

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

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNA GÖRE ADİ KİRA
SÖZLEŞMESİNİN KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ SEBEBİYLE
SONA ERDİRİLMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

Merve Kübra KELEŞ

Ankara,2020

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

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNA GÖRE ADİ KİRA
SÖZLEŞMESİNİN KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ SEBEBİYLE
SONA ERDİRİLMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

Merve Kübra KELEŞ

Tez Danışmanı

Doç. Dr. Süleyman YILMAZ

Ankara,2020

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

Merve Kübra KELEŞ

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNA GÖRE ADİ KİRA
SÖZLEŞMESİNİN KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ SEBEBİYLE
SONA ERDİRİLMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı

Doç. Dr. Süleyman YILMAZ

TEZ JÜRİSİ ÜYELERİ

Adı ve Soyadı

İmzası

- 1- Doç Dr. Süleyman YILMAZ (Danışman)**
- 2- Doç. Dr. Mehmet KILIÇ**
- 3- Dr. Öğrt. Üy. Vehbi Umut ERTAN**

Tez Savunması Tarihi: 26.08.2020

T.C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü'ne,

Doç. Dr. Süleyman YILMAZ danışmanlığında hazırladığım “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Adi Kira Sözleşmesinin Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Sona Erdirilmesi (Ankara,2020) ” adlı yüksek lisans ☐ - doktora/bütünleşik doktora ☐ tezindeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallarına uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul edeceğimi beyan ederim.

Tarih:
İmza

Adı-Soyadı ve

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	i
KISALTMALAR DİZİNİ	iv
GİRİŞ	1
BİRİNCİ BÖLÜM	3
GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ.....	3
A. TANIMI VE UNSURLARI	3
1. Tanımı	3
2. Adi Kira Sözleşmesinin Unsurları	4
a. Bir Şeyin Kullanılmasının Devri	4
b. Kira Bedeli	6
c. Tarafların Karşılıklı Birbirine Uygun İrade Beyanları	8
B. HUKUKİ NİTELİĞİ	8
C. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRLERİ.....	9
1. Adi Kira Sözleşmesi.....	9
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi	11
3. Ürün Kirası Sözleşmesi	13
D. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERME SEBEPLERİ.....	15
1. Kira Sözleşmesinin Genel Sona Erme Sebepleri	16
2. Kira Sözleşmesinin Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Özgü Sona Erme Sebepleri	19
a. Bildirim Yoluyla Sona Ermesi	19
b. Dava Yoluyla Sona Ermesi	20
aa. Kiracıdan Kaynaklı Sebeplerle Sona Ermesi	21
bb. Kiralayandan Kaynaklı Sebeplerle Sona Ermesi	21
İKİNCİ BÖLÜM.....	23
KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ SEBEBİYLE SONA ERDİRİLMESİ	23
A. KİRA BEDELİ	23
1. Kira Sözleşmesinin Kurucu Unsuru Olarak Kira Bedeli	23
2. Kira Bedelinin Kapsamı.....	27
3. Kira Bedelinin Tutarı ve Tespiti.....	39
a. Genel Olarak.....	39
b. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi	41
B. KİRA BEDELİNİ ÖDEME BORCU.....	51

1.Kira Bedelini Ödeme Zamanı.....	52
2. Kira Bedelini Ödeme Yeri ve Şekli.....	54
3. Kira Bedelini Ödeme Borcunun Borçlusu ve Alacaklısı.....	56
a.Genel Olarak.....	56
b.Özel Durumlar	62
aa. Kiralanan Taşınmazın Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İcra Takibine Konu Olması veya Haczedilmesi	62
bb.Kiraya Verenın İflası.....	63
cc.Kiralananın Aile Konutu Olması	63
C. KİRACININ KİRALANANIN TESLİMİNDEN SONRA MUACCEL OLAN KİRA BEDELİNİ VEYA YAN GİDERİ ÖDEME BORCUNU İFA ETMEMESİ	69
1. Kiralananın Teslimi	70
2.Kira Bedeli ve Yan Giderlerin Ödenmemesi	72
a.Genel Olarak Borçlunun Temerrüdü	72
b.Temerrüdün Şartları.....	73
c.Temerrüdün Genel Sonuçları.....	77
aa. Kiracının Temerrüt Faizinden Sorumluluğu	77
bb.Kiracının Aşkın (Munzam) Zarardan Sorumluluğu	80
D. KİRAYA VERENİN FESHİ İHTAR EDEREK SÜRE VERMESİ	82
1.Sürenin İçeriği ve Şekli.....	83
a.Kiracıya Ödemediği Kira Bedelini Ödemesi İçin Süre Tanınması	83
b. Kiracıya, Verilen Sürede Kira Bedelini Ödemezse Sözleşmenin Feshedileceğinin İhtar Edilmesi.....	86
c.Fesih İhtarlı Sürenin Yazılı Olması ve Uygulamada Kabul Edilen Diğer Şekil Şartları	88
2. Kira Bedelinin Verilen Süre İçinde Ödenmemesi.....	90
E. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE HÜKÜMLERİ	95
1. Genel Olarak.....	95
2. Kiraya Verenın Fesih Hakkını Kullanması.....	98
3. Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcunun Doğması	102
4. Feshin Tespiti ve İade (tahliye) Davası	111
a.Görev	112
b.Yetki	117
c.Taraflar	117
aa. Davacı	117
bb.Davalı.....	122

d.İspat 124

SONUÇ	129
KAYNAKÇA	132
ÖZET	137
ABSTRACT	138



KISALTMALAR DİZİNİ

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
b.	: bent
BGE	: Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichtes (Laussane) (İsviçre Federal Mahkemesi İçtihatları Resmi Külliyyatı)
BK	: Borçlar Kanunu
Bkz. (bkz.)	: Bakınız
C.	: Cilt
c.	: cümle
dn.	: dip not
E.	: Esas
ET	: Erişim Tarihi
f.	: fıkra
GKHK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
jdT	: Le Journal des Tribunaux
K.	: Karar
m.	: madde
RG	: Resmi Gazete
S	: Sayı
s.	: sayfa

TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TEFE	: Toptan Eşya Fiyat Endeksi
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı

GİRİŞ

Kira sözleşmesi, TBK m.299-378 maddeleri arasında dördüncü bölüm olarak düzenlenmiştir. İlk ayırimda “genel hükümler”, ikinci ayırimda “konut ve çatılı iş yeri kiralari”, son ayırimda ise “ürün kirasi” yer almaktadır.

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir (TBK m.299).

Kiracının kira bedelini ödemesi, onun kira sözleşmesinden kaynaklanan asli edim yükümlülüğüdür(TBK m.313). Uygulamada, kira bedelinin ödenmesi borcunun gereği gibi yerine getirilmemesi çok sık rastlanılan bir durum olup, Kanunda çeşitli şekillerde yaptırıma bağlanmıştır. Bu düzenlemelerden biri de TBK 315. maddede yer alan kiracının temerrüdü nedeniyle sözleşmenin feshedilmesidir .

Kiracı, asli borcu olan kira bedelini tam ve usulüne uygun ödemezse temerrüde düşer. TBK, genel hüküm niteliğindeki 117 vd. maddelerinde borçlunun temerrüdünü ve sonuçlarını düzenlemiş, mülga 818 sayılı Borçlar Kanununda karşılığı olmayan 126. maddesinde ifasına başlanmış sürekli edimli sözleşmelerde borçlunun temerrüdü halinde alacaklının sahip olduğu seçimlik haklara yer verilmiştir.

TBK m.315 hükmü adi kiralar ile konut ve çatılı iş yeri kiralalarında kira borcunu ödemede temerrüde düşme halini genel temerrüt hükümlerinden ayrılarak özel olarak düzenlemiş olup, anılan madde hükmünün uygulanması tezimizin ana konusunu oluşturmaktadır. TBK m.315, kira sözleşmesi bölümünün genel hükümler ayırimında yer almaktaysa da bu konuda ürün kiralariya yönelik olarak Kanunun 362.maddesinde ayrıca bir düzenlemeye yer verildiği için ürün kiralari, konunun sınırlandırılması bakımından tez konusuna dahil edilmemiştir.

TBK m. 315/1 hükmü ile kiracının, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedeli veya yan giderleri ödeme borcunu ifa etmemesi halinde, kiraya verenin kiracıya yazılı olarak feshi ihtar ederek bir süre tanınmasına rağmen, kiracının verilen sürede kira bedelini ödemediğinde sözleşmeyi feshedebileceği düzenlenmiştir. Bu hüküm uyarınca kira bedeli veya yan gider borcunun ifa edilmemesi temerrüdün konusunu oluşturmaktadır. Böylece yan gider borcunun ödenmemesi halinde de kiraya verenin kiracıya süre verip verilen sürede ifa etmeme durumunda sözleşmeyi fesih hakkı verilmektedir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile yan giderler de madde metnine dahil edilerek , mülga 818 sayılı Borçlar Kanununun 260.maddesinde yan giderlerden bahsedilmemesi nedeniyle yan giderlerin ödenmemesinin temerrüde esas olup olmayacağı konusundaki öğreti ve uygulamalardaki duraksamaların önüne geçilmek istenmiştir.

Bu kapsamda tezimizin 1. bölümünde genel olarak kira sözleşmesinin tanımı unsurları, hukuki niteliği, kira sözleşmesi türleri ve genel sona erme sebepleri açıklanmış; 2. bölümünde ise kira bedeli kavramı, TBK m.315 anlamında kira bedelinin kapsamı, kira bedelini ödeme borcunun ödeme yeri, zamanı, şekli ve alacaklısı ile borçlusu, TBK m.315' e göre kira sözleşmesinin feshedilebilmesinin şartları ve sonuçları incelenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

A. TANIMI VE UNSURLARI

1. Tanımı

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda kira sözleşmeleri, Kanunun “Özel Borç İlişkileri” başlıklı ikinci kısmında “Genel Hükümler”, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ve “Ürün Kirası” olmak üzere 3 başlık altında düzenlemiş, 299.maddesinde kira sözleşmesinin tüm kira çeşitlerini kapsayacak şekilde genel tanımına yer verilmiştir.

Buna göre, kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir¹. Tanıma göre kira sözleşmesi, taşınır veya taşınmaz bir malın, yalnızca kullanılmasının kiracıya bırakılacağını öngörebileceği gibi, bu şeyin ürün veren bir şey veya hak olması halinde, şeyin kullanılmasının yanında ondan yararlanılmasının da kiracıya bırakılabileceğini öngörebilir. Öyleyse kira sözleşmelerini, kiralayanın belirlenen edim yükümlülüğüne göre kullandırmayı esas alan kira sözleşmeleri ile yararlandırmayı esas alan kira sözleşmeleri olarak ikiye ayırmak mümkündür². Esasen kanun koyucu, tanımda şeyin kullandırılmasının yanı sıra şeyden yararlanılmasının da kiracıya devredilmesini içeren

¹ Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunun karşılık 248. maddesinde “*adi kira, öyle bir akittir ki kiralayan onunla kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeği iltizam eder*” denilerek yalnızca adi kira sözleşmesinin tanımına yer verilmişken, 6098 sayılı TBK ile bu sefer bütün kira çeşitlerini kapsayacak şekilde bir tanım yapılmış, kiralananın kullanılmasının yanında ondan yararlanılmasının da kiracıya bırakılabileceği belirtilmiştir (hükümet gerekçesi).

² **Eren**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2018, s.309.

kira sözleşmelerinden bahsederken ürün kirasını kastetmektedir³. Ürün kirası Türk Borçlar Kanunun 257.maddesinde ayrıca tanımlanmış olup, buna göre kiralayanın ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında kiracıya bırakmayı üstlendiği sözleşmeye ürün kirası denir. Kira bedeli devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırılmış ise ürüne katılmalı kira sözleşmesinden bahsedilir. Tez konusu adi kira sözleşmelerinde kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle sözleşmenin sona ermesi olduğundan ürün kirasıyla ilgili olarak daha fazla açıklamada bulunulmayacaktır.

2. Adi Kira Sözleşmesinin Unsurları

TBK m. 299 hükmündeki kira tanımına göre, kira sözleşmesinin esaslı unsurları, bir şeyin kullanılmasının devri, kullanımın karşılığı olarak kira bedeli ödenmesi ve tarafların bunlar üzerindeki karşılıklı birbirine uygun irade beyanlarıdır⁴.

a.Bir Şeyin Kullanılmasının Devri

Kanunun 299. maddesinde kira sözleşmesinin konusu, yani kiralanan, “bir şey” ifadesiyle belirtilmiştir. Arapça kökenli “Şey” kelimesi günlük hayatta pek çok anlama

³ **Yavuz, Cevdet**, Borçlar Hukuku Dersleri, Özel Hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Güncellenmiş 15.Baskı, Hazırlayanlar: **Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak**, İstanbul 2018, s.223.

⁴ **Tunçomağ, Kenan**, Türk Borçlar Hukuku Cilt 2 Özel Borç İlişkileri, 3.B, İstanbul 1978, s.253; **EREN**, s. 338 vd.;**YAVUZ, Cevdet**: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Baskı, Hazırlayanlar, **Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak**: İstanbul 2014, s. 363 vd. ; **Zevkililer, Aydın/ Gökyayla, Emre**: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. Bası, Ankara 2018, s. 212 vd.; **Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan**: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 19. Baskı, Ankara 2012, s. 231-234; **Doğan, Murat**: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011, s. 7-11; **Gümüş, M. Alper**: 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012, s. 26, 27; **Gümüş, M. Alper**: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I, 3. Bası, İstanbul 2013, s. 234; **Aydoğdu, Murat/ Kahveci, Nalan**: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, İzmir 2013, s. 405-410; **Acar, Faruk**: Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, İstanbul 2015, m. 299, N. 54 vd.; **İnceoğlu, M. Murat**: Kira Hukuku, C. I, İstanbul 2014, s. 8-16; **Ural, Çınar, Nihal**: Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014, s. 25 vd..

gelse de hukuk öğretisinde *şey* ya da çoğulu olan *eşya* kelimesi insanların onunla ihtiyaçlarını giderebildiği, kazanılması mümkün diğer bir ifadeyle üzerinde fiili ve hukuki hakimiyet kurulabilen maddi varlığa sahip mallar olarak tanımlanmaktadır. Maddi olmayan mallar ise fiziken bir varlığa sahip olmayan ancak hukukta birtakım haklara konu olabileceği kabul edilen ve parayla ölçülebilir ekonomik değerlerdir⁵. Öyleyse kira sözleşmesinin konusunu yalnız maddi mallar oluşturur⁶. Kiralanan, at, CD (compact disc), çim biçme makinesi, gelinlik gibi taşınırlar olabileceği gibi, tarım arazisi, konut veya işyeri amacıyla kullanılan bağımsız bölümler, yapısız arsalar gibi taşınmaz bir mal da olabilir. Bir taşınmazın kiralanması söz konusuysa aksi kararlaştırılmamışsa taşınmazın eklentileri de sözleşme kapsamındadır.

Bununla birlikte patent, marka vb fikri haklar gibi maddi olmayan mallar adı kiranın değilse bile kural olarak ürün kirasının konusunu oluşturabilir⁷⁸.

Adi kira sözleşmesiyle (bundan sonra sadece kira sözleşmesi denilecektir) kiracı, kiralananın kullanımı konusunda yalnızca kiralayana karşı ileri sürebileceği⁹ bir alacak hakkı elde eder¹⁰. Kira sözleşmesinin konusu, bu yönüyle, sahibine bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi veren, kişiye bağlı devredilemez bir sınırlı ayni hak olan oturma (sükna) hakkından (TMK m.823) ayrılır¹¹.

⁵ **Akipek Jale /Akıntürk Turgut**, Eşya Hukuku, İstanbul 2009 s.26.

⁶ **Tandoğan Haluk**, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.1/2, Ankara 1985,s.2; **Aral Fahrettin/ Ayrancı Hasan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2012,s.211; **Burcuoğlu Haluk**, Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993,s. 9; **Eren**, s.315

⁷ **TBK** m.357 hükmüne göre ürün kiralarda kiralanan, bir şey olabileceği gibi bir hak da olabilir.

⁸ **Tandoğan**, s.2 vd.; **Aral/Ayrancı**,s.211; **Eren**, s.316; **Yavuz/Acar/Özen**, Ders, s.227; **Yavuz/Acar/Özen**, s.376; **Burcuoğlu**, s.9.

⁹ **TBK** m.312 hükmüyle taşınmaz kiralarda sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siline şerhinin kararlaştırılabileceği öngörülmüştür. Tapu kütüğünün kiralanan taşınmaza ilişkin sayfasına kira sözleşmesinin şerh edilmesi halinde kiracı, sözleşmeden kaynaklanan kiracılık haklarını artık sözleşmenin tarafı olmayan 3.kişilere karşı da ileri sürebilecektir. Ancak alacak hakkının tapu kütüğüne şerh verilmesi ona ayni hak niteliği kazandırmaz. Bu tür tapu kütüğüne şerh verilerek 3.kişilere karşı ileri sürülebilir hale getirilen alacak haklarına doktrinde kuvvetlendirilmiş şahsi hak adı verilmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Akipek/Akıntürk**, s.17-18; **Eren**,Genel,s.56; **Öztan**,s.77.

¹⁰ **Tandoğan**, s.1 vd.; **Aral/Ayrancı**, s.210.

¹¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Akipek/ Akıntürk**, s. 696 vd.

Bir şeyin muhafazası için bir yerin kullanımının bedel karşılığında devredilmesi halinde kullanımın kendisine bırakıldığı kişinin oraya serbestçe girip çıkma hakkı varsa vedia değil kira sözleşmesi söz konusu olur¹².

Bir taşıtın kullanımının bırakılmasında kullanan aracı bizzat veya kendi adamları vasıtasıyla kullanıyorsa veya kendi adına işletilmek üzere tutmuşsa kira, aracı işletmeksizin mallarını taşıtıyorsa taşıma sözleşmesi söz konusu olur¹³.

b.Kira Bedeli

Kira sözleşmesinden bahsedilebilmesi için gerekli olan bir diğer unsur ise sözleşme konusu şeyin kullanılmasının bir bedel karşılığında devredilmesidir. Eşyanın kullanımının bedelsiz olarak bir başka kişiye devredilmesi halinde kira sözleşmesinden değil, TBK'nın 379 vd. maddelerinde düzenlenen kullanım ödücü sözleşmesinden söz edilir¹⁴.

