buradaki önemli mesele kira ücretinin ödenmesi değil geç ödenmesi meselesidir. İhtarda kiracı tarafa süre verilmesi şart değildir. Hukuken ihtarın netice verebilmesi için usullere uygun tebliği gerekecektir.¹²⁶

TBK 352. madde 2. fıkra düzenlemesine göre iki haklı ihtara dayanmak suretiyle kira sözleşmesinin sonlandırılabilmesi için bir yıl ve daha kısa süreli sözleşmelerde kira süresinin bitişinden itibaren; bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ise ihtarların yapıldığı kira senesinin sonlanmasından itibaren bir ay içinde dava yoluna gidilmelidir.¹²⁷ Bu bir aylık sürenin hak düşürücü süre niteliğinde olduğunu bilmek gerekir. Tahliye davası yoluna gitme hakkı kiraya veren tarafa aittir. Fakat iki haklı ihtarın yapılmasının akabinde kiraya veren tarafça taşınmaz mülkiyetinin devri halinde dava hakkı yeni malike geçecek ve kiraya verenin halefi sıfatıyla tahliye davası yoluna gidilebilecektir. Önceki malik ilk ihtarını göndermişse taşınmazın devri sonrasında yeni malik bir âdet ihtar gönderirse iki ihtar şartının sağlanmış olacağını söyleyebiliriz.¹²⁸ Kiraya veren bir aylık sürede Türk Borçlar Kanunu 352. madde 2. fıkra düzenlemesine

¹²⁴ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 335.

¹²⁵ Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 265; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 331.

¹²⁶ Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, 163.

¹²⁷ Aral-Ayrancı, *Özel Borç İlişkileri*, 337; İnceoğlu, 2, 460.

¹²⁸ Ural Çınar, *Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, 361.

göre dava yoluna gideceğini yazılı bir ihtarla kiracı tarafa bildirirse Türk Borçlar Kanunu 353. madde doğrultusunda kiraya verenin dava yoluna gitme süresi bir kira senesi kadar uzayacaktır. Taşınmazın paylı mülkiyetli bir taşınmaz olması durumunda ise dava yoluna gitme hususunda pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmasının gerekmesi gibi taşınmazın el birliği mülkiyetli bir taşınmaz olması durumunda da ancak oy birliği ile dava yoluna gidilebilecektir. Gerekli çoğunluk sağlanmaz da dava yoluna gidilirse dava mahkeme tarafından hemen reddedilmez, çoğunluk sağlanması için davacıya süre verilir.

2.3.2.6. Kiracı ya da Birlikte Yaşadığı Eşinin Oturmaya Uygun Konutunun Varlığı Sebebiyle Sona Erdirme

Kiraya verenin sözleşmeyi sonlandırabileceği farklı bir neden ise Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkra düzenlemesinde bulunmaktadır. Bu düzenlemeye göre kiracı veya eşinin yaşadıkları ilçe ya da belde sınırları içinde birlikte yaşamalarına elveren bir taşınmazlarının varlığı durumunda sözleşme kurulduğu sırada kiraya verenin bu halden haberi yok ise sözleşmenin bitimi itibariyle bir aylık süre içerisinde kiraya veren sözleşmeyi sonlandırabilecektir. Sözleşmenin bu sebeple sonlandırılmasına imkân verilmesindeki gaye kiracı tarafın yaşamasına elveren taşınmazının bulunmasındaki durumda kendi evini oturduğu evden daha yüksek bir miktarla kiraya vererek başkasına ait bir evde yaşamasını önlemektir. Bu tahliye nedeni mülga olan 6.570 sayılı GKHK m.7/2'de hüküm altına alınmıştır. Fakat GKHK'da bulunan hükümle Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkra düzenlemesi arasında bazı değişiklikler mevcuttur. GKHK'da düzenleme aynı şehir ya da belediye sınırları iken Türk Borçlar Kanunu'nda aynı ilçe ya da belde hududu olarak düzenlenmiştir. GKHK'da tahliye davası yoluna gidilebilmesinde bir süre sınırlaması bulunmazken, Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya veren sözleşmenin bitişi itibariyle bir aylık süre zarfında dava yoluna gitmek zorundadır. Türk Borçlar Kanunu'yla gelmiş bir başka farklılık ise kiraya verenin sözleşme kurulduğunda kiracının kendisinin ya da eşinin malik olduğu evlerinin bulunduğunu bilmemesi gerekecektir. GKHK'da kiraya veren için bu koşul yoktur.

Bu tahliye nedeni dolayısıyla gidilecek dava yolunda kiraya verenin yalnızca kiracının veya eşinin birlikte yaşadıkları aynı ilçe yahut belediye hudutları içinde evlerinin

olduğunu ispatlaması yeterlidir. Kendinin konuta ihtiyacı olduğunu ispat mükellefiyeti bulunmamaktadır. Türk Borçlar Kanunu 352. madde 2. fıkra düzenlemesine göre tahliye gerçekleşirse ihtiyaç dolayısıyla gerçekleşmiş bir tahliye olmayacağından Türk Borçlar Kanunu 355. madde dolayısıyla kiraya verme yasağına takılmadan taşınmaz bir başkasına kiralanabilecektir.

Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkra hüküm altına alınan tahliye nedeni konut kiralaları için düzenlenmiştir. İş yeri kiralaları bu kapsama alınmamıştır. Bu düzenlemenin yalnızca konut kiralalarını kapsamına alıp işyeri kiralalarını bu kapsamda kabul etmemesinin nedeni kiracı tarafın korunacak çıkarının iş yeri kirasından farkının bulunmasıdır. İş yeri kiralalarında tahliye halinde tahliye nedeni ile kiracı tarafın müşteri grubu menfi biçimde etkilenebilecektir. İş yerinin mekân değiştirmesi nedeniyle kiracı tarafın müşteri grubunun azalması güçlü bir ihtimaldir. Fakat konut kiralalarında ise kiracı tarafın Türk Borçlar Kanunu 352. madde 2. fıkra düzenlemesine göre tahliyesi kiracı tarafı büyük oranda menfi şekilde etkilemeyecek, kiracı tarafın barınma ihtiyacı bulunduğu için aynı ilçe ya da belediye hudutları içerisindeki mülkiyeti kendinde bulunan konutu ile bu gereksinimi giderilecektir.

Mülkiyet hakkıyla beraber kiracı ya da eşinin aynı ilçe ya da belediye hudutları içinde olan bir konut üzerinde sınırlı aynı hakları bulunması halinde de kiraya veren bu sebebe dayanıp tahliye davası yoluna gidebilecektir.¹²⁹

Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkra düzenlemesinde kiracı tarafın eşinin konut niteliğindeki bir taşınmazının bulunması nedeniyle kiraya verenin tahliye talebinde bulunabilmesi için eşlerin beraber yaşaması gerekir. Eşlerin kalıcı bir şekilde beraber yaşadıkları ise dikkat edilmesi gereken bir husustur. Kiracı ile eşinin Türk Medeni Kanunu düzenlemeleri doğrultusunda evli olup beraber yaşamamaları da mümkündür. Bu halde Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkra düzenlemesine göre tahliye şartları yerine gelmemiştir. Mahkemece eşlerin ayrılık kararlarının verilmesi halinde bu karardan sonra eşlerin ayrı yaşıyor oldukları kabul edilir ve yine tahliye şartları yerine gelmemiş olacaktır.¹³⁰ Yani buradaki önemli konu eşlerin kalıcı bir şekilde beraber

¹²⁹ Aydoğdu- Kahveci, *Sözleşmeler Hukuku*, 616.

¹³⁰ Doğan, *Sona Ermesi*, 213.

yaşamalarıdır. Mesela eşlerden biri iş nedeniyle başka bir yere gitmesi halinde geri dönecek olması nedeniyle eşlerin birlikte yaşıyor oldukları kabul edilecektir. Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkrasında yalnızca kiracının yahut beraber yaşadığı eşinin maliki olduğu bir konutun olması hali tahliye nedeni olarak kabul görmüş ve çocuğun bir konutunun bulunması tahliye nedeni olarak kabul görmemiştir.

Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkraya düzenlemesi gereği kiracı tarafın tahliyesi için bir konuta malik olması yeterli değildir. Ayrıca bu konutun yaşamaya ve oturmaya elverişli bulunması gerekecektir. Oturmaya ve yaşamaya elverişli değerlendirmesinde kiracı tarafın ve beraber yaşadığı kişilerin hayat koşulları, kişisel halleri ve kiralanan taşınmazın fiziksel konumu ve durumu incelenecektir.¹³¹ Yaşanan doğal afetler veya buna benzer netice doğuran nedenlerin taşınmazın kullanımına engel teşkil etmeleri halinde kiracı tarafın maliki olduğu taşınmazı yaşamaya uygun duruma getirme sorumluluğu yoktur. Kiraya verenin kiracı tarafın taşınmazını yaşamaya uygun duruma getirmesini beklemesi doğru olmayacaktır. Kiracı tarafa taşınmazını yaşamaya uygun hale getirme mükellefiyeti yüklenirse kiracının tasarruf hakkına müdahale edilerek bir sınırlama getirilmiş olacaktır.

Kiracı tarafın taşınmazının yaşamaya ne kadar uygun bir konut olduğu değerlendirilirken sosyal ve ekonomik durumlarını da göz önünde bulundurmak gerekecektir.¹³² Kiracı tarafın sosyal konumuyla uyumlayacak bir evde yaşamayı beklenmemelidir. Bununla birlikte kamuyla alakalı mesleği dolayısıyla maliki olduğu taşınmaz dışı bir başka evde kiracı olarak bulunması Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkraya doğrultusunda bir tahliye nedeni değildir.

