

T.C.
İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

TBK MADDE 316 KAPSAMINDA
KİRACININ SÖZLEŞME İHLALİ

Yüksek Lisans Tezi

Tuğba TEKELİOĞLU

Danışman: Prof. Dr. Hüseyin HATEMİ

Antalya, 2019



T.C. İSTANBUL TİCARET
ÜNİVERSİTESİ

T.C.
İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ ONAY FORMU

.....
Yüksek Lisans programı öğrencisi...
TBK Madde 316 Kapsamında Kiracının Sözleşme İhlali
.....başlıklı tez çalışması,
Enstitümüz Yönetim Kurulu 31.05.2019 tarih ve 2019 / 495 / 01 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından
oybirliği/oyçokluğu ile Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

	UNVANI, ADI SOYADI	İMZA
TEZ DANIŞMANI	Prof. Dr. Hüseyin Hatemi	H. Hatemi
JÜRİ ÜYESİ	Prof. Dr. Muzaffer Seker	M. Seker
JÜRİ ÜYESİ	Dr. Öğr. Üyesi Elif Mourz	E. Mourz

(*) Yüksek lisans tez savunma jürileri en az biri kurum dışından olmak üzere danışman dahil en az üç öğretim üyesinden oluşur. Jürinin üç kişiden oluşması durumunda eş danışman jüri üyesi olamaz. Eş tez danışmanının jüri üyesi olması durumunda asıl jüri beş üyeden oluşur.

ÖZET

Kira sözleşmeleri uygulamada en çok karşılaşılan sözleşme türlerinden biridir. Sürekli edimli bir sözleşme niteliği taşıyan kira sözleşmesinde kanun koyucu tarafından kiracılara asli borçların yanında kanundan doğan bazı yan borçlar da yüklenmiştir. Bunlardan biri de Türk Borçlar Kanunu madde 316 kapsamında düzenlenen kiralananı sözleşmeye uygun özenle kullanma ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara saygı gösterme borcudur. Bu borca aykırılık nedeniyle kira sözleşmesinin feshinin sonuçlarının daha iyi anlaşılabilmesi için ilk bölümde sürekli edimli sözleşmelerin haklı nedenle feshi konusu incelenmiştir. Bu bölümde kısaca olağan fesih, olağanüstü fesih, süreli ve süresiz fesih kavramlarından ve kira sözleşmesinin genel hükümlere göre sona erme sebeplerinden bahsedilmiştir. Sonraki kısımlarda bu borca aykırı davranışlar, saygı gösterilmesi gereken kişilere kimlerin dahil olacağı, borca aykırılığın sonuçları incelenmiştir. Ayrıca uygulamada sık sık karıştırılan Türk Borçlar Kanunu m. 331’de düzenlenen önemli sebeple fesih kavramından farklarına değinilmiştir. Bu bağlamda 818 Sayılı eski Borçlar Kanunu madde 256 ve 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 316 hükümleri birbirleriyle karşılaştırılmış, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’ndaki hükümlerin borçla ilgili maddeleri ele alınmıştır. Borca aykırı davranışların somut görünümleri incelenirken çeşitli Yargıtay kararlarından yararlanılmıştır. Her ne kadar hükümden kanun koyucunun komşuları ve aynı taşınmazda oturanları koruma amacı güttüğü gibi bir çıkarım yapılabilse de, aslında kanun koyucunun bu hükümle amaçladığı, kiraya vereni kiracının davranışlarından dolayı çevresindekilere karşı sorumlu olabileceği durumlardan kurtarmak ve kiraya verdiği taşınmazı sonradan kiraya verebilmesini kolaylaştırmaktır.

Anahtar Kelimeler: Kira, TBK m. 316, özenle kullanma, komşu, konut ve çatılı işyeri kirası, fesih.

ABSTRACT

Rental Agreements are one of the most common types of contracts encountered in practice. In the lease contracts, that possess the characteristics of Collateral Consistent Contracts, the legislators have imposed some obligations on the tenants. One of them is the obligation to use the premise in accordance with the contract, in a careful manner, with respecting the neighbours and the residents of the premise, which is regulated under article 316 of the Turkish Code of Obligations. In order to fully understand the consequences of the rental agreement termination due to the violation of this obligation, in the first chapter, the case of termination with a valid reason of Collateral Consistent Contracts has been examined in detail. The concepts of “ordinary-extraordinary termination” and “definite-indefinite termination” have been explained, and the reasons for the termination according to the general provision have been briefly addressed under this section. Afterwards, non-compliance behaviours towards the obligations, who should be included in those who need to be respected in the premise, and the consequences of non-compliance behaviours have been examined in the following sections. Furthermore, the concept of “termination with a valid reason”, which is frequently confused in practice, regulated under article 331 of the Turkish Code of Obligations, and its differences from article 316 have been discussed under this section. In this context, the provisions of article 256 of the former Code of Obligations No. 818 and article 316 of the Turkish Code of Obligations No. 6098 have been compared; and the obligations related articles of the Property Ownership Law No. 634’s and the Turkish Civil Code No. 4721’s provisions have been discussed. During the observation of non-compliance behaviours towards these obligations, various Court of Appeal’s decisions have been examined. Although it can be gathered from the article 316 of the Turkish Code of Obligations, that the legislator aims to protect the neighbours and the residents of a premise, in fact, the main purpose of the legislator with this provision is to protect the landlord from situations in which the tenant may be accountable to those around him/her, due to his/her actions, and make it easier for the landlord to rent his/her property later.

Keywords: Rent, Turkish Code of Obligations Article 316, Using with Caution, Neighbour, Residential Premises And Roofed Workplace, Termination.

ÖZET.....	III
İÇİNDEKİLER.....	V
KISALTMALAR CETVELİ.....	IX
GİRİŞ.....	1
BİRİNCİ BÖLÜM.....	5
SÜREKLİ EDİMLİ SÖZLEŞMELERDE HAKLI SEBEPLE FESİH	
KAVRAMI.....	5
I. SÜREKLİ EDİMLİ BORÇ İLİŞKİSİ KAVRAMI.....	5
A) Ani Edim ve Sürekli Edimin Ayrım Kriteri.....	6
B) Kira Sözleşmesi Açısından Bakış.....	7
II. HAKLI SEBEPLE FESİH KAVRAMI	7
A)Fesih Hakkının Özellikleri.....	8
B) Feshin Türleri.....	10
1.Olağan Fesih.....	11
a) Kira Sözleşmesinde Olağan Fesih Halinde Öngörülen	
Fesih Dönemleri ve Fesih Bildirim Süreleri.....	12
2. Olağanüstü Fesih.....	14
a) Kira Sözleşmesinde Olağanüstü Fesih Halleri.....	15
C) Fesih Kavramının Çeşitli Kavramlardan Farklar.....	16
1.Dönme ve Fesih Kavramlarının Farkları.....	16
2. İptal ve Fesih Kavramlarının Farkları.....	19
3. Geri Alma ve Fesih Kavramlarının Farkları.....	20
D) Haklı Sebep Kavramı.....	21
E) Kira Sözleşmesi Açısından Haklı (Önemli) Sebep Fesih.....	22
1.Genel Olarak.....	22

2. Önemli Sebep Feshin Uygulama Alanı.....	23
3. Önemli Sebep Fesih Hallerinin Tespiti.....	24
4. Önemli Sebep Feshin Sonuçları.....	26

İKİNCİ BÖLÜM.....29

ÖZENLE KULLANMA VE KOMŞULARA SAYGI GÖSTERME BORCU.....29

I.GENEL OLARAK.....29

II.KİRALANANIN SÖZLEŞMEYE UYGUN ve ÖZENLE KULLANMA BORCU.....30

A)Kiralananı Sözleşmeye Uygun Kullanma.....	31
1.Kullanım Amacına Uygun Kullanma.....	31
2.Kullanıma İlişkin Diğer Sınırlamalara Uyma.....	34
B)Kiralananı Özenle Kullanma.....	38
1.Özenle Kullanma Borcunun Genel Özellikleri.....	38
2.Özenle Kullanma Borcunun Somut Görünümleri.....	40
a)Kiralanda Kalıcı Değişiklikler Yapılması.....	40
b)Kiralananı Yıpratıcı Şekilde Kullanma.....	41
c)Kiralananı Koruma Yükümlülüğüne Aykırılık.....	42
d)Kiralananın Kötü Üne Sahip Olmasına Yol Açma.....	45
e)Hayvan Beslemek.....	46
f)Kanunda Düzenlenmiş Yan Borçlara Aykırılık.....	47

III.KOMŞULARA SAYGI GÖSTERME BORCU.....50

A)Genel Olarak.....	50
B)Saygı Gösterilmesi Gereken Kişiler.....	52
1.Kiralananın Bulunduğu Taşınmazda Oturanlar.....	52
2.Komşular.....	54
3.Kiraya Veren ve Yakınlarının Durumu.....	56
C)Taşkın Kullanım.....	57
D)Üçüncü Kişilerin Eylemlerinden Dolayı Kiracının Sorumluluğu.....	59

IV.TBK m. 316'YA AYKIRI HALLER İLE ÖNEMLİ SEBEPLE FESİH HALLERİ ARASINDAKİ FARKLAR.....	62
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM.....	65
ÖZENLE KULLANMA VE KOMŞULARA SAYGI GÖSTERME BORCUNA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI.....	65
I.KİRALANANIN ESKİ HALE İADESİ.....	65
II.TAZMİNAT.....	65
III.KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ.....	67
A) Genel Olarak.....	67
B) Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Fesih.....	71
1.Süre Tayin Edilerek Kiracının İhtar Edilmesi Yoluyla Fesih (TBK m. 316/2).....	71
a)Esaslı İhlal.....	71
b) İhtar.....	73
2. Süre Tayinine ve İhtara Gerek Olmaksızın Fesih (TBK m. 316/3).....	75
a) Genel Olarak.....	75
b) Süre Vermeye Gerek Olmayan Haller.....	76
aa)Kiralanan Kasten Ağır Zarar Verilmesi.....	76
bb)Süre Vermenin Faydasız Olması.....	78
cc)Borca Aykırı Davranışın Çekilmez Olması....	79
C) Diğer Kira Sözleşmelerinde Fesih.....	81
D) Feshin Sonuçları.....	82
1.Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi.....	82
2.Tazminat.....	84
SONUÇ.....	85
KAYNAKÇA.....	92

KISALTMALAR CETVELİ

AVM	Alışveriş Merkezi
AY	Anayasa
bkz.	bakınız
C.	Cilt
dpn.	dipnot
Dr.	Doktor
der.	derleyen
E.	Esas
eBK	eski Borçlar Kanunu
GKHK	Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
H.D.	Hukuk Dairesi
HMK	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İİK	İcra ve İflas Kanunu
K.	Karar
KMK	Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	madde
Prof.	Profesör
S.	Sayı
s.	sayfa
TBK	Türk Borçlar Kanunu
TMK	Türk Medeni Kanunu
TTK	Türk Ticaret Kanunu
vb.	ve benzeri
vd.	ve devamı
Y.	Yıl
Yarg.	Yargıtay
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

GİRİŞ

Kira sözleşmesi, bir tarafın kiralananın kullanımını diğer tarafa bırakmasını, diğer tarafın da bunun karşılığı olarak kira bedelini ödemesini içeren, kullandırma amacı güden, iki tarafa borç yükleyen, rızai bir sözleşme türüdür. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Dördüncü Bölüm'de 299 ve 378. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bu doğrultuda kira sözleşmesi, madde 299-338 arası ‘‘Genel Hükümler’’, madde 339-356 arası ‘‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları’’ ve madde 357-378 arası ‘‘Ürün Kirası’’ başlıkları altında ele alınmıştır. Genel Hükümler kısmında yer alan düzenlenmeler her tür kira sözleşmesi için uygulanabilir niteliktedir. Ancak ikinci ve üçüncü ayırmda yer alan bir düzenleme söz konusu ise özel hüküm uygulanacak olup, genel hükümlerin uygulanabilmesi mümkün değildir. Ürün kirası konumuzun tamamen dışındadır. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ise TBK madde 316'da ayrıca bir düzenleme getirildiği için üzerinde yeri geldikçe durulmuştur.

818 Sayılı eski Borçlar Kanunu döneminde konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hususlarda 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun uygulanmaktaydı. Ancak 6098 Sayılı TBK ile birlikte konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri de Borçlar Kanunu'nda ayrı bir bölüm olarak düzenlenince 6570 Sayılı GKHK yürürlükten kaldırılmış oldu.

6098 Sayılı TBK m. 339'da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanı belirtilmiştir. Ancak kanunda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin ne anlama geldiğine ilişkin bir düzenleme yoktur. GKHK'da ‘‘musakkaf gayrimenkul’’den bahsedilmişti. Buna göre, GKHK'ya tabi bir gayrimenkulün üzerinin örtülü olması ve belediye teşkilatı olan yerler, iskele, liman ve istasyonlarda bulunması gerekmekteydi. TBK'daki konut kavramında ise hem üzeri örtülü olma koşulu, hem de belediye teşkilatı olan yerler, iskele, liman ve istasyonlarda bulunma gibi bölgesel sınırlamalar kaldırılmıştır.

Konut, barınma ihtiyacına cevap veren herhangi bir mekandır¹. Bir konut kirasından bahsedilebilmesi için kiralananın kiracının yatma ihtiyacını karşılaması ve kiracıya asgari bir koruma sağlıyor olması gerekir². Kiralanan kiracının ticari, sınai nitelikteki ekonomik faaliyetlerinin veya mesleğinin icrasına hizmet ediyorsa işyeri kirasından bahsedilir³. Ancak söz konusu işyeri kirasının çatılı olması gerektiği kanunda açıkça düzenlenmiştir. Bu nedenle örneğin taşınmaz, açık otopark, akaryakıt istasyonu veya oto yıkama yeri olarak kullanılmak için kiralanmışsa çatılı işyeri kira sözleşmesi kapsamına girmeyecektir.

Kanunda kira sözleşmelerinin sona erme şekilleri genel hükümlere tabi adi kira sözleşmeleri ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için ayrı ayrı düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine dahil olmayan adi kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlerdeki sona erme sebepleri ve sonuçları uygulanacaktır.

6098 Sayılı TBK’da ayrıca kiraya verene ve kiracıya asli borçların yanı sıra yasadan doğan bazı yan borçlar da yüklenmiştir. Kiracının borçları TBK m. 313-319 arasında düzenlenmiştir. Buna göre kiracının borçları, kira bedelini ödeme borcu, özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu, temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu, ayıpları kiraya verene bildirme borcu, ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu, kiralananı geri verme borcudur. Çalışmamızın konusunu ise kiracının borçlarından TBK m. 316’da düzenlenen özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu oluşturmaktadır. Bu sebeple söz konusu borç ayrıntılı bir şekilde ele alınmış, kiracının diğer borçlarından ise özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunun kapsamına girebildiği ölçüde bahsedilmiştir.

Çalışma üç bölümden oluşacaktır. Çalışmamızın birinci bölümünde öncelikle ani ve sürekli edimlerin ayırım kıstaslarından bahsedilecek ve kira sözleşmesi açısından, kiracının ve kiraya verenin borçları çerçevesinde bu kavramlar incelenecektir. Sonrasında kiracının TBK m. 316’da düzenlenen borcuna aykırı davranması sonucunda ortaya çıkacak olan kira sözleşmesinin feshi kavramının daha iyi anlaşılabilmesi için

¹Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 12.b., İstanbul: Beta Yayınları, 2013, s.289.

²Alper Gümüş, **“Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi**, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2011, s.15.

³Gümüş, **“Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi**, s.16-17.

haklı sebeple fesih kavramı incelenecektir. Bu kapsamda fesih kavramının özellikleri, feshin türleri ve fesih kavramının, uygulamada zaman zaman karıştırılan dönme, iptal ve geri alma haklarından farklarına değinilecektir. Ayrıca kira sözleşmesinde olağan fesih halinde öngörülen fesih dönemleri ve fesih bildirim sürelerinden ve kira sözleşmesindeki olağanüstü fesih hallerinden kısaca bahsedilecektir. İlk bölümün son kısımlarında ise uygulamada sıkça karıştırılan TBK m. 331’de düzenlenen kira sözleşmesinin olağanüstü fesih hallerinden biri olan önemli sebeple fesih kavramı ile TBK m. 316’ya aykırı hallerin karşılaştırılmasının daha iyi anlaşılabilmesi için kira sözleşmesi açısından haklı (önemli) nedenle fesihten bahsedilecektir.

Çalışmamızın ikinci bölümde ise TBK m. 316’da düzenlenen özenle kullanma ve komşulara saygı borcu incelenecektir. Bu kapsamda kiralanana sözleşmeye uygun kullanma ile özenle kullanma borcu ayrı ayrı ele alınacak, böylece aralarındaki farklar daha net ortaya konulmaya çalışılacaktır. Özenle kullanma borcunun somut hallerinin daha iyi anlaşılabilmesi için her bir somut görünüm hali ayrı başlıklar altında incelenecek ve ilgili durumlar Yargıtay kararları ile desteklenecektir. Komşulara saygı gösterme borcu da ayrıca ele alınacak ve saygı gösterilmesi gereken kişilerin kapsamı belirlenirken eBK’den farklarına ve Kat Mülkiye Kanunu hükümlerinden bahsedilecektir. Ayrıca TBK m. 316 ile iç içe geçtiği belirtilen, komşuları olumsuz yönde etkileyecek taşkınlıklarda bulunmayı yasaklayan Türk Medeni Kanunu m. 737 hükmünden de TBK m. 316 kapsamına girdiği ölçüde bahsedilecektir. TBK m. 316 kapsamına giren borca aykırı durumlar ayrıntılı bir şekilde incelendikten sonra, ikinci bölümün son kısmında da uygulamada sık sık karıştırılabilen TBK m. 316’ya aykırı haller ile önemli sebeple fesih halleri arasındaki farklar Yargıtay kararları çerçevesinde ele alınacaktır.

Nihayetinde üçüncü bölümde özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırılığın sonuçlarından bahsedilecektir. Bu kapsamda kiralananın eski hale iadesi, tazminat ve kira sözleşmesinin feshi ele alınacaktır. Kanundaki düzenlemenin farklarının daha iyi anlaşılabilmesi için konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ile diğer kira sözleşmelerinde sözleşmenin feshi ayrı bölümlerde incelenecektir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde fesih incelenirken de 316. maddenin 2. fıkrasında düzenlenen süre tayin edilerek kiracının ihtar edilmesi yoluyla fesih ile 3. fıkrasında

düzenlenen süre tayinine ve ihtara gerek olmaksızın fesih ayrı kısımlarda incelenecektir. Bu kapsamda TBK m. 316/3’de düzenlenen süre verilmesine gerek olmayan hallerden tek tek bahsedilecektir. Sonrasında feshin sonuçlarına da kısaca değinilecektir.

Çalışmamız, konunun genel bir değerlendirilmesinin yapıldığı sonuç kısmı ile son bulacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

SÜREKLİ EDİMLİ SÖZLEŞMELERDE HAKLI SEBEPLE FESİH KAVRAMI

I. Sürekli Edimli Borç İlişkisi Kavramı

Türk hukukunda ani, sürekli ve aralıklı (dönemli) edimli borç ilişkileri söz konusudur. Çalışmamızın kapsamına aldığımız sürekli edimli borç ilişkilerinin incelenebilmesi açısından bu kavramların tanımları ve birbirlerinden farkları önem taşımaktadır.

Ani edimler, borçlunun zaman içinde bir tek ifasını gerektiren⁴, yani zaman faktörünün bir önem taşımadığı⁵, edimin veya edimlerin yerine getirilmesi ile borcun sona ermesinin aynı anda olduğu⁶ edimlerdir.

Alacaklının ifa çıkarı zamana yayılmışsa ve borçlunun zaman içinde taraflar arasında kararlaştırılan davranışı sürekli biçimde yerine getirmesi gerekiyorsa, yani borçlunun edimi yerine getirmesi, bir kere yapmakla sona ermiyor ve zaman içinde bu davranışın sürdürülmesi gerekiyorsa sürekli edimden söz edilir⁷. Aralıklı edimler ise ani

⁴Necip Kocayusufpaşaoğlu, Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdulkadir Arpacı, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Borçlar Hukukuna Giriş-Hukuki İşlem-Sözleşme**, C.I, 6.b., İstanbul: Filiz Kitabevi, 2014, s.37.

⁵Pınar Altınok Ormancı, **Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi**, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2011, s.24.

⁶Özer Seliçi, **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1976, s.8.

⁷Aydın Zevkiler, Şeref Ertaş, Ayşe Havutçu, Murat Aydoğdu, Emre Cumalıoğlu, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler**, İzmir: Barış Yayınları, 2013, s.44.

ve sürekli edimlerin ortasında bir yerdedir. Borçlunun zaman içinde düzenli olan veya olmayan aralıklarda borcunu yerine getirmesi gereken edimlere aralıklı edimler denir⁸.

818 Sayılı eBK'nın genel hükümlerinde sürekli edimli borç ilişkileri ile ani edimli borç ilişkileri arasında bir ayrıma gidilmemiş, sadece özel hükümlerde bazı sürekli edimli borç ilişkileri hakkında özel düzenlemeler yapılmıştır. Ancak ifanın bir zaman sürecine yayılması açısından önem taşıyan sürekli edimli borç ilişkilerinin ani edimli borç ilişkileri ile aynı kefeye konulması doğru değildir. Nitekim 6098 sayılı TBK'nın hem genel hükümlerinde (TBK m. 126 ve m. 138 gibi) hem de özel hükümlerinde sürekli edimli borç ilişkileri için çeşitli düzenlemelere gidilmesi olumlu bir gelişmedir.

Burada dikkat edilmesi gereken bir diğer husus da bir borç ilişkisinin sürekli edimli mi ani edimli mi olduğunun ayrımıdır. Çünkü bu ayrımın sözleşmeye aykırılık ve sona erme bakımından, borçlunun temerrüdü bakımından, sona ermenin etki anı bakımından farklı hukuki sonuçları söz konusudur.

A) Ani Edim ve Sürekli Edimin Ayrım Kriteri

Ani edimli borç ilişkileri ile sürekli edimli borç ilişkilerinin ayrım kriteri olarak doktrinde farklı görüşler vardır. Baskın görüşe göre, edimin ani edim mi yoksa sürekli edim mi olduğunun tespiti için borçlunun faaliyetine bakmak gerekmez. Alacaklının edime ilişkin faydasının gerçekleşmesinin zaman içinde bir anda mı olduğuna, yoksa zaman içinde sürekli olarak mı gerçekleştiğine bakmak gerekir⁹. Serozan'a göre ise, ifanın sürekliliği borçlunun faaliyetine bakılarak belirlenmelidir¹⁰. Altınok Ormancı ise bir borç ilişkisinin sürekliliğinin tespiti için borç ilişkisine doğrudan karakteristik edim açısından yaklaşılması gerektiğini, karakteristik edimin kapsamının ancak ifa süresine

⁸Kemal Oğuzman, Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.I, 10.b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012, s.12.

⁹Seliçi, s.7; Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s.37; Oğuzman/Öz, s.11; Gökhan Antalya, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.I, 1.b., İstanbul: Legal Yayıncılık, 2016, s.53; Abdülkerim Yıldırım, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 1.b, Ankara: Adalet Yayınevi, 2014, s.40.

¹⁰Rona Serozan, **Sözleşmeden Dönme**, 2.b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2007, s.164.

bağlı olarak tespit edilebildiği borç ilişkilerinin sürekli edimli borç ilişkisi olarak kabul edilmesi gerektiği kanaatindedir¹¹.

B) Kira Sözleşmesi Açısından Bakış

Kira sözleşmesinde kiraya verenin kiralananı kiracıya teslim borcu ani edimli bir borç iken, kira süresi içinde kiralanan şeyin kiracı tarafından kullanılmasına katlanması ve sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli olarak bulundurması ise sürekli bir edimdir. Kira bedelinin peşin olarak ödenmesi kararlaştırılmamışsa, kiracının her ay kira bedellerini ödeme borcu dönemli edimlere, kira ilişkisi sona erince kiralanan şeyi kiraya verene geri verme borcu ise ani edimlere girer¹². Ancak bir borç ilişkisinde asli borçlardan en az biri sürekli edim ise o borç ilişkisine sürekli edimli borç ilişkisi adı verilir¹³. Yani kiracının kira bedelini ödeme borcu sürekliliğin tespitinde dikkate alınmaz. Kira bedelini ödeme borcunun, art arda ödeneceğinin veya tek seferde ödeneceğinin kararlaştırılmış olması kira sözleşmesinin süreklilik niteliğini etkilemez¹⁴. Kira sözleşmesine süreklilik niteliğini veren, kiracının ifa menfaatinin zamana yayılmasını sağlayan kiraya verenin kiralananı kiracıya kullandırma ve sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli olarak bulundurma borcudur¹⁵. Bu sebeple kira sözleşmesi sürekli edimli borç ilişkisi niteliğindedir.

Ayrıca sürekli edimli borç ilişkilerinin özelliklerinden biri de aşağıda incelenecek olan haklı sebeple feshe tabi olmalarıdır. Kira sözleşmeleri için de TBK m. 331'de önemli (haklı) nedenle fesih imkanının tanınmış olması, kira sözleşmelerinin sürekli edimli borç ilişkisi niteliği taşıdığının bir diğer göstergesidir.

II. Haklı Sebeple Fesih Kavramı

Sürekli edimli borç ilişkileri sürenin sona ermesi, ölüm, fiil ehliyetinin kaybı ve sınırlandırılması, ödemeden acz ve iflas gibi sebeplerle kendiliğinden sona erebilir. Bu

¹¹Altınok Ormancı, s.13.

¹²Kocayusufoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s.38.

¹³Seliçi, s.6; Oğuzman/Öz, s.12.

¹⁴Seliçi, s.22.

¹⁵Alper Gümüş, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, C.I, 3.b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013, s.232.

durumlarda sürekli edimli borç ilişkisinin sona erdirilmesi için herhangi bir hukuki işleme gerek yoktur. Ancak çalışmamızda sadece, sürekli edimli borç ilişkilerinin bir hukuki işlemle dolaylı yoldan sona erme sebebi olan haklı sebeple fesih kavramı incelenecektir.

Fesih, sürekli edimli borç ilişkisinin sözleşme taraflarından birinin tek taraflı irade beyanı ile ileriye etkili olarak (ex nunc) sona erdirilmesidir¹⁶. Doktrinde fesih, yenilik doğuran hak olarak kabul edilmektedir. Yenilik doğuran haklar, tek taraflı bir hukuki işlem ile bir hukuki ilişkiyi kurmak, sona erdirmek veya bir hukuki ilişkinin içeriğini değiştirmek suretiyle başka bir şahsın hukuk alanında değişiklik meydana getirebilme yetkisi veren haklardır¹⁷. Yenilik doğuran haklar kurucu, değiştirici, bozucu yenilik doğuran haklar olarak üçe ayrılırlar. Bozucu yenilik doğuran hakların kullanılması ile bir hak veya hukuki ilişki sona erdirilmektedir. Fesih, iptal, dönme, geri alma bozucu yenilik doğuran haklara örnektir.

Hatemi ise talep yetkisi vermeyip kullanılmakla amaca ulaştıran hakların üst kavramı olarak “ikincil haklar” terimini kullanmaktadır. Bunları da üçe ayırmaktadır: Örgüt içi haklar, temsil-yetki hakları ve biçimleme hakları. Biçimleme haklarının kapsamına da defileri ve yenilik doğuran hakları dahil etmektedir¹⁸.

A) Fesih Hakkının Özellikleri

Fesih hakkı yenilik doğuran hak olarak kabul edildiği için yenilik doğuran hakların özelliklerini taşımaktadır. Buna göre, fesih hakkı tasarruf işlemi niteliğindedir ve tek taraflı bir beyanla hukuki sonuç doğurabilmektedir. Yani sürekli borç ilişkisi üzerinde doğrudan etki yaparak, sürekli borç ilişkisini sona erdirmektedir¹⁹. Bu sebeple fesih hakkını kullanabilecek olan kişinin bu hakkı kullanmaya yetkili olan kişi olması gerekir. Bu yetkiye sahip olan kişi, herhangi bir kişi veya merciden izin almaksızın hakkını kullanabilecektir. Bu yönüyle fesih hakkı çok güçlü bir haktır.

¹⁶Seliçi, s.115;Serozan, s.115; Vedat Buz, **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, Ankara: Yetkin Yayınları, 2005, s.330.

¹⁷Buz, **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, s.57.

¹⁸Hüseyin Hatemi, **Medeni Hukuk’a Giriş**, 5.b., İstanbul:Vedat Kitapçılık, 2011, s.137.

¹⁹Seliçi, s.116.

Fesih ileriye etkili (ex nunc) hüküm doğurur. Yani fesih, feshin geçerli olacağı ana kadar doğan borçlara etki yapmaz ve işlemiş ifa süresi için sürekli ilişkiyi sona erdirmez²⁰. Fesih beyanından sonra taraflar arasında tasfiye borçları doğar ve örneğin kira sözleşmesinde kiralanan şeyin teslim alındığı şekilde aynen geri verilmesi gerekir. Bazen tazminat borcu da doğabilir. Örneğin, kira sözleşmesinin aşağıda ayrıntılı bir şekilde incelenecek olan özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme yükümlülüğüne aykırı davranılması sonucunda feshi halinde kişisel hakları zarara uğrayan kiraya veren, kiracıdan manevi tazminat talebinde bulunabilir.

Yenilik doğuran haklar kural olarak şarta bağlı kullanılamazlar²¹. Yenilik doğuran hak niteliği taşıyan fesih hakkı da kural olarak şarta bağlı kullanılamaz. Ancak belirlilik ve açıklık ilkesine aykırı olmayacak şekilde bir şarta bağlanabilir. Bu sebeple şarta bağlanmasını muhatap kabul ediyorsa veya şartın gerçekleşmesi muhatabın iradesine bırakılmışsa muhatap açısından bir belirsizlik olmayacağı için şart geçerli sayılacaktır.

Yenilik doğuran haklar, hakkın kullanılmasına ilişkin beyanın muhataba ulaşması ile birlikte hukuki sonuç doğururlar. Yani kullanılmakla birlikte tükenirler²². Fesih hakkı da bir kez kullanıldıktan sonra tükenir. Sürekli olarak kullanılabilmesi söz konusu değildir. Ancak aşağıda incelenecek olan olağan fesihte fesih süreleri veya fesih dönemleri öngörülmüşse bu sürelerin sonunda fesih hukuki sonucunu doğuracaktır. Feshin derhal hukuki sonuç doğurmaması ile bir kez kullanılarak tükenecek olmasını karıştırmamak gerekir.

Kullanılmış bir hakkın hukuki sonucunun kesin olduğunu bilmek muhatabın menfaati açısından önem taşımaktadır. Bu durum hukuki ilişkiye ve onun sonuçlarına ilişkin duyulan güven açısından da oldukça önemlidir. Bu sebeple bir kez kullanılan fesih beyanının, beyanın muhataba varmasından sonra geri alınması ve tekrar hakkın kullanılmasından önce mevcut olan hukuki duruma dönülmesi kural olarak mümkün

²⁰Seliçi, s.119.

²¹Buz, **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, s.258.

²²Buz, **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, s.256.

olmamalıdır. Ancak burada muhatabın yararı varsa TBK m. 10/1²³’in kıyasen uygulanması yoluna gidilebilir. Yani geri alma beyanı, muhataba fesih beyanından önce veya aynı anda ulaşmış ya da daha sonra ulaşmakla birlikte muhatapça fesih beyanından önce öğrenilmiş olursa geri alma beyanı geçerli sayılabilir. Yine fesih beyanı muhataba ulaşmış olsa bile muhatabın yararına bir durum söz konusuysa muhatabın onayı ile feshin geri alınabilmesinin kabulü gerekmektedir.