Bununla birlikte tarafların yalnızca kiralananın bir bedel karşılığı kullanılacağını kararlaştırması yetmez. Kira bedelinin ne kadar olacağı konusunda da bir anlaşmaya varmış olmaları gerekir. Aksi halde kira bedeli, kira sözleşmesinin asli unsurlarından biri olduğundan sözleşmenin kurulduğundan bahsedilemez. Öte yandan kira bedelinin kararlaştırılmış olması için illa belirli bir miktardan söz edilmesine gerek yoktur. Objektif olarak belirlenebilir olması yeterlidir¹⁵. Belirtmek gerekir ki öğretide, tarafların bir kira bedeli belirlemeyi ihmal ettikleri hallerde veya kira bedelini belirleme yetkisini taraflardan birine veya 3. bir kişiye bırakmaları gibi sübjektif kriterlere göre belirlenmesini kararlaştırdıkları hallerde de sözleşmenin kurulmuş sayılacağından bahseden görüşler de vardır¹⁶.

¹² Tandoğan, s.12.

¹³ Tandoğan, s.12

¹⁴ Tandoğan, s.1; Burcuoğlu, s.10

¹⁵ Aral/Ayrancı, s.213; Eren,s.321; Yavuz/Acar/Özen, s. 379

¹⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. Yavuz/Acar/Özen, s. 378

Son olarak kira bedeli kural olarak bir miktar para olarak kararlaştırılır. Bunun Türk lirası veya yabancı ülke parası olarak kararlaştırılması mümkündür¹⁷. Kira bedelinin para haricinde bir edimle örneğin bir hizmet (kapıcılık sözleşmesi gibi), eser veya (ürüne katılmalı kira sözleşmeleri hariç) bir malla karşılanacağını kararlaştırılması halinde ise karma bir sözleşme söz konusu olur¹⁸. Zira bu hallerde kira sözleşmesinin bir şeyin kullanımının karşı tarafa bırakılması unsuru ile hizmet sözleşmesinin iş görme, eser sözleşmesinin bir eser meydana getirme veya satım sözleşmesinin bir malın mülkiyetini devretme unsurları bir araya gelmektedir. Bazı yazarlara göre kira bedelinin misli ya da misli olmayan bir mal olarak kararlaştırılması mümkündür¹⁹. Yargıtay, sözleşmenin taraflarının karşılıklı olarak birbirlerine kendi taşınmazlarının kullanımını devretmeleri halinde kira sözleşmesinin varlığını kabul etmektedir²⁰. Yine öğretide, kira bedelinin satım veya bağış ilişkisi oluşturacak düzeyde fazla veya az olması halinde de karma sözleşmenin varlığından söz edilmektedir²¹. Bununla birlikte öğretide kira sözleşmesinde önemli olan unsurun ivazlılık olduğu bu nedenle paradan başka bir mal ya da hizmetin ivaz olarak kararlaştırılmasının mümkün olduğunu düşünen yazarlar da vardır²². Öte yandan örneğin otel, apart ,öğrenci yurdu gibi yerlerde kiralananın kullanımı ile yakın ilişki içersinde olup, kiralayan tarafından yerine getirileceği taahhüt edilen elektrik, su, doğalgaz, internet gibi hizmetler, kiralayanın yan edim yükümlülüğü olduğundan sözleşmenin niteliğini etkilemez²³.

Kira bedeli esasen sonraki başlıklar altında inceleneceğinden burada genel bir anlatım yeterli görülmüştür.

¹⁷ Tandoğan, s.58; Zevkliler /Gökyayla, s.181; Gümüş, s.183.

¹⁸ Aral/Ayrancı, s.213; Eren, s.320; Yavuz/Acar/Özen, s. 378; Burcuoğlu, s.10; Tandoğan, s.17; Tunçomağ, s.442; Acar, (şerh),95; Zevkliler/ Gökyayla , s.180.

¹⁹ Gümüş, Kira, s.183; “tarafların kira parasını belli miktarda altın üzerinden (aynen ödeme veya değer birimi biçiminde) belirlemeleri mümkündür.” Tandoğan, s.56; İnceoğlu,s. 12, 13; Acar, s. 89 .

²⁰ 6.HD, 24.12.1981, 1985/12590-17570, Erdoğan, s.44; 6.HD. 13.03.1981, 1981/12729-4184, Erdoğan, s.42.

²¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 381; Eren, s. 343.

²² Bkz. dip not : 57'deki yazarlar ,Tandoğan, s.14,56 ; “Kira bedelinin bir mal ile karşılanması da mümkündür. Ancak bu takdirde de karma sözleşme söz konusu olur”. Bu konuda bkz. Eren, s. 343.

²³ Demircioğlu, s.106; Yavuz/Acar/Özen, s. 381.

c.Tarafların Karşılıklı Birbirine Uygun İrade Beyanları

Tüm sözleşmeler gibi kira sözleşmesi de TBK'nın 1. maddesi gereği tarafların karşılıklı birbirine uygun irade açıklamaları ile kurulur. İrade açıklaması açıkça yapılabileceği gibi örtülü olarak da yapılabilir.

B. HUKUKİ NİTELİĞİ

Kira sözleşmesiyle kiralayan, kiralananın kullanımını belirli veya belirsiz bir süreliğine kiracıya bırakmayı, kiracı ise bunun karşılığında bir bedel ödemeyi taahhüt eder. Öyleyse kira sözleşmesi her iki tarafa borç yükleyen edimlerin karşılıklılığı esasına dayalı bir borçlandırıcı yani taahhüt işlemidir²⁴. Kira sözleşmesiyle taraflar kiralananı kullanma ve kira bedelini alma konusunda alacak hakkı kazanırlar. Bu hak nisbi (şahsi) bir hak olup, edimin ifası (tapu siciline şerh verilerek güçlendirilmesi hali dışında) yalnızca sözleşmeyle edimi borçlanan kişiden talep edilebilir²⁵.

Kiralayan, kiralananı sözleşme süresi boyunca kiracının kullanımına elverişli bir şekilde bulundurmak zorunda olduğundan kiralayanın edimi süreklilik arz eder. Bu nedenle kira sözleşmesi ani edimli bir sözleşme olmayıp sürekli borç doğuran bir sözleşmedir²⁶.

²⁴ Tandoğan, s.283.;

²⁵ Aral/Ayrancı, s.210; Eren, s.312; Yavuz/Acar/Özen, s. 373.

²⁶ Eren, s.312; Aral/Ayrancı, s.210.

C. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRLERİ

1. Adi Kira Sözleşmesi

Kira sözleşmeleri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun özel borç ilişkilerinin düzenlendiği ikinci kısmının dördüncü bölümünde “*Genel Hükümler*” “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” ve “*Ürün Kirası*” olmak üzere 3 başlık altında düzenlenmiştir.

“*Genel Hükümler*” başlığı altında, kira sözleşmesinin tüm türlerini kapsayacak tanımına ve tüm kira sözleşmeleri için ortak olan hükümlere yer verilmiş; konut ve çatılı işyerleri kiralalarına özgü özel hükümler ikinci, ürün kirasına ilişkin özel hükümler ise üçüncü başlık altında düzenlenmiştir.

Kira sözleşmelerinin, kiraya verenin edim yükümlülüğüne, kiralananın niteliğine, sözleşmenin süresine ya da taraflarına göre çeşitli şekillerde tasnif edilmesi mümkün ise de pratikteki sonucu düşünüldüğünde tasnifi, Kanunun sistematığına göre yapmanın daha doğru olacağı kanaatindeyiz. Mülga 818 sayılı Türk Borçlar Kanunu sistematığında kira sözleşmeleri, “*Adi İcar*” ve “*Hasılat İcarı*” olarak ikiye ayrılmış, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlere ise 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunda yer verilmişti. Konut ve çatılı işyerleri, adi kiranın da ürün kirasının da konusunu oluşturabilir. Ancak kanun koyucunun konut ve çatılı işyeri kiralalarına yönelik getirdiği ayrıntılı düzenlemeler, bu sözleşmelerin ayrı bir başlık altında düzenlenmesini gerekli kılmaktadır.

TBK’nın 299.maddesinde, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunundan farklı olarak tüm kira sözleşmesi türlerini kapsayacak bir tanıma yer verilmiştir. Maddeye göre “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira*

bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.”²⁷. Bu tanım, kira sözleşmesinin bir üst tanımı olup, konut ve çatılı işyeri kiralarını, ürün kiralarını ve bu ikisinin dışında kalan diğer tüm kira sözleşmelerini kapsamaktadır.

Buna göre, kira sözleşmeleri temelde, kullandırma borcu doğuran ve yararlandırma borcu doğuran kira sözleşmeleri olarak ikiye ayrılmaktadır²⁸. Doktrinde Mülga Borçlar Kanunun terminolojisine de uygun olarak, kullandırma borcu doğuran kira sözleşmeleri, “*kira sözleşmesi*” ya da “*adi kira*” olarak tanımlandırılırken, yararlandırma borcu doğuran kira sözleşmeleri “*ürün (hasılat) kirası*” olarak tanımlandırılmaktadır²⁹.

Adi kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını belirli veya belirsiz bir süreliğine kiracıya bırakmayı, kiracının da bunun karşılığında bir bedel ödemeyi taahhüt ettiği sözleşmedir³⁰.

Adi kira sözleşmesinin konusu taşınır veya taşınmaz bir maldır³¹. Konusu taşınır olan bir sözleşme taşınır ürün vermeyen bir şey ise konut ve çatılı işyeri kirası ile ürün kirası dışında kalan bir kira sözleşmesidir³². Ürün getirmeyen taşınmazlarla konut veya çatılı iş yerlerine ilişkin olmayan taşınmazların kiralanmasında da durum böyledir³³. Bununla birlikte kullanım amacı veya doğası gereği ürün getiren bir şey de adi kiranın konusunu oluşturabilir³⁴. Çekim hayvanı olarak kullanılacak inek ile futbol alanı olarak kiralanan bir çayırda durum böyledir.

²⁷ Mülga 818 sayılı Borçlar Kanununda ise adi kira ile hasılat (ürün) kirası ayrı ayrı düzenlenmiş ve adi kira sözleşmesinin tanımı 248.maddesinde şu şekilde yapılmıştır: “*Adi icar, bir akittirki mucir onunla, müstecire ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeği iltizam eder.*”.

²⁸ Eren, s.309

²⁹ Tandoğan, s.1; Eren, s.309; Aral/Ayrancı, s.207; Burcuoğlu, s.5; Doğan, s.5

³⁰ Eren, s.309; Tandoğan, s.2; Aral/Ayrancı, s.210;Yavuz/Acar/Özen, s.361; Zevklilier/ Gökyayla, s.185; Gümüş, s.232; Aydoğdu/Kahveci, s.390 ; İnceoğlu s.7

³¹ Eren, s. 311; Doğan, s.7; Burcuoğlu, s.9

³² Tunçomağ, s.203; Eren, s.311

³³ Eren, s.311

³⁴ Tandoğan, s.7

Kira bedeli belirli bir miktar paradır³⁵. Doktrinde bedelin, bir malın mülkiyetinin devredilmesi olarak kararlaştırıldığı hallerde de sözleşmenin niteliğinin kira sözleşmesi olmaya devam edeceği görüşü hakimdir³⁶.

2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi

6098 sayılı Kanunun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri içeren dördüncü bölümünün ikinci ayrımında konut ve çatılı işyerlerinin kiralanmasına ilişkin düzenlemeler yer almaktadır. Bu hükümlerden bazıları (339, 340, 341 ve 342. m) İsviçre Borçlar Kanunundaki düzenlemeler dikkate alınarak getirilmiş, kalanı ise 6570 sayılı Kanundaki hükümlere göre hazırlanmıştır³⁷.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının konusu konut ve çatılı işyerleridir. Kanunda konut ve çatılı iş yeri kavramlarıyla ilgili bir tanımlama yapılmamıştır.

Bir yerin konut niteliğinde olduğunu söyleyebilmek için sürekli oturma amacıyla kiralanması, oturacak kişinin uyku, barınma, korunma gibi temel ihtiyaçlarını karşılayabilmesi gerekir³⁸. Örneğin bir çadırın kullanılmasının devrinde konut kirasından söz edilemez³⁹. Bununla birlikte öğretide, kiralananın mutfak ya da tuvaletinin olmamasının, onun konut vasfını etkilemeyeceği kabul edilmektedir⁴⁰. Niteliğin belirlenmesinde sözleşmede öngörülen kullanım amacı belirleyicidir⁴¹. Öğretide kimi yazarlarca, TBK’ daki “konut ve çatılı işyeri” ifadesinden yola çıkılarak kanun koyucunun konut için çatılı olma özelliğini aramadığı, dolayısıyla diğer şartların varlığı halinde üstü açık yerlerin kullanımının kiracıya bırakılmasının konut kirası

³⁵ Doğan, s.8

³⁶ Tandoğan, s.14; Doğan, s.9; Arpacı, s.18; Gümüş, s.314; Aral, s.210

³⁷ Aral/Ayrancı, s.221

³⁸ Eren, s.394; Aral/Ayrancı, s.222;

³⁹ Gümüş, s.15;

⁴⁰ Eren, s.394; Gümüş, s.16.

⁴¹ Gümüş, s.15

sayılabileceği ileri sürülmektedir⁴². Kanaatimizce bir işyerinin üstünün açık olması (Pazar yerindeki tezgah gibi) hatta herhangi bir duvara, set veya belirlemeye sahip olmaması mümkün olduğundan kanun koyucu işyerinin çatılı olması gerektiğinden bahsetmiş, ancak konut, kullanım amacı gereği bir çatıya sahip olması gerektiğinden çatılı konut denilmesine gerek görmemiştir⁴³. Bu nedenle bu görüşe katılmıyoruz⁴⁴.

Ticari, sınai veya tarımsal bir işletmenin yürütülmesine ya da bir mesleğin icrasına özgülenmiş üstü kapalı yerlerin kiralanması çatılı iş yeri kirasıdır⁴⁵. Söz konusu kiralananda yapılacak faaliyetin gelir elde etmek amacıyla yapılması⁴⁶, kiralananın, toprağa sağlam bir şekilde ve sürekli bağlı olması ve üstü ile etrafının kapalı olması gerekir⁴⁷. Arsa üzerinde açıktan mal satışı yapan yerler, otopark işletmeleri gibi işyerleri çatılı olmadığı için bu alanların kiralanması durumunda TBK' nın konut ve çatılı işyerlerine ilişkin hükümleri uygulanmaz.

TBK' nın 339.maddesi gereği konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar hakkında da uygulanır. Kiralanan taşınmazla birlikte kiracıya bırakılan eşyalar ile kiralanan arasında işlevsel bir bağlantı ya da iç ilişkinin bulunması gerekir⁴⁸.

Yine aynı maddeye göre, kiralanan, eğer geçici kullanıma özgülenmiş bir taşınmaz ise bunların altı ay ya da daha kısa süreli olarak kiralanmalarında konut ve çatılı işyerleri kiralarına ilişkin hükümler uygulanmaz. Bu hüküm, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenen, kiracının zaten kısa süre sonra boşaltmak üzere kiraladığı yerlerde konut ve çatılı işyerleri için öngörülen özel koruma hükümlerinin uygulanmasını

⁴² Eren, s.395

⁴³ Aynı görüşte bkz. Doğan, s.32.

⁴⁴ Mahiyeti gereği konutun üstünün ve etrafının kapalı olması gerektiği yönünde bkz. Doğan, s.29.

⁴⁵ Gümüş, s.16-17; Aral/Ayrancı, s.222; Eren, s.395; Yavuz/Acar/Özen, s.261-262;

Zevkililer/Gökyayla, s.198-199; Ayoğdu/Kahveci, s.596; Doğan, s.30.

⁴⁶ Depo, ardiye, atölye, muayenehane, büro, mağaza gibi yerlerin kirası işyeri kirasıdır. Aral/Ayrancı, s.222.

⁴⁷ Aral/Ayrancı, s.222; Eren, s.394.

⁴⁸ Eren, s.396; Aral/Ayrancı, s.221; Gümüş, s.20.

gerektiren bir durumun olmadığı düşüncesi ile getirilmiştir⁴⁹. Bununla birlikte bu yerlerin kısa süreli kiralanmasından kar elde eden kiraya veren için, kiracının özel hükümlerden faydalanmasının menfaatler dengesini bozacağı da söylenebilir⁵⁰.

3. Ürün Kirası Sözleşmesi

Türk Borçlar Kanunu, ürün kirasını 357-378 maddelerin arasında düzenlemiş, 357.maddesinde ise tanımına yer vermiştir. Hükme göre “*Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir. Ürüne katılmalı kira, kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı ürün kirasıdır...*”.

Adi kiranın konusunu yalnızca maddi bir varlığa sahip ekonomik değerler oluşturabilirken, ürün kirasının konusu kendisinden ürün elde edilebilen bir taşınır, taşınmaz, ticari işletme veya bir hak olabilir⁵¹ (intifa, avlanma, oturma, üst hakkı, kamuya ait bir sudan yararlanma, maden imtiyazı, fikir ve sanat eserleri işletme hakkı gibi⁵²). Ürün kirasının konusunu oluşturan maddi mallar genellikle doğal ürün getiren mallardır. Ticari işletme yahut hakların kirasında ise daha ziyade hukuki ürünlerden (medeni semerelerden) yararlanma söz konusudur⁵³. Doğal ürünler (semereler) zaman zaman tekrarlanan ürünlerle bir şeyin tahsis amacına göre örf adete göre o şeyden elde edilmesini caiz saydığı ürünlerdir⁵⁴. Yenilenen ürünlerde yenilenme süresi yumurta, buğday veya meyvede olduğu gibi kısa ya da ağaçların kesime uygun hale gelmesindeki gibi uzun olabilir⁵⁵. Ürün (semere) kavramı, şeyin özüne zarar vermemeyi şart kılmakla birlikte özün ne derece korunması gerektiği ekonomik anlamdaki tahsis amacı ile örf ve

⁴⁹ Doğan, s.41.

⁵⁰ Doğan, s.41.

⁵¹ Burcuoğlu, s.9 ; Tandoğan, s.2; Eren, s.428; Yavuz/Acar/Özen, s.361.

⁵² Eren, s.431; Yavuz/Acar/Özen, s.362

⁵³ Tandoğan, s.3.

⁵⁴ Eren, s.431; Tandoğan, s.3; Cansel, s.5.

⁵⁵ Tandoğan, s.3.

adete göre belirlenir⁵⁶. Doğal olarak oluşmuş bir yığından örfe uygun olarak şeyin ekonomik tahsis amacına zarar vermeden çıkartılan ve yenilenmeyen (taş ocağından çıkartılan ürünler gibi) ürünler de semere niteliğindedir⁵⁷.