Kiracı tarafın veya eşinin maliki bulunduğu taşınmazın fiziken yaşamalarına uygun olmasıyla beraber hukuken de yaşamalarına uygun bulunması gerekir. Paylı yahut el birliğiyle mülkiyet bulunan bir konutlarının bulunması halinde kiraya veren bu sebeple tahliye talebinde bulunamayacaktır. Çünkü bu ihtimallerden taşınmaz üzerinde kendilerinden başka kişilerin de tasarruf hakkı bulunacağından özgürlüklerine bazı sınırlamalar gelmektedir. Fakat paylı yahut elbirliğiyle mülkiyet bulunan konutun

¹³¹ Gümüş, *Borçlar Özel Cilt-1*, 347.

¹³² Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 339; Aydoğdu, Kahveci, *Sözleşmeler Hukuku*, 678.

malikleri yalnızca kiracı taraf ve eş ise o halde kiraya verenin Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkraya göre tahliye davası açabilmesi imkânı doğacaktır.

Kira sözleşmesinin kiracı tarafında birden fazla kişi bulunması halinde kiraya veren kiracı tarafta bulunan kişilerden birisinin konutunun varlığı nedeniyle kiralanan tahliye talebinde bulunamayacaktır.¹³³ Kiralanan taşınmazın tahliyesiyle alakalı edim, bölünmeyen niteliği bulunan bir borçtur. O nedenle kiracı tarafta bulunanların biri diğer kiracıları bağımsız bir şekilde tahliye etmeye karar veremeyecektir. Kiracı tarafta bulunan tüm kişilerin ya da eşlerin yaşamaya uygun taşınmazlarının varlığı halindeyse kiraya veren tarafça tamamı hakkında tahliye talebinde bulunulabilecektir.

Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkraya göre kiracı taraf ya da eşinin taşınmazının kiralanan taşınmazla aynı ilçe yahut belediye hudutları içinde bulunuyor olması gerekecektir.¹³⁴ Mülga 6570 sayılı kanunun m.7/3 hükmündeki kapsama kiralanan taşınmazla aynı belediye yahut il hudutları iken, Türk Borçlar Kanunu'nda bu daraltılmış ve aynı ilçe yahut belediye hudutları içinde bulunması gerekliliği kabul görmüştür. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'yla Büyükşehir Belediyeleri aynı belediye kapsamından çıkarılmıştır. Yani kiralanan taşınmazın kiracı ya da eşinin maliki olduğu taşınmazın aynı Büyükşehir Belediyesi hudutları içerisinde olması Türk Borçlar Kanunu'na göre tahliye nedeni oluşturmamaktadır fakat aynı ilçe hudutları içinde bulunmaları durumunda ise tahliye şartlarının oluştuğunu söyleyebiliriz.

Bununla beraber belediye hudutları içinde gerçekleştirilen su, kanalizasyon, temizlik vb. belediye hizmetlerini kullanan belediyenin mücavir alanında olan yerleşim yerindeki kiracı yahut eşinin taşınmazının varlığı halinde, kiralanan taşınmaz ile kiracı yahut eşinin maliki bulunduğu taşınmazın aynı belediye hudutları içinde bulunduğu kabul edilecek ve kiraya veren tahliye davası yoluna gidebilecektir.¹³⁵

Kiraya verenin kira sözleşmesi kurulduğunda kiralanan taşınmazın bulunduğu belediye yahut ilçe hudutları içinde kiracı yahut eşinin maliki olduğu bir taşınmazın

¹³³ Mithat Ceran, *Kira Sözleşmesi Tahliye*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 1. Baskı, 2012), 114.

¹³⁴ Gümü, *Kira Sözleşmesi*, 340; Ceran, *Tahliye*, 114; Aydoğdu- Kahveci, *Sözleşmeler Hukuku*, 678.

¹³⁵ Aydoğdu- Kahveci, *Sözleşmeler Hukuku*, 679.

olduğunu bilmemesi gerekecektir. Sözleşmenin kuruluş aşamasında kiraya verenin kiracı yahut eşinin taşınmazı bulunduğunu bildiği ve sonrasında kiracı tarafın maliki olduğu nedeniyle tahliye talebinde bulunması hem dürüstlük kuralıyla bağdaşmayacaktır hem de Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkra düzenlemesine aykırı bir durum teşkil edecektir. Kiraya verenin bu hali bilmesi halinde sözleşmeyi kurması zımnen Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkra doğrultusunda tahliye davası yoluna gitmekten feragat ettiğini ifade edecektir.

Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkra hükmü doğrultusunda kiraya verenin kiracı taraf yahut eşinin bir taşınmazı olduğunu bilmek gibi bir mükellefiyeti yoktur. Kiraya veren tarafa bununla alakalı araştırmada bulunma mükellefiyeti yüklenemeyecek ve kiraya veren taraftan böyle bir araştırmada bulunması beklenemeyecektir. Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkra düzenlemesi kiraya verenin bu hali açık bir şekilde bilmesi durumunda ve bunu bilerek akit kurması durumunda uygulanabilir.

Bu hususla alakalı mülga 6570 sayılı GKHK'nın düzenlemelerinde açıkça bir hüküm bulunmuyordu. Yani GKHK m. 7/2/de kiraya verenin tahliye talebinde bulunabilmesi için sözleşmenin kurulması sırasında kiracı tarafın yahut eşinin yaşamaya uygun bir konuta malik bulunduğu bilgisine sahip olması koşulu bulunmamaktaydı. Bu nedenle kiraya veren kiracı tarafın yahut eşinin yaşamaya uygun bir konutu bulunduğu bilgisine sahip olsa dahi kira sözleşmesini kuruyor ise tahliye talebinde bulunabiliyor ve nihai olarak dürüstlük kuralına aykırı bir şekilde neticeler ortaya çıkabiliyordu.

Kira sözleşmesi kiraya verenin kendisi tarafından değil de yetkilendirdiği bir temsilci tarafça yapılmış ise ve bu temsilcinin sözleşmenin kurulması sırasında kiracı tarafın yahut eşinin yaşamaya uygun bir konuta malik bulunduğu bilgisine sahip olması halinde açık bir şekilde sözleşmenin kurulması aşamasında bu bilgiye sahip olduğu kabul edilecektir.

Kiraya verenin Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkra hükmü doğrultusunda sözleşmeyi sonlandırarak taşınmazın tahliyesi için tahliye davası yoluna gitmesi gerekecektir. Kiraya verenin taşınmazı tahliyesi için sözleşmenin bitimi itibariyle bir ay içinde tahliye davasını açması gerekir. Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde bir aylık süre tarafların belirleyeceği fesih dönemleri itibariyle

başlamaktadır. Türk Borçlar Kanunu düzenlemelerine göre belirsiz süreli kira sözleşmelerinde Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkraya hükmü doğrultusunda açılmak istenen tahliye davaları aksine örf âdet bulunmadıkça altı aylık kira döneminin bitişiyile beraber bir aylık süre içinde açılacaktır.

Yasada belirtilmiş bir aylık süre hak düşürücü nitelik taşıyıp kiraya verenin bu bir aylık zaman içerisinde dava yoluna gitmemesi ve davayı daha sonrasında açması ihtimalinde mahkemece süre yönünden ret kararı verilecektir. Kiraya verenin dava yoluna gidebilmesi için evvela kiracı tarafa ayrıca bir ihtarda bulunması gerekmez. Bu bir yıllık zaman zarfında Türk Borçlar Kanunu m. 353 doğrultusunda kiraya veren tarafça kiracı tarafa bir bildirimde bulunulması halinde dava açma süresi de bir sene uzamış kabul edilecektir. Kiraya veren tarafın birden fazla kişiden oluşması halinde ise kiraya verenlerden biri bildirimde bulunursa bu yeterlidir.

Mülga GKHK yürürlükte iken kiraya verenin bu nedene dayanmak suretiyle gideceği tahliye davası yolu için süre sınırı mevcut değildi. Bu sebeple kiraya verenin tahliye davasını istediği zaman açabilme hakkı mevcuttu. Bu hal ise kiracı tarafı sürekli bir tahliye tehdidi içerisinde bırakıyordu. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle beraber bu hal ortadan kaldırılarak süre yönünde bir belirlilik sağlanmış ve kiraya verene tanınan tahliye hakkında kötüye kullanım ihtimali ortadan kaldırılmıştır.

Kiracı yahut eşinin aynı belediye yahut ilçe hudutları içinde taşınmazının bulunması nedeniyle gidilecek tahliye davası yolunda davacı taraf kiraya verendir.¹³⁶ Kiralanan taşınmazın el birliği yahut paylı mülkiyetli bir konut olması halinde tahliye davası ancak paylı mülkiyet durumunda pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmasıyla; el birliği mülkiyeti halinde ise maliklerin oy birliğiyle açılabilir.

Türk Borçlar Kanunu 352. madde 3. fıkraya hükmü doğrultusunda açılmak istenen tahliye davası yolunda davalı taraf ise kiracıdır. Fakat kiralanan taşınmazın kiracı tarafında birden fazla kişi bulunması halinde davalı tarafta tüm kiracılar bulunacaktır.

¹³⁶ Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 285.