Yenilik doğuran haklar, hak düşürücü süreye tabidirler. Bunların kullanılması için zamanaşımı süresi söz konusu değildir. Fesih hakkı için de aynı durum söz konusudur. Burada dikkat edilmesi gereken husus, hak düşürücü süreye tabi olan durumun fesih hakkını kullanma imkanı olduğu, bu hakkın kullanılması ile doğan iade ve tazminat talepleri için zamanaşımı sürelerinin uygulanacak olmasıdır²⁴.

B) Feshin Türleri

Fesih, olağan ve olağanüstü fesih şeklinde sınıflandırılmaktadır. Bu sayılanlar, doktrinde fesih kavramı için yaratılan ayrımlardır. Ancak bu ayrımların ayrıntısına girmeden önce belirli ve belirsiz süreli borç ilişkilerinin arasındaki farkı ortaya koymamız gerekir. Çünkü bir sürekli edimli borç ilişkisinin belirli veya belirsiz süreli olması, o ilişkiye hangi sona erme biçiminin uygulanacağını tespiti açısından önemlidir.

Bir borç ilişkisinin tarafları, borç ilişkisinin ne zamana kadar devam edeceğini aralarında kararlaştırmışlarsa belirli süreli, kararlaştırmamışlarsa belirsiz süreli borç ilişkisi söz konusudur²⁵. Olağan fesih belirsiz süreli borç ilişkileri için söz konusu iken, olağanüstü fesih hem belirli hem de belirsiz süreli borç ilişkileri için söz konusudur.

²³TBK m. 10/1’e göre; “Geri alma açıklaması, diğer tarafa öneriden önce veya aynı anda ulaşmış ya da daha sonra ulaşmakla birlikte diğer tarafça öneriden önce öğrenilmiş olursa, öneri yapılmamış sayılır.”

²⁴Buz, **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, s.265.

²⁵Bazı hallerde süre kararlaştırılmasına rağmen tarafların süre dolmasına rağmen edimlerini ifaya devam etmeleri borç ilişkisini belirsiz süreli hale dönüştürebilir.

1. Olağan Fesih

Olağan fesih, belirsiz süreli bir sözleşmeyi, herhangi bir sebebe dayanmaya gerek olmaksızın, tek taraflı irade beyanıyla ileriye etkili olarak sona erdiren fesih türüdür²⁶. Bir sürekli borç ilişkisinin süresinin taraflarca kararlaştırılmamış olması o borç ilişkisinin sonsuza kadar süreceği anlamını taşımamaktadır. Aksi takdirde TMK m. 23'e aykırılık söz konusu olur. Bu aykırılığın önlenmesi için olağan fesih imkanı tanınmıştır.

Doktrinde bir görüşe göre, olağan fesih bozucu yenilik doğuran hak niteliği taşıdığı için, bu hakkın kullanılabilmesi ancak sözleşme veya kanunla imkan tanınmışsa mümkün olmalıdır²⁷. Ancak bu görüş eleştirilmiş olup, bu durumda kanunda veya sözleşmede hüküm yoksa belirsiz süreli sözleşmeler için olağan feshin mümkün olamayacağı, bir kere belirsiz süreli sözleşme ile bağlanan kişinin bu sözleşmeden kurtulma imkanını bulamayacağı, bunun da TMK m. 23 çerçevesinde kişilik haklarının ihlali anlamına geleceği ileri sürülmüştür²⁸. Kanımızca TBK'da genel olarak düzenlenmiş bir olağan fesih durumu söz konusu olmadığı veya tüm sözleşmeler için de ayrı ayrı bu husus belirlenmediği için, taraflarca da sözleşme ile böyle bir imkan tanınmamışsa, kanun tarafından veya sözleşme ile olağan fesih imkanı tanınmamış bir sözleşmede olağan feshin mümkün olmaması TMK m. 23'e aykırılık taşıyacaktır.

Olağan fesih ile herhangi bir sebebe dayanmaksızın belirsiz süreli bir sözleşme feshedebileceği için bu hakka bazı sınırlamalar getirilmesi gerekmiştir. İlk sınırlama, hakkın kötüye kullanılması yasağıdır. Fesih hakkı da her hak gibi dürüstlük kuralına uygun olarak kullanılmalıdır. Örneğin uzun bir işbirliği için sözleşmenin karşı tarafını ciddi yatırımlar yapmaya ikna edip, bu yatırımlar yapıldıktan hemen sonra sözleşmeyi olağan fesih ile sona erdirmek, hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilir²⁹.

İkinci sınırlama, fesih süre ve dönemlerinin öngörülmüş olmasıdır. Öneili (mehilli) fesih, sürekli edimli borç ilişkisinin ortadan kaldırılmasının fesih beyanının

²⁶Altınok Ormancı, s.90.

²⁷Seliçi, s.133.

²⁸Altınok Ormancı, s.91.

²⁹Altınok Ormancı, s.93.

muhabata ulaştığı anda değil, belirli bir süre geçtikten sonra gerçekleşmesini sağlayan fesih türüdür³⁰. Kural olarak olağan fesih aynı zamanda önelli fesihtir.

Fesih süre ve dönemlerinin öngörülme amacı, fesih muhabatının borç ilişkisinin aniden sona ermesinden doğacak tehlikelerden korunmasını sağlamak, sözleşme ilişkisinin tasfiye sürecini kolaylaştırmak ve her iki tarafa da yeni bir sözleşme tarafı bulmak için gereken zamanı vermektir³¹. Bu sebeple olağan fesih, fesih beyanının karşı tarafa ulaşmasıyla değil, fesih sürelerinin sonunda sonuç doğurur. Eğer fesih dönemi öngörülmüşse, fesih beyanı bu dönemlerde ileri sürülmüşse geçerli olabilecektir. Çalışmamızın içeriği gereği bu aşamada kira sözleşmesinde olağan fesih halinde uyulması gereken fesih dönem ve fesih bildirim sürelerinden kısaca bahsetmeyi gerekli görüyoruz.

a) Kira Sözleşmesinde Olağan Fesih Halinde Öngörülen Fesih Dönemleri ve Fesih Bildirim Süreleri

Belirsiz süreli kira sözleşmeleri için kiracının yeni bir kiralanan, kiraya verenin de yeni bir kiracı bulmasını sağlamak ve tarafların bu ani değişiklikten zarar görmelerini engellemek için³² TBK m. 329 ve m. 330³³'da fesih dönemi ve fesih bildirim süreleri öngörülmüştür. Ancak bu hükümler nispi emredici niteliktedirler. Bu sebeple tarafların anlaşması ile daha uzun süreler öngörülebilirken daha kısa süreler öngörülemez³⁴. TBK m. 328/2'de de sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirimin bir sonraki fesih dönemi için geçerli olacağı belirtilmiştir³⁵.

³⁰Serozan, s.116.

³¹Altınok Ormancı, s.92.

³²Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.I/2, 4.b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008, s.204.

³³TBK'nın 330'uncu maddesinin 31/3/2011 tarihli 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 2. maddesi uyarınca uygulanması 5 yıl süreyle ertelenmişti. Ancak 4/7/2012 tarihli 6353 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un m.53 ile 6217 Sayılı Kanun değiştirilmiş ve uygulanması ertelenen hükümler arasında 330'uncu madde çıkartılmıştır.

³⁴Yavuz/Acar/Özen, s.284.

³⁵Böylece Yargıtay'ın, fesih bildiriminin yapılması gereken dönem geçirilmişse, bir sonraki fesih döneminde yeniden bir fesih bildiriminde bulunulmasını arayan kararlarında kabul edilen görüşü geçerliliğini yitirmiştir.(Nevzat Koç, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi", **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.1, S.1, 2014, s.19).

TBK m. 329'a göre; kira sözleşmesi taşınmaz³⁶ ya da taşınır bir yapıya³⁷ ilişkinse, her iki taraf da yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir adetin bulunmaması durumunda altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyararak sözleşmeyi feshedebilir³⁸.

TBK m. 330'a göre; kira sözleşmesi taşınır ile ilişkin ise taraflardan her biri üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyararak sözleşmeyi her zaman feshedebilir. Ancak kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildirimiyle sona erdirebilir. Örneğin, bir kadın doğum uzmanının kendisine ait ultrason aletini ve bazı aletleri, başka bir kadın doğum uzmanına kiralaması mesleki faaliyet gereği kiraya vermeye örnektir.

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kirası söz konusu ise TBK m. 347/2'ye göre; kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.

Kira sözleşmesindeki fesih bildirimi için herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Ancak yıllık kira tutarı HMK m. 200/1 hükmündeki tutardan fazla olan bir kira sözleşmesini sona erdirme amacıyla yapılan fesih bildiriminin tanıkla ispatlanamaması gerekeceği için fesih bildiriminin yazılı ya da noter aracılığıyla yapılmasında fayda vardır. Ancak bu koşul, geçerlilik koşulu olmayıp ispat koşuludur³⁹.

Konut ve çatılı işyeri kiralarının fesih bildirimin TBK m. 348'e göre yazılı şekilde yapılması ise geçerlilik koşuludur⁴⁰. Ancak adi yazılı şekilde yapılacak bir

³⁶TMK m. 704' göre taşınmaz mallar, arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilmiş bağımsız ve sürekli haklarla kat mülkiyetinde kayıtlı bağımsız bölümlerdir.

³⁷TMK m. 728'e göre, başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar taşınır yapıdır.

³⁸Hükmün uygulanabilmesi için taşınmazın bulunduğu yer, hangi amaçla kullanıldığı, mobilyalı olup olmadığı gibi özel niteliklerinin bir önemi yoktur. (Zevkliler/Ertaş/Havutçu/Aydoğdu/Cumalıoğlu, s.340.)

³⁹Gülşah Sinem Aydın, **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)**, 1.b, İstanbul: On İki Levha Yayınevi, 2013, s.87-88.

⁴⁰Kılıçoğlu TBK m. 348'de yazılı şeklin geçerlilik koşulu olarak kabul edilmesini eleştiriyor. Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesindeki fesih bildirimi uyuşmazlık konusu yapılmadığı sürece bunun bir geçerlilik şekli olduğunu belirlemenin isabetli olmadığını, buradaki şeklin geçerlilik değil, ispat şekli

bildirim yeterli olacaktır. Yine de ispat kolaylığı bakımından bildirimin iadeli taahhütlü mektup, telgraf veya noter vasıtasıyla yapılması daha yerinde olacaktır⁴¹.

2. Olağanüstü Fesih

Olağanüstü fesih, belirli veya belirsiz süreli borç ilişkilerini, ortaya çıkan bazı sebepler dolayısıyla taraflardan birinin tek taraflı irade beyanı ile süresinden önce ileriye etkili olarak sona erdirmeye imkanı veren fesihtir⁴². Bunun için, bir sürekli borç ilişkisinin ifası sırasında, tarafların öngöremedikleri bazı sebeplerin ortaya çıkmış olması sebebiyle borç ilişkisinin temelinin çökmüş veya artık devamının taraflardan beklenemeyecek ölçüde değişmiş olması gerekir⁴³.

Olağanüstü feshin olağan fesihten en önemli farkı, feshin geçerli bir nedene dayandırılmak zorunda olmasıdır. Çünkü fesih sebebinin varlığı olağanüstü feshin hukuki şartı olarak kabul edilir⁴⁴. Beyan yapıldığı sırada sebep henüz mevcut değilse, fesih geçersiz olur ve sonrasında meydana gelen bir sebebe dayanılarak bu beyan geçerli kabul edilemez. Sonradan ortaya çıkan durum ancak yeni bir olağanüstü fesih beyanına sebep olabilir.

Fesih sebebinin varlığı olağanüstü fesih için hukuken şart olsa da bu sebebin muhataba bildiriminin zorunluluğuna ilişkin kanunda bir düzenleme yoktur. Ancak dürüstlük kuralı gereğince bildirme yükümlülüğü doğacak bir durum söz konusuysa bildirmek gerekmektedir. Eğer bildirilmemişse feshin geçersizliğine hükmedilmemeli, sadece muhatabın sebebin bildirilmemesi dolayısıyla uğramış olduğu zarar tazmin edilmelidir⁴⁵.

olması gerektiğini belirtiyor. (Ahmet M. Kılıçoğlu, **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler**, Rapor, Ankara: Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2008, s.82).

⁴¹ Murat Doğan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, 1.b., Ankara: Adalet Yayınevi, 2011, s.66.

⁴² Seliçi, s.156.

⁴³ Altınok Ormancı, s.93.

⁴⁴ Seliçi, s.158.

⁴⁵ Seliçi, s.160 vd.

Olağanüstü fesih önelsiz fesih olarak kabul edilir. Yani fesih beyanı karşı tarafa ulaştığı anda sürekli borç ilişkisi derhal sona erer⁴⁶. Ancak aşağıda açıklanacak olan, kira sözleşmesindeki önemli sebeplerle ve kiracının ölümü nedeniyle ortaya çıkan olağanüstü fesih hallerinde de görüleceği üzere istisnai olarak kira sözleşmesinin olağanüstü feshini kanun koyucu önelli kılmıştır.

a) Kira Sözleşmesinde Olağanüstü Fesih Halleri

Sürekli edimli bir borç ilişkisi niteliği taşıyan kira sözleşmeleri için de olağanüstü fesih imkanı mümkündür. TBK m. 331'deki önemli sebeplerle fesih, m. 316'daki özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırılık, m. 332'deki kiracının iflası ve m. 333'deki kiracının ölümü kira sözleşmelerindeki olağanüstü fesih halleri olarak kabul edilmiştir.

Aşağıda ayrıntılı bir şekilde incelenecek olan kira sözleşmesinin önemli sebeplerle feshini düzenleyen TBK m. 331'de taraflardan her birinin sözleşmenin devamının kendisi için çekilmez hale gelmesi durumunda yasal fesih sürelerine uyarak sözleşmeyi her zaman feshedebileceği düzenlenmiştir.

TBK m. 332'ye göre ise kiracı kiralananın tesliminden sonra iflas eder ve işleyecek⁴⁷ kiralar için uygun bir süre içinde güvence vermezse, kiraya veren kira sözleşmesini herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir. Bu hükmün uygulanabilmesi için mahkemece İİK m. 173 vd. gereği kiracının iflasına karar verilmiş olması gerekir⁴⁸. Burada kanun koyucu, kira sözleşmesinin diğer olağanüstü fesih hallerinden farklı olarak derhal feshe imkan vermiştir.

Yine TBK m. 333'de düzenlenen kiracının ölümü halinde mirasçılara tanınan olağanüstü fesih imkanının kullanılabilmesi için yasal fesih bildirim sürelerine uyularak en yakın fesih dönemi sonu için kira sözleşmesinin feshedebileceği düzenlenmiştir.

⁴⁶Serozan, s.116.

⁴⁷818 Sayılı eBK m. 226'dan farklı olarak birikmiş kira alacağına ilişkin güvence istenmesine ilişkin düzenlemeye yer verilmemesinin sebebi Gerekeçede, birikmiş kira bedellerinin talep edilmesinin genel hükümlere tabi bulunması olarak gösterilmiştir.

⁴⁸Zevkliler/Ertas/Havutcu/Aydoğdu/Cumalioglu, s.527.

Burada fesih hakkı sadece kiracının mirasçılara tanınmıştır⁴⁹. Mirasçıların kanuni veya atanmış mirasçı olmalarında herhangi bir fark yoktur. Ancak mirasçıların bu fesih hakkını elbirliği ile kullanmaları gerekir⁵⁰. Eğer ki kiracı sıfatı bir tüzel kişiye aitse ve tüzel kişilik son buluyorsa bu durumu kiracının ölümüne benzeterek kira sözleşmesinin feshedilebilmesi mümkün değildir⁵¹. Yine kiracı sıfatını birden fazla kişi taşıyorsa ve bunlardan biri ölürse TBK m. 333 yerine TBK m. 331 hükmünün uygulanması gerekir⁵².

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için ise TBK m. 333 yerine TBK m. 356 uygulanır. TBK m. 356'ya göre ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydıkları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebileceklerdir.

C) Fesih Kavramının Çeşitli Kavramlardan Farkları

1. Dönme ve Fesih Kavramlarının Farkları

Dönme hakkı, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde şekle bağlı olmayan, henüz ifa edilmemiş edim yükümlülüklerini sona erdirip, daha önce yerine getirilmiş edimlerin iadesi borcu doğuran, yenilik doğuran bir haktır⁵³.

Dönme beyanının sonuçlarının nasıl olacağına ilişkin doktrinde iki farklı görüş vardır. Klasik dönme teorisine göre, sözleşmeden dönme halinde sözleşme ilişkisi sona erer, bu sebeple sözleşme ilişkisi taraflar için artık hiç borç doğurmaz ve önceden doğmuş borçlar da sona erer; ifa edilen edimler ise sebepsiz zenginleşme hükümlerine

⁴⁹818 Sayılı eBK m. 265'te kiraya verene de kiracının ölümü durumunda fesih imkanı tanınmıştı. Ayrıca ancak süresi bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmeleri için bu fesih imkanı mümkündü. Süresi belirsiz kira sözleşmelerinde bu hükmün uygulanma imkanı yoktu.

⁵⁰Ercan Akyiğit, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, 1.b., Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012, s.138.

⁵¹Abdülkadir Arpacı, **Kira Hukuku ve Uygulaması**, İstanbul: Temel Yayınları, 2002, s.148; Yavuz, s.286.

⁵²Aydın Zevkliler, Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Ankara: Turhan Kitabevi, 16.b., 2016, s.322.

⁵³Vedat Buz, **Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme**, Ankara: Yetkin Yayınları, 1998, s.65.

göre geri istenebilir⁵⁴. Yeni dönme teorisine göre, dönme ile sözleşme ortadan kalkmaz; sadece sözleşmenin içeriği değişir ve böylece daha önce ifa edilen edimlerin iadesi açısından taraflar arasında bir tasfiye ilişkisi doğar. İfa edilen bu edimler de sebepsiz zenginleşme davası ile değil, akdi dava ile talep edilebilir⁵⁵. Kanaatimizce de dönme beyanı sözleşmeyi derhal ortadan kaldırmayıp tasfiye ilişkisine sokar. Borç ilişkisi tasfiye edilinceye kadar tasfiyeye ilişkin taleplerin akdi niteliği devam eder.

Dönme hakkı yenilik doğuran hak niteliği taşıdığı için, bu hakların özelliklerini taşır ve şarta bağlanamaz; ayrıca karşı tarafa ulaştıktan sonra karşı tarafın onayı olmaksızın tek taraflı irade beyanı ile geri alınamaz⁵⁶. Sözleşmeden dönülmüşse, alacaklı kendi borcunu ifadan kurtulur ancak artık aynen ifayı da talep edemez; ayrıca taraflar daha önce ifa amacıyla verdikleri şeylerin iadesini de talep edebilirler⁵⁷. Dönme hakkının kullanılabilmesi için karşı tarafın kusurlu olması şart değildir⁵⁸; kusur, tazminatın belirlenmesinde önemlidir.

Dönme hakkından kısaca bahsettikten sonra dönme ve fesih hakkının birbirinden farklarını ele alabiliriz. İlk olarak, dönme sözleşme ilişkisini geçmişe etkili olarak (ex tunc), fesih ise sözleşme ilişkisini ileriye etkili olarak (ex nunc) sona erdirir. Yani fesih hakkının kullanılmasından önceki dönemde tarafların yerine getirdikleri edimlerin iadesi gerekmediği gibi, bu dönemde taraflar arasında doğmuş olan alacak ve borçlar sona ermeyip, geçerliliklerini sürdürürler. Ancak bazen bir sürekli edimli sözleşmenin fesihle sona erdirilmesi halinde de iade yükümlülüğü doğar. Örneğin, bir kira sözleşmesinin feshi halinde kiracı kira konusu malı, kiralayan ise kiracı tarafından ödenen güvence bedelini iade etmekle yükümlüdür. Ancak buradaki iade yükümlülüğü sözleşmeden dönme halinde ortaya çıkan iade yükümlülüğü ile aynı değildir. Bu tür iade yükümlülükleri feshin hukuki sonucu olmayıp, daha önce sözleşmede kararlaştırılan veya kanunda öngörülen ve fesih hakkının kullanılması ile muaccel hale

⁵⁴Oğuzman/Öz, s.525; Kenan Tunçomağ, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.I., 6.b., İstanbul: Sermet Matbaası, 1976, s.951.

⁵⁵Serozan, s.170.

⁵⁶Hüseyin Hatemi, Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, 4.b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017, s.285.

⁵⁷Zevkliler/Ertas/Havutcu/Aydoğdu/Cumalıoğlu, s.340.

⁵⁸Rona Serozan, Necip Kocayusufpaşaoğlu, Hüseyin Hatemi, Abdulkadir Arpacı, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İfa- İfa Engelleri- Haksız Zenginleşme**, C.III, 6.b., İstanbul: Filiz Kitabevi, 2014, s.235.

gelen yükümlülüklerdir⁵⁹. Serozan ise dönme ile fesih arasındaki ayrımı dönmenin ex tunc, feshin ex nunc ortadan kaldırıcı güç taşımasında görmemektedir. Feshin ve dönmenin sözleşmeyi geçmişe etkili olarak ortadan kaldırma özelliklerinin olmadığını; dönmenin sözleşme ilişkisini çözdüğünü, feshin ise sözleşme ilişkisini sadece sona erdirdiğini kabul etmektedir⁶⁰.

Bir diğer fark, fesih ifasına başlanmış sürekli edimli borç ilişkileri için söz konusu olurken, dönme ani edimli borç ilişkileri için söz konusu olabilir⁶¹. Nitekim TBK m. 126'da ifasına başlanmış sürekli edimli sözleşmelerde, borçlunun temerrüdü halinde alacaklıya sözleşmeyi fesih hakkı tanınmıştır⁶². Böylece ifasına başlanmış sürekli borç ilişkilerinin geçmişe etkili olarak iade talebinde bulunma halinde doğabilecek olumsuz sonuçların önüne geçilebilecektir.

Fesih bütün sürekli edimli borç ilişkileri için mümkünken, dönme sadece her iki tarafa borç yükleyen gerçek anlamda karşılıklı sözleşmelerde söz konusudur⁶³. Yani fesih, ister tek tarafa borç yüklesin (örneğin ödünç sözleşmesi), ister her iki tarafa borç yüklesin (örneğin kira sözleşmesi) tüm sürekli edimli borç ilişkileri için söz konusu olabilir.

Olağan feshin, tek taraflı olarak herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirdiğini yukarıda belirtmiştik. Bu şekilde, herhangi bir sebebe dayanmadan serbestçe kullanılabilecek olağan bir dönme hakkından bahsedilmesi mümkün değildir. Dönme bu anlamda daima olağanüstü bir haktır. Dönme hakkının kullanılabilmesi için

⁵⁹Buz, **Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme**, s.83.

⁶⁰Serozan, s.118.

⁶¹Serozan, s.120.

⁶²818 Sayılı eBK'da borçlu temerrüdüne ilişkin hükümler ani edimli sözleşmeler dikkate alınarak hazırlanmıştı. Alacaklıya tanınan ilişkiyi sona erdirmeye hakkı, sözleşmeyi kurulduğu zamana giderek geçmişe etkili olarak ortadan kaldırmayı sağlayan dönme hakkıdır. Madde 106/2'de fesih kelimesi kullanılmakla birlikte, doktrinde değiştirici yorumla, sözleşmeden dönmenin düzenlendiği kabul ediliyordu. Yeni kanunda ise ifasına başlanmış sürekli edimli borç ilişkileri için ayrıca bir madde düzenlenmesi karışıklıkların giderilmesi açısından olumludur. Ayrıntılı bilgi için bkz. Herdem Belen, **6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler (Kısa Şerh)**, 1.b., İstanbul: Beta Yayınları, 2014, s.303 vd.

⁶³Serozan, s.120.

olağanüstü fesihte olduğu gibi mutlaka sözleşmeye aykırı bir davranışın olması gerekir⁶⁴.

Son olarak fesih ve dönme bakımından bu hakların kullanılması üzerine talep edilebilecek tazminatın türü açısından fark olduğu ileri sürülüyor. Fesih halinde müspet, dönme halinde menfi zararın istenebileceği konusu tartışmalıdır. Klasik dönme teorisini benimseyenler, dönme durumunda sözleşme geçmişe etkili olarak sona erdiği için sadece menfi zararın istenebilmesinin daha uygun olacağını ileri sürerler⁶⁵. Yeni dönme teorisini benimseyenler ise, dönme bildirimi ile borç ilişkisi ortadan kalkmadığı için alacaklının sadece menfi zararı isteyebileceğine yönelik yapılacak bir sınırlamanın doğru olmadığını kabul ederler⁶⁶. Kanaatimizce menfi zarar giderimi esas olmakla birlikte hakkaniyet gerektiriyorsa bu giderim müspet zararı da kapsayabilmelidir⁶⁷.

2. İptal ve Fesih Kavramlarının Farkları

İptal hakkı iki şekildedir. İlki gerçek anlamda iptal hakkı doğuran iptal edilebilirliktir. Buna göre, en başta hüküm doğuran ancak iptal edilebilir nitelikteki sözleşmede iptal hakkına sahip kişi iptal beyanını kullanarak sözleşmeyi baştan itibaren geçersiz hale getirebilir. Diğer şekilde ise gerçek olmayan anlamda iptal hakkı doğuran iptal edilebilirlik durumudur. Buna göre de baştan itibaren hüküm doğurmayan sözleşmede süresi içinde iptal hakkı kullanılırsa bu hükümsüzlük kesinleşmekte ve sözleşme baştan itibaren geçersiz olmaktadır. Aksi takdirde, sözleşme yapıldığı andan itibaren geçerli olmaktadır. Yani ortada düzelebilir hükümsüz bir durum vardır⁶⁸.

İptal ile fesih arasındaki en önemli fark, bu hakların kullanılma durumları ile alakalıdır. İptal hakkının kullanılacağı bir sözleşmede baştan sakatlık vardır. Fesihte ise her türlü sakatlıktan arı bir sözleşme söz konusudur. Yani fesih hakkı iptalde olduğu gibi sözleşmenin kuruluşu aşamasında değil, geçerli olarak kurulan bir sözleşmenin ifası aşamasında söz konusu olabilir.

⁶⁴Bu kuralın istisnalarını, serbestçe kullanılmak üzere sözleşmede saklı tutulmuş dönme hakkı ve TTK'da düzenlenen pişmanlık navlunu ödeyerek sözleşmeden dönme hakkı oluşturur. Bkz. Serozan, s.120.

⁶⁵Oğuzman/Öz, s.528; Zevkliler/Ertaş/Havutçu/Aydoğdu/Cumalıoğlu, s.341.

⁶⁶Serozan, s.582 vd.

⁶⁷Hatemi/Gökyayla, s.287.

⁶⁸Ayrıntılı bilgi için bkz. Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s.586 vd.

İptal, her türlü hukuki işlem bakımından söz konusu iken, fesih sürekli edimli borç ilişkileri için söz konusudur.

İptal hakkı niteliği gereği sadece kanunda öngörülebilir. Fesih hakkı ise kanunda öngörülebileceği gibi tarafların iradeleri ile sözleşmede de kararlaştırılabilir.

3. Geri Alma ve Fesih Kavramlarının Farkları

Geri alma hakkı, irade beyanının hukuki sonuç doğurmasını önleyebilme, verilmiş bir yetkiyi geri çekebilme, rıza beyanlarını ve üçüncü kişi yararına sözleşmedeki lehtar kayıtlarını silebilme ya da vekilin işi yürütme hakkına son verebilme gibi pek çok yönü ve işlevi olan bozucu yenilik doğuran bir haktır⁶⁹. Özellikle Tüketicuyu Koruma Kanunu'nda yer alan, cayma hakkı da denilen bu hak son yıllarda bazen dönmeye bazen de feshe benzeyen yönleriyle sık kullanılan bir haktır.

Fesih ve geri alma hakkı arasındaki farklara gelince; fesih ister tek tarafa borç yüklesin, ister her iki tarafa borç yüklesin tüm sürekli edimli borç ilişkileri için söz konusu iken, geri alma genellikle tek taraflı hukuki işlemler, tek tarafa veya eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde söz konusudur. Buna bağlı olarak da fesih hakkı sözleşmenin her iki tarafına da tanınmışken, geri alma hakkı sözleşmenin özel olarak himaye altına alınmış tek bir tarafı için söz konusu olabilir.

Geri alma hakkı kural olarak nedensiz olarak kullanılabilen bir haktır. Her ne kadar olağan fesihte de herhangi bir nedene dayanmaksızın sözleşme feshedilebilse de yukarı da açıklandığı üzere dürüstlük kuralına, fesih bildirim süre ve dönemlerine uyma gibi bazı sınırlamalara uyulması gerekmektedir.

Geri alma hakkı kayıtsız, koşulsuz ve hiç beklenmeksizin kullanılabilen bir haktır. Olağan fesihte ve bazı durumlarda olağanüstü fesihte ise fesih sürelerine ve dönemlerine uyularak bu haklar kullanılabilir.

⁶⁹Kocayusufoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s.236.

Feshin kullanılması ile ortaya çıkan iade yükümleri akdi nitelik taşıırken, geri alma sebepsiz zenginleşmenin iade borcunun kapsamı altındadır.

D) Haklı Sebep Kavramı

Borçlar Kanunu'nda haklı sebebin ne olduğuna ilişkin genel bir tanım yoktur ve hangi hallerin haklı sebep olarak kabul edileceğine ilişkin kazuistik bir sayım yapılmamıştır⁷⁰. Ancak genel olarak haklı sebep, sözleşmeye devamı dürüstlük kuralına göre sözleşme süresinin dolmasına veya en yakın olağan fesih süresine kadar beklenemeyecek hale getiren şartlara denilebilir⁷¹.

Kanunda genel bir tanım yapılmadığı için ortaya çıkan durumda TBK m. 331 anlamında haklı sebebin varlığı veya yokluğu konusunda hakime takdir yetkisi tanınmıştır. Hakim, somut bir durumda haklı sebebin bulunup bulunmadığını bir değerlendirme yaparak karar verecektir. Hakim bu değerlendirmeyi yaparken durumun öneminden hareket ederek, tarafların menfaat durumlarını da dikkate alarak, hukuki güven ve istikrarın korunması için sözleşmenin ayakta kalmasını gerektirecek şekilde hareket etmelidir⁷². Hakime tanınan bu takdir yetkisi de sınırsız değildir. TMK m. 4 gereğince hakim, hukuka ve hakkaniyete göre karar vermelidir⁷³. Hakim karar verirken hukukun genel ilkelerinden, anayasal değerlerden, hayat tecrübelerinden ve yargı kararları ile doktrinden yararlanabilir⁷⁴.

Haklı sebep ortaya çıkaran durumlar, kötü ifa, temerrüt gibi sözleşme taraflarından kaynaklanabileceği gibi, işlem temelinin çökmesi gibi tarafların dışında kalan sebeplerden de kaynaklanabilir. Ancak olguların ortaya çıkması haklı sebep oluşması için tek başına yeterli değildir. Olgunun aynı zamanda çekilmezlik niteliği de

⁷⁰Seliçi, s.186.

⁷¹Altınok Ormancı, s.133.

⁷²İbrahim Kaplan, **Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi**, 2.b., Ankara: Seçkin Yayınları, 2007, s.135.

⁷³Ancak Hatemi'ye göre, TMK m.4'de hakimin hukuk ve hakkaniyete göre karar verecek olduğunun denilmesi doğru olmamıştır. Sadece hakkaniyet denmesi yeterli idi. Çünkü buradaki "hukuk" terimi Almanca terimdeki "recht" in karşılığı olamaz. "Recht" in karşılığı olarak "Hak" denmesi daha uygun olurdu. "Hukuk" terimi tek başına kullanılırsa Tabi Hukuku değil, pozitif hukuku çağırır. Oysaki TMK m.4 ile hakim Tabi Hukuka gönderilmek istenmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz.Hatemi, s.100-101.