Hukuki ürünler (medeni semereler) ise bir haktan ya da maldan gelir elde edilmesi amaçlanmış bir hukuki ilişkiye dayanılarak toplanan gelirlerdir⁵⁸. Örneğin kiralanan bir ticari işletmenin yürütülmesinden elde edilen kar hukuki üründür. Bir otel ya da lokantanın işletme ruhsatı, müşterileri, personeli ve üçüncü kişilerle olan tüm hukuki ilişkileri ile birlikte kiraya verilmesi halinde ürün kirası söz konusu olur⁵⁹. Burada önemli olan işletmenin tüm unsurlarıyla ve ilişkileriyle işletme yükümlülüğü konularak devredilmesidir. Öğretide ürün kirasına “işletme kirası ” da denilmektedir⁶⁰.

Ürün kirasının konusunu (ruhsatıyla birlikte) dolmuş, hayvan, gemideki lokanta gibi taşınırlar da oluşturabilir⁶¹.

Adi kira, kiracıya, kiralananı sadece kullanma yetkisi verirken, ürün kirasının kiracıya kiralananı kullanmaktan başka ondan semere ve hasılat elde etme yetkisi de verir⁶². Ancak, kiracının kiraladığı villanın bahçesindeki meyveleri toplayabilmesinde olduğu gibi bazen adi kiralarda da kiracıya ikincil olarak yararlanma yetkisi verilmiş olabilir. Bu gibi durumlarda kullanma ve yararlanma yetkilerinden hangisinin daha önemli olduğuna bakılarak sözleşmenin adi kira mı yoksa ürün kirası mı olduğu belirlenebilir⁶³.

Doktrinde, ürün kirasını adi kiradan ayıran önemli özelliklerden biri olarak, adi kiralarda kiracının kiralananı kullanma yükümlülüğü olmadığı halde ürün kirasında kiracının, kiralananı işletme ve işletmeye elverişli halde bulundurma yükümlülüğüne

⁵⁶ Tandoğan, s.3.;Yavuz/Acar/Özen, s.362.

⁵⁷ Eren, s. 431; Tandoğan, s.3.

⁵⁸ Tandoğan, s.4; Yavuz/Acar/Özen, s.362.

⁵⁹ Eren,s.431; Tandoğan, s.7.

⁶⁰ Eren, s.431.

⁶¹ Yavuz/Acar/Özen, s.699, Eren, s.431.

⁶² Eren, s. 429,432; Tandoğan, s.6.

⁶³ Tandoğan, s.7 .

sahip olması gösterilmektedir⁶⁴. Bununla birlikte doktrinde işletme yükümlülüğünün ancak kiralananın işletilmemesinin kiraya vereni zarara uğratacağı ya da kiralananın veriminin azalacağı durumlarda mevcut olduğunu ileri süren görüşler de vardır⁶⁵.

Her iki kira çeşidinde de kira bedeli genellikle bir miktar paradır. Ancak özellikle ürün kirasının iştirakli tipinde kiracı tarafından üstlenilen kira bedeli semere veya ürünün bir kısmı olacaktır⁶⁶. Ürün kirasının bu tipine ülkemizde “ortakçılık”, “yarıcılık” ya da “marabacılık” denilmektedir⁶⁷.

Ürün kirası, “olağan ürün kirası ”ve “tarımsal ürün kirası ” olarak ikiye ayrılır. Olağan ürün kirası TBK hükümlerine tabi iken tarımsal ürün kirası varsa o konudaki özel kanunlarına yoksa TBK hükümlerine tabidir⁶⁸.

D. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERME SEBEPLERİ

Türk Borçlar Kanununun ikinci kısmının, kira sözleşmesine ilişkin dördüncü bölümünün 327 ila 333. maddelerinde kira sözleşmesinin genel sona erme sebepleri, 347 ila 356 maddelerinde konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin sona erme sebepleri, 367 ila 375. maddelerinde ise ürün kiralalarına özgü sona erme sebepleri düzenlenmiştir. Tez konusu adi kira sözleşmesinin kira borcunun ödenmemesi sebebiyle sona ermesi olduğundan bu bölümde, adi kira sözleşmelerinin konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü sebepler de dahil olmak üzere sona erme sebeplerine genel olarak yer vermek gerekli ve yeterli görülmüştür.

⁶⁴ Tandoğan, s.7; Bilge Necip, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, 2.Bası, Ankara-1962, s.124; Cansel Erol, İsviçre Hukuku Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile mukayeseli olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara 1953, s.94.

⁶⁵ Tunçomağ, s.287.

⁶⁶ Burcuoğlu, s.9.

⁶⁷ Eren, s.433; Yavuz/Acar/Özen, s.362.

⁶⁸ Eren, s.429.

1.Kira Sözleşmesinin Genel Sona Erme Sebepleri

Kira sözleşmesinin genel sona erme sebepleri 6098 sayılı Kanunun 306/2, 315 ve 316.maddeleri ile 327 ila 333.maddelerinde düzenlenmiştir. Bunlar dışında sözleşme, kira sözleşmesine ilişkin hükümlerine aykırı olmamak şartıyla borçlar hukukunun genel hükümlerine göre de sona erdirilebilir (TMK m.5).

Kira sözleşmesinde açık veya örtülü olarak bir süre belirlenmişse sözleşme, bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Tarafların bu yöndeki açıklamaları kurucu olmayıp açıklayıcı niteliktedir. Ancak sözleşmede öngörülen süre sona ermiş olmasına rağmen kira ilişkisinin taraflarca açık bir anlaşma olmaksızın devam ettirilmesi halinde kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşür (TBK m.327). Öğretide buna *örtülü yenileme* denir⁶⁹.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça kanuni bildirim sürelerine uymak ve fesih dönemini sonlandırmak kaydıyla sözleşmeyi sona erdirebilir. Buradaki fesih bildirimi, karşı tarafa ulaşmak kaydıyla bozucu yenilik doğuran bir irade açıklamasıdır⁷⁰. Karşı tarafın bu beyanı kabul etmemesi itiraz etmesi, kanuni şartlara uygun yapılan feshin geçerliliğini etkilemez⁷¹. Fesih bildirimi için belirlenmiş bir geçerlilik şekli yoktur. Hatta fesih bildiriminin zımnen yapılması da mümkün görülmektedir⁷². Fesih bildirimi karşı tarafın iradesine bağlı bir şarta tabi olarak da yapılabilir⁷³. Sözleşmenin bu şekilde sona erdirilmesine öğretide, *olağan veya süreli fesih* denir⁷⁴. Kiralanan taşınmazlar için kanunda belirlenen bildirim süresi 3 ay, fesih dönemi 6 ay iken, taşınırlarda taraflar, 3 gün önceden fesih bildirimi yapmak kaydıyla sözleşmeyi her zaman sona erdirebilirler (TBK m.329,330/1). Bununla birlikte, kiraya

⁶⁹ Eren, s.379; Yavuz/Acar/Özen, s.301.

⁷⁰ Gümüş, s.233; Aral/Ayrancı, s.272; Tandoğan, s.200.

⁷¹ Aydınliyım, s.5.

⁷² Tandoğan, s.200.

⁷³ Tandoğan, s.200.

⁷⁴ Yavuz/Acar/Özen, s.301; Tandoğan, s.97 vd.; Eren, s.382.

verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan bir taşınır söz konusuysa kiracı, 3 aylık kira dönemi sonu için en az 1 ay önceden yapacağı fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirebilir (TBK m.330/2). Olağan fesihte sözleşme, fesih beyanının muhataba ulaştığı anda değil, fesih döneminin bittiği anda sona erer⁷⁵. Fesih dönemlerinin hesabında kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır(TBK m.328).

Bunun dışında taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı halinde sözleşmeyi yasal fesih bildirim sürelerine uymak suretiyle her zaman feshedebilir(TBK m.331). Kanunun bu maddesi, sözleşme şartlarında meydana gelen öngörülememiş ağırlaşmadan tarafları korumayı amaçladığından emredici nitelikte olup, tüm kira sözleşmesi türlerinde uygulanır. Buna göre taraflarca fesih hakkından önceden feragat edilemeyeceği gibi, bu hakkın kullanımını engelleyecek veya güçleştirecek şekilde anlaşmalar da yapılamaz⁷⁶. Aksi halde yapılan feragat ve anlaşmalar TBK m.27 hükmü gereği kesin olarak hükümsüzdür. Önemli sebepler, sözleşmenin kurulduğu sırada tarafların sözleşmeye temel kabul ettikleri kişisel veya maddi şartlarla ilgili olan sebeplerdir⁷⁷. Kira ilişkisini çekilmez kılan önemli sebepler, sonradan ortaya çıkabileceği gibi sözleşmenin kurulduğu sırada da var olabilirler⁷⁸. Fesih sebebinin sözleşmenin devamını çekilmez kılacak kadar önemli olup olmadığı dürüstlük kurallarına göre belirlenir (TMK m.2/1)⁷⁹. Bu doğrultuda ileri sürülen sebep, sözleşmenin kurulduğu sırada öngörülen bir sebepten veya sebebi ileri sürenin kusurundan kaynaklanıyorsa sözleşmenin bu sebeple feshi mümkün değildir⁸⁰. Önemli sebeplere, kiracının kiralanda intihar teşebbüsünde bulunması, iş nakli, savaş, kiralananın bulunduğu yerdeki değişiklikler nedeniyle

⁷⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 302; Eren, s.382.

⁷⁶ Eren, s.383; Tandoğan, s. 230; Yavuz/Acar/Özen, s.581.

⁷⁷ Tandoğan, s. 232; Yavuz/Acar/Özen, s.303.

⁷⁸ Tandoğan, s. 231.

⁷⁹ Aydınlyım, s.11; Tandoğan, s. 417; Tunçomağ, s.248

⁸⁰ Eren, s. 384;Tandoğan, s. 232.

meydana gelen gürültü veya kirlilik, birden fazla kiracının olması halinde kiracılardan birinin ölmesi ile diğerinin tek başına ekonomik anlamda kira ilişkisini yürütemeyecek duruma gelmesi, ulaşım şartlarındaki değişiklikler sebebiyle müşteri sayısındaki ciddi azalmalar, ağır hastalık, kiralananı kiralayanın bizzat ihtiyaç duyması gibi sebepler örnek olarak gösterilebilir⁸¹.

Bazı önemli sebepler, TBK’da ayrı ve özel sona erme sebebi olarak düzenlenmiştir. Kanunun 333. maddesinde gerçek kişi kiracının ölmesi durumunda mirasçılarının yasal fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi en yakın fesih dönemi sonu için feshedebileceği; 332. maddesinde kiracının kiralananın tesliminden sonra iflas etmesi halinde, kiraya verenin, kiracı veya iflas masasına yapacağı yazılı bildirimle belirlediği uygun bir süre içinde kendisine kira bedeli için güvence verilmesini isteyebileceği, bu süre içinde güvence verilmemesi halinde herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebileceği; 306. maddesinde ise kiracının, kiralanda sonradan meydana gelen ayıbın kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde azaltması ve ayıbın verilen süre içinde de giderilmemesi halinde sözleşmenin feshedilebileceği öngörülmüştür.

Bunların dışında kiralayan, Kanunun kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu düzenleyen 316.maddesine göre kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda, konut ve çatılı iş yeri kiralalarında (en az 30 gün süreli ve yazılı) ihtarla rağmen aykırılığın devam etmesi halinde, diğer kiralarda ise derhal yazılı bildirimle sözleşmeyi feshedebilir.

Yine Kanunun kiracının temerrüdüne ilişkin 315.maddesinde kiracının kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmemesi halinde kiraya verenin kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmezse sözleşmeyi feshedebileceği düzenlenmiştir. Sözleşmenin kiracının

⁸¹ Eren, s. 384; Tandoğan, s. 232; Yavuz/Acar/Özen, s.583.

kira borcunu ödememesi sebebiyle sona erdirilmesi tez konusu olduğundan sonraki başlıklar altında detaylıca incelenecektir.

Kira borcunun ödenmemesi veya kiralananın özenle kullanılması ile komşulara saygı gösterilmesi yükümlüklerine aykırı davranılması da önemli (olağanüstü) fesih sebepleriye de bunlar Kanunda ayrıca düzenlendiğinden, genel hüküm mahiyetinde olan TBK m.331'e değil 315 ve 316.madde hükümlerine tabidir⁸².

Belirtmek gerekir ki kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında düzenlenen yukarıda belirtilen sona erme sebepleri dışında, sözleşmenin, borçlar hukukunun genel hükümlerine göre tarafların anlaşması (ikale), kiracının kiralananın maliki olması, bozucu şarta bağlı sözleşmelerde şartın gerçekleşmesi, ifanın objektif olarak imkansız hale gelmesi gibi sebeplerle de sona ermesi mümkündür.

2.Kira Sözleşmesinin Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Özgü Sona Erme Sebepleri

Kanun koyucu, kiracıyı korumak amacıyla Kanunun 347 ila 356 maddelerinde konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü sona erme sebepleri öngörmüştür. Bu sebepler, bildirim yoluyla sona erme sebepleri ve dava yoluyla sona erme sebepleri olmak üzere iki başlık altında düzenlenmiştir.

a.Bildirim Yoluyla Sona Ermesi

TBK m.347 hükmüne göre konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az 15 gün önce bildirimde bulunmadıkça sözleşme genel hükümlerden ayrı olarak sona ermeyip aynı koşullarda bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona

⁸² Eren, s. 386.

erdiremez. Ancak on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. Sözleşme belirsiz süreli ise kiracı her zaman, kiralayan ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilir. Hüküm kiracıyı koruyan emredici nitelikte bir hüküm olduğundan tarafların aksi yöndeki anlaşmaları TBK 27.maddesi gereği kesin hükümsüzdür

TBK m.347/3 hükmüyle, her iki tarafın da genel hükümlere göre fesih hakkını kullanabileceği durumlarda sözleşmeyi sona erdirebilecekleri öngörülmüştür. Buna göre taraflardan birinin sözleşmeden doğan yükümlülüklerine aykırı davranması halinde (örneğin kira bedelini ödememesi, kiralanan özenli kullanılmaması, kiracının iflası gibi) diğer taraf genel hükümlere göre sona erdirmeye hakkına sahiptir⁸³.

Bildirimin geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır (TBK m.348). Kiralanan taşınmazın aile konutu olması halinde kiracı, eşinin rızası olmaksızın kira sözleşmesini feshedemez. Eşlerin her ikisinin de sözleşmenin tarafı olması halinde kiraya veren fesih bildirimini her iki eşe de ayrı ayrı yapmak zorundadır (TBK m.349).

b.Dava Yoluyla Sona Ermesi

Kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi halleri, Kanunda sınırlı olarak sayılmıştır⁸⁴. Bu sebeplerin varlığı halinde fesih hakkı, dava yolu ile kullanılabilirdiğinden, mahkeme kararı kurucu (inşai) nitelik taşır. Düzenlemeyle kiralayanın keyfi fesih bildirimlerinden korunması amaçlanmıştır⁸⁵.

⁸³ Eren, s. 412.

⁸⁴ Eren, s.413; Yavuz/Acar/Özen, s.666.

⁸⁵ Yavuz/Acar/Özen, s.664.

aa.Kiracıdan Kaynaklı Sebeplerle Sona Ermesi

TBK' nın 352. maddesinde varlığı halinde kiralayana sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirmeye hakkı veren kiracıdan kaynaklanan üç sebep öngörülmüştür.

Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir(TBK m352/1).

Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir(TBK m.352/2).

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir(TBK m.352/3).

bb.Kiralayandan Kaynaklı Sebeplerle Sona Ermesi

TBK m.350 hükmüne göre kiraya veren, kira sözleşmesini, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel

hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.

Ayrıca, kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir(TBK m351).



İKİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ SEBEBİYLE SONA ERDİRİLMESİ

A. KİRA BEDELİ

1.Kira Sözleşmesinin Kurucu Unsuru Olarak Kira Bedeli

Sözleşmenin kurucu unsur olmak ile sözleşmeden kaynaklanan asli edim yükümlülüğü olmak iki farklı husustur. Unsur, sözleşmenin kurulması ve tipinin belirlenmesinde etkiliyken, borç kavramı her zaman böyle bir işlev görmez. Elbette bu iki özelliğin bir arada bulunması mümkündür. Nitekim “kira bedeli”, kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan asli borcu olmasının yanı sıra aynı zamanda kira sözleşmesinin kurucu unsurlarından biridir⁸⁶.

Kira bedeli borcundan ve bunun ödenmemesinin sonuçlarından bahsedilebilmesi için her şeyden önce geçerli bir kira sözleşmesi bulunmalıdır. Sözleşme, tarafların karşılıklı birbirine uygun irade açıklamalarıyla kurulur. İrade açıklaması açık veya örtülü olabilir(TBK m.1).

Taraflar, sözleşmenin esaslı unsurlarında uyuşmuşlarsa ikinci derecedeki noktalar üzerinde durulmamış olsa bile, sözleşme kurulmuş sayılır(TBK m.2)⁸⁷. Hükme göre yan (ikinci derecedeki) noktalardan söz edilmeksizin sadece esaslı noktalarda uyuşulması sözleşmenin kurulmuş sayılması lehine bir karine oluşturmaktadır. Bu karineyi çürütmek isteyen taraf, sözleşmede yer almayan bazı ikinci derece(yan) noktaların, sözleşme sırasında bir anlaşmaya varılmaksızın ele alınıp görüşüldüğünü ve

⁸⁶ **Yavuz/Acar/Özen**, s.377.

⁸⁷ Geçersizlik hallerinden birisi olan yokluk, sözleşmenin kurucu unsurlarını teşkil eden karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının bulunmaması halidir. Bu konuda bkz., **Oğuzman/ Öz**, s. 179; **Eren**, Genel, s. 331, 332; **Antalya**, s. 94, 95.

bu yan noktaların kendisi açısından “*onsuz olmaz şart*” (condicio sine quanon) niteliği taşıdığını karşı tarafın bildiğini ispatlaması gerekir. Karinenin bu şekilde çürütülmesi halinde taraflar arasında hukukten bağlayıcı bir sözleşmeden değil bir sözleşme tasarısının varlığından bahsedilir⁸⁸.

Maddede belirtilen esaslı noktalar, objektif açıdan esaslı noktalar olup, bunlar hukuk düzeninde, öngörölmüş tipte bir sözleşmenin varlığından bahsedilebilmesi için zorunlu görölen (essentialia negotii) unsurlardır. Sübjektif açıdan esaslı noktalar ise hukuk düzeninde o sözleşmenin kurulması için zorunlu sayılmayan yan (ikinci derecedeki) noktalar olmasına rağmen taraflardan biri veya her ikisi tarafından sözleşmenin kurulması için olmazsa olmaz nazarı ile bakılan noktalardır⁸⁹.