Alt kira sözleşmelerinin bulunduğu hallerde tahliye davası kiraya veren tarafça asıl kiracıya karşı açılması gerekmektedir. Asıl kira sözleşmesi sonlandığında alt kira ilişkisi de sonlanacaktır.¹³⁷

2.3.3. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Türk Borçlar Kanunu 350, 351 ve 352. maddelere göre konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinin sonlandırılabilmesi yalnızca dava açılmasıyla mümkündür. 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun¹³⁸ dördüncü madde hükmüyle kira konusu taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi harici, kira ilişkilerinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere kiralanan taşınmazlarla alakalı kira ilişkisinden doğan tüm hukuki uyuşmazlıkların konusunu oluşturduğu davalarla bu davalara karşı açılmış davaların sulh hukuk mahkemelerinde görüleceği yani sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu düzenlenmiştir. Bu sebeple kira sözleşmelerinde kiralanan taşınmazın tahliyesi ile alakalı davalar sulh hukuk mahkemelerinde açılacaktır. Bu davalar sulh hukuk mahkemeleri yerine farklı bir mahkemede açılır ise hukuk muhakemeleri kanunu 114. madde hükmü doğrultusunda dava şartından yoksunluk nedeniyle ve mahkemenin görevsizliği gerekçe gösterilerek usulden ret kararı verilecektir.

Kiraya veren tahliye ile alakalı davasını hukuk muhakemeleri kanununun 6. maddesi doğrultusunda davayı açtığı tarihte kiracı tarafın yerleşim yeri olan mahkemede açabileceği gibi Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 10. maddesi doğrultusunda sözleşmenin ifa edilmesi gereken yer olan taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde de açabilecektir.

¹³⁷ İnceoğlu, 2, 481.

¹³⁸ Hukuk Muhakemeleri Kanunu, Kanun Numarası: 6100, K.T. : 12.01.2011, R.G. Yayımlı Tarihi: 04.02.2011, (Bkz. <https://www.mevzuat.gov.tr>).

BÖLÜM III

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİYLE ORTAYA ÇIKAN SONUÇLAR

3.1. Yeniden Kiralama Yasağı

Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinin sonlanması neticelerinden biri Türk Borçlar Kanunu 355. maddede kiracıyı korumak üzere düzenlenmiş olan yeniden kiralama yasağıdır. Bu yasak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme durumlarının tamamı için kabul edilmemiştir. Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinin gereksinim yahut yeniden imar ve inşa amacıyla sonlanma halleri için düzenlenmiştir. Yeniden kiralama yasağının madde hükmü doğrultusunda tanımını; kiraya verenin konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmesine konu olan taşınmazın gereksinim yahut yeniden imar ve inşa gayesiyle tahliyesi halinde haklı neden bulunmaksızın 3 yıl geçmeden tahliye edilen kiracıdan bir başkasına kiraya verememesi şeklinde yapabiliriz. Türk Borçlar Kanunu 335. madde 3. fıkra düzenlemesi doğrultusunda kiraya verenin bu yasağa aykırı bir şekilde kiraya vermesi halinde, tahliye edilen kiracıya tahliye edildiği kira döneminde ödenmiş bir yıllık kira ücretinden daha az olmaması şartıyla tazminat ödemek zorunda kalacaktır. Türk Borçlar Kanunu 355. madde 2. fıkra düzenlemesine bakıldığında 3 senelik süre kiralanan taşınmazın tahliye edildiği an itibariyle başlayacaktır.¹³⁹

Yeniden kiralama yasağının yalnızca konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerine uygulanabileceği, diğer kira ilişkilerinde uygulanamayacağı görülmektedir. Bu yasak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu kabul edilmeden evvel 6570 sayılı GKHK'nın 15. maddesi ile hüküm altına alınmış ve bu madde doğrultusunda öngörülmüş müeyyide ise GKHK'nın 16. maddesinde belirtilmiştir. Türk Borçlar Kanunu ile GKHK arasında mühim değişiklikler vardır. Kiraya verenin GKHK'nın konuyla alakalı

¹³⁹ İnceoğlu, 2, 538.

düzenlemelerinde bulunan kiralama yasağına aykırı bir fiili halinde hapis ile para cezası müeyyidesi düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nda ise kiraya veren yalnızca tazminatla mükellef kılınmıştır.

Kiraya verme yasağı kiracı tarafı koruyan bir düzenlemedir. Kiraya verenin kiracı tarafı tahliye ederek keyfen veya yüksek bir kira bedeli için bir başka kişiye taşınmazı kiralamasına imkân vermeme amacı taşır.

Yeniden kiralama yasağı; Türk Borçlar Kanunu 350. madde 1. fıkra hükmü doğrultusunda kiralananın, kiraya verenin kendi yahut yasada sayılan diğer kişilerin tahliyesi halinde Türk Borçlar Kanunu 350. madde 2. fıkrasında düzenlenmiş kiralananın yeniden imarı yahut inşası gayesiyle tahliyesi halleri için kabul edilmiş bir düzenlemedir. Bu yasak taşınmazın eski kiracı dışında başka bir kişiye kiralınması halinde uygulanacak, kiralananın bir başka kişiye satılması halinde ise kiraya veren tarafa tazminat mükellefiyeti ortaya çıkmayacaktır. Kiralanan taşınmazın yeniden imar ve inşa amacıyla tahliyesi durumunda kiraya veren tarafça imar ve inşa işlerinin yapılamaması halinde kiraya veren için kiraya verme yasağı geçerlidir. Fakat kiraya verenin imar ve inşa işlerini gerçekleştirebilmesi halinde kiracı tarafın yeni bir kira ücreti ve taşınmazın yenilenmiş hali ile kiralınması hususunda öncelik hakkı mevcuttur. Kiraya verenin bu öncelik hakkıyla alakalı kiracı tarafa bir ay içinde bildirimde bulunması durumunda kiracının bu hakkı kullanması gerekir. Bu hakkın kullanılmaması durumunda kiraya verme yasağının ortadan kalkacağını söyleyebiliriz.

Bu yasağın istisnası haklı sebeptir.¹⁴⁰ Haklı sebebin varlığına her olayın kendi özellikleri yine kendi içerisinde değerlendirilerek karar verilmelidir.

Türk Borçlar Kanunu 355. madde 3. fıkra hükmünde kabul edilen maddi tazminat miktarı net bir şekilde belirlenmemiştir. Ancak hükümde bir alt sınır belirlenmiştir.¹⁴¹ Bu alt sınır “tahliye öncesi son kira yılında ödenen bir yıllık kira ücretinden az olmamak kaydıyla” denilerek belirtilmiştir. Mahkemenin tazminatı belirleme aşamasında bu alt sınırı dikkate alması gerekmektedir. Bir senelik kira ücreti harici

¹⁴⁰ Aydoğdu- Kahveci, *Sözleşmeler Hukuku*,665.

¹⁴¹ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 325.

diğer zarar edilmiş kalemlerden hangilerinin talep konusu olabileceği yasa da belirtilmemiştir.

Kiraya verenin bu yasağa aykırı şekilde taşınmazı bir başkasına kiralaması sonucu ortaya çıkacak diğer zararlar da kiraya verenden talep edilebilecektir. Kiracı tarafın diğer zararlarını da talep konusu yapabilmesi kiraya verenin yasağa aykırı fiiliyle kiracı tarafın uğradığı zarar arasında nedensellik bağı kurulabilmesi durumunda mümkündür. Kira farkı, taşınma gideri, tadilat giderleri gibi diğer giderler de kiracı tarafın uğrayabileceği zararlar arasında sayılabilecektir. Maddi tazminat haricinde kiracının manevi tazminat talebinde bulunabilmesi hakkı mevcut değildir. Türk Borçlar Kanunu 58. madde düzenlemesine bakıldığında kiracı tarafın manevi tazminat talebinde bulunabilmesi ancak kiraya veren tarafından yeniden kiralama yasağına aykırı fiillerle kişilik haklarına tecavüzde bulunulması ile mümkün olabilecektir. Yargıtay, kanunda açıkça belirtilmiş olmaması sebebiyle kiraya verenin bu yasağa aykırı fiilleri nedeniyle kiracının manevi tazminat talebinde bulunamayacağını kabul etmiştir.¹⁴²

Kiralama yasağı hususunda yasağa aykırı fiiller neticesinde talep edilecek tazminatlarla alakalı bu yasağa hususi olarak zaman aşımı süresi öngörülmediğinden Türk Borçlar Kanunu 147. madde doğrultusunda on yıllık zaman aşımı süresinin uygulanacağını söyleyebiliriz.¹⁴³ Kiralama yasağına aykırı fiil nedeniyle oluşan zarar kiralananın eski kiracı dışındaki bir başka kimseye kiralandığı an itibariyle oluşmaya başlar. Bu nedenle kiracının zararının oluşmaya başladığı bu an itibariyle on sene içerisinde tazminat talebinde bulunması gerekecektir.

3.2. Kiralananın İadesi

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiraya veren, kiralanan taşınmazı belirsiz yahut belirli bir süre için kullanma yahut kullanmayla beraber taşınmazdan yararlanma hakkını da kiracı tarafa devreder. Yasadaki nedenlerin dışında sonlanması durumunda kiracı tarafa kiralanan taşınmazı iade yükümlülüğü doğacaktır. Sözleşmenin dava ile

¹⁴² Yargıtay 6. HD. T. 11.11.2014, E. 2014/1861, K. 2014/12268. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

¹⁴³ İnceoğlu, 2, 542 ; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 217.

sonlandırılması halinde ise mahkeme tarafından kararın verildiği an itibariyle kiracı tarafa kiralanan taşınmazı iade yükümlülüğü doğacaktır. Bunların haricinde sözleşmenin taraflarca bulunulan bildirimlerle sonlanması halinde ise bildirim karşı tarafa ulaşmasıyla sözleşme sonlanacağından kiracının kiralananı iade borcu, bildirim karşı tarafa ulaşmasıyla ortaya çıkacaktır.