⁷⁴Altınok Ormancı, s.135.

taşıması gerekir. Çekilmezlik niteliği taşıyıp taşımadığı da dürüstlük kuralına göre değerlendirilir.

Ayrıca ortaya çıkan sebepler bu şartlara maruz kalan kişi açısından ağır olarak değerlendirilemiyorsa, haklı sebeple fesih mümkün olmaz. Örneğin, yeni ev sahibi kendisinden önceki ev sahibi açısından kira sözleşmesine devamı beklenemez kılan sübjektif sebeplere dayanarak sözleşmeyi feshedemez.

E) Kira Sözleşmesi Açısından Haklı (Önemli) Sebeple Fesih

1.Genel Olarak

6098 Sayılı TBK’da kira sözleşmesinin olağanüstü fesih halleri üç başlık altında düzenlenmiştir. Yukarıda da belirtildiği üzere TBK m. 331’deki önemli sebeplerle fesih, m. 332’deki kiracının iflası, m. 333’deki kiracının ölümü kira sözleşmesinin olağanüstü fesih halleri olarak kabul edilmiştir. TBK m. 331’deki önemli sebeple fesih hali, haklı sebeple fesih olarak da kabul edilir.

6098 Sayılı TBK m. 331 olağanüstü feshi düzenleyen genel norm olarak kabul edilir iken, kanun koyucu TBK m. 315,316,332,333 gibi haklı sebebe ilişkin özel hükümler de düzenlemiştir. Hakim görüş, TBK m.331’in diğer özel hüküm niteliğindeki olağanüstü fesih sebeplerinin şartlarının hiç veya tamamen gerçekleşmediği hallerde uygulanabileceğidir⁷⁵.Yani her ne kadar kira sözleşmesinin olağanüstü feshi başlığı altında kiracının ölümü ve kiracının iflası sayılmış olsa da bunlar özel hüküm niteliğinde olup, kira sözleşmesinin haklı sebeple feshini düzenleyen genel hüküm, m. 331’deki önemli sebeple fesihtir. Bu sebeple çalışmamızın bu kısmında kira sözleşmesinin haklı sebeple fesih hali olarak TBK m. 331 hükmü incelenecektir⁷⁶.

6098 Sayılı TBK m. 331’e göre; “Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.

⁷⁵Gümüş, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, s.320.

⁷⁶Kanunda “önemli” sebep ifadesi kullanıldığı için, bundan sonraki bölümlerde haklı sebep yerine önemli sebep ifadesi kullanılacaktır.

Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.’’

2. Önemli Sebeple Feshin Uygulama Alanı

Kanunda kira ilişkisinin devamını taraflardan biri için çekilmez hale getiren durumun varlığı halinde önemli sebebin ortaya çıkacağı belirtilmiş ancak önemli sebebin ne olduğu hususunda genel ve kesin bir tanım yapılmamıştır. Genel olarak bir tanım vermek gerekirse önemli sebep, tarafların sözleşmeye temel kabul ettikleri şartlarla ilgili olan hususlarda, dürüstlük kuralı gereğince fesih beyanında bulunan tarafın kira ilişkisine devamını çekilmez hale getiren, bu sebeple de kira ilişkisinin feshedilmesini haklı gösteren sebeplerdir⁷⁷. Yani haklı sebeple aynı tanımın kabulü gerekir.

818 Sayılı eBK’da kira sözleşmesinin önemli sebeple fesih hali m. 264’te düzenlenmişti. Buna göre kira sözleşmesinin önemli sebeple feshedilebilmesi için sözleşme belirli süreli ve taşınmaz kirasına ilişkin olmalıydı⁷⁸. TBK m. 331’de düzenlenen önemli sebeple fesih imkânında ise bu hak, kiracıya ve kiraya verene hem taşınır hem de taşınmaz kiralrı için tanınmıştır. Ayrıca kira sözleşmesinin belirli süreli olması şart olmadığı gibi, kiralananın kiracının kullanımına bırakılmış olması da şart değildir⁷⁹. TBK m. 331 hükmü konut ve çatılı işyeri kiralrı için de uygulanabilir⁸⁰.

6098 Sayılı TBK m. 331 hükmü olağanüstü bir fesih sebebi olarak kabul edilmişse de kanunda fesih beyanında bulunan tarafın yasal fesih bildirim sürelerine uyması gerektiği belirtilmiştir⁸¹. Yasal fesih bildirim süreleri olarak TBK m. 329 ve m.

⁷⁷Aydın, s.185.

⁷⁸Tandoğan, s.231.

⁷⁹Turgut Akıntürk, Derya Ateş, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri**, 26.b., İstanbul: Beta Yayınları, 2017, s.272.

⁸⁰Zevkliler/Ertaş/Havutçu/Aydoğdu/Cumalıoğlu, s.526.

⁸¹Dayanılan sona erme sebebi hem önemli sebep hem de özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırılık teşkil edip, TBK m.316/3 hükmüne göre kiracıya süre verilmesine gerek olmayan bir durum da söz konusuysa kiraya veren yazılı bir bildirimle kira sözleşmesini derhal sona erdirebilir. (Emre Gökyayla, ‘‘İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler’’, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, Y.4, S.14, 2013, s.163, dph. 20).

330'daki sürelerle bakılmalıdır. Fesih beyanı için bu sürelerle uyulduktan sonra ayrıca bir fesih dönemine uyulmasına gerek yoktur.

3. Önemli Sebeple Fesih Hallerinin Tespiti

Kira sözleşmesinin tarafları sözleşme ile bazı halleri önemli sebep olarak kabul edebilirler ve bu hallerin ortaya çıkması halinde sözleşmenin TBK m. 331 uyarınca olağanüstü feshedileceğini kabul edebilirler⁸². Ancak sözleşme ile önemli sebeple fesih imkanı ortadan kaldırılamaz. Çünkü TBK m.331 hükmü emredici bir hükümdür⁸³.

Önemli sebeplerin tespiti konusunda TMK m. 4 uyarınca hakimın takdir yetkisi vardır. Hakim bu yetkiyi kullanırken önemli sebebi ileri sürüp fesih talep eden tarafın dürüstlük kuralına uygun olarak sözleşmeye devamının mümkün olup olmadığını göz önünde tutmalıdır⁸⁴. Ancak hakim önemli sebebi kendiliğinden göz önüne alamaz. Bu sebeple sözleşmeyi fesheden tarafın önemli sebebin ne olduğu belirtmesi ve ortaya çıkan olgunun kendisi için kira sözleşmesinin devamını çekilmez hale getirdiğini ispatlaması gerekir.

Önemli sebeplerin tespitindeki en temel unsur çekilmezlik durumunun varlığıdır. Çekilmezlik durumu sözleşmenin devamı sırasında ortaya çıkabileceği gibi, başlangıçta da olabilir. Hakim, her somut olaya göre çekilmezlik durumunun varlığını belirler. Hakim, çekilmezlik durumunun varlığını belirlerken bazı kıstaslara dikkat etmelidir. Bunlar; bazı durumlarda sözleşmenin kalan süresi, çekilmezliğe yol açan sebebin geçici olmaması, çekilmezliğe yol açan sebebin sözleşmenin kurulması veya devamı sırasında öngörülemez nitelikte olması ve çekilmezlik sebebiyle fesih beyanında bulunan tarafın fesih sebebinin oluşmasında kusurunun bulunmamasıdır⁸⁵.

Önemli sebepler objektif ve subjektif nitelikte olabilirler. Objektif nitelikteki önemli sebepler taraflardan birinin şahsından kaynaklanmayan, savaş, ağır ekonomik

⁸² Mustafa Reşit Karahasan, **Türk Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri: Notlandırılmış Yasa Maddeleri ve Yargıtay Kararları**, C.4, İstanbul: Beta Yayınları, 2004, s.189.

⁸³ Zevkliler/Gökyayla, s.324.

⁸⁴ Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı, **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992, s.248.

⁸⁵ Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku, C.II**, 1.b., İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2014, s.233 vd.

kriz, doğa olayları gibi dış etkenler kaynaklı sebeplerdir⁸⁶. Subjektif nitelikteki önemli sebepler ise taraflardan birinin şahsından kaynaklanan sebeplerdir. Bunlar, kiracının isteği dışında başka şehre tayininin çıkması, ayağını kırması sonucunda asansör olmayan apartmanın dördüncü katındaki kiraladığı eve artık çıkamayacak olması gibi kiracıdan kaynaklanan sebepler olabilirler⁸⁷. Aynı şekilde kiraya verenin kişiliğinden kaynaklanan sebeplerle de kira sözleşmesi önemli sebeple feshedilebilir. Örneğin, kiracının kiraya verenin eşiyle bir ilişkisi olduğunu öğrenmesi durumunda kiraya veren kira sözleşmesini önemli sebeple feshedebilir.

Yargıtay'ın bir kararında arsanın 10 yıl süreyle kiralandığı, kiraya verenin 8 yıl sonra kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile arsaya inşaat yaptıracığından bahisle sözleşmenin önemli sebeple feshini talep ettiği, bir sözleşme tarafının yalnız sözleşme kurulması esnasında önceden öngörülemez durum ve koşullara dayanabileceği ancak dava konusu olaydaki olasılığın baştan itibaren hesaba katılması gerektiği için önemli sebeple feshe neden olamayacağının kabulü gerekeceği belirtilmiştir⁸⁸. Ancak somut olayda örneğin, kömür deposu olarak kullanılmak üzere 20 yıl süreyle kiraya verilmiş olan arsa imara açılmış ve çevresinde yapılaşma başlamışsa, kiraya verenin kiraya verdiği arsaya inşaat yapmak için sözleşmeyi feshetmek istemesi kiraya veren açısından ekonomik yönden çekilmez hal olarak kabul edilerek TBK m. 331 gereği fesih sebebi sayılabileceği görüşü de mevcuttur⁸⁹.

Ekonomik gerekçelerle de kira sözleşmesi önemli sebeple feshedilebilir. Ancak ekonomik şartların değişmesi sebebiyle fesih halinin ortaya çıkabilmesi için, sözleşmenin kuruluşu sırasında öngörülmesi mümkün olmayan, taraflardan biri için yıkıcı bir etkisi olacak şekilde sürekliliği olan ve sözleşmenin amacına ulaşılmasını imkansızlaştıracak bir durumun olması gerekmektedir⁹⁰. Kira bedelinin düzenli ödenmemesi önemli sebeple fesih hali olarak kabul edilemez. Çünkü söz konusu durum TBK m. 315'te özel olarak düzenlendiği için öncelikle özel hükmün uygulanması

⁸⁶Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 10.b., Ankara: Yetkin Yayınları, 2014, s.298.

⁸⁷Tandoğan, s.232.

⁸⁸Yarg. 6.H.D. 23.3.1999,E. 1999/2310,K. 1999/2904 (www.kazancı.com).

⁸⁹Efrail Aydemir, **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 2.b., Ankara: Seçkin Yayınları, 2013, s.139.

⁹⁰Nihat Yavuz, **Türk Kira Hukuku, C.III**, Ankara: Yetkin Yayınları, 2003, s.3781.

gerekir. Nitekim Yargıtay’ın bir kararında, kiraya verenin dava dilekçesinde sözleşmenin kendisi için çekilmez hale gelmesi nedeni olarak kira ve aidat parasının düzenli ödenmemesi sebebine dayandığı, ancak bu halin TBK m. 315 ve m. 352/2 hükümlerinde düzenlendiği, ancak kiraya verenin bu sebeplere dayanmayıp TBK m. 331’e dayanmasının doğru olmadığı belirtilmiştir⁹¹. Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarına göre kira bedelinin azlığı kiraya veren yönünden, kira bedelinin fazlalığı da kiracı yönünden tek başına önemli sebeple fesih hali olarak kabul edilemez⁹². Çünkü bu durumlarda kira bedelinin uyarlanması için dava açılması gerekmektedir.

4. Önemli Sebeple Feshin Sonuçları

Önemli sebeple fesih sonucunda kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erer. Feshin ileriye etkili olarak sona ermesi yukarıda ayrıntılı şekilde açıklandığı için tekrara düşmemek adına bu kısımda yeniden bahsedilmeyecektir.

Önemli sebeple feshin bazı parasal sonuçları ortaya çıkabilmektedir. BK m. 264’te kira sözleşmesini önemli sebeple feshetmek isteyen tarafın diğer tarafa tam bir tazminat vermesi, eğer kira sözleşmesi bir sene veya daha uzun bir süre için yapılmışsa verilecek tazminatın altı aylık kiradan az olamayacağı kabul edilmişti. Ayrıca kiracı, kendisine tazminat verilmedikçe taşınmazı terke zorlanamazdı. TBK’da ise m. 331/2 gereğince tazminat konusunda hakime takdir yetkisi tanınmış ve hakimın durum ve koşullara göre olağanüstü feshin parasal sonuçlarına hükmedeceği düzenlenmiştir. Böylece yeni kanun ile hakimın parasal sonuçlara ilişkin takdir hakkının sınırları kaldırılmıştır⁹³. Bu durumun kira sözleşmesindeki önemli sebeple feshin uygulanabilirliğini arttırdığı ve isabetli bir düzenleme olduğu, ancak kanunda geçen parasal sonuçlar ifadesinin çok da anlaşılabilir olmadığı ileri sürülmüştür⁹⁴. Ancak kanunda geçen ‘‘parasal sonuçlar’’ ifadesinden fesih muhatabının ifa menfaati kaybı, yani müspet zararı anlaşılmalıdır⁹⁵.

⁹¹Yarg. 6.H.D 27.10.2015,E. 2015/7331,K. 2015/9163 (www.kazancı.com).

⁹²Bkz. Yarg. 13.H.D. 4.3.2002,E. 2002/10836,K. 2002/2023, YHGK. 19.2.2003,E. 2003/13-99, K. 2003/87 (www.kazancı.com).

⁹³Turgut Öz, **Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler**,2.b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012, s.67.

⁹⁴Halil Akkanat, ‘‘Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi’’, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu: Makaleler-Tebliğler**, der. Murat İncoğlu, İstanbul, 2012, s.265-266.

⁹⁵Gümüş, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, s.323.

Hakimin tazminatı neye göre belirleyeceği hususunda kanunda herhangi bir açıklık yoktur. Kalan süredeki tüm kira bedellerinin ödenmesi haksızlık olacağı gibi hiç tazminat ödenmemesi de doğru olmayacaktır. Burada hakim tazminatı belirlerken kiraya verilen yerin özelliklerini de göz önüne alarak, sözleşmesi feshedilen kiralananın ne kadar sürede yeniden kiraya verilebileceğine göre bir tazminat belirlemelidir⁹⁶. Ayrıca hakim tazminatı belirlerken kiraya verenin kira bedeli kayıplarını, kiracının ticari faaliyetine ilişkin uğradığı kayıpları, ilan ve taşınma masraflarını, kiracının daha yüksek bedelle yeni bir yer kiralamak zorunda kalması gibi durumları göz önüne almalıdır⁹⁷. Fesih muhatabının kusurlu olması ve kusurunun derecesi, zararı azaltma yükümlülüğüne aykırı davranması gibi durumlar da tazminatın artmasına yol açacak sebeplerdir⁹⁸. Ancak hakimin mutlaka bir bedel kararlaştırması zorunlu değildir. Eğer fesih muhatabının herhangi bir zararı yoksa fesheden için tazminat sorumluluğunun doğduğunu kabul etmek doğru olmayacaktır. Ya da örneğin, kiraya verenin sonradan kiracısı ile ölen eşi arasında bir ilişki olduğunu öğrenmesi durumunda önemli sebeple fesih dolayısıyla tazminata hükmedilmesi hakkaniyetli olmayacaktır⁹⁹.

Taraflar kendi aralarında önemli sebeple fesih halinde tazminata hükmedilemeyeceğini kararlaştırabilirler. Ancak hakimin parasal sonuçlara ilişkin takdirde bulunma yetkisini, aralarında anlaşarak ortadan kaldıramazlar¹⁰⁰.

6353 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a göre 6098 sayılı TBK'nın bazı maddelerinin uygulanması TBK'nın yürürlük tarihi olan 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmiştir. Uygulanması ertelenen maddeler arasında TBK m. 331 de vardır. Bu sebeple 1.7.2020 tarihine kadar sözleşmede önemli feshe ilişkin hüküm varsa söz konusu hüküm, yoksa 818 Sayılı eBK m. 264 uygulanacaktır. Ancak erteleme sadece işyeri kiralalarında¹⁰¹ ve kiracısı tacir veya tüzel kişi olan kiralarda söz konusudur. AVM ve gayrimenkul

⁹⁶Aydemir, s.258.

⁹⁷Mustafa Kırmızı, **6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları: Açıklamalı- İctihath ve Dilekçe Örnekli**, 2.b., Ankara: Şen Matbaa, 2014, s.264.

⁹⁸Aydın, s.259.

⁹⁹İnceoğlu, **C.II**, s.256.

¹⁰⁰Gümüş, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, s.323.

¹⁰¹Çatılı işyeri kirası olmak zorunda değildir. Her türlü işyeri kirası dahildir.

yatırımcılarının yoğun lobi çalışmaları sonucunda gidilmiş olan bu ertelemede, sözleşmenin kiracı veya kiraya veren tarafından feshedilmiş olması arasında bir fark yoktur¹⁰². Ancak hükmün uygulanmasının ertelenmesi kiraya veren karşısında daha zayıf durumda olan kiracıların 8 yıl daha genel olarak lehlerine bir düzenlemenin uygulanmasından faydalanamayacakları sonucunu doğurmuştur.

¹⁰² Ahmet Türkmen, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerin Değerlendirilmesi”, **Ankara Barosu Dergisi**, S.1, 2015, s.354.

İKİNCİ BÖLÜM

ÖZENLE KULLANMA VE KOMŞULARA SAYGI GÖSTERME BORCU

I. Genel Olarak

6098 Sayılı TBK’da kiracının borçları başlığı altında birçok borç düzenlenmiştir. Bu borçlardan TBK m. 316’da düzenlenen özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu, kira bedelini ödeme borcundan sonra uygulamada sorunların en çok çıktığı borçlardan biridir.

6098 Sayılı TBK m. 316’ya göre; “Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür.

Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.”

6098 Sayılı TBK m. 316 kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler kısmında düzenlendiği için her tür kira ilişkisine uygulanabilir. Ancak TBK m. 316/3’de konut ve

çatılı işyeri kiralari için bazı durumların söz konusu olması halinde özel olarak ayrıca bir düzenleme getirilmiştir. Ayrıca ürün kirasına ilişkin TBK m. 364’de aynı yönde bir hüküm söz konusu olduğu için, ürün kirası açısından da m. 364 uygulanacaktır.

Maddede düzenlenen sürelerle ilişkin hükümler nispi emredici niteliktedir. Verilmesi gereken süreler uzatılabilir. Yine özen yükümlülüğünün içeriği de sözleşme ile hafifletilebilir veya daha ağır koşullar getirilebilir. Ancak kiraya veren lehine, ihtar çekme ve süre verme yükümlülüklerinin kaldırılması, sürenin kısaltılması gibi düzenlemeler geçersiz olacaktır¹⁰³.

818 sayılı eBK’nın 256¹⁰⁴.maddesi, TBK m.316’nın karşılığı niteliğindedir. Ancak eski ve yeni kanunda iki hüküm arasında bazı farklılıklar söz konusudur. Bu farklılıklardan yeri geldikçe bahsedilecektir.

II. Kiralananı Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcu

6098 Sayılı TBK m. 316/1’de kiracının kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanacağı belirtilmiştir. Madde başlığında her ne kadar özenle kullanma ön plana çıkartılmış olsa da kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanma ile özenle kullanma kavramları birbirinden farklı kavramlardır. Sözleşmeye uygun kullanım, sözleşmedeki hükümlerden dolayı kiracının yükümlülüklerini daha daraltıcı niteliktedir. Özenle kullanım borcu ise kiracının davranışlarını da kapsayan ve kiraya verene kiracıyı denetleme imkanı veren sözleşme hükümlerinin ötesi bir niteliktedir¹⁰⁵. Bu sebeple her iki kavramı ayrı ayrı ele alacağız.

¹⁰³Muratİnceoğlu, **Kira Hukuku, C.I**, 1.b., İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2014, s.362.

¹⁰⁴818 Sayılı eBK m.256’ya göre; “ Müstecir mecuru kullanırken tam bir ihtimam dairesinde hareket ve apartman icarında bina dahilinde oturanlara karşı icab eden vazifeleri ifa ile mükelleftir. Müstecir vukubulan ihtarla rağmen bu mükellefiyete daimi surette muhalefet eder yahut açıktan açığa fena kullanarak mecura daimi bir zarar ıras eylerse mucir tazminat ile birlikte icar akdinin hemen feshini talep edebilir.

Mecurda, icrası mucire ait tamirata lüzum hasıl olduğu yahut üçüncü bir şahıs mecur üzerinde bir hak iddia ettiği takdirde; müstecir, keyfiyeti hemen mucire ihbar etmekle mükelleftir. Aksi takdirde zarardan mesul olur.”

¹⁰⁵Acar, s.393-394.

A) Kiralananı Sözleşmeye Uygun Kullanma

Kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanma yükümlülüğü 818 Sayılı eBK m. 256'dan farklı olarak TBK m. 316'da açıkça düzenlenmiştir. Her ne kadar 818 Sayılı eBK m. 256'da sözleşmeye uygun kullanmadan açıkça bahsedilmemişse de uygulamada sözleşmeye aykırılıkların da bu madde kapsamında olduğu kabul ediliyordu.

1. Kullanım Amacına Uygun Kullanma

Kiracı kiralananı kullanma hakkına sahiptir. Ancak kiracının bu hakkını kullanması ürün kirasında olduğu gibi zorunlu değildir. Bu sebeple kiracı kiralananı kullanmak zorunda değildir. Ancak sözleşme ile bunun aksi kararlaştırılmış olabilir. Ya da işin mahiyetinden böyle bir sonuç çıkarılabilir. Örneğin, belli bir ticari işletme için özel olarak hazırlanmış bir yerin kirasında, müşteri çevresinin kaybedilmemesi için kullanma yükümlülüğü olduğunun kabulü gerekir¹⁰⁶. AVM kiralarında kiralanan dükkanın kullanılmaması alışveriş merkezinin genel itibarını kötü etkileyeceği ve alışveriş merkezine gelecek kişi sayısını azaltacağı için bu tür kira sözleşmelerinde genellikle kullanım yükümlülüğü kararlaştırılır¹⁰⁷. Son yıllarda kira bedellerinin yüksekliği sebebiyle özellikle yine AVM kiralarında kararlaştırılan kira bedelinin ciro üzerinden belirlenmesi halinde de taraflar arasında kiralananın kullanılması yönünde zımni bir anlaşmanın olduğunu kabulü gerekir¹⁰⁸.

Kiracı eğer kiralananı kullanıyorsa kiralananın özüne ve sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun kullanılmalıdır. Aksi takdirde kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırı davranmış olur.

Kullanım amacı, kiralananın ne için kullanılacağıdır. Taraflarca veya kiralananın niteliğine göre belirlenebilir¹⁰⁹. Kiralananın kullanım amacı dışındaki sınırlamalar ise, kullanım hakkına ilişkin sınırlamalar olabilir. Kullanım amacı, konut ve işyeri ayrımına

¹⁰⁶Yavuz, **C.III**, s.3375; Tandoğan, s.141.

¹⁰⁷İnceoğlu, **C.I**, s.380.

¹⁰⁸İnceoğlu, **C.I**, s.380.

¹⁰⁹Duygu Koçak Diker, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III)**, 1.b., İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2018, s.107.

ilişkin iken, kullanım hakkına ilişkin sınırlamalar, kiralananın kullanım şekline ilişkindir¹¹⁰. Örneğin, içinde ürün satılması için kiralanan yerde kullanım amacı, kiralananın işyeri olarak kullanılmasıdır. Kiralananda yürütülecek ticari faaliyetin konusunun yalnızca teknolojik ürünlerin satımı olarak belirlenmesi, kullanım amacı dışındaki sınırlamadır. Kiracının bu işyerinde, emlakçılık yapması veya ikinci el giysiler kiralaması sözleşmeye aykırı kullanım olur¹¹¹.

Kullanım amacının belirlenmesinde öncelikle taraflar arasındaki kira sözleşmesi hükümleri dikkate alınır. Kira sözleşmesinde taraflar özel bir kullanım amacı öngörmemişlerse, olağan kullanım amacı dikkate alınmalıdır. Olağan kullanım amacı da kiralananın niteliğine ve yerel adete göre belirlenir¹¹². Kiracının kullanma yetkisini aşan mahiyetteki fiili tasarrufu veya hukuki işlemi kiralananın ekonomik değerine ve durumuna olumlu yansıyacak olsa dahi kullanım amacına aykırılık söz konusu olur¹¹³.

Günümüzde konut veya işyeri olarak kiralanmış olan ancak ‘‘Home office’’ olarak adlandırılan hem konut hem de işyeri olarak karma nitelikte kullanılan yerlerin bu şekilde karma amaçlı kullanılmasının kullanım amacına aykırılık teşkil edip etmeyeceği sorunu ortaya çıkabilmektedir. Bu durumda kiralananın baskın kullanım şekli göz önüne alınmalıdır. Yani baskın kullanım şekli konut ise ve konut kirası olarak kiralanmışsa kiracının bilgisayar başında işlerini yürütmesi sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilemez. Kiracının yanında kendisinden başka kişilerin de çalışması, konuta sürekli müşterilerin girip çıkması ve artık konut kirası olarak kiraladığı yeri işlerinin merkezi haline getirmesi durumlarında sözleşmeye aykırılık söz konusu olabilir¹¹⁴. Ancak baskın kullanım ister konut ister çatılı işyeri olsun, uygulanacak hükümler TBK m. 339-356 arası olduğundan, sözleşmenin türünün belirlenmesinin pratik yararı yoktur¹¹⁵.

¹¹⁰Koçak Diker, s.109.

¹¹¹Koçak Diker, s.109.

¹¹²İnceoğlu, C.I, s.363.

¹¹³Koçak Diker, s.93.

¹¹⁴İnceoğlu, C.I, s.364.

¹¹⁵Koçak Diker, s.114.

Yargıtay, kafeterya olarak kiralanan yerin lokanta olarak kullanılmasını¹¹⁶, bay, bayan, hazır giyim ürünleri ve aksesuarlarının teşhir, pazarlama ve perakende satışının yapılacağı mağaza olarak kiralanan yerin depo, toptan satış, showroom, fabrika, satış mağazası vb. biçimlerde kullanılmasını¹¹⁷ kullanım amacına aykırılık dolayısıyla sözleşmeye aykırı kullanım olarak kabul etmiştir.

Kiralananın bir kısmının veya bazı bölümlerinin amaç dışı kullanılması da sözleşmeye aykırılık teşkil eder. Örneğin, kuyumculuk yapılması için kiraya verilmiş olan dükkanın bir kısmında porselen veya gümüş eşya satılıyorsa bu durum da sözleşmeye aykırılık oluşturur¹¹⁸. Hatta taşınmazın mutfak olmayan kısmında yemek pişirilmesi, sözleşmede yatak odası olarak öngörülen yerin çalışma odasına çevrilmesi dahi sözleşmeye aykırı kullanım olarak kabul edilebilecektir¹¹⁹.

Bazı özel kanunlarda taşınmazların özgülenebileceği amaca sınırlamalar getirilmiştir. Örneğin, KMK m. 24’de ana taşınmazın, kütükte konut, işyeri veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde hangi faaliyetlerin yapılamayacağı, kütükte konut olarak görülen yerlerde hangi şartlarda, hangi tür işyerlerinin açılabilceği belirtilmiştir. KMK m. 24 ile getirilen bu sınırlamalar kiracılar için de geçerlidir. Ancak taşınmaz kat mülkiyeti kütüğünde işyeri olarak özgülenmesine rağmen kira sözleşmesi ile konut kirasına konu edilmişse kiracı kiralananı KMK’nın izin verdiği ölçüde konut olarak kullanmalıdır. Çünkü bu durumda sözleşme ile taşınmazın özgülendiği amaç belirlenmiş olmaktadır¹²⁰.

Kiracının kiralananı sözleşmede öngörülen amacına uygun kullanmaması sonucunda kiralanda bir zarar meydana gelmemiş olsa da sözleşmeye aykırı kullanım söz konusu olabilir¹²¹. Sözleşmeye aykırı kullanımın kiraya verene zarar vermemesi de sözleşmeye aykırılığın kabul edilmemesine sebep olamaz¹²². Ancak kiraya veren

¹¹⁶Yarg. 3.H.D. 7.11.2018,E. 2018/6432,K. 2018/11200 (www.kazanci.com).

¹¹⁷Yarg. 6.H.D. 1.11.2011,E. 2011/7354,K. 2011/12104 (www.kazanci.com).

¹¹⁸Aydemir, s.147.

¹¹⁹İnceoğlu, C.I, s.365.

¹²⁰Yavuz/Acar/Özen, s.244.

¹²¹Hasan Erdoğan, **Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, Ankara: Adalet Yayınevi, 2006, s.335.

¹²²Yarg. 6.H.D. 29.3.2001,E. 2001/2381,K. 2001/2621 (www.kazanci.com).

sözleşmeye aykırı kullanım sonucunda kiralananın aynında bir zarar meydana geldiğini iddia ediyorsa, sözleşmeye aykırılığın kabul edilebilmesi için öncelikle bu zararın bilirkişilerce araştırılması gerekir¹²³. Tabi ki söz konusu zararın kiracı tarafından meydana getirilmiş olması gerektiğini söylemeye gerek yoktur.

Kira bedelinin ödenmemesi veya kira bedelini ödemede temerrüde düşülmesi akde aykırılık nedeniyle feshe sebep olamaz. Çünkü söz konusu aykırılık hali TBK m. 315'te özel olarak düzenlenmiştir. Bu durumda TBK m. 316'nın değil, TBK m. 315'in uygulanması gerekir¹²⁴.

Kiralananın tahsis amacı kiracı tarafından değiştirilmişse ve kiraya veren de bu duruma uzun süre ses çıkarmamış ve uygun bir süre içinde sözleşmeyi feshetmek için gerekli yollara başvurmamışsa, kiracı yönünden haklı bir güven oluştuğunun ve bu güvenin korunması gerektiğinin kabulü gerekir¹²⁵. Burada uygun sürenin normal ve makul bir kiraya verenden beklenen süre olduğunun kabulü gerekir¹²⁶. Ancak üçüncü kişilerin vermiş olduğu muvafakat, kiraya verenin de zımni muvafakati olduğu anlamına gelmez¹²⁷. Kiralananın el değiştirmesi durumunda kiralanayı o şekilde iktisap ettiği için, eski malikin zımni muvafakatının yeni maliki de bağladığı kabul edilir¹²⁸.

2. Kullanıma İlişkin Diğer Sınırlamalara Uyma

Kiralananın kullanımına ilişkin yukarıda anlatılan durumlar dışında tarafların sözleşme ile kararlaştırdıkları ve bazı kanunlarda özel olarak düzenlenen sınırlamalar da söz konusu olabilir. Kiracının bu sınırlamalara aykırı davranması da sözleşmeye uygun kullanım borcunu ihlal kapsamına girer.

¹²³Yarg. 6.H.D. 7.4.2016,E. 2015/9581,K. 2016/2853 (www.kazancı.com).

¹²⁴YHGK'nın 19.6.2013, E. 2013/6-96,K. 2013/859 sayılı kararında davalının sözleşme hükümlerine aykırı olarak fiş ve fatura kesmeden satışa devam etmesini TBK m.316 hükmüne aykırılık saymıştır. Oysa fişsiz/faturasız işlem yapılması kira bedeli ile ilgili olmayıp kira bedelinin eksik ödenmesi ile ilgilidir. Bu sebeple konunun TBK m. 316 kapsamında incelenmesi doğru değildir, denilerek eleştirilmiştir. (Zevkliler/Gökyayla, s.309.)

¹²⁵Zevkliler/Gökyayla, s.309, dpn. 338.