Kira sözleşmesi için objektif açıdan esaslı unsurlar, bir şeyin kullanılmasının kiracıya bırakılması ile bunun karşılığı olarak bir kira bedeli ödenmesinin kararlaştırılmasıdır. Bunun dışındaki örneğin kira bedelinin ödeme şekli, yeri ve zamanı ile sözleşmenin süresi gibi unsurlar taraflardan biri veya her ikisi için sübjektif esaslı unsurlar değilse ikinci derece noktalar olup, bunlar hakkında uyuşma yoksa bile sözleşme kurulmuş sayılır.

Kira bedeli kira sözleşmesinin esaslı noktalarından biri olduğuna göre tarafların kiralananın bir ivaz karşılığında devredileceğini kararlaştırmaları yetmez. Miktarının ne kadar olacağı konusunda da anlaşmış olmaları gerekir. Öte yandan kira bedelinin mutlaka belli bir miktar olmasına da gerek yoktur. Objektif kıstaslarla belirlenebilir olması yeterlidir. Sözleşmede kira bedelinden söz edilmemiş veya söz edilmiş olmasına rağmen kira bedeli objektif olarak belirlenemiyorsa sözleşmenin esaslı unsurlarında eksiklik olduğundan sözleşme kurulmamış sayılır. Esaslı unsurlardaki boşluk hakim tarafından doldurulamaz^{90 91}.

⁸⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.173-179.

⁸⁹ **Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.174.

⁹⁰ **Aral/Ayrancı**, s.213; **Eren**,s.321;**Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.158; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 379; BGE 31/01/2003, 4C.11/2002; 108 II 112,100 II 330.

Bununla beraber öğretide, tarafların bir kira bedeli belirlemeyi ihmal ettikleri hallerde⁹² veya kira bedelini belirleme yetkisini taraflardan birine veya 3. bir kişiye bırakmaları gibi sübjektif kriterlere göre⁹³ belirlenmesini kararlaştırdıkları hallerde sözleşmenin kurulmuş sayılacağından bahseden görüşler de vardır. Bu görüşlere göre kira sözleşmesinin kurulması için vazgeçilmez olan, kira bedelinin ödeneceği konusunda tarafların anlaşmış olmasıdır.

İsviçre Federal Mahkemesinin önceki kararlarında⁹⁴ ve öğretideki bazı yazarların kabul ettiği görüşe göre taraflar kira bedeli ödeneceği konusunda anlaşmış olmalarına rağmen miktarının ne olacağını sonraya bırakmışlarsa tarafların arasındaki hukuki ilişki, eksik sözleşme niteliğindedir. Miktar konusunda sonradan anlaşma sağlanamazsa uyumsuzluk, mahkemece kiralanan şeyin durumu ve emsalleri dikkate alınarak hakkaniyete göre çözümlenecektir. Bu görüşe göre kira bedelinin sübjektif ölçütlere göre belirleneceğinin kararlaştırılması da mümkündür⁹⁵. Belirtmek gerekir ki Federal Mahkeme, öğretideki eleştiriler üzerine 15/09/1993 tarihli kararıyla tarafların, sözleşmede kira bedelini tespit etmedikleri durumlarda kira sözleşmesinin kurulmadığını, gerçekleşen kullanım süresi için ödenecek bedelin hakim tarafından belirleneceğini kabul etmiştir⁹⁶.

Buna karşılık diğer bir görüşe göre tarafların kira bedelini sübjektif ölçütlere bağlaması mümkünse de, sözleşmede kira bedeli belirlenmemiş ve belirlenebilmesine

⁹¹ Bir görüşe göre kira bedelinin ödenmesinin kararlaştırılıp, miktarı üzerinde bir anlaşmanın bulunmaması halinde kira sözleşmesinin yine de kurulmuş sayılır. Bu halde, kira bedeli miktarı, hâkim tarafından belirlenir. Bu konuda bkz., **İnceoğlu**, Cilt 1, s. 15, dn. 40'daki yazarlar.

⁹² Kullanımın karşılığında bir bedel ödeneceği hususunda anlaşmanın bulunmaması halinde, tarafların iradelerinin yorumuna göre ya sözleşmenin kurulmamış olduğunu ya da aradaki ilişkinin kullanım ödünü kabul etmek gerekecektir. Bu konuda bkz., **Acar**, Şerh.

⁹³ “Edimi anlaşmaya göre taraflardan biri belirleyebileceği gibi, belirleme yetkisi üçüncü kişilere de bırakılabilir. ... Belirleme yetkisi taraflardan birine bırakılmışsa, bu kişinin mutlak bir belirleme yetkisi söz konusu olmaz. Zira aksi halin kabulü, TMK m. 23'e aykırı olur. Keza edimin içeriğini belirleme yetkisi üçüncü bir kişiye bırakılmışsa, onun bir bilirkişi veya hakem sıfatıyla hareket etmesi gerekir. Ayrıca, her iki halde de edim adalet ve hakkaniyete, dürüstlük kurallarına uygun bir şekilde belirlenmelidir”. Bu konuda bkz., **Eren**, Genel, s. 101; aynı yönde **Oğuzman/Öz**, Cilt 1, s. 73; **Antalya, O. Gökhan**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, İstanbul 2012, s. 33. Ayrıca bkz., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 368.

⁹⁴ BGE 100 II 330 yahut JdT 1975 I609 vd.

⁹⁵ **Aral/Ayrancı**, s.213; **Çınar**, s.53; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 379.

⁹⁶ **Aral/Ayrancı**, s.214, BGE 119 II 347 vd.

ilişkin bir kayıt da yoksa kira sözleşmesi yok hükmündedir⁹⁷. Kira sözleşmesi henüz kurulmadan ileride kurulacağı düşüncesiyle kiralanan kiracıya teslim edilmişse ve kiracı tarafından kullanılmışsa kiracının elde ettiği menfaat “*gerçekleşmeyen sebebe dayalı edim zenginleşmesi (condictio ob causam futuram)*” olarak istenebilir⁹⁸.

Kira bedeli, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde sözleşmede bir miktar para olarak kararlaştırılabileceği gibi (misli veya misli olmayan)bir eşya, bir hizmet yahut bir eser olarak da kararlaştırılabilir. Ancak kira bedelinin bir malın mülkiyetinin devri, bir hizmet görülmesi veya bir eser meydana getirilmesi olarak belirlendiği hallerde başka sözleşme tiplerine rengini veren esaslı unsurlar ile kira sözleşmesinin bir şeyin kullanılması unsuru bir araya geldiğinden sözleşme karma bir sözleşme haline gelir⁹⁹. Sözleşmenin hukuki niteliğinin ne olduğu ile geçerli olarak kurulup kurulmadığı birbirinden farklı iki konu olup, sözleşmenin, kira sözleşmesinin kanuni tipinden farklı yapılmış olması kural olarak onun geçerliliğini etkilemez. Sözleşmenin niteliğinin belirlenmesi sözleşmeye uygulanacak hukuk kurallarının tespitinde önem arz eder.

⁹⁷ Eren, s.321; Çınar, s.52; Gümüş, s.35.

⁹⁸ Çınar, s.53; Gümüş, s.35; ayrıntılı bilgi için bkz. **Öz Turgut** ,Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme Borçlar Kanunu 61-66.maddelerine ilişkin içtihatlar ile, Kazancı, İstanbul 1990; **Ulusan İlhan** , İyiniyetli Sebepsiz Zenginleşenin İade Borcunun Sınırlanması Sorunu, İstanbul,1984.

⁹⁹ Bkz. dn. 18; Kanunda düzenlenen sözleşmelere isimli ya da tipik sözleşmeler denir. Kira sözleşmesi de Türk Borçlar Kanununda düzenlenmiş olması sebebiyle tipik sözleşmeler arasındadır. İsimli yahut atipik sözleşmeler ise kanunlarda düzenlenmemiş, tarafların sözleşme özgürlüğü (tarafların kanunda düzenlenmiş sözleşmelerden farklı sözleşmeler de yapabilmesi) ilkesinin bir sonucu olarak meydana getirdikleri sözleşmelerdir. İsimli sözleşmeler esaslı unsurlarının isimli sözleşmelere ait olup olmamasına göre karma sözleşmeler ve kendine özgü sözleşmeler olmak üzere ikiye ayrılır. Sözleşmenin kanunda düzenlenmiş iki veya daha fazla isimli sözleşmenin asli unsurlarının kanunun öngörmediği şekilde kısmen yahut tamamen bir araya getirilmesi halinde ortaya çıkan sözleşme karma sözleşmedir. Kanunda düzenlenmiş iki tipik sözleşmenin asli edimlerinin yasada öngörülmeden şekilde taraflarca karşılıklı olarak yüklenilmesiyle meydana gelen sözleşmeye ise çift tipli karma sözleşme denir. Örneğin bir çift tipli karma sözleşme olan kapıcılık sözleşmesinde, sözleşme taraflarından birisi kira sözleşmesinin asli edimi olan bir şeyin kullanımını bırakma borcu altına girerken diğeri hizmet sözleşmesinin asli edimi olan iş görme borcu altına girmektedir. Bkz. **Eren**, (Genel),s.206 vd.

2.Kira Bedelinin Kapsamı

Kira sözleşmesinin, kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle sona erdirilmesinden bahsedebilmek için kira bedelinin ne olduğu ile nelerin kira bedeli kapsamına girdiğinin açıklığa kavuşturulması gerekir.

Tezimizin konusunu oluşturan “*kiracının temerrüdü*” başlıklı Türk Borçlar Kanununun, süresi dolmamış her türlü kira sözleşmesinde uygulanabilecek nitelikteki, 315.maddesiyle, kiracının, asli borcu olan kira bedelini ödemede gecikmesi halinde, sürekli borç ilişkisi niteliğinde olan kira sözleşmesinin olağanüstü feshi hali düzenlemiştir. Madde hükmü şu şekildedir: “*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.*” .

6098 sayılı Kanunun bahse konu hükmünde kira bedeli dışında ayrıca yan giderlerin ödenmemesi halinin de sözleşmenin feshi sebebi olduğu belirtilmektedir. Bu şekilde, mülga 818 sayılı Borçlar Kanununun yürürlükte olduğu dönemde madde (m.260) metninde yer almaması sebebiyle bir yorum meselesi olan, yan giderlerin ödenmemesi halinde ne olacağı konusu, öğreti ve uygulamadaki farklılıkları¹⁰⁰ gidermek amacıyla yeni Kanunla açık düzenlemeye kavuşturulmuştur¹⁰¹. Öyleyse yeni düzenlemeye göre kira bedeli ile yan giderlerin ödenmemesi haline bağlı sonuçlar arasında fark bulunmadığından, her ikisini de TBK m.315 hükmü anlamında kira bedeli

¹⁰⁰ Mülga Borçlar Kanununun “kiracının temerrüdü” başlıklı 260.maddesinde sadece kira bedelinin ödenmemesinden bahsediliyordu. Bu durum, öğreti ve uygulamada kiracının yan giderleri ödemesindeki temerrüdüne bağlı olarak sözleşmenin sona erdirilip erdirilemeyeceği noktasında duraksamaya sebep oluyordu. Yargıtay, mülga Borçlar Kanunun yürürlükte olduğu dönemde elektrik, su, kapıcı parasının ödenmemesinin kira bedelinin ödenmemesi anlamına gelmeyeceği görüşündeydi, (bkz. **Ural Çınar**, s.246) Yargıtay HGK 17/02/1993,764/54; Belirli yakıt bedelinin ise kira borcundan sayılacağı kabul ediliyordu, Yargıtay 6. HD 11/12/2006, E.2006/10842, K.2006/12669; Öğretide ise kapıcı, elektrik ve su borcunun sözleşmeyle kiracı tarafından ödeneceği açıkça kararlaştırılmış ise kira borcundan sayılması gerektiği kabul ediliyordu, **Tunçomağlı Kenan**, Türk Borçlar Hukuku Cilt 2 Özel Borç İlişkileri,3.B, İstanbul 1977, s.246; **Kuru Baki/Arsalan Ramazan/Yılmaz Ejder**, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Ankara, 2007, s.373.

¹⁰¹ Hükümet gerekçesi.

kapsamı içinde incelemeyi uygun görmekteyiz. Belirtmek gerekir ki kanun koyucunun kira bedeli ile yan giderleri aynı rejime tabi tutmuş olması hukuki niteliklerinin de aynı olduğu anlamına gelmez.

Kira bedeli, kiracının kiralananı kullanmak ve yararlanmak karşılığında ödemeyi kabul ettiği bedeldir. Kiracının asli edim yükümlülüğü olan kira bedelini ödemek dışında kiracıya sözleşme veya kanunla başka ödeme yükümlülükleri de yüklenmiş olabilir. 6098 sayılı Kanunun 302.maddesinde kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya verenin katlanacağı; 317.maddesinde kiracının, aksine yerel adet yoksa kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlü olduğu, 342. maddesinde ise kira sözleşmesiyle kiracıya güvence parası verme yükümlülüğünün yüklenebileceği düzenlenmiştir.

Bunlar dışında 6098 sayılı Kanunun 303.maddesinde *yan gider* kavramına da yer verilmiştir. Yan giderin ne olduğu konusunda kanunda bir tanım bulunmamaktadır. TBK m.303 hükmüne göre “*kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür.*”. Buna göre yan giderleri ödeme yükümlülüğü kural olarak kiraya verene aittir¹⁰². Bu yükümlülük sözleşmeyle kiracıya da verilebilir¹⁰³. Maddede yan giderlerin ne olduğuna ilişkin bir tanım yapılmamışsa da Kanunun 317. maddesinde kiralananın, olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerinin kiracı tarafından ödenmesi gerektiği belirtildiğine göre, olağan kullanımı için yapılması gereken temizlik ve bakım gideri dışında kalan ve kiralananın kullanılmasıyla ilgili giderlerin yan giderler olduğu sonucuna varmak mümkündür¹⁰⁴.

¹⁰² Türk Borçlar Kanunu m. 315’in gerekçesinde, “Yan giderlere katlanma borcu Tasarının 340 ıncı (TBK m. 341) maddesinde konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından “kullanma giderleri” başlığı altında kiracının borcu olarak düzenlenmiştir.” ifadesi yer almaktadır.

¹⁰³ TBK m.303 hükmünün emredici nitelikte bir düzenleme olmadığı ile ilgili olarak bkz. **İnceoğlu** , s. 88-112; **Acar; Gümüş**, Kira, s. 84 vd..

¹⁰⁴ **Ural Çınar**, s.250; **Zevkliler/Gökyayla**, s.272.

Keza öğretide de yan gider, kiralananın kullanımıyla ilgili olarak kiraya verenin bizzat yahut 3.kişi aracılığıyla sunduğu edimin karşılığı olarak tanımlanmaktadır¹⁰⁵. Tanıma göre, yan giderden bahsedebilmek için kiraya veren tarafından, bizzat veya 3.kişi aracılığıyla sunulacağı taahhüt edilmiş, kiralananın kullanımına ilişkin bir yan edimin varlığı gerekir. Yan edim, kiralananın *kullanımı nedeniyle* sunuluyor olmalıdır. Yoksa kiralananın *kullanımı için* yapılan faaliyetler kiraya verenin, kiralananın kullanıma elverişli olarak bulundurması (asli) edim yükümlülüğünün bir sonucu olup, yan edim niteliğinde değildir. Türk öğretisinde bu ayrım, harcamaların kiralananın aynına ya da kullanımına ilişkin olmasına göre yapılmaktadır. Buna göre, kiralananın modernize edilmesi, tamir edilmesi amacına yönelik harcamalar doğrudan eşyanın aynına ilişkin harcamalardır. Dolayısıyla bu harcamalara sebep olan faaliyetler TBK m.303 anlamında yan gider değildir. Örneğin bozulan asansörün tamir edilmesi, asansörün yeniden kullanılabilmesi amacına hizmet ettiğinden yan edim olarak nitelendirilemez. Kanun koyucu da bu ayrımı, Kanunun 302.maddesinde kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükleri, 303.maddesinde ise kiralananın kullanımına yönelik yapılan yan giderleri kiraya verene yükleyerek kabul etmiş görünmektedir. Bu nedenle yan giderlerin ne olduğuna ilişkin öğretide kabul edilen bu ayrım, aynı zamanda Kanun koyucunun iradesine de uygun düşmektedir. Yan giderin mutlaka kiralananın kullanımıyla ilgili olup, kiralayan tarafından taahhüt edilen bir yan edimin karşılığı olması gerekir. Tarafların bu unsurları taşımayan masrafları yan gider olarak niteleyip kiraya verenin veya kiracının katlanmasını kararlaştıramazlar¹⁰⁶. Bu anlamda TBK 303.maddesi hükmü emredicidir. Ayrıca belirtmek gerekir ki kira sözleşmesinde kiracının tüm yan giderlerden sorumlu olacağına ilişkin anlaşmalar da geçersizdir. Bu halde kiracı sadece kira bedelinden sorumludur.

¹⁰⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Demircioğlu**, s.93; **Gümüş**,s.13.

¹⁰⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Demircioğlu**, s.93 vd.

Kira bedeli ile yan giderler dışında kiracıya yükletilen diğer giderler ise TBK m.315 anlamında feshe esas teşkil etmez.

Yukarıdaki açıklamalara göre öğretide ve uygulamada yan gider olarak kabul edilen ve edilmeyen giderler şunlardır:

Yan gider, yan edim yükümlülüğünün karşılığı olduğuna göre, kiraya verenin asli edimi ile aynı ağırlıkta olup, başlı başına başka sözleşmeler bakımından asli edim niteliği taşıyan yükümlülüklerin karşılığı olan giderler yan gider değildir. Bu halde sözleşmenin bir tarafının birden fazla (tipik) sözleşmeye ait asli edim yükümlülüklerini birlikte yüklendiği kombine (karma/atipik)¹⁰⁷ sözleşme söz konusu olur. Bu halde karşı tarafın ödemeyi taahhüt ettiği bedel, tüm bu edimlerin karşılığı olup yan gider değildir. Paket tur sözleşmeleri ile hasta kabul sözleşmeleri buna örnek olarak gösterilebilir¹⁰⁸.