İade borcu sözleşmeden kaynaklanan şahsi bir borç olsa dahi kiraya verenin aynı zamanda taşınmazın maliki olması halinde, Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesi doğrultusunda mülkiyet hakkı kapsamında istihkak talebiyle de iade talep edilebilecektir.

Kiracı tarafta birden fazla kişi olması halinde iade borcu tüm kiracılar için ortaya çıkacağından tüm kiracıların iadede bulunmaları gerekecektir. Kiralanan taşınmazın iadesi borcunun alacaklısı kiraya veren yahut yetkilendirilmiş temsilcisi olabilecektir. Kiraya verenin birden fazla kişi olması halinde ve kiraya verenler arası müteselsil alacaklılık mevcut değil ise iadenin tüm kiraya verenlere yapılması gerekecektir.¹⁴⁴

İade, Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmeleri genel hükümler bölümünde 334. ve 335. maddede düzenlenmiştir. Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerindeki iadeyle alakalı Türk Borçlar Kanunu'nda hususi bir madde bulunmadığı için genel düzenleme olan 334. ve 335. maddeler konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerine de uygulanacaktır.

3.2.1. Kapsam

Türk Medeni Kanunu 334. madde 1. fıkra hükmünde kiracı tarafın kiralanan taşınmazı aldığı şekliyle iadesinin gerekliliği düzenlenmiştir. Bu düzenlemede kiralanan taşınmazın iadesiyle alakalı olarak teslim alınan durumla iade gerektiğinden taşınmazın hangi şekilde ve özelliklerle teslim alındığının belirlenmesi önemlidir. Taraflar sözleşmenin kuruluşunda kiralanan taşınmazın hangi şekil ve özelliklerde olduğunu bildiren yazılı bir evrak oluşturabilir. Konum ile alakalı bir ihtilafın bulunması durumunda yazılı belge çözüm noktasında kolaylaştırıcı bir unsur olacaktır. Fakat herhangi bir evrakın oluşturulmaması halinde taşınmazın teslimindeki iddialarla

¹⁴⁴ İnceoğlu, 2, 496.

alakalı müddei iddiasını Türk Medeni Kanunu 6. madde doğrultusunda ispatla mükelleftir. Türk Borçlar Kanunu'nda kiralanın taşınmazın hangi şekil ve özelliklerde teslim edildiği ile alakalı bir karine mevcut değildir.

Kiracı tarafın kiralanın taşınmazı teslim aldığı şekil ile iadesi borcu eski haline getirme borcunu da kapsamına almaktadır. Bu sebeple kiracı taşınmazı tahliye ederken taşınmazı teslim aldığı dönemde yaptığı değişiklikleri eski haline getirmekle mükelleftir.¹⁴⁵

Kiracı tarafın kiralanın iade borcuyla alakalı Türk Borçlar Kanunu'nda iki istisna mevcuttur. İlk istisna Türk Borçlar Kanunu 334. madde 1. fıkrı c.2'de hüküm altına alınmıştır. Bu maddede kiracı tarafın kiralanın taşınmazı hayatın olağan akışına uygun şekilde kullanılması sebebiyle kiralanın taşınmazda oluşmuş eskime yahut kullanıma bağlı yıpranmalar ile sorumlu tutulamayacağı düzenlenmiştir. Kiraya veren, kiracının kira sözleşmesinin gereği olarak taşınmazı hayatın olağan akışına uygun şekilde kullanması sonucu kiralanın taşınmazda bozulma, eksilme yahut yıpranma benzeri bir hal ortaya çıkmışsa kiracı tarafa karşı bir talepte bulunamayacaktır. Çünkü yasa bu hali kullanma borcu doğuran kira sözleşmesinin doğal bir sonucu olarak değerlendirmektedir. Kiralanın taşınmazda ortaya çıkan eskime yahut yıpranma sözleşmeye uygun kullanım neticesi ortaya çıkabileceği gibi zamana bağlı şekilde de ortaya çıkabilecektir. Her iki durumda da kiraya verenin kiracı taraftan talepte bulunma hakkı mevcut değildir.

Hayatın olağan akışıyla taşınmazın kullanımından doğan yıpranma eskime yahut eksilmelerin tespitinde sözleşmenin konusunu oluşturan taşınmaz niteliği mühimdir. Çünkü konut niteliğini haiz taşınmazlar ile iş yeri niteliğini haiz taşınmazlar arasında zamana bağlı olarak eskime yıpranma yahut eksilmelerin aynı oranda olması mümkün değildir. Bu nedenle taşınmaz hangi niteliği taşırsa taşırsın kiracı tarafın kiralanın taşınmazdan beklemiş olduğu faydalanmayı azaltacak oranda yıpranma yahut bozulmayı beklememesi gerekecektir. Bu çerçevede tarafların sözleşmeyi kurarken olağan kullanım dolayısıyla taşınmazda oluşacak yıpranma, eskime yahut eksilmelerden kiracı tarafın ayrıca sorumlu olacağına veya iade halinde olağan

¹⁴⁵ İnceoğlu, 2, 506.

kullanım dolayısıyla ortaya çıkan yıpranma, eskime yahut eksilmeleri kiracı tarafın ortadan kaldıracığı ile alakalı yazılmış kayıtlar geçersiz olarak kabul görecektir. Fakat Türk Borçlar Kanunu 334. madde 2. fıkra düzenlemesine bakıldığında tarafların iade anında yahut geri vermeden sonra hür beyanlarıyla bu hususun aksi bir halini düzenleyebilmelerinin mümkün olduğu görülecektir.¹⁴⁶

Kiracı tarafın iade borcu kapsamında kiralanan taşınmazda ortaya çıkan değişimlerin sorumlusu tutulamayacağı ile alakalı ikinci istisnai hal Türk Borçlar Kanunu 321. maddede düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre kiraya verenin yazılı rızası neticesinde taşınmazda meydana getirdiği yenilik yahut değişimler nedeniyle kiracının sorumluluğu bulunmayacaktır. Yani kiralanan taşınmazın iadesi halinde kiraya veren, yazılı rızası dolayısıyla kiralanan taşınmazın eski hali ile iadesini talepte bulunamayacaktır. Türk Borçlar Kanunu 321. madde çerçevesinde kiraya verenden yazılı bir rıza beyanı alan kiracı taraf, kiralamış bulunduğu taşınmazda bazı yenileştirme ve değiştirme çalışmalarında bulunabilecektir. Bu yazılı beyanın verilmesinin akabinde tarafların yapılacak değiştirme ve yenileştirmelerin taşınmazın geri verilmesinde ortadan kaldırılmasıyla alakalı anlaşma yapabilmeleri mümkündür. Yani taraflar arasında yapılacak taşınmazın eski haliyle iade anlaşmasının neticesinde kiracı tarafın taşınmazı teslim aldığı durumuyla iade etme sorumluluğu doğacaktır.

Taşınmazda yenilik yahut değişiklik yapılabilmesi için yazılı rıza şarttır. Türk Borçlar Kanunu 321. madde 3. fıkra hükmüne göre sözleşme taraflarının aksi yönde yazılı bir anlaşmada bulunmamaları durumunda kiracı; taşınmaza yaptığı yenilik yahut değişiklikler dolayısıyla taşınmazın değerinin yükselmesini kiraya verenden talep edemeyecektir.

3.2.2. İadenin Şekli

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda iadenin hangi şekil ve usulle yapılacağıyla alakalı bir hüküm mevcut değildir. 818 sayılı eBK döneminde iadenin hangi şekil ve usule göre yapılacağıyla alakalı 266. madde 1. fıkrada bölgenin yerel örf âdetlerinin gözetilmesi ve iadenin bu şekilde ifası kabul görmüştür. Fakat Türk Borçlar

¹⁴⁶ İnceoğlu, 2, 511.

Kanunu'nda iade yapılırken mahalli örf âdetin gözetilmesi ile alakalı bir husus bulunmamaktadır.

Tarafların sözleşmede yahut sözleşme dışında kuracakları farklı bir anlaşmada iadenin hangi şekil ve usulde yapılacağını belirlemeleri mümkündür. Bu halde sözleşmede yahut sözleşme dışı yapılan anlaşmada belirledikleri şekil ve usulde taşınmazın iadesi gerekir. Fakat tarafların iade ile alakalı anlaşmaları mevcut değilse iade kiraya verenin kiralanan taşınmaz üzerinde fiilen hâkimiyet sağlayabileceği bir şekilde olacaktır. Yani tarafların iade hususunda bir anlaşma yapmamaları halinde taşınmaz kiraya veren yahut kiraya verenin halefi olan kişilere fiilen teslim edilmeli veya kiraya veren ya da kiraya verenin halefi olan kişilerin üzerinde hâkimiyet kurabilecekleri bir şekil ile iadenin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Kiracı tarafın iade borcunu tam manasıyla ifasından bahsedebilmesi için taşınmazı kullanma yetkisinden tam manasıyla vazgeçmiş olması gerekmektedir. Kiracı tarafın kiralanan taşınmazı kısmen dahi kullanma yetkisi mevcut ise iade borcunun tam manasıyla ifa edildiğini söyleyemeyiz. Kiracı tarafın sözleşme konusu taşınmaz üzerinde zilyetliğini bırakması yani yalnızca taşınmazın terki iade borcunun ifası için yeterli bulunmamaktadır. Aynı zamanda zilyetliğin kiraya verene devri gerekecektir. Yargıtay'a göre kiracı tarafın iade borcu anlamında yalnızca taşınmazın boşaltılması yeterli değildir. Bununla beraber anahtarın da kiraya veren tarafa teslimi gerekecektir.¹⁴⁷

Taşınmaz üzerindeki hâkimiyet için anahtarların teslim edilmesi kiraya verene, belirlenen tevdi yerine, kiraya verenin yasal temsilcisine yahut notere teslim edilmesi şekilleri ile gerçekleştirilebilecektir.