¹²⁶Seçkin Topuz ve Ferhat Canpolat, "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi", **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y.1, S.1, 2011, s.10, dpn. 59.

¹²⁷Yarg. 6.H.D. 25.9.2013, E. 2013/10604,K. 2013/13047 (Türel, s.286).

¹²⁸Müslim Tunaboğlu, **Açıklamalı- İctihatlı Kira Hukuku Tahliye Uyarlama Tesbit Alacak Davaları**, C.I, 1.b., Ankara: Adil Yayınevi, s.161.

KMK m. 18'e göre ; ‘‘Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.’’ Kat maliklerinin borçlarına dair hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara da uygulanır. Bu sebeple kat mülkiyetine tabi yerlerde kullanıma ilişkin sınırlamalar belirlenirken yönetim planlarının kullanıma ilişkin hükümleri de dikkate alınmalıdır¹²⁹. Örneğin, yönetim planında açıkça mesken niteliğinde olsa da bağımsız bölümlerin doktor muayenehanesi, avukatlık ofisi veya mühendislik bürosu olarak kullanılamayacağı kararlaştırılmışsa, yönetim planına üstünlük tanınması gerekecektir¹³⁰. Ancak yönetim planında sonradan yapılan kiracı aleyhine değişiklikler kiracının mevcut haklarını etkilemez¹³¹.

KMK m. 24/2 gereğince kat maliklerine bağımsız bölümün özgülendiği amaç dışında kullanma açısından bir sınırlama getirilmiştir. Buna göre, kütükte mesken olarak kayıtlı bağımsız bir bölümde, sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve bu emsalde eğlence ve toplantı yerleri, fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile verecekleri kararla açılabilir. Bundan dolayı, kat malikleri kurulunca oybirliği ile alınmış bir karar bulunmadıkça, kütükte mesken olarak kayıtlı bir bağımsız bölümün, örneğin kahvehane, pastane, lokanta veya dükkân gibi, söz konusu hükümde belirtilen (ancak sınırlı olarak sayılmayan) bir işyeri kirasına konu edilmesi mümkün değildir¹³².

AVM kiralarda kiraya veren tarafından hazırlanan işletme yönetmeliği gibi belgeler ise ancak kira sözleşmesinin eki haline getirilirse kiracıya karşı ileri sürülebilirler. Ancak bu belgeler genel işlem şartı niteliğinde olduğu için, kiracıya içeriğini öğrenme imkanı tanınırsa kira sözleşmesine dahil olduğu kabul edilebilir¹³³.

¹²⁹Arpacı, s.69.

¹³⁰Mehmet Şengül, ‘‘Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı’’, **TBB Dergisi**, 2018, s.346.

¹³¹Yarg. 6.H.D. 11.7.2002,E. 2002/4678,K. 2002/4887 (www.kazancı.com).

¹³²Şengül, s.345.

¹³³İnceoğlu, **C.I**, s.367, dpn. 1499.

Sözleşme ile kararlaştırılan sınırlamalar, kiralananı kullanabilecek kişi sayısına, işyeri kiralarında kiralananın kullanılabileceği gün ve saatlere ilişkin, taşınır kiralarında kullanım yoğunluğuna ilişkin sınırlamalar olabilir¹³⁴. Örneğin, kiralanın otomobilin günde 1000 kilometreden fazla kullanılamayacağına ilişkin olarak bir sınırlama getirilebilir¹³⁵. Özellikle AVM kiralarında görülen, belirli gün ve saatlerde işyerini açma zorunluluğu, diğer kiracılarla rekabet etmeme yükümlülüğü, sadece belirli marka ürünlerin satılabileceği gibi sözleşme ile getirilen sınırlamaların bu kapsamda olduğunun kabulü gerekir¹³⁶. Konut kiralarında ise, bahçenin her gün sulanması, apartman kapısının geceleri açık bırakılmaması gibi yükümlülükler veya sınırlamalar getirilebilir¹³⁷.

Yargıtay'ın bir kararında, sözleşme ile kiralananda akaryakıt ve makine yağları pazarlama satışı yapılacağı ve kiracının kiralaya verenin belirlediği tüm kurallara uyacağı kararlaştırıldığı, ancak kiracının sözleşmenin özünü oluşturan akaryakıt satışında, benzin ve mazotu birbirine karıştırarak, bu hali ile yapılan satış nedeni ile tekne ve botların arızalanmasına neden olduğunun, bu durumun sözleşmeye aykırılık içerdiği sebebiyle kiralaya verenden kira sözleşmesine devamının beklenmesinin mümkün olamayacağı belirtilmiştir¹³⁸.

Kiralananda kiracı ile birlikte kimlerin oturabileceği kira sözleşmesi ile kararlaştırılmış olabilir. Böyle durumlarda kiracının, kiralananda sözleşme dışı kimseleri barındırması sözleşmeye aykırı kullanım olur. Sözleşmede aksine bir düzenleme yoksa kiracının eşi, çocukları, hizmetçisi, duruma göre yakın akrabaları ve geçici bir süre için misafirleri kiralanandan yararlanabilirler¹³⁹. Ancak burada yerel adetlere ve TMK m. 2'ye göre hareket edilmesi gerekir¹⁴⁰. Yargıtay'ın bu hususta çeşitli kararları söz konusudur. Bir kararında kira sözleşmesinde kiracının karı ve koca iki kişiden ibaret olduğu belirtilmesine rağmen kayıinvalidenin doğum dolayısıyla

¹³⁴İnceoğlu, C.I, s.365.

¹³⁵İnceoğlu, C.I, s.365.

¹³⁶İnceoğlu, C.I, s.365.

¹³⁷İnceoğlu, C.I, s.365.

¹³⁸Yarg. 6.H.D. 11.6.2012, E. 2012/5488,K. 2012/8676, Yarg. 6.H.D. 22.9.2010, E. 2010/4858,K. 2010/9655 (www.kazancı.com).

¹³⁹Kenan Tunçomağ, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.II, 3.b., İstanbul: Sermet Matbaası, 1977, s.519.

¹⁴⁰Hatemi/Serozan/Arpacı, s.198.

kiralananda uzun süre kalmasını akde aykırılık olarak kabul etmemiştir¹⁴¹. Başka bir kararda da kira sözleşmesinde kayıncı ve baldızın kiralananda oturabilmesine izin verilmişse, kiracı kiralandan ayrılabilir bile sadece kayıncı ve baldız ile sözleşmenin devam edebileceğini kabul etmiştir¹⁴². Ancak başka bir kararında da, kira sözleşmesinde birlikte oturulacağı belirtilmeyen ergin ve hastanede hemşire olarak çalışan baldızın, kiralananda sürekli oturtulmasını sözleşmeye aykırı davranış olarak kabul etmiş, baldızın aile bireylerinden olmadığını, enişte yanında oturması yönünden de gelenek ve görenek bulunmadığını belirtmiştir¹⁴³. İşyeri kiralaları için de sözleşmede aksine bir hüküm yoksa kiracının yanına ortak alması sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilemez¹⁴⁴.

Kiraya veren baştan itibaren sözleşmede belirtilen kişiler dışındakilerin kiralananda oturduğunu bilmesine rağmen buna ses çıkarmamışsa, bu durum zımni muvafakat olarak kabul edilir¹⁴⁵. Kiraya verenin sözleşmenin başından beri bu hususu bildiği hususu her türlü delille ispat edilebilir¹⁴⁶. Ancak kiralananda kaç kişinin oturacağı sözleşmenin esaslı unsurlarındandır. Bu sebeple kiralananda kaç kişinin oturacağının kararlaştırılmasına rağmen, kiraya verenin sonradan bu hususta muvafakatı olduğunu iddia eden kişinin bu iddiasını tanıkla ispatlaması mümkün değildir^{147 148}.

Kira sözleşmesinde devir yasağına ilişkin bir hüküm yoksa, kiracı kiralananı başkasına devredebilir¹⁴⁹. Ancak sözleşmede aksi yönde bir hüküm varsa, buna aykırılık

¹⁴¹YHGK. 15.1.1958, E. 1958/6-9, K. 1958/5 (Yavuz, C.II, s.2651).

¹⁴²Yarg. 6.H.D. 5.4.1965, E. 1965/6701, K. 1965/1596 (Tandoğan, s.146).

¹⁴³Yarg. 6.H.D. 15.8.1980, E. 1980/3410, K. 1980/7752 (Tandoğan, s.146) Ancak kanımızca baldızın aile bireylerinden olmadığından bahisle enişte yanında oturamayacağı yönünden bir yorum yapılması doğru değildir. Sözleşmede aksi bir düzenleme yoksa kız kardeş ve eniştenin boşanması veya ayrı yaşıyor olması da söz konusu değilse böyle bir yorum yapılması uygun olmaz. Somut olaya göre değerlendirme yapılmalıdır.

¹⁴⁴Yarg. 6.H.D. 12.10.1964, E. 1964/213, K. 1964/4373 (Tandoğan, s.146).

¹⁴⁵Yarg. 6.H.D. 15.12.1997, E. 1997/10260, K. 1997/10497 (www.kazancı.com).

¹⁴⁶Yavuz, C.II, s.2652.

¹⁴⁷Yarg. 6.H.D. 17.6.1971, E. 1971/2748, K. 1971/2974 (Yavuz, C.II, s.2651).

¹⁴⁸ Ancak Feyzioğlu'na göre, kiralananda kira sözleşmesinde belirtilen kişilerin dışındakilerin barındırılması durumunda bundan haberdar olan ve ses çıkarmayan kiraya verenin hoşgöründe mi bulunduğunun yoksa zımni bir muvafakatte mi bulunduğunun hakimce dikkatle tespit edilmesi gerekir.(Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, **Borçlar Hukuku, İkinci Kısım Akdın Muhtelif Nevileri**, C.I, 4.b., İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1980, s.590.)

¹⁴⁹Osman Oy, Gerçek Onur Oy, **Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları**, 1.b., İstanbul: Beta Yayınları, 2015, s.124.

halinde TBK m. 316 kapsamında kira sözleşmesinin ihlali söz konusu olur¹⁵⁰. Ancak kiracı kiralananı başkasına devretmişse, kiralananın sözleşmeye uygun kullanılması bakımından kiracı ile kirayı devralan, kiraya verene karşı müteselsilen sorumlu olurlar¹⁵¹.

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, kiralanan taşınmazın bizzat kullanımıyla ilgisi olmayan, sadece sözleşmedeki bazı hükümlerin ihlali olarak nitelendirilebilecek olgular sözleşmeye aykırılık olarak nitelendirilemez. Bu tür davranışlar sözleşmenin haklı sebeple feshini gerektirir ancak TBK m. 316 kapsamında feshe sebep olmaz¹⁵². Burcuoğlu'na göre sözleşmeye aykırılık kiralananın doğrudan kullanımı ile ilgili değilse kiraya veren sözleşmenin feshini isteyemez. Ancak uğramış olduğu zararların giderilmesini isteyebilir¹⁵³.

B) Kiralananı Özenle Kullanma

1. Özenle Kullanma Borcunun Genel Özellikleri

Özenle kullanma borcu, kiracının kiraya verenin rıza ve muvafakatini almadan, kiralananın özünü etkileyip ona zarar verecek hareketlerde bulunmamasını ve kiralanda kira sözleşmesinin bitiminden sonra etkisi kalacak şekilde kalıcı değişiklikler yapmamasını gerektiren bir yükümlülüktür¹⁵⁴. Bu borç, dürüstlük kuralının kira sözleşmesindeki yansımasıdır¹⁵⁵.

Özenle kullanma kavramından, bir kişinin kendi malının muhafazası ve idamesi için göstereceği derecede özeni kiraladığı şeye de göstermesi anlaşılmalıdır¹⁵⁶. Ancak

¹⁵⁰818 Sayılı BK döneminde, 6570 Sayılı Kanunun kapsamına giren kiralarda sözleşmede açıkça izin verilmediği sürece kiracının kiralananı başkasına devretme gibi bir hakkı yoktu. Buna aykırılık halinde sözleşme kiraya veren tarafından feshedilebiliyordu. 6570 Sayılı Kanunun kapsamına girmeyen kiralarda ise bugünkü gibi, sözleşmede açıkça devir yasağına ilişkin bir hüküm konulmamışsa kira sözleşmesinin devri mümkündü. Ayrıntılı bilgi için bkz.Hatemi/Serozan/Arpacı, s.199.

¹⁵¹Nalan Kahveci, **Alt Kira ve Kiranın Devri**, İzmir: Güncel Yayınevi, 2005, s.218.

¹⁵²Yarg. 6.H.D. 31.10.2011, E. 2011/7903,K. 2011/11943 (www.kazancı.com).

¹⁵³Haluk Burcuoğlu, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi", **Journal of Yasar University**, C.VIII, Özel S., 2013, s.672.

¹⁵⁴Aral/Ayrancı, s.265.

¹⁵⁵İnceoğlu, **C.I**, s.371.

¹⁵⁶Feyzioğlu, s.575.

bu yaklaşım da sübjektif bulunarak eleştirilmiştir. Çünkü kiracının kendi mallarına da gereken özeni göstermeyen biri olduğuna ilişkin bir savunma getirilirse kiraya veren açısından kabul edilebilir bir durum ortaya çıkmayacaktır. Bu sebeple kiracıdan objektif olarak makul ve dürüst bir kiracının göstereceği özeni göstermesi beklenmelidir¹⁵⁷.

Taşınır kiralarda komşulara saygı borcu söz konusu olmamasına rağmen özenle kullanma borcu hem taşınır hem de taşınmaz kiralari için söz konusudur¹⁵⁸. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiralarda bu borca aykırılık büyük sorunlara sebep olabilmektedir.

818 Sayılı eBK’da özenin derecesi olarak ‘‘tam bir ihtimam’’ ifadesi kullanılmışken TBK m. 316’da sadece özenle kullanmaktan söz edilmiştir. Bir görüşe göre, eBK’daki ‘‘tam’’ ifadesi doğru kullanılmamıştır. Çünkü özen zaten eksik olamayacak bir kavramdır¹⁵⁹. İnceoğlu’na göre ise Eski Kanunun daha ağır bir özen borcu yüklediğinin kabulü mümkün değildir. Bu sebeple bu ifade değişikliğı bir fark yaratmayacaktır¹⁶⁰.

Özen borcunun kapsamı belirlenirken, kiralananın niteliğı ve durumu da göz önüne alınmalıdır. Eski ve yıpranmış bir taşınmazın kullanılmasında gösterilmesi beklenecek özen ile yeni bir taşınmazı kullanırken gösterilmesi beklenecek özen aynı olmayacaktır¹⁶¹.

Kiracının özenle kullanma borcunu ihlal etmesi için kusurunun olması da şart değildir. Örneğın Yargıtay bir kararında tedbirsizlik ve dikkatsizlikle yangına sebebiyet verilmesini de özenle kullanma borcuna aykırılık olarak kabul etmiştir¹⁶².

Kiracının özenle kullanıma aykırı davranışı sonucunda bir zarar meydana gelmişse kiracı sorumludur. Ancak zarar, kiracının iradesi dışında meydana gelmişse

¹⁵⁷İnceoğlu, C.I, s.381.

¹⁵⁸Akyiğit, s.111.

¹⁵⁹Herdem Belen, Duygu Koçak Diker, ‘‘6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümleri Uyarınca Kiracının Borçları’’, Prof. Dr. Hasan Erman’a Armağan, İstanbul: Der Yayınları, 2015, s.206.

¹⁶⁰İnceoğlu, C.I, s.381.

¹⁶¹İnceoğlu, C.I, s.382.

¹⁶²Yarg. 6.H.D. 19.3.1984, E. 1984/3094,K. 1984/3337 (Arpacı, s.67).

kiracı sorumlu tutulamaz¹⁶³. Örneğin, özenli kullanıma karşın komşuda çıkan yangın sebebiyle kiralananın kısmen zarar görmesi durumunda kiracının sorumluluğundan bahsedilemez¹⁶⁴.

Bazı durumlarda hem özenle kullanma borcu hem de sözleşmeye aykırı kullanmama borcu aynı anda ihlal edilmiş olabilir. Kiralananda değişiklik yapıldıktan sonra kiralananın kullanım şeklinin de değiştirilmesi halinde böyle bir sonuç ortaya çıkabilir. Örneğin, konutta tadilat yaparak ofise dönüştürmek ve o şekilde kullanmaya başlamak gibi¹⁶⁵.

2. Özenle Kullanma Borcunun Somut Görünümleri

a) Kiralananda Kalıcı Değişiklikler Yapılması

TBK m. 321 gereğince kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını alarak kiralanda yenilikler ve değişiklikler yapabilir. Ancak yapılan değişiklikler kiraya verenden izinsiz ve kalıcı nitelikte ise özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil eder.

Kiralanan şeyin niteliğine, varlığına ve değerine ilişkin olarak devamlılık gösteren ve kendiliğinden yok olmayan zararlar, devamlı zararlardır¹⁶⁶. Bunlara aslında kalıcı değişiklikler de diyebiliriz.

Kiracı kiralananın özüne tesir edecek, onun değerini düşürecek, varlığını tehlikeye sokacak davranışlardan ve kira süresi sonunda da kalıcı olacak değişikliklerden kaçınmalıdır¹⁶⁷. Kiralananda odun kırmak, su dökerek duvarların sıvalarını tahrip etmek, ağaçların sulanmasına engel olmak, sigaraları apartman içine atmak, kiralandaki duvarları yıkmak, kiralanda yangın çıkartmak özenle kullanım borcuna aykırı davranışlar olarak kabul edilmiştir¹⁶⁸.

¹⁶³Damla Mamük, ‘‘Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ile Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi’’, **Ankara Barosu Dergisi**, S.1, 2013, s.416.

¹⁶⁴Aydemir, s.106.

¹⁶⁵Acar, s.395.

¹⁶⁶Karahasan, s.1458.

¹⁶⁷Tandoğan, s.141-142.

¹⁶⁸Feyzioğlu, s.575-576.

Kiracı kira ilişkisi sona erdikten sonra eski hale getirmek şartıyla duvarlara tablolar, aynalar, elektrik aplikleri asabilir, odaların duvarlarının rengini değiştirebilir, telefon ve doğalgaz tesisatı kurdurabilir¹⁶⁹. Çatıya televizyon anteni takılması durumunda, birden fazla kiracının bulunduğu binalarda kiraya verenin rızası gerekebilir. Çünkü televizyon anteninin konulması istenen yer ortak kullanım alanı olduğu için, kiracılardan her biri başka anten koymak isterse bazı sakıncalar doğabilir¹⁷⁰. Ancak Yargıtay'ın bir kararında kiracının televizyon antenini çatıya kurması kira sözleşmesine dayanan ve kendisine sağlanması gereken bir hak olarak kabul edilmiştir¹⁷¹.

Yargıtay'a göre, çocukların düşmemesi için balkon demirlerinin yükseltilmesi de özenle kullanma borcuna aykırılık olarak kabul edilemez¹⁷². Yine Yargıtay'a göre, can ve mal güvenliğinin sağlanması için, kiralananın zemin katta bulunduğu, binanın estetiğini bozmayan korkulukların yapılmış olması sözleşmenin feshini gerektirmez¹⁷³.

Kiralananın aynına zarar verici davranışlar sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilemez. Yargıtay'ın bir kararında, "Kafe yapımı ve kullanımı ile ilgili metrekare şartlarına uymayarak ilaveler yapmak suretiyle kira sözleşmesine uyulmadığı belirtilerek söz konusu akde aykırılığın giderilmesini istemiştir. Davacı tarafından ileri sürülen hususlar kiralananın kullanımıyla ilgili değildir. Bu nedenle akde aykırılık olgusundan söz edilemeyeceğinden, davanın reddine karar verilmesi gerekir" denilmiştir¹⁷⁴.

b) Kiralanayı Yıpratıcı Şekilde Kullanma

Kiracı kiralananı yıpranmayacak şekilde kullanmalıdır. Gereksiz kullanmalardan kaçınılmalıdır. Örneğin, ihtiyaç olmadığı halde elektronik eşyaların uzun süre açık bırakılması onların yıpranmasına sebep olacaktır¹⁷⁵. Ancak TBK m. 334 gereği kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve

¹⁶⁹Tandoğan, s.143.

¹⁷⁰Tandoğan, s.143.

¹⁷¹Yarg. 3.H.D. 21.12.1978, E. 1978/7329,K. 1978/7617(www.kazancı.com).

¹⁷²Yarg. 6.H.D. 28.01.1983, E. 1983/334,K. 1983/259 (İnceoğlu, C.I, s.372).

¹⁷³Yarg. 6.H.D. 16.6.2005, E. 2005/4812,K. 2005/6217 (www.kazancı.com).

¹⁷⁴Yarg. 6.H.D. 3.3.2014, E. 2014/1854,K. 2014/2405 (www.kazancı.com).

¹⁷⁵İnceoğlu, C.I, s.371.

bozulmalardan sorumlu değildir. Bu sebeple kiralanandaki olağan eskimeler özenle kullanım borcuna aykırılık olarak kabul edilemez.

Kiracının özellikle tahliye esnasında kızgınlıkla elektrik kablolarını sökmesi, camları kırması, su tesisatını bozması gibi kasıtlı davranışları olabileceği gibi, kasıtlı olmasa da duyarsızlıkla parkeler üzerinde eşyaları kaydırarak çizilmelerine sebebiyet vermesi, camların kırık ve duvarların aşırı kirli halde bırakılması, iş makinesinin bazı parçalarını kırması gibi davranışlar özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil eder¹⁷⁶.

Kiracının yıpratıcı şekilde kullanım sebebiyle sorumluluğunun dayanağı TBK m. 114/2¹⁷⁷, dir¹⁷⁸. Buna göre de yıpratıcı kullanım bir sözleşmeye aykırılık halini oluştursa da zararın giderimi bakımından TBK m. 114/2 gereğince haksız fiile ilişkin hükümler uygulanarak kiracının sorumluluğuna gidilmelidir¹⁷⁹.

Kiralanen itirazsız olarak teslim alınmış olsa bile mahkemeye başvurularak yaptırılacak bir tespitten sonra açılacak dava ile kiracıdan hor kullanma tazminatı talep edilebilir^{180 181}. Ancak Yargıtay'ın bir kararında kira ilişkisi devam ederken, kiralanen boşaltılıp teslim edilmeden hor kullanma tazminatının istenemeyeceği belirtilmiştir¹⁸².

c) Kiralananı Koruma Yükümlülüğüne Aykırılık

Kiracı, kiralananda meydana gelebilecek zararları önlemek, zarar meydana gelmişse bu zararların sonuçlarını hafifletmekle yükümlüdür. Bu sebeple de kiralananı korumak, durumun ve dürüstlük kuralının gerektirdiği ölçüde gerekli tedbirleri almak zorundadır¹⁸³. Ancak burada kiracının kiralananda meydana gelen zararı azaltmadan

¹⁷⁶Aydemir, s.259.

¹⁷⁷TBK m. 114/2'ye göre; ‘‘Haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümler, kıyas yoluyla sözleşmeye aykırılık hâllerine de uygulanır.’’

¹⁷⁸Aydemir, s.258.

¹⁷⁹Ancak Yargıtay'ın bir kararında (bkz. Yargıtay 6.H.D. 19.7.2005, E. 2005/5900,K. 2005/7751) hor kullanma tazminatında haksız fiile ilişkin zamanaşımı süresinin uygulanmayacağı belirtilmiştir. Bu durumda zarar sözleşmeye aykırılık dolayısıyla meydana geldiği için buna ilişkin zamanaşımı uygulanmalıdır. Bkz. Aydemir, s.258.

¹⁸⁰Aydemir, s.259.

¹⁸¹Hor kullanım tazminatı ifadesi, Yargıtay'ın geliştirdiği ve kullandığı bir ifadedir.

¹⁸²Yarg. 6.H.D. 29.6.2010, E. 2010/3516,K. 2010/8110 (www.kazancı.com).

¹⁸³Tunçomağ, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, s.540.

ziyade TMK m. 2'deki dürüstlük kuralı temelli genel bir koruma yükümlülüğü söz konusudur¹⁸⁴.

Kiracı, kiraladığı makineyi temizlemeli ve yağlamalı, koşu atına idman yaptırmalı, konutu temizlemeli ve havalandırmalıdır¹⁸⁵. Koruma yükümlülüğünün ihlali halinde de özen borcuna aykırılık söz konusu olur.

Kiracı üçüncü kişilerin vermiş olduğu zararlardan da sorumludur. Bu sebeple kiralananı üçüncü kişilerin hırsızlık gibi davranışlarından da korumalıdır. Gerekirse zilyedliğin korunması hükümlerine dayanarak da koruma yükümlülüğünü yerine getirmelidir¹⁸⁶. Yargıtay'ın bir kararında, kiracının kiralanan kendisinin zarar veremeyeceği gibi varsa üçüncü kişinin zarar vermesini de engellemekle yükümlü olduğu, meydana gelen durumu derhal kiraya verene bildirme zorunluluğu bulunduğu, bu yükümlülüklerini yerine getirmeyen kiracının kiralanda meydana gelen zarardan sorumlu olacağı belirtilmiştir¹⁸⁷.

Anahtarların kaybedilmesi halinde kiracı masrafı kendisine ait olmak üzere derhal kilitleri değiştirmelidir. Taşınmazın kapısı açık bırakılmamalı, yağmur, fırtına gibi durumlarda pencereler kapatılmalıdır¹⁸⁸. Bir sergi için kiralanan resmin doğrudan güneş ışığına maruz kalmasını önlemek veya uygun nem ortamında sergilenmesini sağlamak da koruma yükümlülüğünün bir gereğidir¹⁸⁹.

6098 Sayılı TBK m. 317'de düzenlenen kiracının kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu da koruma yükümlülüğünün bir gereğidir. Hangi giderlerin temizlik ve bakım gideri olarak kabul edileceği ise kanun gereği o yöredeki yerel adete göre belirlenecektir. Binanın içindeki merdivenleri temizleme ve cilalama giderleri, musluk ve doğalgaz borularının onarılması, pencerelerin macunlanması gibi giderler olağan gider olarak kabul edilebilir¹⁹⁰.

¹⁸⁴Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.156.

¹⁸⁵Tandoğan, s.150.

¹⁸⁶Tandoğan, s.150-151.

¹⁸⁷Yarg. 6.H.D. 18.6.2013, E. 2013/6657, K. 2013/10632 (www.kazancı.com).

¹⁸⁸İnceoğlu, C.I, s.373.

¹⁸⁹İnceoğlu, C.I, s.374.

¹⁹⁰Tandoğan, s.150.

6098 Sayılı TBK m. 316'nın karşılığı olan eBK 256'ıncı maddesinin 3. fıkrasına göre, kiracının kiralananın bir onarıma ihtiyaç duyması veya üçüncü bir kişi kiralanan üzerinde hak iddia etmesi halinde bu durumları derhal kiraya verene ihbar etmesi zorunluydu. Aksi takdirde meydana gelecek zarardan sorumlu olurdu. TBK m. 316'da ise bu hüküm madde kapsamından çıkartılmıştır. Bunun yerine TBK m. 318'de *“Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür”* şeklinde bir düzenleme getirilmiştir. Ancak her iki düzenlemenin kapsam, ifade ve sistematik açısından farkları söz konusudur. TBK m. 318 hükmü yalnızca kiracının gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kapsamaktayken, eBK m. 256/3'de bildirim borcunun kapsamı kiralanda kiraya verenin gerçekleştirmesi gereken onarımlar ve üçüncü bir kişinin üstün hak iddia etmesi olarak düzenlenmiştir. Bu yönüyle TBK m. 318 hükmünün kapsamı eBK m. 256/3'e göre daha dardır¹⁹¹. Hükümün gerekçesinde, üçüncü şahısların kiralanan üzerinde hak iddia etmesinin TBK m. 318 kapsamına alınmama sebebi olarak, söz konusu durumun zapttan sorumluluğa ilişkin TBK m. 309'da ayrıca düzenlenmesi olarak gösterilmiştir. Ancak TBK m. 318 ve TBK m. 309'daki bildirimin aynı anlamda olmadığı, sonuçları ve hukuki niteliği açısından birbirinden farklı olduğu belirtilerek söz konusu hükmün gerekçesi eleştirilmiştir. Çünkü TBK m. 309'daki bildirimin yapılmaması kiracının haklarından yararlanamaması sonucunu doğuracağından külfet niteliği taşıırken, m. 318'deki bildirimin yapılmaması durumunda zararı gidermekle kiracı sorumlu olacağından bunun bir borç olduğu kabul edilmektedir¹⁹². Esasen iki hüküm arasındaki farkın nedeni, TBK m. 318'in İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki karşılığı olan m. 257 g'de bildirim borcunun konusu olarak sadece ayıptan bahsedilmesidir. Çünkü zapt ayıbın bir türü olarak kabul edilmiştir. TBK'da ise zapt teknik olarak ayıbın bir türü değildir. Bu sebeple içerik açısından iki hüküm birbirini tam olarak karşılayamamaktadır¹⁹³. Ancak yine de TBK m. 318'de düzenlenen ayıpları kiracıya bildirme yükümlülüğü de koruma yükümlülüğünün somutlaşmış bir hali olarak kabul edilmektedir¹⁹⁴.

¹⁹¹Koçak Diker, s.147.

¹⁹²Koçak Diker, s.148-149.

¹⁹³Koçak Diker, s.149.

¹⁹⁴İnceoğlu, C.I, s.374.

d) Kiralananın Kötü Üne Sahip Olmasına Yol Açma

Özen borcuna aykırılık sadece fiziki kullanımla alakalı olmak zorunda değildir. Kiracının kiralananın kötü bir üne sahip olmasına yol açacak ahlaka aykırı davranışlarda bulunması da özen yükümlülüğüne aykırılıktır.

Kiralanan otelde fuhuş yaptırarak otelin kapanmasına neden olmak buna örnek olarak gösterilebilir¹⁹⁵. Yine kiraya veren kiracının kiralanda fuhuşa teşvik, fuhuş yaptırmak ve aracılık etmek suçlarından dolayı hakkında kamu davası açılmasını gerekçe göstererek kira sözleşmesinin feshini talep edebilir¹⁹⁶.

Ancak kiralananın kötü üne sahip olması konusunda kiraya verenin kişisel ahlak anlayışı değil, genel olarak toplumun ahlak anlayışı dikkate alınmalıdır. Kira sözleşmesinde açıkça bir düzenleme yoksa bir kimsenin evli olmadığı halde bir başkasıyla birlikte yaşaması özen borcuna aykırılık olarak kabul edilemez¹⁹⁷.

İnceoğlu'na göre, kiracının mesleğinin veya hayat tarzının kural olarak kiralananın kötü üne sahip olmasına neden olduğunun kabulü mümkün değildir. Bu sebeple kiralananı para karşılığı cinsel ilişkiye girilen yer olarak kullanmıyorsa kiracının hayat kadını veya hırsız olması kira sözleşmesinin feshini gerektirmez. Aksine bir yaklaşım bu kimselerin konut olarak kiralayacakları bir yer bulmalarına engel olur; bu durum da AY m. 17/1'e aykırılık teşkil eder^{198 199}.

¹⁹⁵ Yarg. 6.H.D. 20.3.1956, E. 1956/1036, K. 1956/2018; Yarg. 6.H.D. 29.3.1956, E. 1956/2645, K. 1956/2081 (Tandoğan, s.147).

¹⁹⁶ Yarg. 6.H.D. 5.2.2013, E. 2012/18614, K. 2013/1616 (www.kazancı.com).

¹⁹⁷ İnceoğlu, C.I., s.375.

¹⁹⁸ İnceoğlu, C.I., s.375.