TBK m.302 hükmüne göre aksi sözleşmeyle yahut kanunla kararlaştırılmadıkça kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler kiraya veren katlanır. Öğretide kiralananın aynına ilişkin vergi ve benzeri yükümlülüklerin kiralaya verene yükletilmesinin sebebi olarak kiraya verenin çoğu zaman kiralananın maliki veya şeyden malik gibi yararlanmasını mümkün kılan bir ayni hak sahibi olmasıyla ilişkilendirilmektedir¹⁰⁹. Bizim de katıldığımız bir başka görüşe göre şeyin aynına ilişkin mali yükümlülüklerin kiraya verene ait bir yükümlülük olmasının sebebi kiraya verenin malik veya sınırlı hak sahibi olması değil, kiralananı sözleşme süresi boyunca kiracının kullanımına uygun olarak bulundurma yükümlülüğünün bir sonucudur¹¹⁰. Bu yükümlülükler (emlak vergisi, deprem ve yangın sigortası primleri, motorlu taşıtlar vergisi, zorunlu mali sorumluluk sigortası gibi) sözleşmeyle kiracıya yükletilmiş olsa bile, kiralananın kullanımına değil aynına ilişkin olduğundan TBK m.315 kapsamında

¹⁰⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, Genel,s.206 vd.

¹⁰⁸ Demircioğlu,s. 96.

¹⁰⁹ Eren, s.328; Zevkliler Aydın/ Gökyayla Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2016, s.293.

¹¹⁰ Demircioğlu,s. 100.

yan gider değildir¹¹¹. Yargıtay da sözü edilen kiralananla ilgili zorunlu sigorta vergi ve benzeri yükümlülüklerin, kiralananın kullanılmasından değil, kendisinden kaynaklanan asıl giderlerden olduğundan, 315.madde anlamında yan gider kabul edilemeyeceği görüşündedir¹¹².

¹¹¹ Aydoğdu Murat /Kahveci Nalan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, İzmir 2013,s.430

¹¹² "...Davada dayanılan ve hükme esas alınan, yenilenerek en son 01.03.2014 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli yazılı kira sözleşmesinin yapıldığında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kiralananın şimdiki durumunun 27.612 m2 arsa olduğu otomobil teşhiri, satışı, servisi ve otopark olarak kullanılacağı belirtilmiş olup, kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünün 6. maddesinde "emlak vergisi ve çevre temizlik vergisi kiracıya aittir" düzenlenmesi kararlaştırılmıştır. Tarafların özgür iradesi ile kararlaştırılan bu şart geçerli olup tarafları bağlar. Davalı kiracıya karşı getirilen bu yükümlülüğün kira bedeli kapsamında kalıp kalmadığı, yan gider sayılıp sayılmayacağı uyuşmazlığın konusunu oluşturmaktadır. Kanun koyucu, Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 258.maddesinde, "Kiralananın mükellefiyeti ve vergileri kiralayana aittir. Kiralananın alelade kullanılması için miktarı takdir ve ıslah masrafı kiracıya ve tamir kiralayana aittir. Bu hususta mahalli adete bakılır." düzenlemesi ile hem kiralayan hem de kiracının katlanması gereken hususlar birlikte düzenlenmiş iken, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile ayrı ayrı maddelerde bu husus daha açık ve anlaşılır bir şekilde düzenlenmiş bulunmaktadır. TBK' nun 302. maddesinde; "Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır" 303. maddesinde ise; "Kiraya veren, kiralananın kullanımı ile ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür." yazılıdır. Bu iki madde birlikte değerlendirildiğinde, kiralananın aynından doğan giderlere kiralayanın katlanacağı tartışmasızdır. Diğer taraftan, TBK'nun 317. maddesinde de; "Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel adete bakılır." şeklinde hüküm konularak, kiracının kiralananı kullanmasından kaynaklı giderlerine katlanması gerektiğine vurgu yapılmıştır. Emlak vergisi; konusu, bina ve arazi olan ve bu bina veya arazinin maliki, intifa hakkı sahibi; her ikisi de yoksa, malik gibi tasarruf eden kimsenin ödediği ve matrahı bina ve arazinin değeri olan ve oranı yasada ayrı ayrı gösterilmiş bulunan bir vergidir. Emlak Vergisi Kanunu gereğince tahsil edilir. Çevre temizlik vergisi ise; 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun mükerrer 44.cü maddesi gereğince; Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan ve Belediyelerin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanan konut, iş yeri ve diğer şekillerde kullanılan binalar çevre temizlik vergisine tabi bulunmaktadır. Aynı maddenin 2. Fıkrasında ise; Çevre temizlik vergisinin mükellefinin söz konusu binaları kullananlar olduğu belirtilmiş olup, dolayısıyla, kiraya verilen binalar için çevre temizlik vergisinin mükellefi kiracılarıdır. Belediye Gelirleri Kanunu gereğince de ilgisinden tahsil edilir. Sözleşmenin 6. maddesinde kararlaştırılan vergilerden Emlak Vergisi, taşınmazın aynına ilişkin bulunduğundan sözleşmede aksi kararlaştırılmamış olması halinde kiralayan tarafından ödenmesi gerekir. Çevre temizlik vergisi ise, taşınmazın kullanımından kaynaklandığından kullanan tarafından ödenmesi gereken bir vergi türüdür. Bu bağlamda değerlendirildiğinde; Çevre temizlik vergisi, kiracının kira bedeli dışında ödeyeceği yan giderlerdendir. TBK'nun 315. maddesi, kiracının temerrüdünü düzenlemiştir. Anılan maddede "Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir." yazılıdır. Davacı kiralayan, emlak vergisi alacağı ile birlikte, çevre temizlik vergisi alacağını da takibe koymuş, davalı kiracı tarafından süresi içinde ödenmemesi üzerine itirazın iptali ile taşınmazın tahliyesine ilişkin iş bu davayı açmıştır. Mahkemece, yukarıda açıklanan ilke ve esaslar gözetilerek, yan giderlerden olan çevre temizlik vergisinin yazılı bildirim sonucunda ödenmediği belirtilerek, temerrüt koşulunun gerçekleştiği gerekçesi ile, tahliye isteminin kabulüne karar verilmiştir. Tahliye talebine yönelik verilen karar bu haliyle usul ve yasaya uygundur. Ayrıca, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 04 Mart 1968 tarih, 1966/14 Esas, 1968/7 Karar sayılı içtihadı birleştirme kararı ile; belediyelerce tahsil edilen temizleme ve aydınlatma resminin 818 Sayılı Borçlar Kanununun 260. maddesi kapsamında temerrüde esas olmayacağı belirtilmiş ise de; 818 Sayılı BK.'nın 260. Maddesinde; "Müstecir icar müddetinin hitamından evvel muacceliyet kesp eden kiralaları tediye etmemiş bulunursa, mucir altı ay veya daha fazla müddetli icarlarda otuz günlük ve daha az müddetli icarlarda altı günlük bir mehıl tâyin ederek birikmiş olan kira bu müddet zarfında verilmediği takdirde mehlin hitamında akdi feshedeceğini müstecire ihtar edebilir." hükmü ile temerrüt nedeniyle tahliyenin sadece kira bedelinin ödenmemesi durumunda uygulanabileceğini belirtmiş olup, oysa ki;

Bununla birlikte Çevre temizlik vergisi, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununa göre belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan ve belediyelerin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanan konut, işyeri ve diğer şekillerde kullanılan binaları kullananlardan alınmakta olup, esasen kiralananın aynından değil kullanımından kaynaklanmaktadır. Bu nedenle Yargıtay’a göre çevre temizlik vergisi, kiracı tarafından kira bedeli dışında ödenecek yan giderlerden kabul edilmektedir¹¹³.

Katma değer vergisi esasında kiraya veren tarafından ödenmesi gereken bir vergi olmakla birlikte kira sözleşmesinde kira bedelinin net olarak kararlaştırıldığı belirtilmişse TBK m.315 anlamında temerrüde esas olur. Kira bedeli sözleşmede brüt olarak belirlenmişse KDV bu tutara dahil edilmiş demektir. Net veya brüt olduğuna yönelik bir ifadenin bulunmaması halinde belirlenen kira bedelinin brüt olarak

Somut olayda uygulanması gereken ve 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren TBK 315. maddesinde açıkça yan giderlerin kira bedeli gibi temerrüt nedeniyle tahliye esas alınması gerektiği belirtilmiş olması karşısında, 04 Mart 1968 tarih, 1966/14 Esas, 1968/7 Karar sayılı içtihadı birleştirme kararının yan giderler bakımından dava konusu uyuşmazlıkta uygulama imkanı da bulunmamaktadır...”, Yargıtay 6.HD, 11/12/2018, 2018/6066-12636 (yayınlanmamıştır).

¹¹³ Yargıtay, 818 sayılı mülga Borçlar Kanununun yürürlükte olduğu dönemde verilen, belediyelerce tahsil edilen temizleme ve aydınlatma resminin 818 Sayılı Borçlar Kanununun 260. maddesi kapsamında temerrüde esas olmayacağına ilişkin 04 Mart 1968 tarih, 1966/14 Esas, 1968/7 Karar sayılı içtihadı birleştirme kararının, TBK’ nın 315. maddesinde açıkça yan giderlerin kira bedeli gibi temerrüt nedeniyle tahliye esas alınması gerektiği belirtildiğinden yeni Kanunun yürürlüğe girmesiyle yan giderler bakımından uygulama imkanının kalmadığını kabul etmiştir. Bkz. Dip not 47 Yargıtay 6.HD, 11/12/2018, 2018/6066-12636 (yayınlanmamıştır).

Yargıtay daha önceki bir kararında bu görüşünün aksini kabul etmiştir: “Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu’nun 04 Mart 1968 tarih, 1966/14 Esas, 1968/7 Karar sayılı “.....kira parası kiralananın kullanılması karşılığıdır. 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu gereğince alınan temizleme ve aydınlatma resmi yapılan bir hizmetin karşılığıdır. Bu Kanunun 9’uncu maddesinin 9’uncu fıkrasıyla veya kira mukavelenamesinde konulan bir şartla tamamının veya bir kısmının kiracıya yükletilmiş olması bu resmin mahiyetini değiştirdiği gibi bu borcun kira parasının bir cüz’ü olarak kabulünü gerektirmez. Bu itibarla borçlu bulunduğu temizleme ve aydınlatma resmini ödemeyen kiracının Borçlar Kanununun 260 ıncı maddesine dayanılarak mütemerrit sayılması ve kira akdinin fesholunması düşünülemez. Bu resmi kiralayan ödemiş ise bu alacak onun kiracı zimmetinde adi bir alacağı niteliğini alır....” gerekçesi ile verilmiş olan ve somut olaya tamamen uyan İçtihadı Birleştirme Kararının hüküm ve kuvvetini ortadan kaldıran başka bir düzenleme getirilmediği gibi, aksine 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 302. maddesinde vergi ve benzeri yükümlülükler katlanma borcu, aynı Kanun’un 303. maddesinde kiralananın kullanımıyla ilgili olan yan giderlere katlanma borcundan ayrı olarak düzenlenmiş ve yan giderlere dahil edilmemiştir. Emlak, çevre temizlik v.s. vergiler kiralananın kullanılması karşılığı olmayıp, idarece yapılan bir hizmetin karşılığı olarak idareye ödenmesi gereken bir yükümlülüktür. Bu itibarla kiralananın kullanımıyla ilgili olan yan giderlerden ayrılmıştır. Nitekim Türk Borçlar Kanunu’nun 315. maddesinde kira bedeli veya yan giderlerin ödenmemesinin temerrüde esas olacağı kabul edilmişken, vergi ve benzeri yükümlülükler bu madde kapsamına alınmamıştır.”Yargıtay 3.HD, 04.04.2017, 2017/9272-4570(yayınlanmamıştır).

kararlaştırıldığı kabul edilmektedir¹¹⁴. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 94. maddesiyle gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilmesine özel olarak stopaj uygulaması getirilmiştir. Kira bedelinin sözleşmede brüt olarak belirlendiği durumlarda kiracının 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 94. ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 11.maddesi gereğince ödemekle yükümlü olduğu stopajı keserek net kira bedelini ödemesi TBK m.315 anlamında bir fesih sebebi deđildir¹¹⁵.¹¹⁶

Tüketim harcamaları, kiracının kira sözleşmesi dışındaki 3. kişilere, onlardan kendi ad ve hesabına yaptığı sözleşmelerle aldığı (elektrik, su, doğalgaz, internet, yakıt, telefon gibi) edimlerin karşılığı olarak ödediği bedeller olup, yan gider deđildir¹¹⁷. Ancak kiraya veren, kira sözleşmesiyle bu edimleri yan edim olarak yüklenmiş ise bunlara ilişkin giderler yan gider haline gelir ve TBK m.315 anlamında temerrüde esas

¹¹⁴ "... Türk Borçlar Kanunu 302. maddesinde kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlölüklerle, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörölmemiş ise, kiraya verenin katlanacağı düzenlenmiş olup 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu 8/h maddesine göre Katma Değer Vergisinin mükellefi kiraya verendir. Kaldı ki taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesinde Katma Değer Vergisini davalı borçlu tarafından ödeneceği kararlaştırılmadığı gibi kira bedelinin net olduğu da açıkça belirtilmemiştir. Bu durumda taraflar arasında kararlaştırılan kira bedelinin Katma Değer Vergisi dahil brüt kira bedeli olduğunun kabulü gerekmekte olup davalı borçlunun Katma Değer Vergisi tutarından sorumlu olduğu kabul edilemez. Mahkemece Katma Değer Vergisinden davalı kiracının sorumlu tutulamayacağı gözetilmeden davanın kısmen kabulüne karar verilmesi doğru değildir..."Yargıtay (kapatılan) 6. HD, 19/10/2015, E. 2014/11086,K. 2015/8671;"...İstanbul 7.Sulh Hukuk Mahkemesinin 17.7.2000 tarih ve 2000/237-742 sayılı kararı ve bu kararla ilgili Yargıtay 3.Hukuk Dairesinin 16.1.2001 tarih ve 2000/12049 esas, 2001/255 karar sayılı düzelterek onama ilamında tesbit edilen aylık kira parasının (brüt 4.851.000.000.-TL) olarak belirlendiği Yargıtay ilamı içeriğinde açıkça yazılıdır. 3065 Sayılı K-D-V-Kanunu'nun 8/h maddesi gereğince Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde belirtilen mal ve hakları kiraya verenler K.D.V.nin mükellefidir. 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde gayrimenkul sermaye iradından (kira) söz edildiğine göre K.D.V.nin mükellefi (sorumlusu) ve bunun Ödenmesi yükümlölüğü kiraya verene aittir. Kira tesbiti ilamı alındığı ve belirlenen kira parasının brüt olduğu açıklandığı için mahkemece kira sözleşmesinin özel Şartlar 5/c maddesine müdahale edilmiş olduğundan borçlunun yatırması gerekli miktar, ilamda yer alan ve brüt olduğu açıklanan 4.851.000.000.-TL.den ibarettir. Bu miktarın ödendiği ihtilafsız olduğuna göre itirazın kaldırılması ve tahliye isteminin reddi yerine KDV'nin borçlu tarafından mükerrer ödenmesi sonucunu doğuracak şekilde ve kira tesbiti ilamı içeriğine aykırı olarak hüküm tesisi isabetsizdir..." Yargıtay 12.HD, 22.05.2001, 2001/8278-9063

¹¹⁵ "Uyuşmazlık kiranın netinin ne kadar olduğu konusundadır. 15300 TL brüt kiranın %20 stopaj düşüldüğünde net kira bedeli 12240 TL dir. Bu durumda eksik ödenen kira bedeli bulunmadığı gibi temerrüt olgusu da gerçekleşmediğinden" Yargıtay (kapatılan)6.HD, 19.07.2011,2011/8321-8444

¹¹⁶ "Taraflar arasındaki uyuşmazlık, kiralayan şirket olduğuna göre davacı şirketin kira bedeli için fatura keserken kira bedeli üzerinden KDV'yi de ekleyerek kira bedeli talep edip edemeyeceği ve KDV'nin kira sözleşmesinde belirtilen net kira bedeli üzerinden mi yoksa brüt kira bedeli üzerinden mi hesaplanması gerektiğine ilişkindir. Dairemizce de benimsenen Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 02.10.2002 tarih ve 2002/19-712 E-2002/660 K sayılı içtihadında da belirtildiği gibi kiralayan kurumlar vergisine tabi ise kiracının stopaj değil KDV ödemesi gerekir. Kurumlar vergisine tabi davacı kira bedelini isterken net kira bedeli üzerinden %18 KDV hesaplamak zorundadır." Yargıtay (kapatılan)6.HD, 28.03.2016, 2015/9590, 2016/2467(yayınlanmamıştır)

¹¹⁷ Demircioğlu, s.105 vd.

olur. Örneğin öğrenci evi, otel, pansiyon veya bir villanın bir odası gibi yerlerin kiralanmasında elektrik, su, internet, doğalgaz gibi hizmetler kural olarak kiraya veren tarafından sunulur. Bu hallerde bu edimlerin karşılığı olan giderler yan gider iken, kat mülkiyetine tabi bir bağımsız bölümün konut olarak kiralınması halinde bu hizmetler kiracının abonelik sözleşmesi yaptığı kira sözleşmesine taraf olmayan 3. kişilerce sağlanmakta olup, bu edimler karşılığında ödenen giderler kiracının kiralananı kullanmasından kaynaklı tüketim harcamalarıdır. Keza, konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK'nın "kullanma giderleri" başlıklı 341.maddesinin 1.fikrasıyla düzenlenen "*kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür.*" hükmü gereği tüketim harcamalarının kural olarak kiracıya ait olacağı öngörülmüştür.