İade borcunun kiracının bizzat kendi tarafından gerçekleştirilmesi mecburi değildir. Üçüncü bir kişinin de iadeyi gerçekleştirilebilmesi mümkün olacaktır. Bahse konu taşınmazın bir alt kira¹⁴⁸ sözleşmesine konu bir taşınmaz olduğu halde iadenin Türk

¹⁴⁷ Yargıtay 6. HD. T. 06.06.2016, E. 2016/4904, K. 2016/4387; Yargıtay 6. HD. T. 19.02.2015, E. 2015/203, K. 2015/1634. (Bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

¹⁴⁸ Alt Kira; kiracının kira akdi ile elde etmiş olduğu kullanım hakkını kısmen veya tamamen üçüncü kişiye devretmesini ifade eder. (Bkz. *Tandoğan, Cilt I/2,155*).

Borçlar Kanunu 83. madde düzenlemesi doğrultusunda kiracının kendisi tarafından değil de alt kiracı tarafından yapılması halinde de iadenin gerçekleştiğini söyleyebiliriz.

3.2.3. İadenin Yeri ve Zamanı

İadenin ifa yerini belirlemede sözleşme taraflarının kendi aralarında anlaşma imkânları mevcuttur. Bu anlaşma açıkça yahut zımnem, sözleşmenin kurulması öncesinde yahut sözleşmenin sona ermesi sonrasında da yapılabilecektir.

Sözleşme taraflarının iadenin nerede yapılacağıyla alakalı açıkça yahut zımnem bir anlaşmalarının olmaması halinde yedek kanun düzenlemesi niteliği taşıyan Türk Borçlar Kanunu 89. madde 1. fıkraya düzenlemesi uygulama alanı bulacaktır. Türk Borçlar Kanunu 89. madde 1/2 hükmüne göre iade borcunun kiraya konu taşınmazın sözleşme kurulduğundaki bulunduğu yerde ifası gerekecektir. Çünkü taşınmazın iadesi parça borcu niteliği taşıdığı için Türk Borçlar Kanunu 89. madde 1/1 düzenlemesinin burada uygulanması gerekecektir. Bu anlamda tarafların aksine bir anlaşmaları mevcut değil ise kiracı taraf taşınmazın anahtarını kiraya verenin kendisine vermeli yahut ulaştırmalı veya taşınmazın bulunduğu yer noterine teslim etmek suretiyle kiraya veren tarafa bunu bildirmelidir.

İadenin zamanıyla alakalı hususi bir yasal hüküm bulunmamaktadır. Tarafların kendi aralarında iadenin ifasıyla alakalı açıkça yahut zımnem bir anlaşmada bulunmuş olmaları mümkün olacaktır. Tarafların böyle bir anlaşmalarının bulunmaması halinde iade borcunun sözleşmenin sonlanması ile muaccel olacağını söyleyebiliriz.¹⁴⁹ Çünkü bu halde Türk Borçlar Kanunu 90. madde düzenlemesinin uygulanması gerekecektir. Burada sözleşmenin ne sebep ile ve ne zaman sonlandığının tespiti mühimdir. Sözleşmenin süresinin nihayete ermesi sebebiyle sonlanması halinde taşınmaz, tarafların bunun aksine bir anlaşma yapmadıkları durumda sözleşmenin sonlandığı gün mesai saatleri içerisinde iade edilmelidir.¹⁵⁰ Farklı bir görüşte ise kira sözleşmesinin süresinin bitim tarihinden sonraki gün kiralananın iadesi gereklidir.¹⁵¹

¹⁴⁹ Aydemir, *Kira Hukuku*, 93; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 240.

¹⁵⁰ Tandoğan, *Cilt I/2*, 184.

¹⁵¹ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 240.

Türk Borçlar Kanunu'na uygun bir şekilde belirli süreli kira sözleşmesinin süresinin sonlanmasından doğan iade borcunun sözleşmenin son günü içinde ifası gerekir. Çünkü bu şekilde gerçekleşmeyen bir ifa neticesinde kiracı sözleşme süresinde tanınmış süreden daha uzun bir müddet kiralananı kullanmış bulunacak ve kiraya veren taraf taşınmazı sözleşmenin sona erdiği günün ertesi günü itibariyle kiralama hakkından mahrum bırakılmış olacaktır. İade borcunda kiracının temerrüde düşmesi halinde ise Türk Borçlar Kanunu 118. madde doğrultusunda kiracı tarafın kiraya verenin uğradığı zararı giderme mükellefiyeti mevcuttur.

3.2.4. Kiraya Verenın Kiralananı Gözden Geçirme ve İhbar Kulfeti

Türk Borçlar Kanunu 335. madde doğrultusunda kiraya veren iade anında kiralanan taşınmazı gözden geçirmek, taşınmazdaki eksiklik yahut ayıpları da kiracı tarafa yazılı bir bildirimle haber vermek zorundadır. Bu bildirim yapılmaması kiracı tarafın sorumluluktan kurtulacağı manasına gelmektedir.

Kiraya verenin kira konusu taşınmazı gözden geçirerek kiracı tarafa bildirimde bulunma sorumluluğunun doğması için evvela kiralanan taşınmazın kiraya verene iadesi yani taşınmazın kiraya verenin hâkimiyet alanına girmiş olması gerekmektedir. Bu gerçekleşmediği sürece kiraya verenin gözden geçirerek kiracı tarafa bildirim sorumluluğunun doğmayacağını söyleyebiliriz. Kiraya verenin bu sorumluluğu kiralanan taşınmazın teslimi yani iadesi anında ya da bu anın hemen sonrasında başlamaktadır.

Kiraya verenin bu sorumluluğu açısından taşınmazın tesliminin zamanında yahut geç bir vakitte yapılması mühim olmayıp taşınmazın kiraya verenin hâkimiyetine geçmesi önemlidir. Taşınmazın kiraya verenin hâkimiyetine geçmesi itibariyle kiralanan taşınmazda ortaya çıkan eksiklik yahut ayıplar hızlıca kiracı tarafa yazılı şekilde bildirilmelidir.

Türk Borçlar Kanunu 335. maddede bulunan gözden geçirme sorumluluğu da kiraya verenin yapması gereken detaylı bir inceleme değil, olağan bir gözden geçirmedir. Olağan incelemeden kastımız ise olaydaki ve taşınmazdaki nitelikler göz önünde bulundurularak dürüstlük kuralı doğrultusunda ilk anda çıplak gözle yapılan

incelemedir. Türk Borçlar Kanunu 335. maddede kiralanan taşınmazın teslimi anında yapılan olağan incelemeyle belirlenememiş ayıp ve eksikler açısından kiracı tarafın yükümlülüğünün devam ediyor olduğu düzenlenmiştir. Fakat kiraya veren normal bir olağan inceleme neticesi tespit edilmesi mümkün olmayan eksiklik ve ayıpları teslimden bir müddet sonra tespit ederse Türk Borçlar Kanunu 335. maddeye göre kiracı tarafa yine hızlıca yazılı şekilde bildirimde bulunmakla mükelleftir.

Kiraya verenin gözden geçirme ile ihbarda bulunma sorumluluğu kiracı tarafın sorumluluğundaki eksiklik veya ayıplar için geçerlidir. Kiracı tarafın sorumlu olmayacağı eksiklik veya ayıplar için ise kiraya verenin bu sorumluluğu mevcut değildir. Mesela taşınmazın sözleşmeye uygun kullanımını neticesi ortaya çıkan eksiklerin ya da ayıpların kiracı tarafa bildirimine gerek yoktur. Bu eksikliklerden kiracı taraf yükümlü değildir.

Eksiklik veya ayıpların kiraya veren tarafından hızlı ve yazılı şekil ile kiracı tarafa bildirimini gerekir. Bildirim süresi olarak bildirim hızlı bir şekilde yapıp yapılmaması olayın ve taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak mahkemece belirlenecektir. Bildirim hızlı bir şekilde yapılması yeterli değildir. Ayrıca kiracı tarafa zamanında ulaşması da önemlidir. Bu nedenle kiraya verenin yazılı bildirimini kiracı tarafa hızlı bir şekilde ulaştırma sorumluluğu mevcuttur. Çünkü bu sorumlulukla alakalı hukuki neticeler ihtarin ulaşma anı itibariyle doğacaktır.

Türk Borçlar Kanunu 335. maddedeki yazılı şekil şartıyla alakalı olarak doktrinde bu hususun; bir geçerlilik şartı olarak kabul edilmesi gereken¹⁵² ya da ispat şekli olarak kabul görmesi gereken¹⁵³ bir husus olduğu şeklinde iki farklı görüş mevcuttur. Yazılı şekil bir ispat şekli olarak kabul edilirse ihbar, ikrar ya da yemin gibi yollarla ispat edilebilecektir.