¹⁹⁹ Kanaatimce burada ikili bir ayrıma gidilmelidir. Kiraya veren kiracısının hırsız veya hayat kadını olduğunu kira sözleşmesinin kurulması esnasında bilmiyorsa ve sonradan öğrenip bu durumun kiraya verdiği yeri bir başkasına kiraya vermesini zorlaştıracığını düşünüyorsa kira sözleşmesini haklı sebeple feshedebilmelidir. Ancak baştan itibaren bu durumu biliyorsa, sonrasında sırf bu nedene dayanarak sözleşmeyi feshetme imkanı olmamalıdır.

Kanaatimce bu durumda feshin özen borcuna aykırılık dolayısıyla olduğunun kabul edilmesi de doğru değildir. Fesih imkanı ancak haklı sebeple fesih kapsamında değerlendirilebilmelidir.

e) Hayvan Beslemek

Kiralananda hayvan besleme, eğer sözleşmede açıkça yasaklanmışsa veya sadece kiraya verenin rızası yeterli değilse özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil eder²⁰⁰. Kiracının KMK'ya tabi bir yapıda hayvan beslemesi halinde, yönetim planında konuyla ilgili yasaklayıcı bir hükmün bulunması durumunda kira sözleşmesi ile yönetim planı hükümleri birlikte değerlendirilmektedir. Ancak KMK'ya tabi bir yapıda konutta hayvan beslemek yönetim planında yasaklanmış olmasına rağmen kira sözleşmesinde bu hususun düzenlenmemiş olması durumunda nasıl bir sonuca ulaşılacağı hususu tartışmalıdır. Çünkü hayvan besleme yasağının KMK m. 28/1 gereği yönetim planında düzenlenebilecek hususlardan olup olmadığı konusunda dahi farklı görüşler mevcuttur²⁰¹. Yargıtay ise evcil hayvan rahatsızlık yaratmasa bile yönetim planına uyulması gerektiği görüşündedir²⁰². Ancak bu şekildeki bir genel kabul kişiler arasında sorunların yaşanmasına neden olabilecektir. Bu sebeple kiracının KMK veya yönetim planındaki düzenlemeye aykırı davranışının ortak yaşamı paylaştığı kişileri rahatsız edip etmediğinin ve kiralananda bir zarar veya zarar tehlikesi oluşturup oluşturmadığı araştırılarak karar verilmelidir²⁰³.

Kira sözleşmesinde aksine bir düzenleme olmamasına rağmen kiracının çok sayıda hayvan beslemesi de özen borcuna aykırılık teşkil eder. Yargıtay bir kararında kiracı tarafından dokuz adet köpeğin kiralananda ve bahçesinde barındırılması, köpeklerin isimlerinin yazılı olduğu tabelanın apartman girişine asılması, köpeklerin komşuların ayakkabılarına zarar vermesi, gelen misafirlerine saldırması, evcil hayvanlarının ölümüne sebep olması, geceleri havlayarak komşuları rahatsız etmesini özenle kullanma borcuna aykırılık olarak değerlendirmiştir²⁰⁴. Buna karşılık sözleşmede açıkça yasaklanmamışsa ve komşulara aşırı koku veya gürültü yapar şekilde rahatsızlık vermemesi kaydıyla kiralananda bir veya iki tane evcil hayvanı beslemek özen borcuna aykırılık olarak görülmemelidir.

²⁰⁰Gümüş, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, s.302.

²⁰¹Ayrıntılı bilgi için bkz. Mertkan Uçkan, “Ev Ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi Hakkında Bir Değerlendirme”, *Journal of Yasar University*, C.VIII, Özel Sayı, 2013, s.2860-2876.

²⁰²Yarg. 18.H.D. 10.7.1995, E. 1995/7532, K. 1995/8102 (www.kazancı.com).

²⁰³Koçak Diker, s.139.

²⁰⁴Yarg. 6.H.D. 18.1.2010, E. 2009/9297, K. 2010/73 (Ahmet Cemal Ruhi, *Kira Hukuku*, C.I, Ankara: Seçkin Yayınları, 2011, s.477).

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun kiralananda köpek beslenmesini direkt özenle kullanma borcuna aykırılık olarak gördüğü bir kararı mevcuttur. Bu karara göre, köpeğin belirli belirsiz zamanlarda havlayıp uluması suretiyle, çevredekiler için daimi bir huzursuzluk kaynağı olacağı ve sahibesi tarafından dışarı çıkarılması halinde de o apartmanda oturanların hareket serbestilerini önleyeceği açık bir gerçek olduğu için köpek besleme kiralananın özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil ettiğinin kabulü gerekir denmiştir²⁰⁵.

Yargıtay daha sonraki tarihli bir kararında ise konutta normal biçimde köpek beslemenin açıktan kötü kullanmak değil de kiralananı olsa olsa özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil edeceğini belirtmiştir²⁰⁶. Kararda geçen ‘’olsa olsa’’ ifadesinden Yargıtay'ın köpek beslemenin başlı başına aykırılık teşkil etmeyeceğini, ancak aşırı koku veya gürültü çıkarması durumunda açıktan kötü kullanma halinin varlığını kabul ettiği yönünde bir değerlendirme yapılabilir²⁰⁷. Ancak Yargıtay daha sonraki tarihli bir kararında yine kiralananda köpek beslenmesini konut olarak kiralanın yerin özen borcuna aykırı kullanıldığını ortaya çıkardığını kabul etmiştir²⁰⁸.

f) Kanunda Düzenlenmiş Yan Borçlara Aykırılık

6098 Sayılı TBK 317. maddede düzenlenen temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu, 318. maddede düzenlenen ayıpları kira verene bildirme borcu, 319. maddede düzenlenen ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu ve 320. maddede düzenlenen kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması gibi yan borçlara aykırılığın 316. maddeye göre kira sözleşmesinin feshine sebep olup olamayacağına ilişkin çeşitli görüşler vardır.

Doktrinde bazı yazarlar bu yan borçlara aykırılığı aynı zamanda özen borcuna da aykırılık olarak kabul ederler²⁰⁹. Buna göre, kiralananın temizlik ve bakımının yapılması ve bunlara ilişkin masrafların karşılanması da özen borcunun kapsamındadır (TBK m. 317). Bu sebeple örneğin, kiralanın otomobile kış mevsiminde antifiriz

²⁰⁵YHGK 7.4.1982, E. 1981/6-499,K. 1982/334 (Tandoğan, s.143, dpn. 9a).

²⁰⁶Yarg. 6.H.D. 5.10.1990, E. 1990/11305,K. 1990/11724 (İnceoğlu, C.I, s.378).

²⁰⁷İnceoğlu, C.I, s.378.

²⁰⁸Yarg. 6.H.D. 24.02.1997, E. 1997/1242,K. 1997/1464 (İnceoğlu, C.I, s.378).

²⁰⁹Aral/Ayrancı, s.265; Zevkliler/Gökyayla, s.312-313; Tandoğan, s.150-151; Doğan, s.17-18.

konulması, kiralanan evin temizlenmesi ve mikroplardan dezenfekte edilmesi gerekir²¹⁰. Kiralananda yapılan bakımların kiralananı zarar vermemiş olması özenle kullanma borcuna aykırılığa engel olmaz.²¹¹ Ancak kiracı kiralanda sözleşme gereği yapması gereken bakım ve tadilatları gerçekleştirmek için zorunlu olarak kiralananı zarar vermişse, bu durumda bu zararlardan kiracının sorumluluğu doğmaz. Bununla birlikte yapılan değişiklikler sözleşme kapsamı dışına çıkıyorsa, örneğin kiralanan taşınmazı depreme dayanıklı hale getirmek için kolonları güçlendirmesi gerekirken daha geniş alanlar elde edebilmek için bazı kolonları kesen kiracının sorumluluğunun doğacağını kabulü gerekir²¹².

Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları da gecikmeksizin kiraya verene bildirmek zorundadır (TBK m. 318). Bildirim borcunun yukarıda ayrıntılı şekilde açıklanmış olan koruma ödevinin bir sonucu olduğu kabul edilir²¹³.

Kiracının kullanma hakkı bazı durumlarda izin ve katlanma borcu ile de sınırlandırılmıştır²¹⁴. Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür (TBK m. 319/1). Bu sebeple kiracı acil tamirat için kiralananı boşaltmak zorunda da kalabilir²¹⁵.

Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür (TBK m. 319/2). Ancak bu gösterme kiracının uygun bir zamanında ve TMK m. 2 gereğince dürüstlük kuralına uygun şekilde olmalıdır. Örneğin, ev halkından hasta olan birinin odasına girilerek rahatsız edilmemelidir²¹⁶. Nitekim TBK m. 319/3'de de kiraya verenin, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorunda olduğu hükme alınmıştır.

²¹⁰Hatemi,/Serozan/Arpacı, s.199.

²¹¹Mamük, s.416.

²¹²İlhan Helvacı, **Hukuki Mütalaalar**, C.II, 1.b., İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2017, s.197.

²¹³Zevkliler/Gökyayla,s.313, dpn. 362.

²¹⁴Zevkliler/Gökyayla, s.312.

²¹⁵Tandoğan, s.151.

²¹⁶Tandoğan, s.152.

İnceoğlu'na göre ise böyle genel bir kabul doğru değildir. Somut olaya göre her maddeyi ayrı ayrı değerlendirmek gerekir²¹⁷. Örneğin, kiracının kiraladığı aracın yağını değiştirmemesi veya motoruna antifriz koymaması motorun yanmasına sebep olabilir. Bu sebeple 317. maddeye uygun davranmamanın 316. madde kapsamında da ihlal olduğu kabul edilebilir. Ancak temizlik yapmama borcunun özen borcunu ihlal etmesi çok nadir karşımıza çıkabilir²¹⁸.

TBK 318. maddesinde düzenlenen ayıpları kiraya verene bildirme yükümlülüğünün ve 319. maddesinin 1. fıkrasında düzenlenmiş olan ayıbın giderilmesine veya zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanma borcunun ihlalinin de, söz konusu borçlar kiralananın zarar görmesini engellemeye yönelik borçlar olduğu için çoğu zaman TBK m. 316 kapsamına girdiğinin kabulü gerekir²¹⁹.

Ancak TBK m. 319/2'de düzenlenen kiralananın yeniden kiralınması ve satış için gezilmesine katlanma borcu kiralananın kullanımı ile ilgili olmadığı için 316. maddenin kapsamına alınmaması gerekir²²⁰. Aynı şekilde 320. maddede düzenlenen yenilik ve değişikliklere izin verme borcunun ihlali durumunda 316. maddenin de ihlal edildiğinin kabulü mümkün değildir. Çünkü özenle kullanma borcu kiralananın mevcut durumunun muhafaza edilmesine yönelik olup kiralananın yenilenmesi, değerinin arttırılması sözleşmeye uygun kullanımla ilgilidir. Bu sebeple kiracının özenle kullanma borcuna dahil edilemeyeceğinden TBK m. 320'nin ihlalinin de özen borcunun ihlali olarak kabul edilmesi doğru değildir²²¹.

²¹⁷İnceoğlu, C.I, s.376.

²¹⁸İnceoğlu, C.I, s.377.

²¹⁹İnceoğlu, C.I, s.377.

²²⁰İnceoğlu, C.I, s.377.

²²¹İnceoğlu, C.I, s.377; Koçak Diker, s.223. Ancak Acar'a göre, bu durum hem özenle kullanma hem de sözleşmeye uygun kullanma yükümlülüğüyle ilgilidir. Bkz. Acar, s.395.

III. Komşulara Saygı Gösterme Borcu

A) Genel Olarak

Kanun koyucu TBK m. 316'da kiralananın sözleşmeye uygun olarak özenle kullanılması yanında kiracının kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara karşı saygılı davranmasını da düzenlemiştir.

Kiracı kiralanayı sözleşmeye uygun olarak özenle kullansa dahi komşulara, kiraya verene ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlara saygısız davranışlarda bulunuyorsa yine TBK m.316 kapsamında kira sözleşmesinin feshi söz konusu olabilir. Yani tek başına kiralanayı özenle kullanmak yeterli değildir. Kiracının kiralanayı özenle kullanırken kanunda belirtilen kişilere de saygılı davranması gerekir.

Komşulara saygı borcuna aykırılık, kiralananın birey ve toplum yaşamının gereklerine uygun şekilde kullanılmaması veya kiralanayı kullanırken toplumca benimsenen davranışlara aykırı davranılmasıdır²²². Kişisel ilişki ve saygı kişiden kişiye değişmekle birlikte, sosyal yaşamın gerektirdiği davranışlar normal davranışlar olup bunun dışında kalanlar aykırı davranışlardır²²³. Bir görüşe göre ise saygı yükümlülüğünün kapsamı daraltılmalı ve genel adetler yerine kiralananın bulunduğu bölgedeki yerel adetler dikkate alınmalıdır²²⁴.

Komşulara ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlara saygı gösterme borcu yasadan kaynaklanmakla birlikte ihlal edilmesiyle sözleşmeye aykırılık oluşur. Bu sebeple, söz konusu borcun ihlali halinde kiracının sözleşmenin ihlali temelli bir sorumluluğu doğar²²⁵.

Komşuların ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanların hem malvarlığı hem de kişivarlığı değerlerine saygı göstermek zorunludur. Kiracının kızının veya karısının aynı binada oturan kiraya verene hakaret etmesi, kiracının kiraya verenin

²²²Aydemir, s.107.

²²³Aydemir, s.107.

²²⁴Acar, s.427.

²²⁵Acar, s.430; Feyzioğlu, s.587.

kızını bıçakla yaralaması, kiralananda devamlı alkol tüketip komşuları rahatsız etmesi, kiraya verene ve komşulara ağır sözlerle hakaretlerde bulunup eylemli olarak saldırması, kiraya vereni ölümle tehdit etmesi, gürültü çıkarıp radyoyu sonuna kadar açması, su dökerek ve etrafa sigara izmariti atarak apartmanda oturanların huzurunu bozması gibi davranışlar söz konusu yükümlülüğün ihlalidir²²⁶.

Yargıtay bir kararında, kiracının arkadaşları ile birlikte merdivenlerde içip taşkınlık yapmasını, apartman sakinlerinin zillerine basmasını, bağırmasını, kapı açıkken evde çıplak vaziyette dolaşmasını, apartman sakinlerinin çocuklarına sarkıntılık yapmasını kiracının bina dahilinde oturanlara karşı saygı borcuna aykırılık olduğunu kabul etmiştir²²⁷.

Bunun dışında komşuların malvarlığı değerlerini zarara uğratacak davranışlar da borca aykırılık olarak kabul edilir. Ancak bu durum kiracının komşuların ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanların malvarlığı değerlerini korumak gibi aktif davranışlarda bulunma zorunluluğunun olduğu anlamına gelmez. Örneğin komşusuna hırsız girdiğini görmesine rağmen polise haber vermeyen kiracının kira sözleşmesinin bu sebeple feshedilmesi mümkün olmamalıdır²²⁸.

Bu borç kural olarak sadece taşınmaz kiralalarında söz konusudur. Ancak konut niteliğindeki taşınır yapılar söz konusu ise bu durumlarda da komşulara saygı yükümlülüğü vardır. Örneğin birçok karavanın bulunduğu bir alanda komşulara saygı yükümlülüğü vardır²²⁹. Komşulara saygı gösterme borcu sadece konut kiralaları için değil, işyeri kiralaları için de zorunludur²³⁰. Örneğin bir apartmanın alt katı kafe işletmek için kiralanmışsa da kiracı gece belli bir saatten sonra gürültü yaparak komşuları rahatsız etmemelidir. Taşınmazın mutlaka konut ve çatılı işyeri niteliğinde olması da zorunlu değildir. Örneğin bir tarlanın kiralanması durumunda yine komşulara saygı yükümlülüğü vardır²³¹.

²²⁶Tandoğan, s.148.

²²⁷Yarg. 6.H.D. 17.1.2011, E. 2010/9991,K. 2011/103 (İnceoğlu, **C.I**,s.383, dpn. 1567).

²²⁸İnceoğlu, **C.I**, s.384.

²²⁹İnceoğlu, **C.I**, s.382, dpn. 1564.

²³⁰Tandoğan, s.148; Yavuz, **C.III**, s.3385.

²³¹İnceoğlu, **C.I**, s.382.

6098 Sayılı TBK m. 316 kapsamında bir ihlalden bahsedebilmek için iki kriterden biri gerçekleşmelidir. Buna göre saygısız davranışlar ya taşınmazın kullanımı ile ilgili olmalı ya da taşınmazda gerçekleşmelidir²³². Yani taşınmazın dışında veya taşınmazın kullanımı ile ilgili olmayan davranışlar TBK m. 316 anlamında feshe yol açamaz. Böylece kiracı hem taşınmazın ortak alanlarında hem de harici bir alanda ancak taşınmazın kullanımı ile ilgili hususlarda saygı gösterme yükümlülüğü altında olacaktır²³³.

Kiracının aynı işyerinde çalıştığı komşusu ile iş dolayısıyla tartışması sebebiyle ona hakaret etmesi, aykırılık kiralananın kullanımı ile ilgili olmadığı için veya kiralanda gerçekleşmediği için m. 316 kapsamında kira sözleşmesinin feshi söz konusu olamaz. Aynı kişiyle kiralananın ortak alanlarında tartışması ve hakaret etmesi halinde ise, tartışmanın temeli iş olsa da hakaret aynı yerde oturmalarından kaynaklanan sosyal temas sebebiyle olduğu için TBK m. 316 anlamında feshe yol açar. Ancak tartışmanın sebebi taşınmazın ortak kullanımı ile ilgili bir sorundan kaynaklanıyorsa saygısız davranışın nerede yapıldığının bir önemi kalmayacaktır²³⁴.

Saygı gösterme yükümlülüğü ve özen yükümlülüğünün özdeş olduğu davranışlar dışında sözleşmeye aykırı olmasına rağmen komşularca izin verilen davranışlarda fesih imkanının olduğunun kabulü mümkün değildir. Ancak örneğin kira sözleşmesinde hayvan beslenmesi açıkça yasaklanmasına rağmen komşularca buna izin verilse de temizlik ve yıpranma konusunda kiralananın özensiz kullanımının söz konusu olduğu gündeme gelebilir²³⁵.

B) Saygı Gösterilmesi Gereken Kişiler

1. Kiralananın Bulunduğu Taşınmazda Oturanlar

TBK m. 316'da kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlardan bahsedilmiştir. eBK m. 256'da ise bina dahilinde oturanlar ifadesi vardı. Bina dahilinde oturanlar

²³²İnceoğlu, C.I, s.384.

²³³Acar, s.428.

²³⁴Örnekler için bkz.İnceoğlu, C.I, s.385.

²³⁵Acar, s.429.

ifadesi başka binalarda oturanları kapsamıyordu²³⁶. Bina dahilinde oturanlar ifadesinden kiraya verenin diğer kiracıları, aynı apartmanda oturan kiraya veren, kat mülkiyetine tabi olsun veya olmasın apartmandaki diğer malikler ve onların kiracıları anlaşılıyordu²³⁷.

Eski Kanun'daki bina ifadesi ile Yeni Kanun'daki taşınmaz ifadesi birbirinden farklıdır. TMK m. 704'e göre taşınmaz; arazi, taşınmaz üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerdir. Bina ise TMK m. 718 gereği taşınmaz mülkiyetinin maddi kapsamıdır. Arazinin bütünleyici parçası niteliğindeki yapı kavramının alt başlıklarından biridir. Yeni düzenleme ile taşınmazın arazi olması durumunda aynı taşınmazdaki birden çok binada oturan kişilere de saygı yükümlülüğü getirilerek kapsam genişletilmiştir²³⁸.

Bu düzenlemenin değişen hayatın olağan akışına daha uygun olduğu görüşü mevcuttur. Yeni yaşam ilişkileri tek taşınmazda birden çok bina olan toplu yapıları meydana getirmiştir. Bu sebeple kira sözleşmelerinin kapsamının genişletilmesi günümüz yaşantısına daha uygundur²³⁹. Karşı görüşe göre ise saygı gösterme borcunun kapsamının bu kadar genişletilmesi doğru değildir. Bu sebeple hükümde geçen taşınmaz ifadesi İsviçre hukukundaki gibi kira konusu ev olarak algılanmalıdır²⁴⁰. Bir diğer görüşe göre ise, bu denli genişletilmiş saygı borcu ağır olacaktır ancak toplu yapı tipindeki yerleşim yerleri için bu yükümlülüğün geniş tutulması yararlı olacaktır²⁴¹.

Bizim de katıldığımız görüşe göre aynı taşınmazda oturanlar ifadesinin hem kiralananın kendisinde, hem kat mülkiyetine geçilmemiş yapının farklı bölümlerinde, hem de aynı arazi üzerinde farklı yapılarda oturanları kapsadığı kabul edilmelidir.

Kiracı ve kiraya veren aynı konutta birlikte yaşıyorlarsa şüphesiz kiracının kiraya verene de saygı gösterme borcu vardır. Ancak kiraya veren konumunda bulunmasalar

²³⁶Nihat Yavuz, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler**, 2.b., Ankara: Adalet Yayınevi, 2012, s.496.

²³⁷Hatemi/Serozan/Arpacı, s.200.

²³⁸Belen/Koçak Diker, s.207.

²³⁹Acar, s.420; İncoğlu, C.I, s.387; Belen/Koçak Diker, s.207, dpn. 27.

²⁴⁰Gümüş, **‘Yeni’ 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi**, s.155.

²⁴¹Yavuz/Acar/Özen, s.245.

da aynı taşınmazda mülkiyet hakkı, oturma hakkı veya üst hakkı gibi bir hakka dayanarak taşınmazı kullanan kişilere veya bunların ailelerine ya da çalışanlarına da saygı gösterme yükümlülüğü vardır^{242 243}.

Kiracının çocuklarına, eşine veya çalışanlarına saygısız davranması kira sözleşmesinin feshi sebebi olamaz. Her ne kadar hükmün lafzından bu durumları da kapsadığı gibi anlaşılrsa da amaca göre daraltıcı yorum yapılmalı ve bu gibi haller hükmün kapsamına alınmamalıdır²⁴⁴. Ancak kiracının aile bireyleriyle kavga etmesi, gürültü yapması komşuları rahatsız ediyorsa, komşulara saygı yükümlülüğüne aykırılık sebebiyle kira sözleşmesinin feshi gündeme gelebilir. Ayrıca bu kavgalar kiralanana zarar verici boyuta ulaşmışsa, kiraya veren özen yükümlülüğüne aykırılık dolayısıyla da kira sözleşmesini feshedebilir²⁴⁵.

Her ne kadar hükümde oturanlar ifadesi yer alsa da kastedilen sadece konut kiralari değildir. Amaca göre yorum yapılarak aynı taşınmazda işyerlerindeki çalışanların da bu kapsamda olduğu kabul edilmelidir²⁴⁶.

2. Komşular

Kanun, komşu ifadesiyle kimlerin anlaşılacağını açıklamış değildir. Bir görüşe göre, kiralananın bulunduğu taşınmaz, ana yapı; komşular ise ana yapının dışında kalan, daha çok bitişik yapılardakilerdir. Kanundaki kavramın genişletilmesi doğru değildir. Her somut olayda kiracının hareketinin çevreye etkisi mahkemece değerlendirilmelidir²⁴⁷. Doktrindeki baskın görüş ise bunu eleştirmiştir. Buna göre komşu kavramını TMK m. 737 ve KMK m. 2 bent a'ya göre belirlemek mümkündür²⁴⁸.

Komşunun kim olduğunu belirlemede önemli olan “etkileme”dir. Bu sebeple kat mülkiyetine tabi bir taşınmazda bağımsız bölümler bitişik olmasa dahi kiracı diğer tüm

²⁴²İnceoğlu, C.I, s.386.

²⁴³İnceoğlu bu kapsama geçit hakkı sahiplerinin de dahil edilmesini eleştiriyor. Bu durumu hükmün lafzının çok ötesine geçmek olarak yorumluyor. Ayrıntılı bilgi için bkz. İnceoğlu, C.I, s.386, dpn. 1575.

²⁴⁴İnceoğlu, C.I, s.386.

²⁴⁵Acar, s.421, dpn. 112.

²⁴⁶İnceoğlu, C.I, s.388.

²⁴⁷Aydemir, s.107.

²⁴⁸Belen/Koçak Diker, s.208.

kat maliklerine ve onların kiracılarına karşı saygılı davranmaya yükümlüdür²⁴⁹. Ayrıca kat mülkiyetine tabi taşınmazda her bir bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz olarak kabul edilemeyeceği için burada oturanlar kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlar olarak kabul edilemezler²⁵⁰. Kaldı ki büyük şehirlerde aynı apartmanda oturanların çoğu zaman birbirlerini tanımadıkları, bu sebeple de birbirlerini etkileyemeyecekleri ortadadır²⁵¹. Ayrıca bir kimse hem aynı taşınmazda yaşayan kişi hem de komşu sıfatını taşıyabilir. Örneğin, kat mülkiyetine geçilmemiş sadece kat irtifakının olduğu bir arazi üzerindeki bitişik villalardaki kişiler hem aynı taşınmazda yaşamaktadırlar hem de birbirlerine komşudurlar²⁵².

Yakınlığın tespitinde kiralanan merkez olarak kabul edilse de kiralananla bağlanmış eklenti, ortak yer gibi alanlardaki kişiler de komşu statüsünde kabul edilir. Kira eklentileri ve ortak yerleri kullanırken de komşulara saygı yükümlülüğüne uymalıdır²⁵³.

Bir kimsenin komşu sıfatını alabilmesi için taşınmazın maliki olması veya o taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olması gerekmez. Yargıtay'ın bir kararında; "Mülkiyet hakkının aşırı, taşkın veya sorumsuz kullanılmasından olumsuz yönde etkilenen veya o taşınmaz üzerinde ayni ya da kişisel hakkı nedeniyle fiili hakimiyeti bulunan kişiler komşu sayıldıklarından el atmanın önlenmesi davası açabilirler. Zarar görenin malik veya taşınmazı fiili hakimiyeti altında bulundurmaya yetkili ayni veya kişisel hak sahibi olması, komşuluk sıfatının belirlenmesinde sonuca etkili değildir. Komşuluk hukukundan kaynaklanan davaları sadece malikler değil, kiracı ve ortakçı gibi sıfatlarla taşınmazı kullananlar da açabilirler" denmiştir²⁵⁴.

Söz konusu taşınmazda çalışan kişilere saygı göstermek de saygı gösterme yükümlülüğü kapsamındadır. Buna göre apartmandaki kapıcıya, sitedeki güvenlik

²⁴⁹Acar,s.425; İncoğlu, C.I, s.388.

²⁵⁰İnceoğlu, C.I, s.389.

²⁵¹İnceoğlu, C.I, s.389.

²⁵²İnceoğlu, C.I, s.389.

²⁵³Acar, s.425.

²⁵⁴Yarg. 8.H.D. 22.1.2007, E. 2006/7914,K. 2007/201 (Acar, s.424, dpn. 123).

görevlisine, plazalardaki resepsiyon görevlilerine, alışveriş merkezlerindeki temizlik görevlilerine saygısız davranışlar da TBK m. 316 kapsamına girmektedir²⁵⁵.

3. Kiraya Veren ve Yakınlarının Durumu

Kiracı ve kiraya verenin aynı taşınmazda oturmaları veya komşu olmaları durumunda birbirlerine saygı gösterme yükümlülüğü olduğu açıktır. Ancak Yargıtay tarafından saygı gösterme yükümlülüğünün kapsamı geniş tutulmuş ve kiraya verenin kiracı ile aynı taşınmazda oturmaması veya komşu olmaması durumlarında da kiracının kiraya verene saygı gösterme yükümlülüğüne aykırı davranmasını TBK m. 316'ya aykırılık olarak kabul etmiştir. Yargıtay'ın bir kararına göre; ‘‘Yasa koyucu kiracıyı komşularına karşı icap eden vazifeleri ifa ile mükellef kıldığına göre kiracının akidi olan kiralayana karşı evleviyetle gereken vazifeleri ifa ile sorumluluğunu öngördüğünü kabul etmek icap eder. Bu vazifelerin ifasında kiracının ve kiralayanın aynı binada oturmaları şart değildir.’’ denilmiştir²⁵⁶. Yine başka bir kararda ‘‘ Yasada hangi hallerin fena kullanma olduğu açıkça belirtilmemiş olup, içtihatlar göre kiralayan veya aile efradına hakaret, tehdit, yaralama gibi eylemler fena kullanma teşkil eder’’ denilmiştir²⁵⁷.

Doktrinde Yargıtay'ın bu görüşünü kabul eden yazarlar vardır. Buna göre, kiracı kiraya verenin bütünlük menfaati içinde sahip olduğu malvarlığı ve kişivarlığı değerlerinin tamamına özen göstermeli ve onları ihlal etmemelidir²⁵⁸.

Ancak bunun aksi yönünde kiracının kiraya verenin sahip olduğu tüm malvarlığı ve kişivarlığı değerlerine saygı gösterme gibi bir zorunluluğunun olmadığını kabul eden bir görüş de mevcuttur. TBK m. 316'nın lafzından böyle bir şey anlaşılmamaktadır. Bu sebeple kiracının saygı gösterme yükümlülüğünün kapsamını bu kadar genişletmek doğru değildir. Ayrıca kira sözleşmesinin kiracı ile kiraya veren arasında bir güven ilişkisi yarattığı, bunun baskın olduğu da söylenemez. Böyle bir durumda kiraya veren

²⁵⁵İnceoğlu, C.I, s.389.

²⁵⁶Yarg.6.H.D. 28.4.1987, E. 1987/3708,K. 1987/5313 (www.kazancı.com).

²⁵⁷Yarg. 6.H.D. 13.6.2005, E. 2005/4872,K. 2005/6019 (www.kazancı.com).

²⁵⁸Gümüş, ‘‘Yeni’’ 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.156.

kira sözleşmesini ancak TBK m. 331 kapsamında feshedebilmelidir²⁵⁹. Söz konusu durum aşağıda ayrıntılı şekilde TBK m. 316'ya ve TBK m. 331'e aykırılık arasındaki farklarda da incelenecektir.

Ülkemizde çoğunlukla kiraya veren, kiracı ile aynı taşınmazda oturmayacağı veya komşuluk ilişkisi kurmayacağı için, aynı taşınmazda oturanlar ve komşular açısından kira sözleşmesinin feshi, kiraya verene göre daha öncelikli olmalıdır²⁶⁰. Bu sebeple aynı taşınmazda oturmayan kiraya verenin kendisine veya yakınlarına karşı kiracının saygısız bir davranışının bulunması halinin TBK m. 316 kapsamında değil, TBK m. 331 kapsamında bir ihlal olarak kabul edilmesi gerekir.

C) Taşkın Kullanım

Taşkın kullanma, bir taşınmazın kullanılması veya işletilmesi sırasında ortaya çıkan, katlanılması mümkün olmayacak şekilde komşu taşınmaza etki ederek komşuyu rahatsız eden veya komşunun sağlığına veya taşınmaz üzerinde bulunan eşyaya, hayvan ve bitkilere ya da taşınmazda bulunan diğer kişilere zarar veren haksız müdahaledir²⁶¹. Komşusunun arazisine taşıp uyarılara rağmen burayı terk etmeyen kimse, TBK m. 316 kapsamında komşusuna karşı saygı yükümlülüğünü ihlal etmektedir.

TMK m. 737'de de komşuları olumsuz etkileyen taşkınlık yapılması yasaklanmıştır. Buna göre özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaktır. Bu madde genel bir özen ve kaçınma yükümlülüğü yüklemektedir. Komşuluk hukukundan kaynaklanan el atmanın önlenmesi davalarının esas kaynağı TMK m. 737'dir²⁶².

TBK m. 316 ve TMK m. 737 birbirinin içine geçmiş nitelikte hükümlerdir. Her iki hüküm de taşınmazın amacına uygun kullanımını gerektirir²⁶³. İki hüküm de kamu

²⁵⁹Acar, s.418; İncoğlu, C.I, s.390.

²⁶⁰Belen/Koçak Diker, s.212.

²⁶¹Yıldız Abik, "Taşınmaz Malikinın Olumlu Müdahaleler Nedeniyle Komşulara Karşı Sorumluluğu", **Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.XIV, S.3-4, 2010, s.151.