Kat mülkiyeti ve perakende ticaretine ilişkin mevzuat hükümlerinde adı geçen ortak giderlerin bazıları teknik anlamda yan gider kavramı ile örtüşmektedir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesinde kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderleri, ana gayrimenkulün sigorta primleri, ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri, yönetici aylığı ve ortak tesislerin işletme giderleri gibi ortak giderlerden kat maliklerinin ne oranda sorumlu olacağı düzenlenmiş, Kanunun 22.maddesinde ise kat malikinin, 20.madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananların da müştereken ve müteselsilen sorumlu olacağı; ancak, kiracının sorumluluğunun ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödemelerin kira borcundan düşüleceği öngörülmüştür. Elbette ki kiracının kira sözleşmesine göre nihai yükümlüsünün kendisi olduğu giderler için bu haktan yararlanması mümkün değildir. Hükümde bahsedilen ana taşınmazın sigorta primleri,

ortak yerlerin bakım, onarım, koruma ve güçlendirme giderleri gibi ortak giderler, eşya yararına yapıldığından yan gider değildir. Ancak bekçi, bahçıvan ve kapıcı giderleri ile basit yönetim giderleri(yönetici aylığı) kiralananın kullanımına ilişkin olup, diğer unsurların da varlığı halinde yan gider sayılır ve TBK m.315 kapsamında feshe esas alınabilir. Belirtmek gerekir ki bizim de katıldığımız görüşe göre kiraya konu kat mülkiyetine tabi taşınmaz için bahsedilen hizmetlerin yönetimce sağlanıyor olması yan gider sayılmaları için yeterlidir¹¹⁸. Kiraya verenin ayrıca sözleşmeyle bu hizmetleri yan edim olarak taahhüt etmesine gerek yoktur. Bu halde kiracı, söz konusu giderleri ödemekle yükümlü olup, bunları kira bedelinden düşemeyeceği gibi ödemediği takdirde diğer şartların da oluşması şartıyla kiralayan tarafından TBK m.315 hükmüne göre sözleşmenin feshedilmesi mümkündür.

6585 sayılı Parakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanununun 11/son fıkrası uyarınca çıkartılan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmeliğin 30/12/2016 tarihli Yönetmelikle değişik “*ortak giderler başlıklı*” 11.maddesine göre “*ortak kullanım alanlarına ilişkin elektrik, su, ısınma, yenileme niteliğinde olmayan bakım-onarım, güvenlik ve temizlik gibi belirli dönemlerde tekrarlanan ve alışveriş merkezinin aynına ilişkin olmayan ortak giderler, alışveriş merkezindeki perakende işletmeler ile alışveriş merkezi yönetimi tarafından oy birliğiyle bir gider paylaşım usulü belirlenmemiş olması durumunda perakende işletmelerin satış alanlarının alışveriş merkezinin satış alanına oranı ölçüsünde paylaştırılır. (...)*(2) *Alışveriş merkezindeki perakende işletmelerden, birinci fıkradaki ortak giderler dışında kalan pazarlama ve yönetim gibi ortak faydaya yönelik hizmetler için katılım payı talep edilebilmesi, bu hususun, taraflar arasındaki sözleşmede belirtilmiş olmasına bağlıdır. Taraflar arasındaki sözleşmede aksi belirtilmedikçe perakende işletmelerin bu giderlere katılım payı birinci fıkraya göre hesaplanır. (3) Kiracı olarak faaliyette bulunan perakende*

¹¹⁸ Demircioğlu, s.126 vd

işletmelerden birinci ve ikinci fıkrada belirtilen nitelikteki giderler dışında ortak gider adı altında herhangi bir bedel talep edilemez...". Hükümde bahsedilen ortak kullanım alanlarına ilişkin ısıtma, elektrik, su, güvenlik ve temizlik gibi hizmetler ile bunlar gibi belirli dönemlerle tekrarlanan, taşınmazın aynına ilişkin olmayan diğer hizmetlere ilişkin giderlerin yukarıdaki açıklamalarımız ışığında teknik anlamda yan gider olduğu konusunda bir tereddüt yoktur. Yenileme niteliğinde olmayan bakım-onarım giderleri ise öğretide TBK m.317 ile kiracıya yüklenen kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerinin bir yansıması olarak değerlendirilmekte ve teorik anlamda yan gider sayılmamaktadır¹¹⁹. Yönetmeliğin 11/2.fıkra hükmünde belirtilen ortak faydaya ilişkin hizmetler (pazarlama ve yönetim hizmetleri gibi)de sözleşmeyle kararlaştırılmış olmak şartıyla ortak gider kapsamına dahil edilmiştir. Öğretideki kimi yazarlara göre alışveriş merkezlerindeki(AVM) yönetim hizmetlerini, profesyonel yönetim şirketleri eliyle gerçekleştirilip daha maliyetli olduğundan, kat mülkiyeti kanuna tabi diğer basit taşınmazların yönetim hizmetlerinden ayırmak gerekir. Bu düşünceye göre, yönetici ücreti gibi basit yönetim giderlerinin, taşınmazın kullanılması sebebiyle yapıldığından yan gider olarak kabul edilmesi mümkünse de; residence AVM gibi yerlerde yapılan profesyonel yönetim giderlerinin yönetici aylığı ile sınırlı olmadığı, yönetimin su, telefon, personel ücretleri, internet, tebligat, yargılama masrafları, demirbaş, kırtasiye masrafları gibi başka birçok harcama kaleminin de olduğu düşünüldüğünde, bunların tamamının yan gider olarak değerlendirilmesinin TBK m.303'de yer alan kiralananın kullanımıyla ilgi olma unsurunun sınırlarını zorlamak anlamına geleceği kabul edilmelidir¹²⁰. Yine maddede ortak faydaya ilişkin gider olarak gösterilen pazarlama hizmetleri de AVM 'nin müşteri çevresini arttırmaya yönelik her türlü reklam, kampanya, konser, sergi, imza günleri etkinlikleri, gibi kiralananın kullanımıyla yakından alakalı olmayan faaliyetlerin giderlerini

¹¹⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Demircioğlu**, s.133 vd

¹²⁰ **Demircioğlu**, s.134 vd.

kapsadığından, bunların da TBK m.303 anlamında yan gider olarak kabul edilmesi zordur. Ortak faydaya ilişkin giderlerin yan gider olarak kabul edilmemesinin pratikteki önemi, konut ve çatılı işyeri kiralarna özgü bir düzenleme olan TBK'nın "kiracı aleyhine düzenleme yasağı" başlıklı 346.maddesine gereği kiracı aleyhine kira bedeli ve yan gider dışında bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyecek olmasıdır. Yönetmeliğin 11.maddesinin 2 ve 3. fıkralarında ise sözleşmede kararlaştırılması halinde bu hizmetler için perakende işletmelerden katılım payı talep edilebileceği öngörülmüştür. Şu halde bu hizmetlerin yan gider olarak kabul edilmemesi halinde yönetmeliklerle kanunlara aykırı hüküm getirilemeyeceğinden yönetmelik hükmüne rağmen, TBK'nın bahsedilen hükmü gereği bunlara ilişkin giderlerin sözleşmeyle kiracıya yüklenemeyeceği açıktır. Ancak ortak fayda hizmetleri, AVM' nin kendine özgü yapısı gereği tarafların yönetsel ve ticari menfaatlerini sağlamaya yöneldiğinden, bu hizmetlere ilişkin sözleşme hükümleri, tipik kira sözleşmesi hükümlerinin dışında tutularak TBK m.340¹²¹ hükmüne uygunlukları nispetinde geçerli kabul edilebilir¹²². Bu yöndeki kabul, ortak fayda giderlerinin sözleşmeyle kiracıya yüklenebilmesini ve Yönetmeliğin 11/2.fıkra hükmünün uygulanmasını mümkün kılar. Yönetmelikle ortak fayda giderleri yönetim ve pazarlamacılık giderleriyle sınırlandırılmamıştır. Bunlardan başka örneğin, kiralananın kullanılmasından kaynaklanan bazı riskler sebebiyle kiralanan bölümün yahut AVM'nin bütününe sigortalanmasına ilişkin giderlerin de aynı şekilde değerlendirilmesi mümkündür¹²³.

Konut ve çatılı işyeri kiralari için Kanunun 346.maddesiyle kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği, özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira

¹²¹ TBK m.340 hükmü şu şekildedir: "Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmıssa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir.", TBK m.340 hükmü 6353 sayılı yasayla kiracı tarafın tacir veya özel ya da kamu tüzel kişisi olduğu işyeri kiralari bakımından uygulanması 01/07/2020 tarihine kadar ertelenen hükümlerden biridir.

¹²² Demircioğlu, s.137

¹²³ Ayrıntılı bilgi için bkz Demircioğlu, s.138 vd.

bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz olacağı düzenlenmiştir¹²⁴. Bunun dışındaki kira sözleşmelerinde ise taraflar sözleşme özgürlüğü ilkesinin bir sonucu olarak gecikme cezası veya temerrüt faizi ödeneceğini kararlaştırabilirler. Ancak Kanunun 315.maddesinde kira bedeli ve yan gider dışında kalan alacaklarla ilgili olarak kiracının temerrüdü halinde kiraya verene kira sözleşmesini sona erme hakkı tanınmamıştır. Şu halde kiraya verenin ihtarında gecikmiş kira bedeli alacağına ilişkin temerrüt faizini de talep etmesine rağmen kiracının yalnızca asıl kira bedelini ödenmesi halinde bu parayı faize sayarak kira sözleşmesini feshetmesi mümkün değildir¹²⁵. Yine ihtarın icra takibi başlatmak suretiyle yapılması halinde asıl kira alacağı süresi içinde ödenmişse asıl alacağın takip dosyasındaki ferilerinin ödenmemesi nedeniyle tahliye talep edilemez¹²⁶.

¹²⁴ Kiracının 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda TBK m.346 hükmünün uygulanması 01/07/2020 yılına kadar ertelenmiştir

¹²⁵ Yargıtay 6.HD, 09.04.2003, 2003/2332-2376 (yayınlanmamıştır).

¹²⁶ Yargıtay HGK, 22/04/2015, E. 2013/6-1759, K. 2015/1249; "...Dava temerrüt nedeniyle tahliye istemine ilişkindir.(...) uyuşmazlık; ödeme emrinin borçluya tebliğ tarihinin ne olduğu, burada varılacak sonuca göre davalının kiralanan tahliyesine karar verilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır. Uyuşmazlığa uygulanması gereken mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu (BK)nun 260. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre kiracı, kira müddetinin hitamından önce muacceliyet kesbeden kiralaları tediye etmemiş bulunursa, kiralayan, altı ay ve daha fazla müddetli kiralarda otuz günlük ve daha az müddetli kiralarda altı günlük bir mehil tayin ederek birikmiş olan kira bu müddet zarfında verilmediği takdirde mehilin hitamında akdi feshedeceğini kiracıya ihtar edebilir. Öte yandan, 2004 sayılı İcra İflas Kanunu (İİK)nun 269.maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre takip adi kiraya müteallik olur ve alacaklı da talep ederse ödeme emri, BK.nun 260.maddesinde yazılı ihtar ve kanuni müddeti geçtikten sonra tetkik merciinden kiralanan şeyden çıkarılmasının istenebileceği tebliğini ihtiva eder. Somut olayda; taraflar arasında düzenlenmiş 03.11.2001 başlangıç tarihli kira sözleşmesi bulunmakta olup, davacı kira sözleşmesine dayanarak, 22.03.2012 tarihinde davalı hakkında başlattığı icra takibi ile Ocak 2011-Kasım 2011 tarihleri arasında 11 aylık kira bedelinin tahsilini istemiş, tahliye istemli ödeme emri davalıya 26.03.2012 tarihinde tebliğ edilmiştir. Borçlu tarafından takibe itiraz edilmemiş ve takip dosyasına; 30.03.2012 tarihinde 500,00 TL, 05.04.2012 tarihinde 700,00 TL, 20.04.2012 tarihinde 900,00 TL, 25.04.2012 tarihinde 1.750,00 TL, 30.04.2012 tarihinde 652,00 TL olmak üzere 4.502 TL ödeme yapılmıştır. Ödeme emrinin tebliğ edildiği tarihe göre 30 günlük ihtar süresi içinde borçlu tarafından yapılan ödeme tutarı 3.850 TL olup, yapılan ödeme tutarının kira borcunun aslını karşılamakta olduğu anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca, yerel mahkemece; borçlu tarafından 30 günlük temerrüt süresi içinde yapılan ödeme tutarı kira aslını karşıladığından davanın reddine karar verilmesi gerektiği yönündeki bozma ilamına uyulması gerekirken, 22.03.2012 tarihinde başlatılan takipte 20.03.2012 tarihinde ödeme emrinin tebliğ edilmesinin mümkün olmadığı gözetilmeden önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırı olup; kararın bozulması gerekir." ; Yargıtay 12.HD, 15/06/1995, 8326/8954; 6.HD,27/04/1992,5207/5726 (yayınlanmamıştır). ; **Tunaboğlu**, s.357

Kira tespit davası sonucu belirlenen kira bedeli farkının ödenmesi için kiraya veren tarafından kiracıya TBK m.315'e göre verilen sürede kiracının kira bedeli farkını ödememesi kira sözleşmesinin feshine esas olur¹²⁷.

3.Kira Bedelinin Tutarı ve Tespiti

a.Genel Olarak

Taraflar kira bedelini sözleşme özüllüğü ilkesi çerçevesinde serbestçe kararlaştırabilirler(TBK m.26). Taraflar, kira bedelini serbestçe belirlediklerinden aşırı yararlanma (gabin) (TBK m.28), irade sakatlığı (TBK m.39)ve genel işlem koşullarıyla getirilen sınırlamalara aykırılık(TBK m.20-25) halleri dışında, kararlaştırılan bedele sonradan itiraz edemezler. Ancak sözleşmeyle bir kira bedeli kararlaştırılmış olmasına rağmen kiracı tarafından daha az bir kira bedeli ödeniyor ve bu ödemeler kiralayan tarafından ihtirazi kayıt ileri sürülmeksizin kabul ediliyorsa artık sözleşmede belirlenen

¹²⁷ “uyuşmazlık; kira tespit davası sonucu belirlenen kira bedeli farkı için tahliye de içeren icra takibine rağmen kira farkının süresinde ödenmemesinin davacı-kiralayana tahliye isteme hakkı verip vermeyeceği noktasında toplanmaktadır.(...) Borçlunun tespit kararının kesinleşmemiş olması nedeniyle kira farkı alacağının istenemeyeceğini itiraz nedeni olarak ileri sürmüş olması halinde tetkik merciince alacaklının isteği doğrultusunda bu itirazın kaldırılabilmesi için kiranın tespitine ilişkin müspet tespit hükmünün kesinleşmiş olmasının her halde aranması gerekecektir. Çünkü İİK.nun 68. maddesinin uygulanmasında olduğu gibi 269. ve sonraki maddelerinin uygulanmasında da ister icra takibinde, isterse takibe itirazda olsun, dayanılacak diğer belgelerde nasıl ki kesinlik aranıyorsa kira, farkı alacağını oluşturan tespit kararında da aynı kesinliğin aranacağı kuşkusuzdur. Temyiz edilebilecek veya edilmiş bir tespit kararı temyiz sonucuna kadar borçlunun belli bir para borcunu kayıtsız şartsız ödemek zorunda olduğunu göstermez. O halde, böyle bir durumda henüz kesinleşmemiş bir tespit kararına dayanılarak itirazın kaldırılması istenilemez. Kira tespiti kararı kira akdinin ücret unsurunu oluşturur. Gerçekten kiralayanın kirayı isteme hakkı veya kiracının kirayı ödeme borcu, kiranın tespitine ilişkin karardan değil, kira sözleşmesinden kaynaklanır. Bu nedenle bazı olaylarda yeni dönemin kirası başlangıç günü de gösterilmek suretiyle mahkemece tespit edilmiş ve hatta buna dair karar kesinleşmiş olsa bile ödeme gününün gelmemiş olması nedeniyle kirayı isteme hakkı henüz doğmamış olabilir. Bu gibi durumlarda alacaklı, elinde tespit ilamı olmasına rağmen kiranın ödeme gününün gelmesini bekleyecek ve o gün gelmeden de kiracı aleyhine icraya başvuramayacağı gibi BK.nun 260. maddesinde gösterilen biçimde ihtar da gönderemeyecektir. Kiracının temerrüde düşmüş olması için alacağın muaccel olmasından başka dava edilebilir olması gerekir veya diğer bir deyimle borçlu, edayı yerine getirmeğe mecbur olmalıdır. Kira farkının mahkemede dava edilebilir veya icrada takip edilebilir hale gelmesi için miktarının kesin olarak belli olması gerekir. Bu belirlilik ise ancak tespite ilişkin kararın kesinleşmesi ile oluşabilir ve kiracının edayı yerine getirme borcunda ancak o zaman gelmiş sayılabilir. Öteki deyişle, kiranın tespitine ilişkin mahkeme kararı ile tespit edilen kira farkı alacağının ifa zamanının gelmiş sayılması için sadece alacaklının borçludan edada bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmiş olması yeterli olmayıp aynı zamanda o kararın kesinleşmesi gerekmektedir.”, Yargıtay HGK, 21.11.2012,2012/6-256, 2012/829 (yayımlanmamıştır).

miktar değil ödenen kira miktarı esas alınır. Kiralaya verenin sonradan bakiye kira alacağını talep etmesi dürüstlük kurallarına aykırılık teşkil eder(TMK m.2)¹²⁸.

Kira sözleşmesi (belirli veya belirsiz) bir zaman aralığına ilişkin kurulduğundan kira süresince bazı hallerde sözleşmenin kurulduğu sırada kararlaştırılan kira bedelinin günün koşullarına göre uyarlanması gerekebilir. Bunun sebebi, paranın alım gücündeki değişiklikler veya değişen koşullar sebebiyle kiralanan şeyin değerinin etkilenmesinin edimlerin arasındaki edim-karşı edim dengesini bozarak sözleşmenin bir tarafı için haksız bir durum oluşturmastır. Taraflar bu halde, sözleşme özgürlüğünün bir sonucu olarak, başlangıçta kararlaştırdıkları kira bedelinde serbestçe değişiklik yapabilir; kira bedelini, sözleşme ister konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin olsun¹²⁹ ister olmasın genel sözleşme özgürlüğü sınırları içinde diledikleri gibi arttırıp azaltabilirler. Tarafların bu konuda uyuşmazlığa düşmesi halinde ise her iki taraf da mahkemeye başvurarak her zaman sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasını¹³⁰ isteyebilir.