Adi yazılı şekille ihbarın hazırlanması yeterlidir. İhbarın içerisinde taşınmazda meydana gelmiş ayıp ve eksiklerin açık ve anlaşılabilir şekilde anlatılması gerekmektedir. Bununla beraber ihbarın içeriğinde zararı oluşturan tazminat miktarı

¹⁵² İnceoğlu, 2, 521.

¹⁵³ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 243-244, Aydoğdu-Kahveci, *Sözleşmeler Hukuku*, 570.

belirtmek zorunda değildir. İmzalı mektup, imzalı telgraf yahut noter aracılığıyla ihbarda bulunulabilmesi mümkün olacaktır.

Kiraya verenin vaktine ve usule uygun şekilde kiracı tarafa ihbarda bulunması durumunda kiraya veren yasal sorumluluğunu gerçekleştirmiş olacağından ayıp ve eksikler sebebiyle tazminat talebi hakkını kazanacaktır.

Kiralananın halinin çok kötü olması durumunda dahi kiraya veren taşınmazı teslim almak zorundadır. Teslim alınmaması halinde kiraya verenin temerrüdü gündeme gelecektir. Bu halde kiraya verenin taşınmazda bulunan eksik ve ayıpları vaktinde bildirememiş olması dolayısıyla tazminat hakkından mahrum kalma ihtimali doğabilecektir.¹⁵⁴

İhbarın vaktinde yahut usule uygun bir şekilde yapıp yapılmaması konusunda kiracı ile kiraya veren arasında doğacak ihtilaflarda ispat yükü kiraya verende olacaktır.

3.2.5. İade Borcuna Aykırılığın Sonuçları

Türk Borçlar Kanunu 334. madde 1. fıkra hükmü doğrultusunda kiracı taraf kiralanan taşınmazı teslim aldığı hal ve sözleşmeye uygun bir biçimde kullanmak ve kiraya verene sözleşmede belirlenmiş zamanda iade etmekle mükelleftir. Kiracı tarafın iade borcuna aykırı bir davranış sergilemesi halinde hukuken bazı sorumlulukları ortaya çıkacaktır.

Kira sözleşmesinin sonlanması nedeniyle kiracı tarafın kiralanan taşınmazı teslim etmemesi halinde kiraya verenin tahliye davası yoluna gitmesi gerekir. Fakat konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine konu bir taşınmazla alakalı sözleşmenin dava açarak sonlandırılması halinde zaten sözleşmenin sonlanması için açılacak dava aynı zamanda taşınmazın boşaltılması amacı da taşıdığı için ayrıca bir tahliye davası açmaya gerek yoktur. Fakat sözleşmenin diğer sonlanma nedenlerine bağlı olarak akdin sonlanması halinde tahliye yahut iade davalarının açılması gerekecektir.

¹⁵⁴ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 243.

Taşınmazın akde aykırı bir biçimde kullanımını nedeniyle ortaya çıkan yıpranma, bozulma ve eskime gibi hallerde kiracının bu nedenle ortaya çıkan zararı karşılama yükümlülüğü bulunup, mahkeme bununla alakalı davada taşınmazdaki yıpranma, bozulma ve eskime gibi bir halin bulunup bulunmadığını ve bu halin taşınmazın olağanın dışında bir şekilde kullanılması nedeniyle ortaya çıkıp çıkmadığını; kiralananın vasfına ve niteliklerine göre seçilmiş bilirkişinin marifetleri ile tespit edecektir.

Kiralanan taşınmazın iadesi borcu kiracı tarafından kusurlu bir şekilde vaktinde ifa edilmez ise Türk Borçlar Kanunu 118. madde doğrultusunda kiracı, kiraya veren tarafın uğradığı bu zararı karşılamak zorundadır. Bu zararların başında taşınmazın iadesi gereken tarihte boşaltılmaması neticesi bu tarih ile fiilen boşaltıldığı zaman arasındaki sürenin kira ücreti gelmektedir. Bu zararlar beraber taşınmazın iade tarihi itibariyle ortaya çıkan eksilme ve bozulmalardan da kiracı tarafın ayrıca sorumluluğunun doğacağını söyleyebiliriz.

Taşınmazın kiraya verene iadesi gereken vakitte iade edilmemesi halinde ve iade vaktinden hemen sonra taşınmazın üçüncü bir kişiye mevcut kira ücretinden daha yüksek bir kira bedeli ile kiralınması hususunda kiraya veren ile üçüncü bir kişinin anlaşması halinde ve taşınmazın kiracı tarafın taşınmazı tahliye etmemesi nedeniyle taşınmaz yeni kiracıya teslim edilemiyorsa, kiraya veren sonlanan sözleşmede kira ücretiyle beraber ayrıca eski kira ücreti ile yeni belirlenmiş kira ücreti arasındaki ücret farkını da talep edebilecektir.

Türk Borçlar Kanunu 334. madde 2. fıkra hükmünde, kiracının taşınmazın akde aykırı bir biçimde kullanımından doğacak zarar haricinde bir başka tazminat ödeyeceğine ilişkin tarafların yapmış olduğu anlaşmaların geçersiz olacağı düzenlenmiştir. Bu düzenlemeyle sözleşmenin zayıfı durumunda bulunan kiracı taraf korunmak istenmiştir. Bu düzenlemeyle yasaklanan anlaşma içeriği de sınırlı olacaktır. Mesela kiracı ile kiraya veren kendi aralarında taşınmazın olağanın dışı bir şekilde kullanımını nedeniyle doğacak tazminat sorumluluğunun kapsamı ve içeriği ile alakalı bir anlaşma yapabilecekleri gibi, kiracı tarafın taşınmazdaki ayıp ve kusurları kendinin yahut giderleri kendine ait olacak şekilde üçüncü bir kişinin giderimi ile alakalı anlaşma yapabileceklerdir.

Taşınmazın iadesi tarihi üstünden uzunca bir vakit geçmiş ve kiracı taraf taşınmazın kullanımına hala devam ediyorsa da kiraya veren iade için bir talepte bulunmadı ise bu halde, tarafların zımnen yeni bir kira sözleşmesi kurduğu kabul edilecektir.¹⁵⁵

Kiracı tarafın iade borcu ile alakalı talepleri Türk Borçlar Kanunu 146. maddede düzenlenen 10 yıllık zaman aşımı süresine tabidir. Bu zaman aşımı süresi Türk Borçlar Kanunu 149. madde çerçevesinde iade borcunun muacceliyetiyle beraber başlar. Zaman aşımı süresinin durması ve kesilmesi gibi konularda ise Türk Borçlar Kanunu'nun 151. ve devamında bulunan maddeleri uygulama alanı bulacaktır.

3.3. Kira Güvencesi

3.3.1. Genel Bakış

Kira sözleşmesinin kuruluşuyla kiracı, kiralanan taşınmazı belirli yahut belirsiz süreli olmak üzere kullanma yetkisini haiz olacaktır. Kiracının kira sözleşmesi süresi boyunca taşınmazı sözleşmeye uygun bir şekilde kullanması ya da kiralanan taşınmaza zarar vermesi mümkün bir ihtimaldir. Güvence, kiraya verenin kira ilişkisi kaynaklı alacaklarını tahsil edebilmesi gayesiyle öngörölmüş bir teminat türüdür.¹⁵⁶Güvencenin gayesi teminat sağlamak olduğundan kiraya verenin güvenceden bir kar sağlaması mümkün olmamalıdır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kabulünden evvel güvence ile alakalı yasal bir hüküm mevcut değildi. Fakat uygulamada güvence parası veya depozito adı ile kira sözleşmesinin kurulması aşamasında kiracı taraftan teminat gayesiyle bir miktar para alınıyordu. Bu hal bazen kiracı tarafın mağduriyetine neden olabiliyordu. Kiraya verenler da bu depozito bedelinin ödenmemesi halinde sözleşmeyi kurmaktan çekiniyorlardı. Depozitoların ödenmesi halinde de bazen sözleşme bitiminde kiracıya bu bedelin iadesi noktasında problemler çıkabiliyordu. Kiracı taraflar da genellikle bu problemi çözmek için dava yoluna gidiyorlardı. Depozito ile ödenmemiş kira ücretleri ve taşınmaza verilmiş zararlar karşılanıyordu. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun

¹⁵⁵ İnceoğlu, 2, 499; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 240.

¹⁵⁶ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 164.

kabulü ile uygulanan depozito bedeli tahsili kanuni bir dayanağa kavuşmuştur. Kiracı tarafı koruyacak bazı sınırlamalarla beraber Türk Borçlar Kanunu 342. madde düzenlenmiştir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda güvence, konut ve çatılı işyeri kiralari başlığını taşıyan ikinci ayırimda bulunduğundan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine uygulanacaktır. Bu yasal düzenlemelerle kiracı tarafın ödeyeceği güvence miktarı da belirli bir miktarla sınırlandırılarak güvencenin iadesi sürecine bankalar dâhil edilmiş ve bu süreç daha güvenilir bir hale gelmiştir.

Türk Borçlar Kanunu 342. maddeye göre konut ve iş yeri kira sözleşmelerinde kiracının güvence vermesi kararlaştırılırsa bugün güvence bedeli 3 aylık kira ücretini aşamayacaktır. Güvence para yahut kıymetli evrak da olabilir. Güvencenin para olması halinde kiraya verenin izni bulunmaksızın çekilmemek şartıyla vadeli bir hesaba yatırılması gerekmektedir. Kıymetli evrak olması halindeyse bankaya depo edilmesi gerekecektir. Güvence yalnızca yasadaki şartların mevcudiyetinde kiracı yahut kiraya verene banka tarafından iade edilebilir.