²⁶²Mamük, s.431.

²⁶³Mamük, s.451.

yararına hizmet etmektedir²⁶⁴. Ancak bu iki hükmün her zaman örtüşmeyebileceği de söylenmiştir. Çünkü TMK m. 737'ye bağlı taşkınlığın belirlenmesinde mülkiyet hakkı ön planda iken, kira sözleşmesinde kiracıya tanınan kullanma yetkisi daha dar ve sözleşme ile sınırlandırılmış niteliktedir. Bu sebeple TBK m. 316 kapsamında bir fesih ancak sözleşmeye aykırılık halinde uygulanabilecek olup, sözleşmeye uygun fakat TBK m. 737'ye aykırı bir durum halinde kiraya veren kira sözleşmesini feshedemeyecektir²⁶⁵.

TMK m. 730'da da taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının sınırlarını yasal kısıtlamalara aykırı şekilde kullanması sonucu zarar gören kişinin, durumun eski hale getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini talep edebileceği düzenlenmiştir. Ancak TMK m. 730'un kira sözleşmesi sebebiyle taşınmaz üzerinde şahsi hakka sahip olanlar bakımından uygulanamayacağı kabul edilmiştir²⁶⁶.

Taşkın kullanım sadece kiralanan yer ile sınırlı olmak zorunda değildir. Ortak yerlerin kullanılmasında da taşkın bir kullanım söz konusu olabilir. Yargıtay 818 sayılı eBK dönemindeki çeşitli kararlarında ortak yerlerin taşkın kullanılmasını BK m. 256'ya aykırılık olarak kabul etmiyordu. Bu hallerde el atmanın önlenmesi davasının açılması gerektiğini kabul ediyordu. Yargıtay'ın bir kararında, "Sözleşme ile kiraya verene ait taşınmazın bir kısmının oto tamircisi olarak kullanılmak amacıyla kiralandığı, ancak kiralanan alanın karşısındaki yerin tuvalet yapıp, bir kısım alanın da oto tamiri için kullanıldığı ve giriş yolunun da işgalen kullanıldığı tespit edilmiştir. Ancak akde aykırılığın gerçekleşmesi için akdin konusu taşınmazın sözleşmeye aykırı kullanılması gerekir. Sözleşme dışındaki yere tecavüz akde aykırılık sayılamaz. Bu husus ancak el atmanın önlenmesi davasına konu oluşturabilir" denilmiştir²⁶⁷. Doktrinde de baskın görüş bu yöndedir²⁶⁸.

²⁶⁴Mamük, s.452.

²⁶⁵Acar, s.427-428.

²⁶⁶Abik, s.148; İbrahim Sahir Çörtoğlu, "Çevrenin Kirletilmesinden Doğan Sorumlulukla Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılmasından Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması", **Yargıtay Dergisi**, C.XII, S.1-2, 1986, s.93.

²⁶⁷Yarg. 6.H.D. 2.11.2010, E. 2010/7891,K. 2010/11974 (www.kazancı.com).

²⁶⁸Celal Erdoğan, **Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları**, Ankara, 1986, s.276; Tunaboğlu, s.161; Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.309.

İnceoğlu göre ise, kiraya veren kira sözleşmesi ile kiralanan yerle birlikte ortak alanların kullanımını da kiracıya bırakmıştır. Bu sebeple ortak alanların sözleşmeye aykırı kullanımı TBK m. 316 kapsamında bir aykırılık teşkil edecektir. Söz konusu taşkınlığın süreklilik arz etmesi halinde kiraya verenin sürekli el atmanın önlenmesi davalarıyla uğraşmasını engellemek için kiraya verene kira sözleşmesini feshetme hakkı tanınmalıdır²⁶⁹.

Ancak Yargıtay TBK döneminde de eski görüşünü korumuştur. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun bir kararında, ilke olarak, akde aykırılık veya pek fena kullanımın ancak kira konusu yapılan ve kullanmaya terk edilen taşınmaz kısmı ile ilgili olabileceği, sözleşme kapsamı dışında kalan taşınmaz kısmı hakkında akde aykırılık veya pek fena kullanım nedeniyle taşınmazın tahliyesinin istenemeyeceği belirtilmiştir²⁷⁰. Yine Yargıtay'ın bir kararında, sözleşmede belirtilen kullanım alanının 10 m² olması gerekirken kullanım alanının akde aykırı olarak 190 m²'ye çıkartılmasının kiralananın kullanılması ile ilgili olmayıp, kiralanan yer dışında kalan alanların kullanılması ile ilgili olması sebebiyle, bu hususun ancak el atmanın önlenmesi davasına konu teşkil edeceğini öngörmüştür²⁷¹.

D) Üçüncü Kişilerin Eylemlerinden Dolayı Kiracının Sorumluluğu

Yukarıda özenle kullanma borcu kapsamında kiralananı üçüncü kişilerin eylemlerinden koruma yükümlülüğünden bahsedilmişti²⁷². Bu kısımda ise komşulara saygı borcu kapsamında üçüncü kişilerin eylemlerinden dolayı kiracının sorumluluğundan bahsedilecektir.

Kiracının saygı gösterme yükümlülüğü hem kiracı hem de kiracı ile birlikte kiralananı kullanan eşi, aile üyeleri, hizmetlileri ve personeli için geçerlidir. Kiracının kira sözleşmesinden doğan hakkını kullanan bu kişiler, kullanma yardımcısı olarak kabul edilirler²⁷³. Kiracı bu kimselerin davranışlarından da sorumludur^{274 275}.

²⁶⁹İnceoğlu, C.I, s.391.

²⁷⁰YHGK 5.2.2014, E. 2013/6-378,K. 2014/83 (www.kazancı.com).

²⁷¹Yarg.6.H.D. 8.9.2014, E. 2014/8071,K. 2014/9400 (www.kazancı.com).

²⁷²Bkz. İkinci Bölüm, II., B., c, s.41.

²⁷³Hatemi/Gökyayla, s.289. Bir borcu ifa için yardımcı olanlar ise ifa yardımcısı olarak kabul edilirler. Ayrıntılı bilgi için bkz.Hatemi/Gökyayla, s.289.

Saygısız davranışlarda bulunan kişinin kiracının çalışanı veya aile üyelerinden olması da zorunlu değildir. Kiracı ile birlikte yaşadığı sabit olan bir kişinin hareketleri de saygı gösterme borcuna aykırılık taşıyor ise kiracının sorumluluğu söz konusu olur²⁷⁶. Yargıtay'ın bir kararında, her ne kadar davalı kiracının doğrudan doğruya kiraya verene ve komşulara karşı bir eylemi bulunmasa da davalı ile birlikte yaşadığı sabit olan kişinin hareketleri iyi komşuluk ilişkilerine aykırı olduğu için kiracının kira sözleşmesinin feshi gerektiğine karar vermiştir²⁷⁷.

Söz konusu sorumluluk sadece konut kiralari için de söz konusu değildir. İşyeri kiralarında da kiracı işveren, işçilerinin komşulara saygı yükümlülüğüne aykırı davranışlarından sorumludur. Yargıtay'ın bir kararında iş yerinde garson olarak çalışan bir bayanın kılık kıyafet kurallarına uymadığı, aşırı dikkat çekici elbise giydiği belirlenerek iş yeri on gün süreyle kapatılmıştır. Davacı da keşide ettiği ihtarnamelerle davalıdan çevrenin ve komşuların rahatsız edilmemesini istemiştir. Toplanan delillerden ve dosya kapsamından davalının kiralanandaki faaliyeti nedeniyle çevrenin ve komşuların rahatsız ve huzursuz olduğu kanıtlandığından kiracının kira sözleşmesinin feshine karar verilmiştir²⁷⁸.

Yine Yargıtay'ın bir başka kararında, davalının kiracı olarak kiraladığı üç numaralı bağımsız bölümde işçilerini barındırdığı, bu işçilerin diğer bağımsız bölümlerde oturanları rahatsız edici davranışlarda bulunduğu, tarafların gösterdikleri delillerin toplanması sonucu rahatsızlık verici eylem ve davranışların saptanması halinde gerekli önlemlerin alınması gerektiği belirtilmiştir²⁷⁹.

Kiracının sorumluluğu TBK m.116 hükmünden kaynaklanır. TBK m. 116'ya göre; "Borçlu, borcun ifasını veya bir borç ilişkisinden doğan hakkın kullanılmasını,

²⁷⁴ Acar, s.430.

²⁷⁵ Kullanma yardımcılarının eyleminden doğan zarar, sadece bir borca aykırılık niteliği taşıyorsa ve alacaklı tarafından bilinen veya bilinmesi gereken kişisel özelliklere göre yardımcı kusurlu sayılamayacaksa, yardımcısının eyleminden dolayı kiracının da sorumlu olmamasının kabulü gerekir. Ayrıntılı bilgi için bkz.Hatemi/Gökyayla, s.290.

²⁷⁶ Mamük, s.417.

²⁷⁷ Yarg. 6.H.D. 10.12.2007, E. 2007/11721,K. 2007/13590 (Mamük, s.417,dpn. 44).

²⁷⁸ Yarg.6.H.D. 21.3.2005, E. 2005/727,K. 2005/2519 (www.kazancı.com).

²⁷⁹ Yarg. 18.H.D. 21.12.2004, E. 2004/7789,K. 2004/9967 (Acar, s.430, dpn. 144).

birlikte yaşadığı kişiler ya da yanında çalışanlar gibi yardımcılara kanuna uygun surette bırakmış olsa bile, onların işi yürüttükleri sırada diğer tarafa verdikleri zararı gidermekle yükümlüdür.’’

Buradaki özen yükümlülüğü kusurla ilgili olmayıp, objektif bir özen yükümlülüğü söz konusudur²⁸⁰. Bu noktada TBK m. 116 hükmü geniş yorumlanmalı ve işyeri kiralarında kiracının müşterilerinin veya konut kiralarında misafirlerin saygısız davranışlarından dolayı da kiracının sorumlu olacağının kabulü gerekir²⁸¹. Bu bağlamda kiraya veren kiracılardan birine sık sık gelerek diğer kiracıları ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanları rahatsız eden bir misafirin kiralananı girmesini yasaklayabilir²⁸². Ancak burada kiracının sorumluluğundan bahsedebilmek için, bu kişilerin kiracının rızası ile kiralanda bulunup bulunmadıkları ve kiracıdan beklenen özeni gösterip göstermediklerinin saptanması gerekir²⁸³. Ayrıca bu durum somut olaya göre değerlendirilmeli ve gelen misafirin hırsızlıktan sabıkası olması veya çevredeki kişileri rahatsız edici düzeyde bir akıl hastalığının olması gibi bir durumun söz konusu olması gerekir. Aksi takdirde kiraya verene kiracısının özel hayatına müdahale etmesi gibi bir imkan tanınmış olur.

Tamire gelen ustalar ya da eşya taşıyan kimselerin saygısız davranışlarından dahi kiracının sorumlu olacağı belirtilmiştir²⁸⁴. Ancak zarar verici eylemlerde bulunan kişilerin kiracının rızası dışında taşınmaza girmesi durumunda kiracının sorumluluğundan bahsedilemez. Örneğin hırsızlar, kiralandaki ayıpların giderilmesi için kiraya veren tarafından gönderilen ustalar veya TBK m. 319/2 uyarınca kiralananı satın almak veya kiralamak için gezen kimselerin zararlarından kiracı sorumlu tutulamaz²⁸⁵.

Kiracının sorumluluğunun yanında zarar gören, TBK m. 61 ve 62 gereğince haksız fiilden dolayı üçüncü kişilerden tazminat talep edebilecektir²⁸⁶.

²⁸⁰İnceoğlu, C.I, s.392-393.

²⁸¹İnceoğlu, C.I, s.393.

²⁸²Tandoğan, s.149.

²⁸³Koçak Diker, s.89.

²⁸⁴İnceoğlu, C.I, s.393.

²⁸⁵İnceoğlu, C.I, s.394.

²⁸⁶İnceoğlu, C.I, s.394.

IV. TBK m. 316'ya Aykırı Haller ile Önemli Sebeple Fesih Halleri Arasındaki Farklar

Yukarıda TBK m. 331'de düzenlenen önemli sebeple fesih hallerinden ve önemli sebeple feshin sonuçlarından bahsedilmişti²⁸⁷. Bazı durumlarda ihlalin sonucunda TBK m. 331'e göre mi yoksa TBK m. 316/3'e göre mi kira sözleşmesinin feshedileceği konusunda farklı görüşler olabilmektedir. Çünkü her iki maddenin kapsamına giren durumlarda çekilmezlik olgusundan bahsedilmektedir. Bu sebeple bir durumun TBK m. 331'e mi, yoksa TBK m. 316/3'e mi aykırılık taşıdığına tespiti önemlidir. Bu bölümde iki madde arasındaki farklardan bahsedilecektir.

Öncelikle belirtmek gerekir ki hem TBK m. 331 hem de TBK m. 316 kira sözleşmesinin olağanüstü fesih halleridir. Ancak iki madde arasında önemli farklar söz konusudur.

6098 Sayılı TBK m. 316/3'ün kapsamı TBK m. 331'e göre daha geniştir. Çünkü TBK m. 331'e göre sadece kira ilişkisinin tarafları açısından bir çekilmezlik olgusu ortaya çıktığında kira sözleşmesinin feshi mümkün olacaktır. Ancak TBK m. 316/3'e göre, sadece kiraya veren açısından değil, aynı taşınmazda yaşayan kişiler veya komşular açısından da bir çekilmezlik durumunda kira sözleşmesinin feshi söz konusu olabilecektir²⁸⁸.

6098 Sayılı TBK m. 331'e göre önemli sebeple feshe dayanarak kira sözleşmesinin feshi durumunda yukarıda ayrıntılı şekilde açıklandığı üzere fesih bildirim sürelerine uyulması zorunludur. TBK m. 316'ya göre ise konut ve çatılı işyeri kiralarında aşağıda ayrıntılı şekilde açıklanacağı üzere bazı hallerin varlığında ve diğer kira sözleşmelerinde ise her durumda hemen fesih söz konusu olabilmektedir.

Somut olayda her iki hükmün uygulanma koşullarının bir arada gerçekleşmesi halinde hangisine göre kira sözleşmesinin feshedileceği hususu tartışmalıdır. Bir görüşe göre, sözleşmeyi kendiliğinden sona erdirmeyip taraflardan birine fesih imkanı doğuran

²⁸⁷Bkz. Birinci Bölüm, II., E., s.21 vd.

²⁸⁸Belen/Koçak Diker, s.213-214.

sona erme sebepleri önemli sebeple fesih imkanını dışlamamaktadır²⁸⁹. Bu sebeple borca aykırı davranış aynı zamanda bir de önemli sebep niteliği taşıyorsa, sözleşmeyi feshetmek isteyen için hakların yarışması söz konusu olur. Bu durumda kiraya veren ister TBK m. 316'ya göre isterse de TBK m. 331'e göre fesihte bulunabilecektir. Doktrinde bizim de katıldığımız hakim görüşe göre ise, TBK m. 331 hükmü ancak diğer olağanüstü fesih hallerinin şartları oluşmamışsa uygulanabilir. TBK m. 331 ile TBK m. 316 arasında genel hüküm-özel hüküm ilişkisi söz konusudur. TBK m. 316, m. 331'e göre özel hüküm niteliğindedir. Bu sebeple somut olayda TBK m. 316'nın uygulanması mümkünse, genel olağanüstü fesih sebebi olan m. 331 uygulanmamalıdır²⁹⁰. Nitekim kiraya verenin tazminat sorumluluğu doğma ihtimali olan m. 331 yerine, tazminat talep edebileceği m. 316'yı tercih etmesi daha olasıdır²⁹¹.

6098 Sayılı TBK m. 316 kapsamında bir aykırılık söz konusuysa kiracıya yapılan ihtar sonucunda kiracı kendisine verilen sürede aykırılığa son vermişse sözleşme artık m. 316 kapsamında feshedilemeyecektir. Ancak böyle bir durumda aykırılık TBK m. 331 kapsamında bir önemli sebep olarak kabul edilerek kira sözleşmesi önemli sebeple feshedilebilir²⁹². Ancak eksik m. 316 şartlarıyla kullanılan fesih hakkı, tahville, m. 331 anlamında önemli sebebe dayalı fesih hakkının kullanılması olarak kabul edilemez²⁹³.

Kiracı ile kiraya veren arasında husumetin oluşması, tarafların birbirine hakaret etmesi, şiddet uygulaması gibi durumların TBK m. 331 kapsamına alınıp alınamayacağı hususunda farklı görüşler mevcuttur. Yargıtay'ın güncel bir kararında kiraya veren, kiracının kendisine omuz attığı ve merdivenden düşürerek kolunu kırdığından bahisle kira sözleşmesinin kendisi için çekilmez hale geldiğini ve bu sebeple sözleşmenin TBK m. 331 gereğince feshini talep etmiştir. Ancak Yüksek Mahkeme iddia edilen müessir fiilin açıktan fena kullanım olarak kabul edilmesi gerektiği, bu sebeple kira sözleşmesinin TBK m. 316 gereğince feshedilmesi gerektiğine hükmetmiştir²⁹⁴. İncoğlu'na göre böyle bir durumda somut olayın özelliklerine göre değerlendirme yapmak gerekmektedir. Kiracı ve kiraya verenin aynı taşınmazda yaşaması durumunda

²⁸⁹Altınok Ormancı, s.95-96.

²⁹⁰Aydın, s.245;Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.307.

²⁹¹İnceoğlu, C.II, s.225.

²⁹²Aydın, s.245.

²⁹³Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.307.

²⁹⁴Yarg. 3.H.D. 14.12.2017,E.2017/7721,K. 2017/17699 (www.kazancı.com).

aralarındaki husumetin çekilmezlik olarak kabul edilerek önemli sebeple feshe yol açabileceği kabul edilebilirken, tarafların aynı şehirde yaşamamaları durumunda bu husus farklı şekilde ele alınmalıdır²⁹⁵.

Kiracının cinsel sapık olması veya terör olaylarına karışmış olması durumlarında da önemli sebeple fesih mi yoksa özen borcuna aykırılık durumu sebebiyle m. 316 gereğince fesih mi uygulanması gerektiği hususu da tartışmalıdır. Doktrindeki ağırlıklı görüş bu durumların kiracının şahsından kaynaklanan çekilmezlik durumu olarak kabul edilerek m. 331 gereğince kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi gerekir²⁹⁶. Ancak İnceoğlu'na göre, bu durumlar özen borcunun ihlalidir ve m. 316 kapsamında fesih söz konusu olmalıdır²⁹⁷. Kanaatimizce sözleşme yapıldığı sırada söz konusu durum biliniyorsa sonrasında m. 331'e göre fesih mümkün olmalıdır. Sözleşme yapıldığı sırada söz konusu durum bilinmesine rağmen, kiracı tarafından sözleşme devam ederken de bu eylemlere devam ediliyorsa m. 316 kapsamında fesih söz konusu olmalıdır. Eğer ki sözleşme yapıldığı sırada kiracının bu durumu bilinmiyorsa, aldatmadan dolayı sözleşmenin iptali söz konusu olabilmelidir.

²⁹⁵İnceoğlu, C.II, s.243.

²⁹⁶Gümüş, 6098 Sayılı Türk Borçla Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.322; Aydın, s.202.

²⁹⁷İnceoğlu, C.II, s.242.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ÖZENLE KULLANMA VE KOMŞULARA SAYGI GÖSTERME BORCUNA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI

I. Kiralananın Eski Hale İadesi

6098 Sayılı TBK m. 316/2 ve 3. fıkralarında sadece kira sözleşmesinin feshinden bahsedilmiştir. Ancak kiraya verenin genel hükümler çerçevesinde de kira sözleşmesinin sona ermesi sebebiyle talep edebileceği hakları vardır. Kiralananın eski hale iadesini talep etme de bunlardan biridir. Özellikle aykırılık kiralanan bir şeyin eklenmesi sebebiyle ortaya çıkmışsa kiralananın eski hale getirilerek teslimi talep edilebilir²⁹⁸.

6098 Sayılı TBK m. 334'e göre de kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, o durumda geri vermekle yükümlüdür.

Kiracının kiraya verenin eski hale iade talebine aykırı davranması durumunda, TBK m. 113/3²⁹⁹ gereği kiraya veren mahkemeye başvurarak kendisinin kiralananı eski hale getirme konusunda yetkilendirilmesini talep edebilir.

II. Tazminat

818 Sayılı eBK m. 256/2'de kiralananın açıktan açığa fena kullanılması halinde kiraya verene daimi bir zarar verilmesi durumunda kiraya verenin tazminat talep edebileceği de açıkça düzenlenmişti³⁰⁰. 6018 Sayılı TBK m. 316'da ise sadece kira

²⁹⁸İnceoğlu, C.I, s.394.

²⁹⁹TBK m. 113/3'e göre; "Alacaklı, ayrıca borca aykırı durumun ortadan kaldırılmasını veya bu konuda masrafi borçluya ait olmak üzere kendisinin yetkili kılınmasını isteyebilir."

³⁰⁰Öz, s.63.

sözleşmesinin feshinden bahsedilmiştir. Ancak bu durum kiraya verenin kiralananı meydana gelen zararların tazminini talep etme hakkını ortadan kaldırmaz.

Kiralananın hasar gördüğü bir durum söz konusu ise kiralananın tamir edilmesi veya eski hale getirilmesi için yapılan harcamalar kiracı tarafından tazmin edilecektir³⁰¹. Ancak TBK m. 334'e göre kiracının sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralananı meydana gelen eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayacağı göz önüne alınmalıdır.

6098 Sayılı TBK m. 316 hükmü kanundan kaynaklı olarak üçüncü kişiyi koruyucu etkiye sahip olduğundan, kiracının özensiz davranışları sebebiyle zarar gören taşınmazda oturan kişilerin ve komşuların da haksız fiil hükümlerine başvurmaksızın doğrudan TBK m. 316'ya aykırılık sebebiyle sözleşme ilişkisinin ihlaline dayanarak uğradıkları zararın tazminini talep edebilirler³⁰². Ancak bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre yukarıdaki görüşün kabulü halinde kanun koyucunun TBK m. 316 ile korumak istediği amaç ihlal edilmiş olur. Çünkü kanun koyucu TBK m. 316 ile komşulara bir koruma sağlamayı amaçlamamıştır. Kiraya verenin komşulara karşı sorumluluğunun doğmasını engellemeyi amaçlamıştır. Bu sebeple komşular veya kiralanan taşınmazda oturanlar uğramış oldukları zararları TBK m. 316'ya dayanarak değil, haksız fiil veya komşuluk hukuku hükümlerine dayanarak talep etmelidirler³⁰³.

Kira ilişkisinde maddi zarar daha çok kiralananın kendisinde meydana gelen hasarlar sebebiyle uğranılan kayıplardır. Manevi zarar ise kişilik haklarının sarsılması sonucu ortaya çıkan elem ve kederdir³⁰⁴. Örneğin, kiracının kiraya vereni dövmesi ve ona hakaret etmesi sonucu kiraya verenin kişilik haklarının ihlal edildiğinin kabulü gerekir. Kişilik hakları zarara uğrayan kiraya veren de TMK m. 24 ve TBK m. 114 gereği haksız fiil hükümlerine göre manevi tazminat isteyebilmelidir³⁰⁵.

Kiracıdan TBK m. 112 uyarınca tazminat talep edilebilmesi için, kiracının sözleşmeye uygun veya özenle kullanma borcunu ihlal etmede kusurlu olması

³⁰¹İnceoğlu, C.I, s.395.

³⁰²Gümüüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.156.

³⁰³Acar, s.433; İnceoğlu, C.I., s.395-396.

³⁰⁴Aydemir, s.202.

³⁰⁵Aydemir, s.202.

gerekir³⁰⁶. Birden fazla kiracının kusurlu bir şekilde meydana getirdiği zararlar söz konusu ise kiracılardan birinin söz konusu aykırılıkla ilgili kusurunun olmadığı iddiaları dinlenmeyecektir³⁰⁷.

6098 Sayılı TBK m. 346'da kira sözleşmesi ile kira bedelinin ödenmemesi halinde ayrıca bir cezai şartın ödenmesinin kararlaştırılması yasaklanmıştır. Ancak her ne kadar hükmün başlığında kiracı aleyhine düzenleme yasağından bahsedilmişse de hükümde sadece ödememe halinde cezai şartın getirilmesi yasaklandığından, kira sözleşmesi ile kiracı aleyhine ödeme yükümlülüğü dışındaki durumlar için cezai şartların öngörülmesi mümkündür³⁰⁸. Bu durumda cezai şartla birlikte ancak cezai şartı aşan zarar istenebilir³⁰⁹.

III. Kira Sözleşmesinin Feshi

A) Genel Olarak

Kiracının TBK m. 316'ya aykırı davranması sonucunda kiraya verenin fesih hakkı doğacaktır. TBK m. 316 da kira sözleşmesinin olağanüstü fesihle sona erdirilmesidir. Ancak olağanüstü fesih imkanı, kiralayan tarafından TBK m. 331'deki gibi bir fesih bildirimiyle değil, teknik anlamda bir fesih hakkı ile kullanılır³¹⁰. Yani önelli fesih değil, bir fesih hakkı söz konusudur.

Kiraya verenin fesih hakkını kullanabilmesi için bazı şartların yerine getirilmiş olması gerekir. Bu şartlar açısından, 818 sayılı eBK m. 256'da bir fark öngörülmemesine rağmen, TBK m. 316/2'de konut ve çatılı işyeri kiralaları ile diğer kira sözleşmeleri açısından farklılıklar öngörülmüştür.

³⁰⁶Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.157; İnceoğlu, C.I, s.396.

³⁰⁷İnceoğlu, C.I., s.396.

³⁰⁸Murat İnceoğlu, "Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı", Prof.Dr. Belgin Erdoğan'a Armağan, der. Murat İnceoğlu, İstanbul: Der Yayınları, 2011, s.675.

³⁰⁹Yarg.11.H.D. 6.4.2004, E. 2003/8790,K. 2004/3622 (www.kazancı.com).

³¹⁰Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.298; Yavuz, s.281.

6098 Sayılı TBK m. 316/2'ye göre; ‘‘Kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarla bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarla bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.’’

6098 Sayılı TBK m. 316/3'de ise, sadece konut ve çatılı işyeri kiralaları için, hükümde belirtilen durumların mevcut olması halinde yazılı bir bildirimle sözleşmenin hemen feshi öngörülmüştür. Buna göre; ‘‘ Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralanan kisten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.’’

Fesih hakkı münhasıran sözleşmenin tarafı olan kiraya verene aittir. Kiraya veren sıfatını taşımayan malik fesih beyanında bulunamaz, tahliye davası açamaz³¹¹. Yargıtay'ın bir kararında da, ‘‘Akde aykırılık sebebiyle açılan tahliye davalarında dava açma hakkı kiraya verene aittir. Kiraya veren ölmüş ise davanın tüm mirasçıları tarafından açılıp yürütülmesi gerekir’’ denmiştir³¹². Kiraya veren sıfatını taşımayan malikin ancak Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında dava açma imkanı olabilir.

Birden fazla kiraya veren varsa, bunların arasındaki ilişkiye bakılmalıdır. Kiraya verenler elbirliği ile malik iseler ve hepsi kira sözleşmesinin tarafı ise fesih beyanında birlikte bulunmalıdırlar. Kiraya verenler arasında paylı mülkiyet söz konusu ise pay ve paydaş çoğunluğu ile karar alınmış olmalıdır³¹³. Yeni malik ise kiraya verenin halefi olarak fesih beyanında bulunabilir. Kiraya veren tarafından açılan dava sırasında kiralanan el değiştirirse, yeni malik ancak davanın temlik halinde davaya devam edebilir³¹⁴.

³¹¹İnceoğlu, C.I, s.397; Hasan Erdoğan, s.336; Mithat Ceran, **Kira Sözleşmesi Tahliye**, Ankara: Yetkin Yayınları, 2012, s.66; Oy, s.124; Celal Erdoğan, s.279.

³¹²Yarg. 6.H.D. 12.6.2001, E. 2001/4805,K. 2001/4955 (www.kazancı.com).

³¹³İnceoğlu, C.I, s.397.

³¹⁴Ceran, s.66; İnceoğlu, C.I, s.397, dpn. 1615; Celal Erdoğan, s.279.

Birden fazla kiracının bulunması durumunda fesih beyanının kiracıların hepsine yöneltilmesi gerekir. Sadece bir tek kiracıya yöneltilecek fesih beyanı yeterli değildir³¹⁵. Aile konutu niteliğindeki kiralananda da kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması halinde kiraya verenin, fesih bildirimini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorunda olduğu TBK m. 349/3'de açıkça düzenlenmiştir.

Kiracının davranışlarından rahatsız olan üçüncü kişilerin de kiracıya karşı sözleşmeyi feshedip edemeyeceklerine ilişkin farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre, komşularını rahatsız eden, hal ve hareketleri çekilmez hale gelen kiracıya karşı gerektiğinde diğer kat malikleri hatta onların kiracıları tarafından da tahliye davası açılabilir³¹⁶. Bu görüş taşınmazda oturanların veya komşuların kiracıya karşı sanki kira sözleşmesinin tarafıymışçasına başvurabilme yetkisi vermektedir. Bizim de katıldığımız aksi görüşe göre ise üçüncü şahısların kira sözleşmesini feshetme yetkisi yoktur. Ancak sözleşmenin feshi ile tahliye farklı kavramlardır. Bu noktada diğer kat maliklerinin KMK m. 18 çerçevesinde bir tedbir olarak tahliyeyi veya taşınmazın geçici olarak kullanılmamasını talep etme hakkı olduğu kabul edilebilmelidir³¹⁷. Buradaki dava, kiraya verenin sözleşmeden doğan borca aykırılık sebebiyle tahliye talebi değil, KMK'dan doğan yasal yükümlülük ilişkisi dolayısıyladır.

Kiraya veren kira sözleşmesini yazılı olarak feshetmek zorundadır. Kanunda açıkça hem 2. hem de 3. fıkra da kira sözleşmesinin yazılı bir bildirimle feshedileceği belirtilmiştir. Yazılı bildirim ispat değil, geçerlilik şartıdır³¹⁸. TBK m. 316'da açıkça düzenlenmiş olmasaydı dahi konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için fesih bildiriminin geçerliliğini, yazılı şekilde yapılmasına bağlayan TBK m. 348 hükmü konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin bütün fesih bildirimini ve fesih beyanları için uygulanması gerektiğinden yazılı fesih beyanında bulunulması gerekecekti³¹⁹.

Fesih beyanında ne zamana kadar bulunulabileceğine ilişkin kanunda bir düzenleme yoktur. Ancak kiraya verenin borca aykırı davranışı artık kanıksadığı gibi bir

³¹⁵İnceoğlu, C.I, s.398.

³¹⁶Arpacı, s.69.

³¹⁷Acar, s.432-433.

³¹⁸İnceoğlu, C.I, s.408.

³¹⁹Gümüüş, 'Yeni' 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.305, dpn.1002.

sonucu doğurmayacak sürede fesih beyanında bulunulması gerekir³²⁰. Bu sebeple yazılı bildirim aykırı davranışın öğrenilmesinden itibaren makul bir sürede yapılmalıdır³²¹. Aksi takdirde zımni muvafakat savunması ile karşılaşabilir³²². Gümüş'e göre ise fesih hakkı ihtarname ile tanınan sürenin sona ermesinden hemen sonra kullanılmalıdır³²³. Ancak somut olayın özelliklerine göre derhal kullanma olup olmadığı belirlenmelidir.

Geçerli bir fesih beyanından bahsedebilmek için kiraya veren tarafından açıkça veya zımnen fesih hakkından feragat edilmemiş olması gerekir³²⁴. Ancak fesih hakkından feragat ile aykırı davranışa muvafakat birbirinden farklı kavramlardır. Fesih hakkından feragat durumunda tazminat talep edilebilmesi mümkünken, kiracının borca aykırı davranışına açıkça veya zımnen muvafakat halinde tazminat talep edilebilmesi mümkün değildir³²⁵.