¹²⁸ Yargıtay (kapatılan) 6.HD 05/02/2013, E.2012/17803, K.2013/1614, "...Davadaki uyuşmazlık, kira parasının miktarı ve davalı tarafından takip konusu edilen yıllar kirasının ödenip ödenmediği noktasındadır. Dosya kapsamı ve davacıların talebine göre taraflar arasında 11.9.2001 tarihinde yapılan ek kira sözleşmesi ile yıllık kira parasının 31.000 Dolar olarak belirlenmesine rağmen davalı tarafından 2002- 2010 yılları arasında kira parası 28.000 Dolar ödenmiş, kiralayan tarafından da 2005 ve 2006 yılları kirası dışında ihtirazı kayıt ileri sürülmeden tahsil edilmiştir. Kira paralarının uzun süredir eksik ödenmesine karşın, davacılar takip tarihine kadar yasal bir girişimde bulunmamışlar, eksik kiralara ödenmesini ya da bu nedenle kiralananın tahliyesini istememişlerdir. Diğer yandan, yine davacılar tarafından keşide edilen 5.12.2009 tarihli ihtarnamede de yıllık kira parasının 28.000 Dolar olduğu açıkça kabul ve ikrar edilmiştir. Bu durumda, önceki dönemlerde de ek kira sözleşmesindeki kira miktarının uygulanmadığı, davalının 28.000 Dolar üzerinden yaptığı kira ödemelerinin davacı tarafca kabul edildiği, taraflar arasında kira parasının belirlenmesine ilişkin ek sözleşme hükmünün fiilen tadil edildiği sonucuna varılmaktadır. Davacı yanca keşide edilen ve yukarıda sözü geçen 5.12.2009 tarihli ihtarname de bu hususu doğrulamaktadır. Davacı tarafın önce yıllık kira parasının 28.000 Dolar olduğunu kabul etmesi, uzun süre eksik ödenen kira paralarına sessiz kalıp, sözleşmeye uygun ödeme yapılmasını istememesi, peşi sıra da ek sözleşmede kararlaştırılan 31.000 Dolar üzerinden ödeme yapılmadığından söz ederek icra takibi başlatması Medeni Kanun'un 2. maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralı ile bağdaşmaz. Davalı, yıllık kira paralarını 28.000 Dolar üzerinden ait olduğu yıllar içinde ödemediğinden kira borcu bulunmamaktadır. Davada temerrüt koşulları gerçekleşmediğinden mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir..."

¹²⁹ TBK m.343 "Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz."

¹³⁰ TBK' nın aşırı ifa güçlüğü başlıklı 138.maddesine göre "(1)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

Taraflar bunun dışında, başlangıçta yapacakları sözleşmeyle de ilerleyen dönemler için kira artış oranı belirleyebilirler. Ancak tarafların bu konudaki sözleşme özgürlüğü konut ve çatılı iş yeri kiralarda kiracıyı koruyan aşağıda inceleyeceğimiz TBK m.344 hükmüyle sınırlandırılmıştır.

b. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi

Türk Borçlar Kanunun konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin kira bedelinin “belirlenmesi” başlıklı 17/01/2019 tarih 7161 sayılı Kanunun 56. maddesiyle değişik ¹³¹ 344.maddesi şu şekildedir:

“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını

sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.(2)Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır.”

¹³¹ 18/11/2019 tarihli Resmi gazetede yayınlanan 17/11/2019 tarihli 7161 sayılı Vergi Kanunları İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 56. maddesi ile “11/01/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 344 üncü maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan “üretici fiyat endeksindeki artış” ibareleri “tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim” şeklinde değiştirilmiş ve maddenin dördüncü fıkrasına “kararlaştırılmışsa,” ibaresinden sonra gelmek üzere “20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla,” ibaresi eklenmiştir.”. Aynı Kanunun 69.maddesiyle Kanunun 56. maddesinin 01/01/2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayım tarihinde yürürlüğe gireceği kabul edilmiştir. Bu değişiklikle, kira bedelinin belirlenmesinde 6 yıldan uzun süredir uygulanan üretici fiyat endeksi yerine, teklife ilişkin madde gerekçesinde daha hakkaniyete uygun sonuçlar doğuracağı düşünüldüğü belirtilen tüketici fiyat endeksinin uygulanmasına geçilmiştir (Kanun teklif metni için bkz. <https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2-1369.pdf>. (ET:18/11/2019)). Ancak değişiklik bununla sınırlı değildir. Önceki düzenlemede yalnızca üretici fiyat endeksinin (ÜFE) esas alınacağı belirtilmişti. Bu durum, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan “bir önceki aya göre artış oranı”,bir önceki yılın Aralık ayına göre artış oranı”,“bir önceki yılın aynı ayına ilişkin artış oranı” veya “12 aylık ortalamalara göre artış oranı” gibi oranlardan hangisinin uygulanacağı noktasında tereddüt yaratıyordu. Yeni düzenlemeyle birlikte Tüketici fiyat endeksinin 12 aylık ortalamalara göre değişim oranının uygulanacağı açık düzenlemeye kavuşturulmuştur.

geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.”

Konut ve çatılı iş yeri kiralarında kira sözleşmesi için bir süre belirlenmesi halinde, TBK m. 347 gereği diğer kira sözleşmelerinden farklı olarak (TBK m.327) kiracı 15 gün önceden bildirimde bulunmadıkça, sözleşme sürenin bitimiyle sona ermez; bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren ise ancak on yıllık uzama süresinin sonunda sözleşmeyi sona erdirebilir. TBK m.344/1 hükmünde, tarafların sözleşmeyle, yenilenen kira döneminde uygulanacak kira bedelinin ne olacağı konusunda anlaşmaları halinde, bu anlaşmanın ancak bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olacağı öngörülmüştür. Esasen bu hüküm, TBK m.347 hükmünün bir gereğidir. Kanun koyucu, bu düzenlemeyle, kiracıyı, sözleşmeyle kararlaştırılan kira süresi sonunda, başlangıçta belirlenen yüksek kira bedeli artış oranı veya miktarına göre sözleşmeyi sürdürmek

yahut sözleşmeyi TBK m.347/1 hükmüne göre sona erdirmek zorunda bırakan sözleşmelerle, TBK m.347'deki kiracıyı koruyan emredici hükmün ahde vefa ilkesiyle bertaraf edilmesi veya daraltılmasının önüne geçilmesi amaçlamıştır. Bu durumda tarafların bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranından daha fazla bir artış oranı ya da miktarı belirlemeleri halinde fazlaya¹³² ilişkin kısım emredici hukuk kuralına aykırılık (TBK m.27/1) sebebiyle geçersiz olacaktır¹³³.

TBK' nın 344. maddesinin 1.fıkrasının son cümlesinde bu kuralın bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacağı öngörülmüştür. Öğretide bu ifade, farklı şekillerde yorumlanmaktadır. Kimi görüşlere göre¹³⁴bu hüküm, belirli süreli kira sözleşmelerinde tarafların sözleşme süresi için belirledikleri artış oranına müdahale etmeyi amaçlamaz. Yalnızca bir yıldan fazla süreli kira sözleşmelerinin de uzama dönemlerinde bu sınırlamaya tabi olduğunu teyit eder. Bu nedenle tarafların sözleşme süresi için belirledikleri artış oran ve miktarları TBK m.344 sınırlamasına tabi olmaksızın sözleşme özgürlüğünün genel sınırları dahilinde geçerlidir. Öğretideki ağırlıkta olan diğer görüşe göre ise kanun koyucu böyle bir düzenlemeyle, bir yıldan uzun süreli sözleşme yapılarak emredici TBK m.344/1 hükmünün dolanılmasının önüne geçmek istemiştir. Buna göre, taraflar arasında bir yıldan uzun süreli bir sözleşme akdedilmiş ve taraflar sözleşmeyle, belirlenen sözleşme süresi içinde takip eden yıllara

¹³² “ Her ne kadar mahkemece her iki yıl bakımından da ÜFE oranında artış uygulanmış ise de yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda her yıl için artış oranının ayrı ayrı değerlendirilmesi ve somut olayda ilk yıl için sözleşmede kararlaştırılan oran ÜFE artış oranının altında olduğundan sözleşme hükmünün esas alınması, ikinci yıl bakımından ise sözleşmede kararlaştırılan oran ÜFE artış oranının üzerinde olduğundan ÜFE artış oranının esas alınması ve buna göre hesaplama yapılması gerekmektedir ” Yargıtay 3.HD,06.05.2019, 2017/7840, 2019/4125 (yayımlanmamıştır).

¹³³ **Eren**, s.403;**Gümüş**,62-63

¹³⁴ **Kapancı Kadir Berk**, Bir Yıldan Uzun Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK m. 344 F.1 C.Son'un Yorumlanması, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı, C.2, 2015, s.830 vd. ;

ilişkin bir artış oranı veya miktarı öngörmüşlerse bu anlaşmanın geçerliliği de belirtilen kanun hükmü gereği, birinci fıkrada belirlenen sınıra tabidir¹³⁵.

Tarafların, kira ilişkisinin başında kira bedelini serbestçe belirleyebilmeleri mümkünse de, sözleşmeyle bir artış oranı yerine, 2. yıl için ödenecek kira bedelini açıkça belirlemeleri halinde de (örneğin birinci yıl için 900,00 TL ikinci yıl için 1.300,00 TL kira bedeli belirlenmişse) 2. yıla ilişkin kiranın TBK m.344/1'deki sınırlamaya tabi olduğunu kabul etmek gerekir. Aksi halde belirtilen emredici kanun hükmünün dolanılması gündeme gelebilir¹³⁶. Fakat öğretideki bazı yazarlara göre eğer sözleşmede 2 yıl için toplam bir kira bedeli öngörülmüş, her iki yıl için aylık farklı rakamlar ifade edilmişse (örneğin 2 yıl için toplam 30.000 TL kira bedelinin, ilk yıl ayda 1.000,00 TL, ikinci yıl 1.500,00 TL olarak ödeneceği kararlaştırılmışsa) TBK m.344/1 denetimi yapılmaması gerekir¹³⁷.

TBK m.344/2 hükmüne göre kira sözleşmesi bir yıldan uzun süreli olsun veya olmasın tarafların arasında yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinin ne olacağına ilişkin bir anlaşma yoksa kira bedeli, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek kaydıyla hak tarafından kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir. Kanun koyucunun bu fıkra hükmüyle, TBK m.347 ile süre sonunda sözleşmeyi sona erdireme hakkı elinden alınan kiraya verenin, sözleşmenin aynı koşullarda devam etmesi nedeniyle uğradığı zararın dengelenmesini amaçladığını söyleyebiliriz. Öte yandan hükümde, yeni dönem kira bedelinin, serbestçe değil yine TBK m.344/2 hükmündeki üst sınıra tabi

¹³⁵ **Gümüş**, s.71; **Öncü Özge**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, İzmir Barosu Dergisi, S.2, 2012, s.324; **Zevkliler Aydın/ Gökyayla K. Emre**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B.18, Ankara 2018, s.240; Öğretide bir yıldan fazla süreli kira sözleşmelerinde takip eden yıllar için kararlaştırdıkları artış oranının da sınırlamaya tabi tutulması sözleşme özgürlüğüne gereksiz ve aşırı bir müdahale olduğu gerekçesiyle eleştirilmektedir (bu yönde bkz. **Kaya ilkay**, Konut ve Çatılı İşeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, BAÜHFD, C.9, S.123, 2015, s.171-196).

¹³⁶ **Aydoğdu Murat/ Kahveci Nalan**, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, İzmir 2013, s.556; **Gümüş Mustafa Alper**, yeni 6098 sayılı Türk Borçlar kanununa göre Kira Sözleşmesi, B.2, İstanbul 2012, s.63; **Yavuz**, s.636,

¹³⁷ Bkz. **Yavuz**, s.636-637

olarak belirleneceği öngörülmüş, bu şekilde konut ve çatılı iş yeri kiralarında, kiracının bulunduğu yerde kalıcı olma ihtiyacının korunması¹³⁸ amacı da muhafaza edilmiştir.

Taraflar 1 yıldan fazla süreli bir kira sözleşmesi yapmış; fakat, sözleşme süresi için bir artış oranı veya miktarı öngörmemişlerse sözleşme süresince artış yapılamaz. Çünkü TBK m.344/1 hükmünün bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde uygulanacağı açıkça belirtilmişken, aynı düzenleme TBK m.344/2 için yapılmamıştır¹³⁹. Nitekim kanun koyucunun bu hükmü getirmekteki amacı, yukarıda açıklandığı üzere, kiraya verenin, kanun (TBK m.347) gereği sözleşmenin sonunda kira sözleşmesini sona erdirememesinin onun nezdinde oluşturacağı dengesizliği gidermek olduğuna göre, kira sözleşmesiyle takip eden yıllarda kira bedelinde artış yapılacağını kararlaştırmak ya da kira süresini 1 yıl gibi kısa bir süre olarak belirlemek mümkünken, bunlarda ısrarcı olmayıp, serbest iradesiyle kira bedelinde artış öngörülmezsizin (sabit kiralı) 1 yıldan uzun süreli kira sözleşmesi yapmakla yetinen kiraya verenin hükümde korunması amaçlanan menfaat sahibi olmadığı açıktır.

TBK m.344/3 fıkrasına göre taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir. Hükümde, “beş yıldan sonra yenilenen” ifadesiyle sözleşmenin kurulmasının üzerinden 5 yıl geçtikten sonra yani 6 yılda uygulanacağı kastedilmektedir¹⁴⁰. 6. yılın yenileme dönemine denk geldiği sözleşmeler için hükmün uygulanacağı konusunda bir tereddüt olmasa da; 5 yıldan uzun süreli sözleşmelerde örneğin 10 yıllık bir kira sözleşmesinde

¹³⁸ **Kapancı**, s.811

¹³⁹ **Gümüş**, s.75; **Yavuz / Acar / Özen**, s. 635.

¹⁴⁰ **Yavuz / Acar / Özen**, s. 639

kira süresi için bir artış oranı veya miktarı öngörülmemişse, yani sabit kiralı bir sözleşme akdedilmişse buna rağmen 5. yılın sonunda söz edilen hükme göre kira bedelinin tespitinin istenip istenemeyeceği öğretide tartışmalıdır. Öğretide ağırlık, kanun hükmünün açıklığı sebebiyle 5 yıldan uzun süreli sözleşmelerde kira bedeli artışı kararlaştırılmasa dahi 5 yılın sonunda kira bedelinin 3. Fıkradaki esaslara göre tespiti istenebileceği yönündedir¹⁴¹. Ancak öğretide sözleşmeye bağlılık ilkesine aykırı kuralların dar yorumlanması gerektiğini düşünen bir kısım yazarlara göre sözleşme süresi için sabit bir kira bedeli kararlaştırılmışsa, bu anlaşma bağlayıcıdır. 5. yılın sonunda emsale göre kira bedelinin tespiti istenemez¹⁴².

Belirtmek gerekir ki, 3. fıkra göre kira bedelinin tespiti için kira ilişkisinin başlangıcı yahut önceki tespitten sonra 5 yıl geçmedikçe tekrar istenemez. Lakin bu süreçte taraflar, şartların oluşması halinde her zaman TBK m.138'e göre sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasını talep edebilir. İkinci beş yıllık süre, mahkemece TBK

¹⁴¹ **Aydoğdu/ Kahveci**, s.557; **Gümüş**, 68; **İnceoğlu Mehmet Murat / Baş Ece**, Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi, Prof.Dr.Şener Akyol'a Armağan, İstanbul 2011s.533

¹⁴² “TBK m.344’ün ilk üç fıkrası bir bütün halinde ve kademeli olarak okunması ve yorumlanması gerekir. ilk fıkra da yenilenen kira sözleşmeleri için artış oranına dair anlaşmanın varlığı ve geçerliliği (bağlayıcılığı) ele alınmıştır. ikinci fıkra da ise artış oranına dair anlaşma yapılmadığı halde artışın nasıl yapılacağı ele alınmıştır. İkinci fıkra da açıkça kiranın yenilenmesinden söz edilmemiştir. Ancak ikinci fıkra ilk fıkrayı cümle yapısı ve anlam bütünlüğü bakımından takip eder tarzda kaleme alınmış, öte yandan ikinci fıkra da bir önceki kira yılı denilerek (dolaylı şekilde) yenilenen yıla ilişkin bir hüküm sevk edilmiştir. Bunların üzerine üçüncü fıkra yine artışa ilişkin olarak beş yıllık süreyi düzenlemiş, emsalin uygulanmasını kabul etmiştir. Görüldüğü üzere her üç fıkra kira bedelinin artışının gerektiği durumlarda bu artışın nasıl olacağını değişik ihtimallere bağlı olarak düzen altına almıştır. Şu halde kira bedelinin artmasının söz konusu olmadığı (sabit kira bedelinin var olduğu) bir kira ilişkisinde tespit davası açılmayacağı gibi, tespit davası bünyesinde mahkemenin (f.1,2 veya 3 çerçevesinde) tespit yapması söz konusu olmayacaktır. Fıkra da anlaşma olsun ya da olmasın ifadesiyle kastedilen, kira bedelinin artışına dair anlaşma olsa bile (f.1’in kısmen aksine) bu anlaşmaya itibar edilemeyeceğinin, yerine esmalın uygulanacağının vurgulanmasıdır (zira fıkra 1’de (...) sınırına tabi de olsa anlaşmaya itibar edileceği kabul edilmiştir.). Yoksa kira bedelinin arttırılamayacağına dair bir açık anlaşmanın varlığı halinde bile (sözleşmeyle bağlılık ilkesi yok sayılarak) fıkra 3’ün uygulanacağı kast edilmiş değildir. Aksi halde TBK m.138deki olağanüstü olaylara hasredilmiş istisnai mahiyette olan uyarılma imkanının (olağanüstü hal olmaksızın) kira sözleşmesine uygulanması söz konusu olacaktır ki aynı yasa içinde bu denli bir çelişkinin izahı güçtür. Yani dördüncü kira yılında ancak olağanüstü bir sebeple ve aşara ifa gücü varsa uyarılma isteyebilen kimse, birkaç ay sonra bunlara gerek olmaksızın adeta uyarılma ile aynı sonuç doğuracak bir tespit davası açabilecektir. Kanunda beş yıldan uzun süreli kira sözleşmesinden bahsedilmiş olması da sabit kira bedeline rağmen kira süresi dahilinde tespit davası açılacağını ortaya koymamaktadır. Fıkra da (...)ki “yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli” ifadesi beş yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri bakımından bu süreyi müteakip yenilenen kira yılında (emsale göre kira bedelinin) tespitinin mümkün olacağını ortaya koymak içindir. Böylece fıkra da beş yıldan uzun süreli kira sözleşmesi bakımından beş yıllık süre kaçırıldığı için tespit talebinin reddedilmemesi gerektiği ve f.2 uyarınca tespit de yapılamayacağını, aksine ilk yenilenen kira yılı için f.3’ün uygulanacağını uygulayıcıya ihtar etmektedir.” **Yavuz / Acar / Özen**, s. 640

m.344/3'e göre tespit edilen kira bedelinin uygulandığı ilk yıldan itibaren işlemeye başlar¹⁴³.

TBK m.344/4 hükmüne göre, kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi halinde 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.