3.3.2. Güvencenin İadesi

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sonlanmasının bir diğer neticesi de güvencenin iadesidir. Güvence sözleşme kaynaklı bir borçtur. Güvence, kira sözleşmesi içinde bulunabileceği gibi ayrıca bir sözleşme kurulmasıyla da kararlaştırılabilecektir. Türk Borçlar Kanunu'nda güvenceyle alakalı sözleşmenin şekil şartıyla alakalı bir yasal düzenleme mevcut değildir. Bu sebeple Türk Borçlar Kanunu 12. madde doğrultusunda şekil serbestiyetinin geçerli olacağını söyleyebiliriz. Güvenceyle alakalı sözleşmede güvencenin konusunun belirtilmesi ve miktarın belirli yahut belirlenebilecek bir nitelik taşıyor olması gerekecektir. Türk Borçlar Kanunu 342. madde 1. fıkrada hükmünde güvence bedelinin 3 aylık kira ücretinden daha fazla olamayacağı düzenlenmiştir. Güvencenin kapsamının taraflarca kararlaştırılabilmesi ve bu güvencenin kiracı tarafın hangi borcuna teminat sağlayacağı ayrıca anlaşmada belirlenebilecektir.

Türk Borçlar Kanunu 342. madde düzenlemesine göre güvencenin bankaya tevdi edilme zorunluluğu mevcuttur. Türk Borçlar Kanunu 342. madde 2. ve 3. fıkrada düzenlemelerinde bulunan şartlar oluşmadan tevdi edilmiş güvence hesabı üstünde

kiracı ile kiraya verenin tasarrufları mümkün olmayacaktır. Türk Borçlar Kanunu 342. madde doğrultusunda kesinleşmiş bir mahkeme kararının, tarafların rızalarının yahut kesinleşmiş bir icra takibinin mevcudiyeti halinde banka güvencesini kiraya veren yahut kiracı tarafa verebilir. O halde güvencenin iadesinin, saydığımız hukuki dayanaklarda belirtilmiş miktarlar doğrultusunda yapılacağını söyleyebiliriz. Saydığımız hukuki dayanaklardan icra takibi yahut kesinleşen mahkeme kararının ise kira sözleşmesi kaynaklı bir alacakla alakalı olması gerekecektir.

İkinci olarak ise Türk Borçlar Kanunu 342. madde 3. fıkra düzenlemesi doğrultusunda sözleşmenin sonlanması itibariyle 3 ay içinde kiraya veren kiracı tarafa karşı icra ve iflas yolu ile takipte bulunduğunu yahut sözleşmeyle ilgili kiracı tarafa dava açtığını yazılı bir şekilde bankaya bildirmemişse banka kiracı tarafın talebi durumunda güvencesini kiracıya vermekle sorumludur. Türk Borçlar Kanunu 342. madde 3. fıkra hükmüyle sözleşmenin sonlanmasına rağmen kiracının bankadaki güvencesini alabilmesi hakkında kiraya veren rızada bulunmaktan kaçınabilecektir. Bahsettiğimiz düzenleme ile kiracı taraf bankadaki güvencesini alabilmek için ayrıca bir icra takibinde bulunma yahut bir dava açma mecburiyetinden de kurtarılmıştır. Türk Borçlar Kanunu 342. madde 3. fıkra düzenlemesinin uygulanabilirliğinin ilk şartı sözleşmenin sonlanmış olmasıdır. Sözleşmenin hangi neden ve usulle sonlandığı mühim değildir.

Sözleşme devam ederken sözleşmenin devri halinde güvencenin de devralan kiracıya geçmesi durumuyla alakalı Türk Borçlar Kanunu'nda hususi bir madde bulunmamaktadır. Sözleşmenin devri halinde güvencenin devralan yeni kiracı tarafa geçmesi ve sözleşmenin sonlanması durumunda güvencenin iadesinin yeni kiracı tarafa yapılması kabul görmektedir.¹⁵⁷

Farklı özel bir durum olan sözleşme konusu taşınmazın devri halinde ise güvencenin bankadan talebi hakkının kimin olacağıyla alakalı hususi bir madde mevcut değildir. Sözleşmeye konu taşınmazın devri durumunda Türk Borçlar Kanunu 310. maddesi doğrultusunda yeni malikin sözleşmenin tarafı olacağı düzenlenmiştir. Mülkiyetin devri sözleşmeye son vermeyecektir. Bu doğrultuda güvencenin talebi hakkı kiraya

¹⁵⁷ İnceoğlu,1, 561

veren yeni malike geçer.¹⁵⁸ Taşınmazın devredilmesi sırasında yeni ve eski maliklerin güvence ile alakalı anlaşma yapmaları imkânı mevcuttur. Bu anlaşmanın yapılmamış olması halindeyse güvencenin iadesi hususunda yeni malik sebepsiz zenginleşme hükümleri doğrultusunda eski malikten güvenceyi talep edebilecektir.¹⁵⁹



¹⁵⁸ İnceoğlu,1, 593

¹⁵⁹ İnceoğlu,1, 593.

BÖLÜM IV

SONUÇ

Sonuç olarak kira sözleşmeleri kiraya veren tarafın kiralanan eşyayı kiracıya kullandırmayı yahut hem kullandırmayı hem de yararlandırmayı üstlendiği; kiracı tarafın ise bunun karşılığında anlaşılmış kira ücretini ödemeyi üstlendiği, karşılıklı borç doğuran, tam iki tarafa borç yükleyen, ivazlı ve rızai nitelik taşıyan sözleşmelerdir. Kira sözleşmesinde kiraya veren kiralananın kullanımının devrini; kiracı ise bu kullanma sebebiyle kira ücreti ödemeyi taahhüt etmektedir.

Kira sözleşmeleri Türk Borçlar Kanunu'nda 299 ve 378. maddeleri aralığında Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ve Ürün Kirası olmak üzere üç alt başlık altında düzenlenmiştir.

TBK m. 300 ile kira sözleşmelerinin yalnızca belirli veya belirsiz süreli kurulabileceği hükmü düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinin temel unsurlarının ise kiralanan eşya, kira ücreti ve tarafların anlaşması olduğunu söyleyebiliriz.

Tezimizin konusunu oluşturan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine gelecek olursak; Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde hususi düzenlemeler yaptığını görebiliriz. TBK'nın dördüncü bölüm ikinci ayırında 339 ve 356. maddeleri aralığında Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları düzenlemesi mevcuttur.

TBK'da konut mefhumunun bir tanımlaması mevcut değildir. Öğretide ise farklı biçimde tanımlamalar mevcuttur. Konut kavramı, insanların yaşamak veya barınmak için kullandığı bir yapı veya mülkü ifade eder. TBK konut mefhumunda olduğu gibi çatılı işyeri mefhumu hakkında da bir tanımlama yapmamıştır. Çatılı işyerleri herhangi bir mesleğin ya da sanatın icrasında veya tarım, ticaret, sanayi işletmeleri için kullanılan üzeri kapalı gayrimenkullerdir.

Kural olarak kira sözleşmelerinin geçerliliğinde şekil şartı yoktur. Konusu taşınır yahut taşınmaz ya da türü fark etmeksizin kira sözleşmelerinde şekil şartı aranmayacaktır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde tarafların sözleşmenin esaslı unsurlarında anlaşmaları halinde sözleşme; şekil şartı aranmaksızın kurulmuştur denebilir. Sözlü yahut yazılı olması geçerliliğe etki etmez. Ancak ileride ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlık ve ihtilaflar için sözleşmenin yazılı yapılması büyük kolaylıklar sağlayacaktır.

Kiraya veren ile kiracı taraf kira sözleşmesinin kurulmasıyla beraber sorumluluk altına girmektedirler. Kiraya verenin sözleşmeye konu kiralanan taşınmazı kiracıya teslim etme, taşınmazın vergi ve diğer buna benzer yan giderlerini ödeme ile taşınmazın ayıplarından sorumlu olma yükümlülüğü; kiracının ise kira ücretinin ifası, kiralanan taşınmazın bakımı ve temizlik giderlerini ödeme, taşınmazı sözleşmeye uygun şekilde ve temiz, titiz, özenli kullanma, taşınmazın ayıplarını kiraya verene bildirme, taşınmazın üçüncü kişilere gösterimine katlanma ile kiralananın iadesi sorumluluğu mevcuttur.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri hukuki mahiyetleri itibariyle sürekli borç ilişkisi niteliğini taşımaktadırlar lakin sürekli borç ilişkisi doğuruyor olmaları konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin devamı manasını taşımayacaktır. Yasayla kabul edilen nedenlerle bu sözleşmeler nihayete erdirilebilmektedir.

Kira sözleşmesini genel düzenlemeler çerçevesinde nihayete erdiren durumlar Türk Borçlar Kanunu 327 ve 333. maddeleri aralığında bulunmaktadır. Bunlar kiracının iflası nedeniyle sona erdirme, önemli neden göstererek sona erdirme, kira ücretinin ifasında gecikme nedeniyle sona erdirme ve kiralananın sözleşmeye aykırı biçimde kullanımını nedeniyle sona erdirmedir. İhtiyaç sebebiyle mülkün tahliyesi halinde bu mülkün bir süre boyunca kiralınması yasaktır. Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesine göre kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle kiralanan mülkü tahliyesi halinde; haklı sebep olmadan kiralanan mülkü tahliyenin üzerinden üç sene geçmeden başka bir kimseye kiralayamayacaktır.