Fesih hakkının kullanılabilmesi için kiraya verenin zarar görmüş olması zorunlu değildir. Zarar, tazminatın belirlenmesinde önemlidir³²⁶.

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra fakat kiralanan henüz kiracıya teslim edilmeden kiracının davranışlarından veya özelliklerinden kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenli şekilde kullanamayacağı anlaşıldığının sonuçları TBK'da düzenlenmemiştir. Konut olarak kiralanan yerin işyeri olarak kullanılacağı kiracının reklamlarından anlaşılması³²⁷ veya kiralananın getirilen mobilyaların tahtakurulu olması³²⁸ buna örnek teşkil eder. Doktrinde bir görüşe göre bu gibi hallerde kiracı ile kiraya veren arasında dar anlamda kira ilişkisi kurulmadığı için TBK m.316 uygulanamaz. Kiraya veren TBK m. 117 vd. genel temerrüt hükümleri çerçevesinde sahip olduğu seçimlik hakları kullanabilir ve sözleşmeden dönebilir³²⁹. İncoğlu ise bu durumda TBK m. 316'nın uygulanamayacağını kabul etmekle birlikte, bunun nedenini dar anlamda kira ilişkisi kurulmaması olarak görmez. Kiralanan teslim edilmeden TBK

³²⁰Akyiğit, s.113.

³²¹Kırmızı, s.150, dpn. 251.

³²²Tunaboğlu, s.160.

³²³Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.310.

³²⁴İnceoğlu, C.I, s.409.

³²⁵İnceoğlu, C.I, s.411.

³²⁶Acar, s.434.

³²⁷İnceoğlu, C.I, s.416.

³²⁸Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.157.

³²⁹Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.157.

m. 316'ya göre bir borcun doğmaması olarak görür³³⁰. Ancak bu durumda genel temerrüt hükümlerine göre sözleşmeden dönmeyi değil, öncelenmiş borca aykırılık nedeniyle sözleşmeden dönmenin mümkün olması gerektiğini kabul eder³³¹. Genel olarak böyle bir durumda kiralanan henüz teslim edilmediği için sözleşmenin feshinin değil, sözleşmeden dönmenin mümkün olduğunun kabulü gerekir.

B) Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Fesih

1.Süre Tayin Edilerek Kiracının İhtar Edilmesi Yoluyla Fesih

(TBK m. 316/2)

a) Esaslı İhlal

İhlalin yukarıda ayrıntılı şekilde açıklanan TBK m. 316/1 kapsamına girmesi gerekir. Ancak TBK m. 316/1'e aykırı her türlü ihlalin sözleşmenin feshine yol açması doğru değildir. Söz konusu ihlalin belli bir ağırlıkta olması gerekir. Örneğin, kiracının zaman zaman halıyı kirletmesi özensiz bir davranış olarak kabul edilebilir. Ancak bu durum esaslı bir ihlal olmadığı için kira sözleşmesinin feshine sebep olmaz³³². Yargıtay'ın bir kararında; ‘‘Mahallinde yapılan keşifte davalı kiracının kiralananın kullanım alanı dışına taşmadığı, sadece dışarıda demir konstrüksüyon ile içten bölme yapıldığı ve dışarıda kalan kısmın üzerinin hasırla örtüldüğü belirlenmiştir. Bu şekilde yapılan ilaveler basit bir onarımla giderilmesi mümkün olan ve akde aykırılık teşkil etmeyen onarımlardır’’ denilmiştir³³³. Yani basit bir onarımla giderilmesi mümkün olan durumların sözleşme ihlali olarak kabul edilmesi doğru değildir. Bu sonuç TBK m. 316'nın amaca uygun yorum yapılması ile çıkabileceği gibi, dürüstlük kuralı gereğince de esaslı olmayan bir ihlalin fesih sebebi yapılması kabul edilemez niteliktedir³³⁴.

³³⁰İnceoğlu, C.I, s.417.

³³¹Ayrıntılı bilgi için bkz. İnceoğlu, C.I, s.417.

³³²İnceoğlu, C.I, s.399.

³³³Yarg. 6.H.D. 10.10.2005, E. 2005/7616,K. 2005/9162 (www.kazancı.com).

³³⁴İnceoğlu, C.I, s.399.

İhlallerin basit-orta-ağır ihlaller olarak ayrılması mümkündür. TBK m. 316/2'deki ihlal orta ihlal iken, m. 316/3'deki ihlal ağır ihlal olarak kabul edilmelidir. Basit ihlaller ise feshe sebep vermezler³³⁵.

Tek başına esaslı ihlal olmayacak durumların birleşerek esaslı ihlal olması mümkündür. Örneğin, kiracı sürekli halıları ve duvarları kirletiyorsa bu durum esaslı ihlal olarak kabul edilir³³⁶. İhlalin esaslı nitelikte olup olmadığını ise hakim somut olaya göre değerlendirecektir. Hakim değerlendirmeyi yaparken ihlalin şekli, zamanı ve yoğunluğunu dikkate almalıdır³³⁷.

Gümüş'e göre, söz konusu ihlalin kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından kira sözleşmesinin devamını çekilmez hale getirmesi gerekir. Bu sebeple kanun koyucunun TBK m. 316/2'de fesih hakkının kullanılabilmesinin bir şartı olarak düzenlemesi gereken çekilmezlik unsurunu m. 316/3'de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin ihtarsız fesih hallerinden biri olarak kabul etmesi son derece isabetsiz olmuştur³³⁸. Ancak karşı görüşe göre ise, İsviçre Borçlar Kanunu'nun 257f hükmünde bu husus açıkça düzenlenmişken, TBK'da sadece sözleşmenin derhal feshedilebileceği hal olarak düzenlenen çekilmezlik halinin sözleşmenin feshi için bir şart olarak aranması kanun koyucunun açık tercihiye aykırı olacaktır. Ayrıca ihlalin esaslı olması ile sözleşmenin çekilmez hale gelmesi de her zaman örtüşmek zorunda değildir³³⁹.

Esaslı ihlalin kiralananın kullanımı ile ilgili olması gerekmektedir. Kiralananın kullanımı ile ilgili olmayan fiiller sonucu bir zarar meydana gelse dahi bunlar TBK m. 316 kapsamında değerlendirilmez. Bu ihlaller haksız fiil veya genel koruma yükümlülüğünün ihlali olarak değerlendirilebilir³⁴⁰.

³³⁵Acar, s.402.

³³⁶İnceoğlu, C.I, s.400.

³³⁷İnceoğlu, C.I, s.400.

³³⁸Gümüş, 6098 Sayılı Türk Borçla Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.330.

³³⁹İnceoğlu, C.I, s.401.

³⁴⁰Acar, s.400-401.

b) İhtar

6098 Sayılı TBK m. 316/2’de, konut ve çatılı işyeri kiralarında en az otuz gün süre verilerek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmenin feshedileceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunulacağı belirtilmiştir.

İhtarın yapılabilmesi için borca aykırı davranışın kiraya veren tarafından bir şekilde öğrenilmesi gerekir. Öğrenme bizzat olabileceği gibi, kiracıdan, komşulardan veya adli makamlardan yahut basın yayından da olabilir³⁴¹. Kiraya verenin borca aykırı davranışı öğrenmesinden itibaren ne kadar sürede ihtarda bulunacağına ilişkin kanunda bir düzenleme yoktur. Ancak makul bir sürede ihtar yapılması gerekir. Çünkü kiraya verenin aykırılığa rıza gösterdiğine ilişkin bir anlam çıkması halinde, aykırı hareket ahlaka aykırılıktan, suç olmaktan vs. çıkmaz ancak artık sözleşmeye aykırılık taşımaz³⁴².

818 Sayılı eBK döneminde kiracıya yapılacak ihtar herhangi bir şekle tabi değildi. Sözlü bir ihtar dahi yeterliydi. Ancak uygulamada ispat açısından ihtar çoğunlukla yazılı olarak yapılır ve noter kanalıyla gönderilirdi³⁴³. İhtarın yazılı bir şekilde yapılması gerektiği TBK m. 316’da açıkça belirtilmiştir. Bu sebeple ihtarın yazılı yapılması geçerlilik koşulu olarak kabul edilmelidir³⁴⁴.

İhtarda ne kadar süre verileceği hususu eBK döneminde kanunda düzenlenmemiştir. Fakat bu sürenin uygun bir süre, yani kiracının aykırılığı giderebilmesine yetecek bir süre olması gerektiği belirtilirdi. Sürenin uygun olup olmadığını takdir yetkisi de hakimdeydi³⁴⁵. Yargıtay’ın bir kararında; ‘Taraflar arasında yapılan 1.11.2001 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde terasa yapılacak ilavelerin sabit nitelikte olamayacağı kararlaştırılmıştır. Mahallinde bilirkişi aracılığıyla yapılan keşifte, terasa yapılan yapıların sabit nitelikte olduğu belirlenmişse de akde aykırı olarak yapılan bu yapıların, akde uygun hale getirilebilmesi için kiracıya gönderilen ihtarname de bir süre verilmediği anlaşılmaktadır. Bu durumda davanın reddine karar verilmek

³⁴¹Akyiğit, s.293.

³⁴²Akyiğit, s.293.

³⁴³Zevkliler/Gökyayla, s.310.

³⁴⁴Akyiğit, s.113.

³⁴⁵Zevkliler/Gökyayla, s.310.

gerekirken yazılı gerekçelerle davanın kabul edilmesi doğru görülmemiştir'' denilmiştir³⁴⁶. Ancak TBK m. 316/2'de konut ve çatılı işyeri kiralari için yapılacak ihtarda en az otuz günlük süre verilmesi gerektiği açıkça düzenlenmiştir. Süre, ihtarnamenin tebliğinden itibaren başlar.

Kiracıya gönderilecek ihtarda, borca aykırı davranışın ne olduğu belirtilmeli ve bunun tekrarlanmaması ve en az otuz gün içinde eski hale iadesi veya sözleşmeye aykırı durumun ortadan kaldırılması istenmelidir³⁴⁷. Aksi takdirde sözleşmenin feshedileceği belirtilmelidir³⁴⁸. İhtarnamede verilen süre içinde kiralanan eski hale getirilip aykırılık giderilirse feshin koşulları oluşmaz. Ancak ihtarnamede belirtilen süreden sonra eski hale getirilse dahi sözleşme feshedilebilir. Çünkü eski hale getirme tanınan süreden sonra yapıldığı için borca aykırılık oluşmuştur³⁴⁹.

Kiracının ihtarda yer alan hususlara uymasına rağmen başka sözleşmeye aykırı davranışlarda bulunması halinde, yeni bir ihtar çekilmedikçe bu husus sözleşmenin feshine imkan vermez. Çünkü ihtarda yer alan aykırılıkla sonradan gerçekleşen aykırılık arasında bir bağ kurulamayacaktır³⁵⁰.

İhtardan uzun zaman geçtikten sonra kiracının benzer bir ihlalde bulunması halinde dikkat edilmesi gereken husus, ihtar ile ihlal edilen husus arasında zamansal bağlantının kopmamış olmasıdır. Sözleşmeye aykırı davranışın açık ve ağır olduğu hallerde bu bağlantının kopmaması mümkündür. Ancak bu hususun tespiti kolay olmadığı için kiraya verenin yeni bir ihtar çekmesi daha uygun olacaktır³⁵¹.

³⁴⁶Yarg. 6.H.D. 12.5.2005, E. 2005/3240,K. 2005/4917 (www.kazancı.com).

³⁴⁷Tandoğan, s.153.

³⁴⁸Fesih hakkının yenilik doğuran hak olması ve ihtarnamede fesih iradesinin açıklanmak zorunda olması yenilik doğuran hakların şarta bağlanamaması kuralı ile çelişiyor gibi görünse de, buradaki şart kiracı için belirsizlik yaratmayacağı ve özensiz kullanıma son verme inisiyatifi kiracıya ait olduğu için böylesi bir yenilik doğuran hakkın şarta bağlanması geçerli olacaktır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Acar, s.406, dpn. 71.

³⁴⁹Ceran, s.67.

³⁵⁰İnceoğlu, C.I, s.406-407. Tandoğan'a göre, kiraya veren fesih sırasında mevcut olup da o sırada bilmediği fesih nedenlerini, dava açılmışsa dava esnasında ileri sürebilmelidir. Bkz. Tandoğan, s.153, dpn. 75c.

³⁵¹İnceoğlu, C.I, s.407.

Birden fazla kiraya veren varsa ihtarname tüm kiraya verenler tarafından keşide edilmelidir³⁵². Birden fazla kiracı söz konusu ise de ihtarnamenin tüm kiracılara gönderilmesi gerekir. Tek bir kiracıya gönderilen ihtarname fesih için yeterli değildir³⁵³.

2.Süre Tayinine ve İhtara Gerek Olmaksızın Fesih (TBK m. 316/3)

a) Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kiralari için TBK m. 316/3’de belirtilen kiracının kiralanan kisten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarından biri mevcutsa, kiraya veren yazılı bir bildirimle kira sözleşmesini hemen feshedebilir. Aşağıda ayrıntılı şekilde incelenecek olan bu hallerin çok ağır ihlaller oluşturduğunun kabulü mümkündür.

Süre verilmesine ve ihtar çekilmesine gerek yoktur. Kiraya veren yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

818 Sayılı eBK döneminde ihtarname ile eski hale getirilmesi mümkün olmayan haller, açıktan fena kullanım halleri olarak kabul ediliyordu³⁵⁴. Ancak açıktan fena kullanım için sadece kötü kullanım yeterli değildi, bu şekilde kullanmanın kiralanan sürekli bir zarar vermesi de gerekiyordu³⁵⁵. eBK m. 256/2’deki açıktan açığa fena kullanmaya uygulamada getirilen yorum TBK’da kanun hükmü haline getirilmiştir³⁵⁶.

Kanunda geçen ‘‘hemen’’ ifadesi kiraya verenin kanunda ifade edilen çok ağır ihlal hallerindeki borca aykırı davranışı öğrendiği andan itibaren, gecikmeksizin, derhal fesih hakkını kullanacağı olarak anlaşılmalıdır. ‘‘Hemen’’ ifadesi kiraya verenin

³⁵²Ruhi, s.459; Tunaboşlu, s.160. Aksi görüşte bkz. İnceoğlu, C.I, s.402.

³⁵³Ruhi, s.459; Tunaboşlu, s.160.

³⁵⁴Tunaboşlu, s.159; Hasan Erdoğan, s.337.

³⁵⁵Kutsi Malatyaloğlu, **Tahliye Davaları ‘‘Kiralananın Boşaltılması’’**, Ankara, 1973, s.344; Yavuz, C.II,s.2647.

³⁵⁶Haluk Burcuoğlu, ‘‘Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler’’, **Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan**, der. Derya Ateş ve Alper Bulur, İstanbul: Beta Yayınları, 2008, s.22.

kiracıya çok ağır sözleşme ihlalinin durdurması için ihtarla birlikte otuz günlük süre vermesi gerekmeksizin sözleşmeyi feshedebileceği şeklinde anlaşılmalıdır³⁵⁷.

Kiraya verenin bu aykırı durumu ne zamana kadar öğrenmiş olması gerekeceğine veya hangi süreden sonraki öğrenmenin feshe engel olacağına ilişkin kanunda bir düzenleme yoktur. Yıllar önce yaşanmış bir olay şimdi öğrenilse de kiraya veren veya komşular açısından sözleşmenin devamını çekilmez kılacak bir durum söz konusu olabilir. Bu sebeple söz konusu durumu somut olaya göre değerlendirmek gerekir³⁵⁸.

Kira sözleşmesinin feshi haklı dahi olsa kiracının uyarılması veya ihtar edilmesi gerekliyse TBK m. 316/3'deki durumlar olmayacaktır. Ancak bu durumun tespiti için bir değerlendirme yapılmalıdır. Değerlendirme de hakimin takdirindedir. Ancak kanun kiralanan kasten ağır zarar verilmesi halinde kiracının uyarılmasını açıkça gerekli görmeyerek hakimin takdir yetkisini elinden almıştır. Ancak süre vermenin yararsız olması ve borca aykırı davranışın çekilmez olması halleri bir değerlendirmeyi gerektirdiği için söz konusu halin TBK m. 316/3'e girecek kadar ağır bir ihlal olup olmadığının yine değerlendirilmesi gerekebilir³⁵⁹.

b) Süre Vermeye Gerek Olmayan Haller

aa) Kiralanana Kasten Ağır Zarar Verilmesi

Özensiz kullanımın ve saygısızca davranmanın daha ağır şekli, kiralanan kasten ağır zarar verilmesidir³⁶⁰. eBK m. 256/2'ye göre de kiralanan önemli ölçüde sürekli zarar veren fiiller ihtarsız fesih imkanı vermekteydi. Uygulamada bu duruma açıktan fena kullanım hali de deniyordu. Yargıtay'a göre, "Kiralayanın kiracıya ya da yakınlarına karşı, örneğin hakaret etmesi, darp etmesi, bina dahilinde beslenen köpeklerin oturanların huzurunu bozması ve korku yayması, sürekli içki içerek apartman sakinlerini rahatsız etmesi, onlara küfür etmesi gibi hallerde çekilecek ihtarla

³⁵⁷Akyiğit, s.295; Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.300.

³⁵⁸Akyiğit, s.295

³⁵⁹Acar, s.408.

³⁶⁰Aydemir, s.145.

durumun eski hale getirilmesi olanaklı olmadığından, bu gibi durumlar açıktan fena kullanma olarak kabul edilebilir’’³⁶¹. Ancak eBK m. 264’teki tam tazminat şartı dolayısıyla TBK m. 316’ya tekabül eden madde (yani eBK m. 256) geniş yorumlanıyordu. TBK m. 331’de tam tazminat şartı kaldırıldığı için, söz konusu durumları şimdi TBK m. 331’e dahil edebilmeliyiz.

Kiracının kiralananı zarar vermesi gerekir. Ancak söz konusu zarar ağır bir zarar olmalıdır. Örneğin, konutun duvarının yıkılması veya pencere açılması, otomobilin yanması, asansörün kullanılamaz hale getirilmesi kiralananı ağır zarar veren hallerdir. Bir pencerenin, kapının, kalorifer peteklerinden birinin, birkaç musluğun kırılması veya sökülmesi ise ağır zarar olarak nitelendirilemez³⁶². Söz konusu zararı kiracı veya yanındaki kişilerin vermiş olması arasında bir fark yoktur.

Kiracının zararı kasten vermesi gerekir. Bu sebeple ihmal yeterli değildir³⁶³. Kiracının kasıt tipine göre kusuru olması gerekse de kusursuz sorumluluk hallerinin varlığı halinde de sözleşmenin feshinin mümkün olması gerekir. Örneğin çatılı işyeri kiralarda adam çalıştırmanın sorumluluğu çerçevesinde kastı olmasa dahi kiracının da sorumlu tutulabilmesi gerekmektedir³⁶⁴. Ancak bir hukuka uygunluk hali söz konusuysa, örneğin kiralanda değişiklik yapılmasına kiraya verenin de rızası varsa artık özenle kullanma yükümlülüğüne aykırılıktan bahsedilemez.

Söz konusu zarar verici eylem kiracının aktif veya pasif davranışı sebebiyle olabilir. Örneğin, çatıdaki nemi görmesine rağmen bu hususta kiraya verene bildirimde bulunmayan ve çatının çökmesine sebep olan kiracının davranışı pasiftir. Doğal gazı açık bırakarak patlamaya neden olan kiracının zarar verici davranışı ise aktif davranışla borca aykırılıktır³⁶⁵.

Doktrinde Eski Kanunda da yer verilen zarar verme ifadesini eleştirilmiştir. Zarar, malvarlıksal kayıp anlatır. Kişilerin malvarlığı olur; kişiler zarar görür; şeyler ise hasara uğrar ya da telef olur. Bu sebeple zarar verme ifadesi ile kira konusunun

³⁶¹YHGK 13.3.2002, E. 2002/6-106,K. 2002/190 (www.kazancı.com).

³⁶²Acar, s.410.

³⁶³Gümüş, **6098 Sayılı Türk Borçla Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, s.332.

³⁶⁴Acar, s.410.

³⁶⁵Koçak Diker, s.238.

nesnesine yönelen aykırı davranış esas alınmıştır³⁶⁶. Ancak Eski Kanundaki bir kavram niteliği taşımayan açıktan açığa ifadesi yerine bir kavram niteliği taşıyan kasıt ifadesinin Yeni Kanunda yer alması daha isabetlidir³⁶⁷.

bb) Süre Vermenin Faydasız Olması

Kiracı borca aykırı davranış içinde olmasına rağmen ihtar edilerek süre verilse dahi bu tutumundan vazgeçmeyeceği objektif olarak gözleniyorsa kiraya veren kira sözleşmesini hemen feshedilebilmektedir. TBK m. 124 1. bendinde de benzer bir durum düzenlenmiştir. Buna göre de; “Borçlunun içinde bulunduğu durumdan veya tutumundan süre verilmesinin etkisiz olacağı anlaşıyorsa” süre vermeye gerek yoktur. Bu yönüyle TBK m. 316/3, TBK m. 124/b.1’in özel uygulama alanıdır diyebiliriz³⁶⁸

Özellikle kiracı tarafından özensiz davranışın sona ermeyeceği açıklanmışsa durum böyledir³⁶⁹. Kiracının davranışlarının süreklilik taşıması ve sözlü yapılan ihtara rağmen aykırılıkta ısrar etmesi halinde de süre vermeye gerek yoktur³⁷⁰.

Ağır zarar tehlikesi varsa ve kiracının acilen tedbir alması gerekirken bunu yapmaması halinde de borca aykırılık söz konusudur. Ancak kiraya verenin otuz günlük süreyle bildirim yapması yakın ve ağır tehlikenin önlenmesi için elverişli değilse, kiralananın ağır zarar görmesinden sonra fesih bir işe yaramayacağı için, böylesi durumlarda beklemek yerine kira sözleşmesi süre verilmeden feshedilebilir³⁷¹.

Kiracının tutumu sebebiyle ortaya çıkan olumsuz durumu eski hale getirmeye kişisel veya ekonomik gücü yoksa ya da kiraya verenin onarılması mümkün olmayan bir zararı ortaya çıkmışsa artık kiracıya süre vermenin bir faydası kalmaz³⁷².

³⁶⁶Belen/Koçak Diker, s.211.

³⁶⁷Belen/Koçak Diker, s.211.

³⁶⁸Koçak Diker, s.239.

³⁶⁹İnceoğlu, C.I, s.404.

³⁷⁰İnceoğlu, C.I, s.404-405. Acar’a göre, kanun yazılı bildirimi ve otuz günlük süreyi fesih için şart koştuğundan, sözlü bildirim varsa ayrıca borca aykırılık buna rağmen süreklilik taşıyorsa bildirim gerek kalmadığının söylenmesi halinde, kanunun yazılı bildirim ve otuz günlük süre şartının dolanılması tehlikesi doğar. Ayrıntılı bilgi için bkz. Acar, s.413.

³⁷¹Acar, s.413-414.

³⁷²Acar, s.414.

Kira sözleşmesinin feshi için süre verilmesinin yararsız kalacağını ispat yükü kiraya verene aittir³⁷³.

cc) Borca Aykırı Davranışın Çekilmez Olması

6098 Sayılı TBK m. 316/3’de kiraya verenin fesih hakkını süre vermeye veya ihtarla gerek olmaksızın feshedebileceği üçüncü hal olarak borca aykırı davranışın kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumunda mümkün olacağı düzenlenmiştir.

Çekilmezlik, kiralanan üzerinde verilen yetkinin aşılmasıdır³⁷⁴. Ancak her çekilmezlik oluşturan durum kira sözleşmesinin TBK m. 316 kapsamında feshine sebep olmaz. Örneğin kira sözleşmesinin devamı kiracı için artık sürdürülemez nitelikte bir aşırı ifa güçlüğü oluştursa TBK m. 316 çerçevesinde kira sözleşmesinin feshi mümkün değildir. Burada TBK m. 138³⁷⁵ gereği bir fesih veya uyarılama söz konusu olabilir³⁷⁶. Ayrıca ortaya çıkan çekilmezlik hali TBK m. 316 kapsamına giren bir aykırılık sebebiyle olmalıdır. Bu yönüyle örneğin kira bedelinin ödenmesinde kiracının temerrüde düşmesi veya kira bedelini ödemeyi sürekli geciktirmesi halinde çekilmez bir durum ortaya çıksa da sözleşme TBK m. 316 kapsamında feshedilemez. Bu durumda kiraya veren TBK m. 315 veya m. 352/2’ye göre hareket etmelidir³⁷⁷.

Ancak kiralananın kullanım amacına aykırılık veya yasak olmasına rağmen alt kiralama yapılması veya kullanım hakkının devredilmesi hallerinin kiraya verene hemen fesih imkanı vermemesi gerektiği kabul edilmelidir³⁷⁸. Bu durumlarda kiracıya ihtar çekilmeli ve aykırılığı gidermesi için en az otuz günlük süre verilmelidir.

³⁷³Gümüş, **6098 Sayılı Türk Borçla Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, s.332.

³⁷⁴Belen/Koçak Diker, s.212.

³⁷⁵TBK m. 138’e göre; “Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.”

³⁷⁶Acar, s.414.

³⁷⁷Acar, s.414.

³⁷⁸İnceoğlu, **C.I**, s.406.

Çoğu zaman kiraya veren ve kiracı aynı taşınmazda oturmamaktadır. Bu sebeple kiracının TBK m. 316'ya aykırı davranışlarından daha çok aynı taşınmazda oturan kişiler ve komşular etkilenmektedir. Kiracı kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullansa dahi sürekli gürültü yapıyorsa, balkonda mangal yakıyorsa veya komşulara küfürlü konuşuyorsa söz konusu durum kiraya vereni etkilemiyorsa da üçüncü kişileri etkilediği için kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından hemen feshedilmesi gerekir³⁷⁹.

Nitekim kanunda da çekilmezliğin aynı taşınmazda oturan kişiler ve komşular bakımından da söz konusu olabileceği açıkça düzenlenmiştir. Bu sebeple kiraya veren açısından bir çekilmezlik olmasa dahi taşınmazda oturan kişiler ve komşular bakımından TBK m. 316 kapsamına giren bir çekilmezlik durumu söz konusu ise kiraya veren kira sözleşmesini hemen feshetmelidir³⁸⁰. Ancak söz konusu durum aynı taşınmazda oturan kişilere ve komşulara kira sözleşmesini feshetme yetkisi vermez. Çünkü bir sözleşmeyi sözleşmenin tarafı olmayan üçüncü bir şahsın feshetmesi nispi ilkesi ile bağdaşmaz³⁸¹.

Gümüş'e göre, TBK m. 316/2 de fesih hakkının bir şartı olarak yer alması gereken "kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından kira sözleşmesinin devamının çekilmez hale gelmesi"nin kanun koyucu tarafından TBK m. 316/3 de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin bir ihtarsız fesih hali olarak düzenlenmesi son derece isabetsizdir. Bu durumda TBK m. 316'ya salt bir aykırılık olması halinde konut ve çatılı işyeri kiralaları için süre verilmesi ve ihtar çekilmesi gerekirken, esaslı bir ihlalin olması halinde ihtar ve süre tayinine gerek olmaksızın hemen yazılı bir fesihle kira sözleşmesinin feshedilebilmesi gibi adaletsiz bir sonuç ortaya çıkmaktadır. Çünkü eBK döneminde de kabul edilen esaslara göre feshe sebep olacak sözleşmenin ihlal halinin her durumda esaslı olması gerekir. Bu nedenle TBK m. 316/3'ün "Kiracının esaslı yükümlülüğüne aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çok ağır bir ihlal oluşturması veya

³⁷⁹Belen/Koçak Diker, s.213.

³⁸⁰Gümüş'e göre söz konusu durum kiracı üzerinde mahalle baskısı oluşturabileceği için sakıncalı olabilir. Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.301.

³⁸¹Acar, s.415, dpn. 101.

kiralananana kasten ağır zarar vermesi durumunda kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilecektir” şeklinde anlaşılması gerekir³⁸².

C) Diğer Kira Sözleşmelerinde Fesih

6098 Sayılı TBK m. 316/2’ye göre, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi kapsamına girmeyen diğer kira sözleşmelerinde kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarla bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

Gümüş’e göre kanuna getirilen bu düzenleme diğer kira sözleşmelerinde sorumluluk bilinci zayıf olduğu için çevresini rahatsız ettiğinin o ana kadar farkında olmayan kiracının cezalandırılmasıdır. Bu sebeple söz konusu hükmün kaleme alınmasında bir zayıflık olduğu kabul edilerek TBK m. 316/2’nin uygulanması bakımından kiraya verenin kiracıya yapılan ihtar üzerine sözleşme ihlali hemen sona erdirilmezse kira sözleşmesinin feshedilebileceğinin kabulü gerekmektedir³⁸³.

6098 Sayılı TBK’daki yeni düzenleme ile diğer kira sözleşmeleri için fesih daha kolaylaştırılmıştır. eBK’da fesih hakkı, ihtara rağmen borca aykırılığın devamı veya açıkça kötü kullanma hallerinde tanınmıştır. Bu sebeple eBK’daki düzenlemenin kiracının korunması açısından daha elverişli olduğu kabul edilebilir. Örneğin, bir otopark kirası söz konusu ise bu kira bir taşınmaza ilişkin işyeri kirasıdır. Ancak burası çatısız işyeri olduğu için diğer kira sözleşmeleri kapsamında olacak ve TBK m. 316’ya aykırı bir kullanım söz konusu olursa kira sözleşmesi ihtarsız hemen feshedilecektir. Taşınır yapı kiralarında ise, kanunda bu yapıların çatıları olduğu belirtildiği için bunların feshinde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler uygulanacaktır. İki işyeri karşılaştırıldığında korunan tek şeyin “çatı” olması haklı olarak eleştirilmiştir³⁸⁴.

İnceoğlu, TBK m. 315’deki “Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarında ise en az otuz gündür” hükmünü örnek olarak göstererek, konut

³⁸²Gümüş, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, s.299-300.

³⁸³Gümüş, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, s.304.İnceoğlu’na göre, bu görüş hukuken uygundur ancak yasal düzenleme ile bağdaşmamaktadır. Bkz. İnceoğlu, C.I, s.413, dpn. 1679.

³⁸⁴Belen/Koçak Diker, s.209-210.

ve çatılı işyeri kiralari için daha uzun bir sürenin tanınmasının uygun olduğunu ancak diğer kira sözleşmeleri için de TBK m. 315'e paralel olarak on günlük bir süre verilmesi gerektiğini savunmuştur³⁸⁵.

Kanunda düzenlenmemiş olmasına rağmen kiraya veren kiracıya yine de aykırılığı gidermesi için süre vermişse, artık sürenin sonunu beklemesi gerekir³⁸⁶. İhlalin hafif olmaması bu kira sözleşmelerinde daha da önemlidir. Bu sebeple önemli bir ihlalin olması ve yazılı fesih beyanında bulunulması gerektiği diğer kira sözleşmeleri için de kabul edilmelidir³⁸⁷.

D) Feshin Sonuçları

1. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Kira sözleşmesi feshedilince kira sözleşmesi sona erecektir. İlk bölümde ayrıntılı şekilde açıkladığımız üzere sürekli edimli bir borç ilişkisi niteliğinde olan kira sözleşmesinin sona ermesi ileriye etkili olarak sonuçlar doğuracaktır.

Birden fazla kiracının bulunması durumunda, yalnız birinin sözleşmeye aykırı davranmasının hepsi için kira sözleşmesinin sona ermesine sebebiyet verip vermeyeceği konusunda doktrinde çeşitli görüşler vardır. Bir görüşe göre, müteselsil sorumluluk halinde, TBK m. 165 gereğince müteselsil borçlu kendi hareketi ile ortak borçluların durumunu ağırlaştırmayacağı için, bir kiracının TBK m. 316'ya aykırı davranışı diğer kiracılar için kira sözleşmesini sona erdirme imkanı vermez³⁸⁸. Gümüş'e göre ise, birden fazla kiracı olsa dahi bunlar ancak müteselsil olarak sorumlu iseler kiracılardan birinin aykırı hareketi diğerleri için de sözleşmenin sona ermesine neden olabilir³⁸⁹. Baskın görüş ise, kiracı birden fazla ise aralarında zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan, bu kiracılardan birinin dahi TBK m. 316'ya aykırı davranışı sözleşmenin hepsi için sona ermesine sebep olur³⁹⁰. Kanaatimizce ilk görüş daha isabetlidir. Çünkü birden fazla

³⁸⁵İnceoğlu, C.I, s.414.

³⁸⁶İnceoğlu, C.I, s.413.

³⁸⁷İnceoğlu, C.I, s.413.

³⁸⁸Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s.544; Kırmızı, s.151; Yavuz, C.III, s.3398.

³⁸⁹Gümüş, *'Yeni' 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, s.307.

³⁹⁰Hasan Erdoğan, s.336; Ceran, s.67; Tunaboylu, s.160; Oy, s.124

kiracı arasında sadece kira bedelinin ödenmesinde müteselsil sorumluluk vardır. Bu sebeple birden fazla kiracının bulunması durumunda, yalnız birinin sözleşmeye aykırı davranmasının hepsi için kira sözleşmesinin sona ermesine sebebiyet vereceğinin kabulü doğru değildir.

Fesih beyanından sonra ayrıca bir tahliye davası açılmak zorunda değildir. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralarda feshe rağmen tahliye gerçekleşmezse kiraya veren tahliye davası açabilir.

Sözleşmeye aykırılık nedenine dayanılarak açılan davada tahliye kararı verilebilmesi için sözleşmeye aykırı davranışın önemli ve doğrudan doğruya kiralananın bizzat kullanılması ile ilgili olması gerekir. Bunun dışında sözleşme ile konulan yükümlülüklerin kiracı tarafından yerine getirilmemesi sözleşmeye aykırılık nedeni ile tahliye sonucunu doğurmaz³⁹¹. Ancak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun bazı kararlarında sözleşmenin feshine karar verilmesinden sonra, davalı kiracının halen taşınmazda oturmasına izin verilmesinin yeni ihtilaflara sebebiyet vereceğinden kiralananın tahliyesine de karar verilmesi gerekeceği belirtilmiştir³⁹². Bizim de katıldığımız görüşe göre, fesih ve tahliye istemli açılan bir davada mahkemenin hem feshe hem de tahliye karar vermesi gerekir. Tahliye davası adı altında bir dava açılmış olsa da davacının talebi doğru şekilde vasıflandırılarak hem feshe hem de tahliye karar verilmelidir. Salt tahliye karar verilmesi durumunda kiraya verenin ikinci kez dava açması zorunluluğu doğacaktır ki bu da yasal prosedürünün uzaması ve usul ekonomisi yönünden sakıncalıdır³⁹³. Çünkü sözleşmenin feshi halinde kiralananı kavuşmak için açılacak davanın adı tahliye davası değil, iade davasıdır. Tahliye davasındaki karar kurucu nitelikte olduğu için, tahliye davası sonucunda verilecek kararın kesinleşmesi ile kira sözleşmesi sona erecektir. Oysaki kira sözleşmesinin feshi halinde, sözleşme zaten fesih beyanı ile sona ermiş olduğu için kiralananı kavuşmak

³⁹¹Yarg. 6.H.D. 10.6.2015, E.2015/4112, K.2015/5779 (www.kazancı.com).

³⁹²YHGK 19.6.2013, E.2013/6-96, K.2013/859, YHGK 19.3.2014, E.2013/6-1949, K.2014/383 (Ancak söz konusu kararda karşı oy yazısında ise, kanunda tahliye sebeplerinin sınırlı olduğu ve kanunumuzda yeri olmayan yeni bir tahliye nedeni oluşturacak mahiyette karar verilmesinin doğru olmadığı belirtilmiştir.) (www.kazancı.com).

³⁹³Acar, s.400, dpn. 60.

için açılacak davada verilecek karar sadece açıklayıcı mahiyettedir. Açılacak iade davasının yasal dayanağı ise TBK m. 334'tür³⁹⁴.

Kiraya verenin fesih beyanında bulunduktan sonra tahliye davası açmakta gecikmiş olması taraflar arasında zımnen yeni bir kira sözleşmesi kurulduğu anlamını taşımaz. Ancak kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin feshinden sonraki döneme ilişkin kira bedellerini alma veya kiraya verenin fesih beyanını geri aldığını ifadesi etmesi gibi bir durum söz konusu olursa kira ilişkisinin devam etmesi mümkündür³⁹⁵.

Kira sözleşmesinin şerh edilmiş olması da sözleşmenin feshedilmesine engel değildir. Çünkü şerh ancak kiracının sözleşmeye uygun davranması halinde hüküm doğuracaktır³⁹⁶.

2.Tazminat

Kiraya veren, kira sözleşmesinin erken sona ermesi sebebiyle uğramış olduğu müspet zararları TBK m. 126'ya dayanarak kiracıdan talep edebilir³⁹⁷. Kiraya verenin isteyeceği bu müspet zarar kira sözleşmesinin erken sona ermesi yüzünden ortaya çıkan zarardır. Bu sebeple borca aykırılık sonucu kiralananada meydana gelen zararların tazminatından farklıdır. Kiraya veren kiralananada meydana gelen zararların tazminini ayrıca talep edebilecektir.

Bu tazminat kiralananın tekrar kiraya verilene kadar geçecek makul süredeki kiraya verenin zararını kapsar³⁹⁸. Ancak bu sürede kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu masraflar, kiralananı başka şekilde kullanması sonucu elde ettiği ya da kasten kullanmayarak kaçındığı yararlar veya kiraya veren bu sürede kiralananı kasten kiraya vermemişse bu süre içinde elde edebilecek olduğu gelirler müspet zarardan düşürülmelidir³⁹⁹.

³⁹⁴Ayrıntılı bilgi için bkz. Haluk Burcuoğlu, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi", s.659-661.

³⁹⁵Inceoğlu, C.I, s.415.

³⁹⁶Inceoğlu, C.I, s.415.

³⁹⁷Inceoğlu, C.I, s.415; Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s.544; Türel, s.268.

³⁹⁸Inceoğlu, C.I, s.416.

³⁹⁹Türel, s.268.

SONUÇ

Doktrinde ani ve sürekli edimlerin ayırım kriterleri belirlenirken her ne kadar farklı görüşler benimsenmiş olsa ve her ne kadar kira sözleşmesi içinde sürekli, ani ve dönemli edimli borçları barındırsa da kira sözleşmesinin sürekli edimli bir sözleşme niteliği taşıdığı tartışmasız olarak kabul edilen bir görüştür. Kira sözleşmesine süreklilik niteliğini veren ise kiraya verenin kiralananı kiracıya kullandırma ve sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli olarak bulundurma borcudur. Bu yönüyle ani ve sürekli edimli sözleşmelerin ayırım kriterleri belirlenirken doktrindeki baskın görüşü benimsemiş bulunmaktayız.

Fesih, iptal, dönme, geri alma bozucu yenilik doğuran haklardır. Bu sebeple yenilik doğuran hakların özelliklerini taşırlar. Sürekli bir borç ilişkisi niteliğinde olan kira sözleşmesinin sona ermesi ise ileriye etkili olarak sonuçlar doğuracak olan fesih yenilik doğuran hakkının kullanılması ile mümkündür.

Fesih, olağan veya olağanüstü fesih ya da süreli veya süresiz fesih şeklinde olabilir. Borç ilişkinin taraflarının borç ilişkisinin ne zamana kadar devam edeceğini aralarında kararlaştırmadıkları belirsiz süreli sözleşmelerde hem olağan hem de olağanüstü fesih söz konusu olabilirken, borç ilişkinin taraflarının borç ilişkisinin ne zamana kadar devam edeceğini aralarında kararlaştırdıkları belirli süreli sözleşmelerde ise sadece olağanüstü fesih söz konusu olabilir. Kira sözleşmesi ise hem belirli hem de belirsiz süreli şeklinde düzenlenebilir. Bu sebeple kira sözleşmesi için hem olağan hem de olağanüstü fesih söz konusu olabilir.

Kanunda veya sözleşme ile taraflarca olağan fesih hali düzenlenmemiş olsa dahi TMK m. 23 çerçevesinde kişilik haklarının ihlali olmaması için olağan feshin mümkün olduğunun kabulü gerekir. Kira sözleşmesinde ise TBK m. 328-330 arasında olağan fesih düzenlenmiştir. Ancak olağan feshin uygulanabilmesi için tarafların yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uymaları gerekir. Bu süreler de kiralananın türüne göre değişmektedir. Bu süreler kanunda açıkça düzenlenmiştir. Ancak fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine ilişkin hükümler nispi emredici nitelikte olduğu için taraflarca bu süreler uzatılabilir, ancak kısaltılamaz. TBK m. 328/2’de sözleşmede

veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa bildirimin bir sonraki fesih dönemi için geçerli olacağının açıkça düzenlenmesi ile birlikte bir sonraki fesih döneminde yeniden bir fesih bildiriminde bulunmaya gerek kalmayacağı açıklığa kavuşmuştur.

Olağanüstü fesihte ise olağan fesihten farklı olarak bir fesih sebebine dayanılmış olması gerekir. Bu fesih sebebinin de kira sözleşmesinin devamını taraflardan biri için beklenemeyecek, çekilemeyecek ölçüye getirmiş olması gerekir. TBK m. 331-333 arasında kira sözleşmesinin olağanüstü fesih halleri düzenlenmiştir. Kural olarak olağanüstü fesih süresiz fesihtir. Yani fesih beyanı karşı tarafa ulaştığı anda, belirli bir süre beklenilmesine gerek olmaksızın sözleşme sona erer. Kira sözleşmesinin olağanüstü feshinde ise kanun koyucu bir istisna getirerek kiracının iflası dışındaki hallerde yasal fesih sürelerine uyularak sözleşmenin feshini mümkün kılmıştır.

Dönme bozucu yenilik doğuran hakkının kullanılması halinde kanaatimizce sözleşme derhal ortadan kalkmaz. Tasfiyeye ilişkin talepler ise sözleşmeye dayanılarak talep edilebilir. Fesih kavramı ile dönme kavramı özellikle eBK döneminde karıştırılmaktaydı. Çünkü eBK döneminde borçlunun temerrüdü halinde sözleşmenin sona ermesi ani edimli sözleşmeler dikkate alınarak düzenlenmişti. Dönme, ani edimli sözleşmeler için söz konusu olduğundan eBK m. 106/2'deki fesih ifadesi doktrinde ve uygulamada dönme olarak kabul ediliyordu. Ancak TBK m. 126'da ifasına başlanmış sürekli edimli sözleşmelerde, borçlunun temerrüdü halinde alacaklıya sözleşmeyi fesih hakkı tanınmasının açıkça düzenlenmesi ile bu karışıklıklar sona ermiştir. Fesih ve dönme sonucunda talep edilebilecek tazminat açısından da doktrinde farklı görüşler olsa da kanaatimizce dönme halinde menfi zarar istenebilmekle birlikte hakkaniyet gerektiriyorsa müspet zarar da talep edilebilmelidir.

Kira sözleşmesi sürekli edimli bir sözleşme olduğu için kural olarak kira sözleşmesinin feshi söz konusu olur. Ancak kira sözleşmesinin kurulmasından sonra fakat kiralanan henüz kiracıya teslim edilmeden kiracının davranışlarından veya özelliklerinden kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenli şekilde kullanamayacağı anlaşılmaması durumunda kiraya verenin kira sözleşmesinden dönmesi söz konusu olabilir.

Haklı sebeple sözleşmenin feshinin nasıl olacağı konusunda kanunda bir açıklık yoktur. Bu yönüyle hakime geniş bir takdir yetkisi tanınmıştır. Ancak hakim de bu takdir yetkisini dürüstlük kuralı çerçevesinde kullanmalıdır. TBK m. 331’de düzenlenen kira sözleşmesinin önemli sebeple fesih hali aynı zamanda kira sözleşmesinin haklı sebeple fesih halidir. Bu yönüyle kanunda genel bir olağanüstü fesih halinin öngörüldüğü söylenebilir. eBK döneminde m. 264’te düzenlenen önemli sebeple fesih hali sadece taşınmaz kiralarna ilişkin belirli süreli kira sözleşmeleri için mümkündü. TBK m. 331’de bu sınırlamaların kaldırılması hükmün uygulanabilirliğini arttırması açısından olumludur.

Kanunda özel olarak düzenlenmiş durumlarda öncelikle özel hükmün uygulanması gerekir. Bu sebeple kira bedelinin düzenli olarak ödenmemesi halinde m. 331 değil, m. 315’in uygulanması gerekir. Aynı şekilde Yargıtay’ın kira bedelinin azlığı kiraya veren yönünden, kira bedelinin fazlalığı da kiracı yönünden tek başına önemli sebeple fesih hali olarak kabul edilemez yönündeki yerleşik içtihatları da, bu durumlarda uyarılma davasının açılması mümkün olduğu için yerindedir. Bu sebeple öncelikle kanunda konuyla ilgili özel bir hükmün olup olmadığına bakılmalı, eğer yoksa genel olağanüstü fesih hali olan m. 331’e dayanılmalıdır. Feshin parasal sonuçlarına da hakim karar vermesi maddenin uygulanması açısından olumlu olmuştur. Ancak kiracının lehine olduğunu söyleyebileceğimiz söz konusu hükmün AVM ve gayrimenkul yatırımcılarının yoğun lobi çalışmaları sonucunda 8 yıl süreyle uygulanmasının ertelenmesi, güçlü olan tarafın bir şekilde yine kanunları kendine göre uygulamaya çalışmasının ve bunu başarmasının örneklerindendir.

Her ne kadar TBK m. 316’nın başlığında sadece özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcundan bahsedilse de söz konusu borcun kapsamına hükmün içeriğinde de açıkça düzenlendiği üzere kiralananın sözleşmeye uygun kullanılması da girmektedir. Sözleşmeye uygun kullanım kiralananın kullanılması durumunda ortaya çıkmaktadır. Kiracının kiralananı sözleşmede belirlenen bir kullanım şekli yoksa olağan kullanım amacına uygun kullanması gerekir. Kiralananın kullanım amacı belirlenirken KMK gibi bazı özel kanunlardaki düzenlemeler veya işletme yönetmeliği gibi kira sözleşmesinin ekleri de göz önüne alınmalıdır. Kanundan kaynaklanan sınırlamalar olabileceği gibi kiralananı kullanabilecek kişi sayısına ve kişilere, işyeri kiralalarında

kiralananın kullanılabileceği gün ve saatlere, taşınır kiralalarında kullanım yoğunluğuna, kira sözleşmesinin devrine ilişkin sözleşme ile kararlaştırılan sınırlamalar da söz konusu olabilir. Kiraya verenin söz konusu sözleşmeye aykırılığa uzun süre ses çıkarmaması kiracıda haklı bir güven oluşturacağı için bu hususun da dikkate alınması gerekir ve kiraya verenin makul bir sürede kira sözleşmesini feshetmek için gerekli yollara başvurması gerekir.

Özen borcunun kiracı tarafından kendi malına göstereceği dikkat ve özeni kiralananı da göstermesi şeklinde sınırlandırılmasına biz de katılmamaktayız. Çünkü kiracı kendi malına da gerekli dikkat ve özeni göstermeyen biri olabilir. Bu sebeple daha objektif bir kriter getirilerek kiracının kiralananı makul ve dürüst bir kiracının göstermesi gereken özeni gösterilmesi gerektiği şeklinde bir yorum getirilmelidir. eBK'daki "tam ihtimam" ifadesinin TBK m. 316'da yer almaması ise özenin derecesi bakımından bir fark yaratmayacaktır.

Kiralanda kalıcı değişiklikler yapma, kiralananı yıpratıcı şekilde kullanma, kiralananı koruma yükümlülüğüne aykırı kullanma, kiralananın kötü üne sahip olmasına yol açma, kiralanda hayvan besleme ve yan borçlara aykırı davranma gibi durumlarda kiralananı özenle kullanma borcuna aykırılık söz konusu olabilir. Ancak bu durumların bazı somut görünümünde özenle kullanıma aykırılık olup olmayacağı hususu tartışmalı olabilmektedir. Örneğin, kanımızca çevreye rahatsızlık vermemek koşuluyla konutta belli bir sayıda evcil hayvan beslemenin özenle kullanmaya aykırılık olarak kabul edilmesi doğru değildir. Aynı şekilde tüm yan borçların da aynı zamanda özenle kullanma borcunu ihlal ettiğinin kabulü doğru değildir. Somut olaya göre bir değerlendirmede bulunulmalıdır.

Toplumumuzda komşuluk ilişkileri her ne kadar büyük şehirlerde eskisi kadar olmasa da özellikle küçük şehirlerde, toplu sitelerde ve mahallelerde hala önemini korumaktadır. Komşu komşunun külüne muhtaçtır, ev alma komşu al, kötü komşu insanı ev sahibi yapar gibi atasözleriyle de toplumumuzda komşuluk ilişkilerine ve komşunun önemine dikkat çekilmiştir. Bu sebeple hem ev sahiplerinin hem de kiracıların taşınmazı kullanırken komşularına saygılı davranması toplumun genel huzuru için de oldukça önem taşımaktadır. Bundan dolayı kiracının kiralananı sadece

sözleşmeye uygun özenle kullanması yeterli olmayıp, aynı zamanda kanunda belirtilen kişilere saygı göstermesi de TBK m. 316'daki borcunun kapsamındadır.

Komşulara saygı gösterme, özenle kullanma borcundan farklı olarak sadece taşınmaz kiralaları için söz konusudur. Ancak karavan gibi konut niteliğindeki taşınır yapılarla toplu yaşama durumunda da söz konusu olabilmektedir.

Borca aykırılıktan bahsedebilmek için ise saygısız davranışlar ya taşınmazın kullanımı ile ilgili olmalı ya da taşınmazda gerçekleşmelidir. Saygı gösterilmesi gereken kişilere de aynı taşınmazda oturanların dahil edilmesiyle birlikte hükmün uygulama alanı genişletilmiştir. Çünkü eBK dönemindeki bina dahilinde oturanlar ifadesi ile aynı taşınmazda oturanlar farklı kavramlardır. Aynı taşınmazda oturanlar ifadesinin hem kiralananın kendisinde, hem kat mülkiyetine geçilmemiş yapının farklı bölümlerinde, hem de aynı arazi üzerinde farklı yapılarda oturanları kapsadığı kabul edilmelidir. Bu denli genişletilmiş saygı borcu ağır olabilecektir ancak özellikle büyük şehirlerde artık sıkça yapılan siteler şeklindeki toplu yapıları düşününce taşınmaz ifadesinin sadece kira konusu ev olarak algılanması günümüz yaşam koşullarındaki sorunları karşılamak açısından yeterli olmayacaktır. Komşunun kim olduğunun belirlenmesinde ise dikkat edilmesi gereken husus ‘etkileme’dir.

Taşkın kullanım da komşulara saygı borcu kapsamında yasaklanmıştır. Bu yönden TMK m. 737 ile TBK m. 316'nın birbirinin içine geçmiş olduğu söylenmiştir. Ancak her iki hükmün her zaman birbiri ile örtüştüğünün kabulü mümkün değildir. Çünkü TMK m. 737'nin temelinde mülkiyet hakkı vardır. Sözleşmeye uygun fakat TMK m. 737'ye aykırı bir durumda kiraya veren kira sözleşmesini feshedemeyecektir. Her ne kadar doktrinde kiralanan yer dışındaki ortak yerlerin taşkın kullanımı halinde kiraya verene sözleşmeyi feshetme hakkı verilmesi gerektiği yönünde bir görüş olsa da, bu durumda kanımca Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında olduğu gibi el atmanın önlenmesi davası açılarak taşkın kullanımın giderilmesi gerekmektedir.

Uygulamada TBK m. 331 ile TBK m. 316 hükümlerinden hangisinin uygulanması gerektiği karıştırılabilmektedir. Ancak bunların hangisinin uygulanması gerektiği kira sözleşmesinin feshi açısından önemlidir. Çünkü TBK m. 331'in

uygulanması durumunda kiraya verenin tazminat ödeme yükümlülüğü altına girmesi söz konusu olabilirken, TBK m. 316'nın uygulanması durumunda kiraya verenin tazminat talep edebilmesi durumu ortaya çıkabilmektedir. Kanaatimizce TBK m. 331 ile TBK m. 316 arasında genel norm- özel norm ilişkisi vardır. TBK m. 331 genel olağanüstü fesih sebebidir. Bu sebeple somut olayda TBK m. 316'nın uygulanması mümkünse, genel olağanüstü fesih sebebi olan m. 331 uygulanmamalıdır. TBK m. 331'deki çekilmezlik hali sözleşmeye aykırılık ile ilgili olmayıp kiralananın veya tarafların durumu sebebiyle sözleşmenin çekilmez hale gelmesidir. İki hükmün karıştırılması durumunda bu hususun dikkate alınarak buna göre bir yorum yapılması gerekmektedir.

6098 Sayılı TBK m. 316'ya aykırılık durumunda her ne kadar kanunda sadece kira sözleşmesinin feshinden bahsedilmiş olsa da kiraya veren kiralananın eski hale getirilmesini ve uğramış olduğu zararlara karşılık olarak maddi ve manevi tazminat talep edebilmektedir. Burada tazminat talep etme hakkının sadece kiraya verende olduğunun, komşuların ve aynı taşınmazda oturanların uğramış oldukları zararları ancak haksız fiil veya komşuluk hukuku hükümlerine dayanarak talep edebileceklerinin kabulü gerekir.

6098 Sayılı TBK m. 316'ya aykırılığın şüphesiz en önemli sonucu kira sözleşmesinin feshedilmesidir. Fesih hakkı münhasıran sözleşmenin tarafı olan kiraya verene aittir. Kiracının davranışlarından rahatsız olan komşuların veya kiraya veren sıfatını taşımayan malikin sözleşmenin feshini talep edebilmesi söz konusu değildir. Bu durum sözleşmeler hukukundaki nispiyet ilkesinin bir gereğidir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında borca aykırılık durumunda kiraya veren en az otuz gün süre vererek aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Kanunda belirtilen hallerin bulunması durumunda ise kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

Diğer kira sözleşmelerinde ise herhangi bir ihtar veya süre vermeye gerek olmaksızın sözleşmenin hemen feshedilebilmesi genel olarak zayıf durumdaki kiracıyı korumayı amaçlayan TBK'nın ruhuna uygun olmamıştır. Burada esaslı bir ihlalin

olması ve konut ve çatılı işyeri kiralardaki kadar olmasa da aykırılığın giderilmesi için kiracıya belli bir sürenin tanınması daha uygun olabilirdi.

Kira sözleşmesinin feshi ile kiralananın tahliyesi farklı kavramlardır. Bu sebeple Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında olduğu gibi sözleşmenin feshine karar verilmesi durumunda aynı zamanda kiralananın tahliyeye de karar verilmelidir. Böylece kiraya verenin ikinci kez dava açması gerekmeyecektir.

KAYNAKÇA

- ABİK, Yıldız. “Taşınmaz Malikinin Olumlu Müdahaleler Nedeniyle Komşulara Karşı Sorumluluğu”. **Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. C.XIV. S.3-4. 2010.
- ACAR, Faruk. **Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-326)**. 3.b. İstanbul: Beta Yayınları. 2016.
- AKINTÜRK, Turgut, ATEŞ, Derya. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri**. 26.b. İstanbul: Beta Yayınları. 2017.
- AKKANAT, Halil. “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu: Makaleler-Tebliğler**. der. Murat İnceoğlu. İstanbul. 2012.
- AKYİĞİT, Ercan. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi**. 1.b. Ankara: Seçkin Yayıncılık. 2012.
- ALTINOK ORMANCI, Pınar. **Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi**. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2011.
- ANTALYA, Gökhan. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**. C.I. 1.b. İstanbul: Legal Yayıncılık. 2016.
- ARAL, Fahrettin, AYRANCI, Hasan. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**. 10.b. Ankara: Yetkin Yayınları. 2014.
- ARPACI, Abdülkadir. **Kira Hukuku ve Uygulaması**. İstanbul: Temel Yayınları. 2002.
- AYDEMİR, Efrail. **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**. 2.b. Ankara: Seçkin Yayınları. 2013.
- AYDIN, Gülşah Sinem. **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)**. 1.b. İstanbul: On İki Levha Yayınevi. Ekim 2013.
- BELLEN, Herdem. **6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler (Kısa Şerh)**. 1.b. İstanbul: Beta Yayınları. 2014.

BELEN, Herdem, KOÇAK DİKER, Duygu. “6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümleri Uyarınca Kiracının Borçları”. **Prof. Dr. Hasan Erman’a Armağan**. İstanbul: Der Yayınları. 2015.

BURCUOĞLU, Haluk. “Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”. **Prof.Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan**. der. Derya Ateş ve Alper Bulur. İstanbul: Beta Yayınları. 2008.

BURCUOĞLU, Haluk. “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”. **Journal of Yasar University**. C.VIII. Özel Sayı. 2013.

BUZ, Vedat. **Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme**. Ankara: Yetkin Yayınları. 1998.

BUZ, Vedat. **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**. Ankara: Yetkin Yayınları. 2005.

CERAN, Mithat. **Kira Sözleşmesi Tahliye**. Ankara: Yetkin Yayınları. 2012.

ÇÖRTOĞLU, İbrahim Sahir. “Çevrenin Kirletilmesinden Doğan Sorumlulukla Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılmasından Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması”. **Yargıtay Dergisi**. C.XII. S.1-2. 1986.

DOĞAN, Murat. **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**. 1.b. Ankara: Adalet Yayınevi. 2011.

ERDOĞAN, Celal. **Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları**. Ankara. 1986.

ERDOĞAN, Hasan. **Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**. Ankara: Adalet Yayınevi. 2006.

FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin. **Borçlar Hukuku, İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri**. C.I. 4.b. İstanbul: Fakülteler Matbaası. 1980.

GÖKYAYLA, Emre. “İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler”. **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**. Y.4. S.14. 2013.

GÜMÜŞ, Alper. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler**. C.I. 3.b. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2013.

GÜMÜŞ, Alper. **“Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2011.

HATEMİ, Hüseyin. **Medeni Hukuk’a Giriş**. 5.b. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2011.

HATEMİ Hüseyin, GÖKYAYLA Emre. **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**. 4.b. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2017.

HATEMİ, Hüseyin, SEROZAN, Rona, ARPACI, Abdülkadir. **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**. İstanbul: Filiz Kitabevi. 1992.

HELVACI, İlhan. **Hukuki Mütalaalar**. C.II. 1.b. İstanbul: On İki Levha Yayınları. 2017.

İNCEOĞLU, Murat. **Kira Hukuku**. C.I. 1.b. İstanbul: On İki Levha Yayınları. 2014.

İNCEOĞLU, Murat. **Kira Hukuku**. C.II. 1.b. İstanbul: On İki Levha Yayınları. 2014.

İNCEOĞLU, Murat. **“Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı”**. Prof. Dr. Belgin Erdoğmuş’a Armağan. der. Murat İnceoğlu. İstanbul: Der Yayınları. 2011.

KAHVECİ, Nalan. **Alt Kira ve Kiranın Devri**. İzmir: Güncel Yayınevi. 2005.

KAPLAN İbrahim. **Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi**. 2.b. Ankara: Seçkin Yayınları. 2007.

KARAHASAN, Mustafa Reşit. **Türk Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri: Notlandırılmış Yasa Maddeleri ve Yargıtay Kararları**. C.4. İstanbul: Beta Yayınları. 2004.

KILIÇOĞLU, Ahmet. **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler**, Rapor. Ankara: Türkiye Barolar Birliği Yayınları. 2008.

KIRMIZI, Mustafa. **6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları: Açıklamalı-İçtihatlı ve Dilekçe Örnekli**. 2.b. Ankara: Şen Matbaa. 2014.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, HATEMİ, Hüseyin, SEROZAN, Rona, ARPACI Abdulkadir. **Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Borçlar Hukukuna Giriş-Hukuki İşlem-Sözleşme**. C.I. 6.b. İstanbul: Filiz Kitabevi. 2014.

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

KOÇAK DİKER, Duygu. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III)**. 1.b. İstanbul: On İki Levha Yayınları. 2018.

MALATYALIOĞLU, Kutsi. **Tahliye Davaları ‘Kiralananın Boşaltılması’**. Ankara. 1973.

MAMÜK, Damla. “Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ile Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi”. **Ankara Barosu Dergisi**. S.1. 2013.

OĞUZMAN, Kemal, ÖZ, Turgut. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**. C.I. 10.b. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2012.

OY, Osman, OY, Gerçek Onur. **Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları**. 1.b. İstanbul: Beta Yayınları. 2015.

ÖZ, Turgut. **Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler**. 2.b. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2012.

RUHİ, Ahmet Cemal. **Kira Hukuku**. C.I. Ankara: Seçkin Yayınları. 2011.

SELİÇİ, Özer. **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**. İstanbul: Fakülteler Matbaası. 1976.

SEROZAN, Rona. **Sözleşmeden Dönme**. 2.b. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2007.

SEROZAN, Rona, KOCAYUSUFPAŞAOĞLU Necip, HATEMİ Hüseyin, ARPACI Abdulkadir. **Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İfa- İfa Engelleri- Haksız Zenginleşme**. C.III. 6.b. İstanbul: Filiz Kitabevi. 2014.

ŞENGÜL Mehmet, “Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı”, **TBB Dergisi**, 2018.

TANDOĞAN, Haluk. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**. C.I/2. 4.b. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2008.

TOPUZ, Seçkin, CANPOLAT, Ferhat. “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”. **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**. Y.1. S.1. 2011.

TUNABOYLU, Müslim. **Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku Tahliye Uyarlama Tesbit Alacak Davaları**. C.I. 1.b. Ankara: Adil Yayınevi.

TUNÇOMAĞ, Kenan. **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**. C.I. 6.b. İstanbul: Sermet Matbaası. 1976.

TUNÇOMAĞ, Kenan. **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**. C.II. 3.b. İstanbul: Sermet Matbaası. 1977.

TÜREL, Erol. **Açıklamalı-İçtihatlı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmeleri**. C.I. 1.b. İstanbul: Legal Yayıncılık. 2015.

TÜRKMEN, Ahmet. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerin Değerlendirilmesi”. **Ankara Barosu Dergisi**.S.1. 2015.

UÇKAN, Mertkan. “Ev Ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi Hakkında Bir Değerlendirme. **Journal of Yasar University**. C.VIII. Özel Sayı. 2013.

YAVUZ, Cevdet, ACAR, Faruk, ÖZEN, Burak. **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**. 12.b. İstanbul: Beta Yayınları. 2013.

YAVUZ, Nihat. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler**. 2.b. Ankara: Adalet Yayınevi. 2012.

YAVUZ, Nihat. **Türk Kira Hukuku**. C.II, Ankara: Yetkin Yayınları, 2003.

YAVUZ, Nihat. **Türk Kira Hukuku**. C.III. Ankara: Yetkin Yayınları. 2003.

YILDIRIM, Abdulkerim. **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**. 1.b. Ankara: Adalet Yayınevi. 2014.

ZEVKLİLER, Aydın. ERTAŞ, Şeref. HAVUTÇU, Ayşe. AYDOĞDU, Murat, CUMALIOĞLU, Emre. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler**. İzmir: Barış Yayınları. 2013.

ZEVKLİLER, Aydın, GÖKYAYLA, Emre. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**. Ankara: Turhan Kitabevi. 16.b. 2016.