Kanunda konut ve çatılı işyeri sözleşmelerine özel olarak “bildirim yoluyla” ve “dava yoluyla” olmak üzere iki farklı sona erme sebebi mevcuttur.

Kira sözleşmelerini bildirim yoluyla sona erdirme halleri belirli süreli kira sözleşmelerini bildirim yoluyla sona erdirme ve belirsiz süreli kira sözleşmelerini bildirim yoluyla sona erdirme başlıkları altında; sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirme halleri ise kiraya verenin konut ya da işyeri ihtiyacı sebebiyle sona erdirme, kiralananın tekrar inşası ya da imarı amacıyla sona erdirme, yeni malikin ihtiyacı sebebiyle sona erdirme, tahliye taahhüdü sebebiyle sona erdirme, iki haklı ihtar sebebiyle sona erdirme, kiracı ya da birlikte yaşadığı eşinin oturmaya uygun konutunun varlığı sebebiyle sona erdirme başlıkları altında incelenmiştir.

Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinin sonlanmasının neticelerinden biri Türk Borçlar Kanunu 355. maddede kiracıyı korumak üzere düzenlenmiş olan yeniden kiralama yasağıdır. Bu yasağın konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme durumlarının tamamı için kabul edilmemiştir. Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinin gereksinim yahut yeniden imar ve inşaa amacıyla sonlanma halleri için düzenlenmiştir. Bu yasağın istisnası haklı sebeptir. Haklı sebebin varlığına her olayın kendi özellikleri yine kendi içerisinde değerlendirilerek karar verilmelidir.

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiraya veren, kiralanan taşınmazı belirsiz yahut belirli bir süre için kullanma yahut kullanmayla beraber taşınmazdan yararlanma hakkını da kiracı tarafa devreder. Sözleşmenin sonlanması durumunda kiracı tarafa kiralanan taşınmazı iade yükümlülüğü doğacaktır. Tarafların sözleşmede yahut sözleşme dışında kuracakları farklı bir anlaşmada iadenin hangi şekil ve usulde yapılacağını belirlemeleri mümkündür. Sözleşme taraflarının iadenin nerede yapılacağıyla alakalı açıkça yahut zımnem bir anlaşmalarının olmaması halinde yedek kanun düzenlemesi niteliği taşıyan Türk Borçlar Kanunu 89. madde 1. fıkraya düzenlemesi uygulama alanı bulacaktır. Türk Borçlar Kanunu 89. madde 1/2 hükmüne göre iade borcunun kiraya konu taşınmazın sözleşme kurulduğundaki bulunduğu yerde ifası gerekecektir.

Türk Borçlar Kanunu 335. madde doğrultusunda kiraya veren iade anında kiralanan taşınmazı gözden geçirmek, taşınmazdaki eksiklik yahut ayıpları da kiracı tarafa yazılı bir bildirimle haber vermek zorundadır. Bu bildirim yapılmaması kiracı tarafın sorumluluktan kurtulacağı manasına gelmektedir.

Kira sözleşmesinin kuruluşuyla kiracı, kiralanan taşınmazı belirli yahut belirsiz süreli olmak üzere kullanma yetkisini haiz olacaktır. Kiracının kira sözleşmesi süresi boyunca taşınmazı sözleşmeye uygun bir şekilde kullanması ya da kiralanan taşınmaza zarar vermesi mümkün bir ihtimaldir. Güvence, kiraya verenin kira ilişkisi kaynaklı alacaklarını tahsil edebilmesi gayesiyle öngörölmüş bir teminat türüdür.

Güvencenin gayesi teminat sağlamak olduğundan kiraya verenin güvenceden bir kar sağlaması mümkün olmamalıdır. Türk Borçlar Kanunu 342. madde düzenlemesine göre güvencenin bankaya tevdi edilme zorunluluğu mevcuttur.



REFERANSLAR

- Acar, Faruk. 2015. “Kira Hukuku Şerhi”. *İstanbul: Beta Yayınları*, sy 2.
- Akgün Akay, Merve. 2017. “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri”. *Ankara: Seçkin Yayıncılık*, sy 1.
- Akıntürk, Turgut ve Derya Ateş. 2012. “Türk Medeni Hukuku Aile Hukuku”. *İstanbul: Beta Yayınevi*, sy 14.
- Akıntürk, Turgut ve Derya Ateş. 2013. “Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku”. *İstanbul: Beta Yayınevi*, sy 10.
- Akıntürk, Turgut ve Derya Ateş. 2017. “Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri”. *İstanbul: Beta Yayınları*, sy 26.
- Akyiğit, Ercan. 2012. “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi”. *İstanbul: Seçkin Yayıncılık*, sy 1.
- Aral, Fahrettin ve Hasan Ayrancı. 2015. “Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri”. *Ankara: Yetkin Yayınları*, sy 11.
- Ayan, Mehmet. 2012. “Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar”. *Konya: Mimoza Yayınları*, sy 4.
- Ayan, Mehmet. 2013. “Eşya Hukuku I Zilyetlik ve Tapu Sicili”. *Konya: Mimoza Yayınları*, sy 7.
- Ayan, Mehmet. 2013. “Eşya Hukuku II Mülkiyet”. *Konya: Mimoza Yayınları*, sy 5.
- Aydemir, Efrail. 2012. “Kira Hukuku”. *Ankara: Seçkin Yayınları*, sy 1.
- Aydoğdu, Murat ve Nalan Kahveci. 2017. “Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku”. *Ankara: Adalet Yayınevi*, sy 3.
- Ceran, Mithat. 2012. “Kira Sözleşmesi Tahliye”. *Ankara: Yetkin Yayınları*, sy 1.

- Çınar, Ömer. 2008. “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası”. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, sy 14: 113-36.
- Çınar, Ömer. 2010. “Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa Veya İmar Sebebiyle Tahliye”. *Ali Güzel’e Armağan Dergisi, Beta Basım Yayım 2*, sy. 1359.
- Daşlı Engin. 2017. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi”. *Erzincan: Aristo Yayınevi*, sy 1.
- Demir, Mehmet. 2012. “Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Yenilikler”. *Ankara: Adalet Kitapevi*, sy 2.
- Doğan, Murat. 2011. “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi”. *Ankara: Adalet Yayınevi*, sy 1.
- Eren, Fikret. 2017. “Borçlar Hukuku Özel Hükümler”. *Ankara: Yetkin Kitapçılık*, sy 5.
- Gümüş, M. Alper. 2012. “Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi”. *İstanbul: Vedat Kitapçılık*, sy 2.
- Gümüş, M. Alper. 2013. “Borçlar Hukuku Özel Hükümler”. *Vedat Kitapçılık 1 (3)*.
- İnceoğlu, M. Murat. 2014. “Kira Hukuku”. *İstanbul: XII Levha Yayınları 2 (1)*.
- İnceoğlu, M. Murat. 2014. “Kira Hukuku”. *İstanbul: XII Levha Yayınları 1 (1)*.
- İnceoğlu, M. Murat ve Ece Baş. 2011. ““Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi”, Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan”. *İstanbul: Filiz Kitabevi*, sy 1.
- Kayar, İsmail. 2015. “Borçlar Hukuku Genel Hükümler - Özel Borç İlişkileri”. *Ankara: Seçkin Yayıncılık*, sy 10.
- Nomer, Haluk Nami ve Mehmet Serkan Ergüne. 2019. “Eşya Hukuku”. *İstanbul: XII Levha*, sy 6.
- Oy, Osman ve Dila Ketenci. 2018. “Kiraya Veren-Kiracı İlişkileri”. *İstanbul: Beta Yayınları*, sy 1.

- Oy, Osman ve Onur Gerçek Oy. 2015. “Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları”. *İstanbul: Beta Yayınları*, sy 1.
- Öz, Turgut. 2012. “Yeni Borçlar Kanunu’nun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler”. *İstanbul: Vedat Yayınları*, sy 3.
- Ruhi, Canan ve Ahmet Cemal Ruhi. 2016. “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatları İle)”. *Ankara : Seçkin Yayınları*, sy 1.
- Sirmen, Lale. 2018. “Eşya Hukuku”. *Ankara: Yetkin Yayınevi*, sy 6.
- Şenyüz, Doğan. 2016. “Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler”. *Bursa: Ekin Yayınevi*, sy 8.
- Tandoğan, Haluk. 2008. “Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri”. *İstanbul: Vedat Kitapçılık* 1/2 (4).
- Ural Çınar, Nihal. 2014. “Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları”. *İstanbul: XII Levha Yayınları*, sy 1.
- Uygur, Turgut. 2013. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, (Madde 237-649)”. *Ankara: Seçkin Yayınları* 2 (3).
- Yavuz, Cevdet, Faruk Acar ve Burak Özen. 2016. “Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)”. *İstanbul: Beta Yayınları*, sy 14.
- Yavuz, Nihat. 2018. “Borçlar Hukuku El Kitabı”. *Ankara: Adalet Yayınevi*, sy 1.
- Zevkliler, Aydın ve K. Emre Gökyayla. 2018. “Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri”. *Ankara: Turhan Kitabevi*, sy 18.

ÖZGEÇMİŞ

Ad ve Soyad: Ömer BAŞBUĞ

İletişim Bilgileri:

E-posta:

Eğitim:

2015 – 2019 Hukuk Lisans, Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi, Türkiye

2021 – 2023 Özel Hukuk Yüksek Lisans, İbn Haldun Üniversitesi, Türkiye

İş Deneyimi:

2020 – ... Başbuğ Hukuk / Serbest Avukat