TBK m.344/4 hükmüne kira bedeli yabancı para üzerinden kararlaştırılabilir. Ancak, 20/2/1930 tarihli 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanuna dayalı olarak çıkarılan ve halen yürürlükte olan 11.08.1989 tarih ve 32 sayılı Türk Parasını Koruma Hakkındaki Kararda değişiklik yapan 12/09/2018 tarih ve 85 sayılı karar 13/09/2018 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanmıştır. Bu karara dayalı olarak çıkarılan 06/10/2018 tarih, 2018/32/51 sayılı ve 16/11/2018 tarih 2018/32/52 sayılı Tebliğ çıkarılmıştır. 85 sayılı Karar ile 32 sayılı Karara 2 ek madde eklenmiştir. 32 sayılı Karara eklenen 4/g bendinde “Türkiye’de yerleşik kişilerin bakanlıkça belirlenen haller dışında kendi aralarında kira sözleşmesi dahil bazı sözleşmelerden kaynaklanan ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamayacağı ” hükmü getirilmiştir. 32 sayılı Karara eklenen geçici 8.maddeyle “bu kararın 4. maddesinin (g) bendinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 30 gün içinde söz konusu bentte belirtilen ve daha önce akdedilmiş yürürlükteki sözleşmelerdeki kararlaştırılmış bulunan bedeller Bakanlıkça belirlenen haller dışında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenir ” hükmü düzenlenmiştir.

Tarafların, bedeli TL’ye çevirirken anlaşılamamaları halinde uyarlamanın nasıl yapılacağı 16/11/2018 tarih 2018-32/52 sayılı Tebliğde düzenlenmiştir. Bu tebliğin

¹⁴³ İnceoğlu/Baş, s.535; Yavuz / Acar / Özen, s. 641

8/2.maddesi “Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan konut ve çatılı işyerleri dahil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar ” şeklindedir. Bu maddede konut ve çatılı işyeri kavramı ile gayrimenkul kavramlarının birlikte kullanılmış olması konut ve çatılı iş yeri dışında kalan gayrimenkul kiralalarında da kapsamına aldığı şeklinde yorumlanmasına elverişlidir.13/09/2018 tarihinden önce akdedilen döviz ve dövize endeksli kira sözleşmelerinin hangi kurdan uyarlanacağı konusunda tarafların anlaşmaya varamaması halinde belirlemenin nasıl yapılacağı Tebliğin 8/28. Maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddenin, 08/28-1 bendinde genel kira sözleşmeleri için düzenleme yapılmıştır. Maddeye göre kira bedeli 02/01/2018 tarihi itibarıyla tespit edilen kira parasına bedelin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak arttırılması suretiyle belirlenecektir.

Tebliğin, 8/28-2 bendi ise konut ve çatılı işyerleri için kira bedeli uyarlamasını düzenlemiştir. Bu bende göre konut ve çatılı iş yerleri kira sözleşmesinde yazılı bedellerin dönüştürülmesinde tıpkı genel kira sözleşmesinde olduğu gibi 02/01/2018 tarihindeki TCMB efektif satış kurları ve TÜFE esas alınacaktır. Ancak Türk Lirası cinsinden belirlenen kira bedelinin bu fıkra da belirtilen 2 yıllık süre bitimine kadar geçerli olacağı öngörülmüştür.

16/11/2018 tarihli Tebliğe eklenen 8/28-3 fıkrası ile döviz veya dövize endeksli bir bedel üzerinden depozito ödeyen kiracıların sözleşmenin bitiminde depozitoyu aynı para üzerinden iade alacakları ancak yeni yapılan sözleşmelerde ise döviz cinsinden depozito verilemeyeceği kararlaştırılmıştır. Döviz veya dövize endeksli olarak yapılması yasaklanan kira sözleşmelerinin Türk Lirasına uyarlanmayıp yabancı para

üzerinden akdedilmesi halinde bu yükümlülüğe aykırı hareket eden kişilere TPKKHK'ın 3.maddesi uyarınca idari para cezası verileceği düzenlenmiştir.

TBK m.344/4 hükmü, 17.01.2019 tarih ve 7161 sayılı Kanunun 56.maddesiyle değiştirilmiştir. Bu maddeye göre, TBK hükümleri ile 85 sayılı karar ve bu kararın uygulanmasını gösteren Tebliğler arasındaki uyumsuzluk giderilmek istenmiştir. Anılan hükme “20.02.1930 tarihli ve 1567 sayılı TPKKHK hükümleri saklı kalmak kaydıyla” şeklinde bir ekleme yapılmıştır. 1567 sayılı Kanunda değişiklik yapan 12.09.2018 tarihli Cumhurbaşkanlığı kararı ile bu kararın uygulanması şeklini açıklayan 06.10.2018 tarihli 2018-32/51 sayılı ve 16.11.2018 tarih 2018-32/52 sayılı iki adet tebliğ uyarınca kira sözleşmelerinde kira bedellerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak belirlenmesi yasaklanmıştır. Kararın yürürlük tarihi olan 13.09.2018 tarihinden önce yapılmış ve kira bedelinin döviz veya dövize endeksli olarak belirlenmiş kira sözleşmelerinin Türk parasına çevrilmesi konusunda emredici hüküm konulmuştur. Şu duruma göre TBK'nın 17/01/2019 tarihli 7161 sayılı Kanunla değişik hükmü 1567 sayılı TPKKHK'ya atıf yapmış olmakla 85 sayılı karar kapsamındaki kira sözleşmelerinin döviz cinsinden ve dövize endeksli kira sözleşmesinin yapılmasını yasaklayan hükmünü korumuştur. Başka bir anlatımla 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararının yürürlük tarihi olan 13.09.2018 tarihinden önce akdedilmiş olup da döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak belirlenen kiranın 85 sayılı karara dayalı çıkarılan tebliğ hükümlerine göre Türk parasına çevrilmesi durumunda bu kira sözleşmelerinin kirasının Türk Lirası olarak ödenmeye devam edileceği anlaşılmaktadır. Ancak 7161 sayılı Kanunun 56.maddesiyle değişik TBK m.344/4 hükmü 01.01.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 18.01.2019 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiş olup 01.01.2019 tarihinden sonra akdedilecek kira sözleşmelerinde kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılması geçerli kabul edilmiştir. Ancak bu durumda kira bedelinde değişiklik yapılamayacağı ancak Kanunun “*Aşırı İfa Güçlüğü*” başlıklı hükmünün saklı olduğu

öngörülmüştür. 5 yılın tamamlanması durumunda taraflar anlaşamaz ise kira bedeli yabancı paranın değerindeki değişiklikler dikkate alınarak 3. fıkra hükmü çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda belirtilen kurallar birlikte değerlendirildiğinde 13.09.2018 tarihli ve 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı sonrası 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren TBK değişik 344/4 fıkrası hükmüne kadar olan dönemde kira sözleşmelerinde kira parasının döviz veya dövize endeksli olarak belirlenmesi halinde kira sözleşmesinin geçersiz olacağı, bu sözleşmeye dayalı olarak kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilerek kiralananın geri verilmesinin istenemeyeceği kanısındayız. Bu halde kiraya veren mahkemeden sözleşmenin geçersiz olduğunun tespitine karar verilmesini isteyebilir.

TBK m.345 hükmüne göre kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar. Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur.¹⁴⁴

¹⁴⁴ “...Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa- Pacta Sunt Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Eş söyleyişle, sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile, borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Ancak bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Türk hukukunda da öteden beri MK’ nun 2 ve 4. maddesinden de esinlenilerek, hem Clausula Rebus SicStantibus ilkesi, hem de İşlem Temelinin Çökmesi Kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlanma davalarının görülebilir olduğu benimsenmiştir. Yargıtay tarafından benimsenen ve sözleşmeye bağlılık ilkesinin istinasını oluşturan, uyarlama davası 6098 Sayılı TBK’ nun yasalaştırılması sırasında da benimsenerek, 6098 Sayılı Yasanın 138. maddesinde “Aşırı İfa Güçlüğü” madde başlığı altında düzenlemiş, “ 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

B. KİRA BEDELİNİ ÖDEME BORCU

TBK m.313'e göre "kiracı kira bedelini ödemekle yükümlüdür". Kira bedeli, kiralanan şeyin kiracının kullanımına sunulmasının karşılığı olup, kira sözleşmesinde kiracının asli edim yükümlülüğüdür. Kira bedelini ödeme borcunun doğması için, kiraya verenin, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda kiracıya devretmesi gerekir.

TBK m.324'e göre kiralaya veren, kiralananı kullanıma elverişli olarak bulundurduğu sürece kiracı, kiralananı kendisinden kaynaklı bir sebeple kullanmasa

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. Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır." hükmüne yer verilmiştir. İlgî maddenin gerekçesinde de "Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, "işlem temelinin çökmesi"ne ilişkindir. İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama isteminin temeli, Türk Medenî Kanunu'nun 2. maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır.

- Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır.
- Bu durum borçludan kaynaklanmamış olmalıdır.
- Bu durum, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır.
- Borçlu, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır.

Maddeye göre, uyarlamanın bütün koşulları gerçekleşmişse borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilir. Bunun mümkün olmaması hâlinde borçlu, sözleşmeden dönebilir; sürekli edimli sözleşmelerde ise kural olarak, fesih hakkını kullanır." denilerek uygulama da kabul edilen uyarlama davasının yasa maddesi haline getirilmiştir. Somut olayda; önceki malik (...) ile davalılardan (...) arasında 17/05/2007 başlangıç tarihli on yıl süreli kira sözleşmesine ilişkin, taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı yeni malik, 07/05/2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere değişen hal ve şartlara göre kira bedelinin uyarlanmasını istemiş ve 12/09/2013 tarihinde iş bu davayı açmıştır. Uzun süreli kira sözleşmelerinde edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması ve sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale gelmesi durumunda kira parasının günün ekonomik koşullarına uyarlanması için her zaman " uyarlama " davası açılabilir. Bozmaya uyularak yapılan yargılamada, Mahkemece uyarlama koşullarının oluşup oluşmadığı yeteri kadar irdelenmediği gibi, yukarıda belirtilen ilkeler dikkate alınmadan hüküm kurulduğu görülmektedir. O halde Mahkemece yapılacak iş; az yukarıda açıklanan uyarlama davalarında uygulanması gereken kurallar, belirtildiği şekilde tek tek ortaya konulmalı ve konularında uzman üç kişilik bilirkişi kurulundan, tüm bu veriler, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgedeki kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticaret değişiklikleri, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar, döviz kurlarındaki ani ve aşırı iniş ve çıkışlar ile ülkeyi sarsan ciddi ekonomik kriz veya doğal afetlere bağlı ödeme esaslarının yeniden düzenlenmesini gerektirecek olayların varlığı araştırılıp değerlendirilmek suretiyle bir rapor alınmalı ve hasıl olacak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, bozma gerekleri yerine getirilmeksizin yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir." Yargıtay 3.HD, 09/10/2019, E 2018/ 5741, K 2019/7695(yayımlanmamıştır).

veya sınırlı kullansa bile kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Ancak böyle bir durumda kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler kira bedelinden indirilir.

Kiralananın sözleşme süresine ve fesih dönemine uymadan geri verilmesi halinde kiracının borçları kiralananın benzer koşullarda kiraya verilebileceği makul süre için devam eder. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer(TBK m.325/1). Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür (TBK m.325/2).

Belirtilmelidir ki kiracının kira bedelini ödemekte temerrüde düşmemesi için kira bedelini gereği gibi yani tamamını belirlenen yer ve zamanda belirlenen şekilde alacaklısına ödemesi gerekir.

1.Kira Bedelini Ödeme Zamanı

TBK m.314'e göre "*Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.*". Hükme göre kira bedeli kural olarak aylık ve ayın sonunda ödenir. Taraflar bundan farklı ödeme zamanları kararlaştırabilecekleri gibi yerel adete göre ödenmesini de kararlaştırabilirler

Uygulamada bazen sözleşme ile kira bedelinin peşin olarak ödeneceği kabul edilmektedir. Yargıtay, yerleşik içtihatlarıyla kiranın peşin ödeneceğinin kararlaştırıldığı hallerde kiracının, kira bedelini 3.günün sonuna kadar ödeyebileceğini, bu tarihe kadar ödemezse temerrüde düşeceğini kabul etmektedir¹⁴⁵. Üçüncü gün

¹⁴⁵ "dava iki haklı ihtar nedeniyle kiralananın tahliyesi isteminden ibarettir(...) kiranın iki halkı ihtar esas alınan kira yılı 20.10.1987-20.10.1988 tarihleri arasındır. Sözleşmede aylık peşin ödeneceği

hesabında sözleşme tarihi esas alınır. Örneğin 13/03/2000 tarihli kira sözleşmesinde kiranın her ay peşin olarak ödeneceği kararlaştırılmış ise kiracının 2006 yılının nisan ayına ilişkin kira bedelini en geç 19/04/2006 tarihine kadar ödemesi gerekir.

Yargıtay, kira bedelinin her ayın belli bir gününde yapılması halinde bunun taraflar arasında bir teamül halini aldığı kabul edilmektedir¹⁴⁶.

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre kira bedelinin posta havalesi ile yapılması halinde ödeme tarihi postaya verilme tarihi olup, postadaki gecikme sebebiyle kira bedelinin kiraya verene geç ulaşması borçluyu temerrüde düşürmez¹⁴⁷. Ancak öğretilde kimi yazarlarca Yargıtay'ın bu uygulaması eleştirilmiştir. Bu görüşe göre kiracı, götürülecek borçlardan olan kira parasını konutta ödemeli postaya verdiği anda değil; posta memurunun kira parasını kiraya verenin konutuna tediye etmek amacıyla götürdüğü anda borcundan kurtulmuş olur. Çünkü kiracı, kira parasını postaya vermiş olmakla bu borcu kiraya verene götürmüş değil göndermiş olmaktadır. Gönderme ise götürme olmadığından bu yolu seçen borçlu, aradaki gecikmenin rizikosunu da üstlenmiş demektir. Bu nedenle kiracının, posta idaresinin ödeme zamanına kadar

öngörülmüştür. Buradaki ay kavramı takvim ayı kavramından farklıdır ve her ay takvim ayının 20 sinde başlayıp müteakip ayın 20 sinde bitmektedir. Muacceliyet tarihi de 20 sinden sonra gelen 3.günü kapsar.." Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 28/02/1989, 1989/1438-3733 (yayımlanmamıştır), **Burcuoğlu**, s.224; "Sözleşmede kira bedelinin peşin ödeneceği kararlaştırılmıştır. Davalı vekili, kira bedellerinin yıllık peşin olarak ödendiğine itiraz etmemiştir. BK'nun 101/2 (TBK.nun 117) maddesi uyarınca kesin vadeye bağlanmış olan bu edimin ifası yönünden borçlunun ayrıca ihtarla temerrüde düşürülmesine gerek bulunmadığından ve kira parasının yıllık ödendiğine davalının da bir itirazı olmadığından, faiz başlangıç tarihinin kira bedellerinin ödeme günlerinden itibaren faizi ile tahsiline karar verilmesi gerekir", Yargıtay 3.HD, 21/03/2017, 2017/341-3458; "...sözleşmede kiralara aylık peşin ödeneceği kararlaştırılmış olmasına göre peşinen ödeme şartı kökleşmiş içtihatlarla göre en geç her ayın üçüncü günü akşamına kadar ödeneceği anlamını taşımaktadır..." Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 29.12.2008, 2008/12826-14276(yayımlanmamıştır).

¹⁴⁶ "Davalının ayın değişik tarihlerinde 15'i ile sonu arasında ödeme yapması ödeme zamanının değiştirildiği konusunda teamül oluştuğunu göstermez. Zira bu konudaki teamül her ayın belli gününde ödeme yapılması şartıyla oluşabilir.", Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 14.09.2011, 2011/4487-8886

¹⁴⁷ "...Dosyada mevcut PTT havalesinden 13.08.2007 tarihli havalenin icra müdürlüğüne 1060.-YTL olarak gönderildiği anlaşılmaktadır. Toplu tahsilat makbuzundan paranın dosyaya girişinin 04.09.2007 tarihi olduğu görülmektedir. PTT'ye yatırılan tarih ödeme tarihi olup PTT'deki gecikmeden borçlu sorumlu tutulamaz. Davalı borçluya ödeme emri tebligatı 13.07.2007 tarihinde yapıldığına göre davalı yasal ödeme süresi olan otuz gün içinde 13.08.2007 tarihinde tam ödemede bulunduğundan temerrüdün oluştuğundan söz edilemez. Bu durumda, Mahkemece, istemin reddi yerine yazılı şekilde kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir..." Yargıtay 6.HD, 03.04.2008, 2008/2468-4155(yayımlanmamıştır).

kiraya verene tediyei yapmasına imkan sağlayacak kadar bir zaman öncesinden kira bedelini postaya vermesi gerekir¹⁴⁸.

2. Kira Bedelini Ödeme Yeri ve Şekli

Kira bedelinin ödeme yeri ve şekli Kanunda ayrıca düzenlenmemiştir. Şu halde sözleşmede ifa yeri kararlaştırılmamışsa TMK m.5 hükmü gereği Türk Borçlar Kanunun genel nitelikli hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Kanunun ikinci bölümünün birinci ayrımında, borç ilişkilerinde ifa yerini düzenleyen 89.maddesine göre borcun ifa yeri tarafların açık veya örtülü iradelerine göre belirlenir. Aksine anlaşma yoksa para borçları alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ifa edilir.

Kira bedeli götürülmesi gereken borçlardan olduğundan sözleşmede başka türlü kararlaştırılmadıkça veya tarafların arasında teamül haline gelmiş bir ödeme şekli yoksa kira bedelinin kiraya verene götürülüp elden ödenmesi yahut gideri kiracıya ait olmak koşuluyla konutta ödemeli olarak posta aracılığıyla gönderilmesi gerekir¹⁴⁹. Bundan başka türlü yapılacak ödeme girişimlerini, alacaklının kabul etme zorunluluğu yoktur. Alacaklının ödemeyi reddetmesi onu mütemerrit (direngen) duruma düşürmez; kiracıyı borcundan kurtarmaz.

Uygulamada karşılaşılan, kira bedelinin, adi posta havalesi yoluyla alacaklıya gönderilmesi, usule uygun bir ödeme şekli değildir. Yargıtay da bu yolla yapılan ödemenin kiracıyı temerrütten kurtarmayacağını kabul etmiştir. Yargıtay’a göre adi posta havalesi yoluyla yapılan önceki kira ödemelerinin alacaklı tarafından kabul edilmiş olması dahi taraflar arasında bu yönde bir teamül oluştuğu anlamına gelmez¹⁵⁰.

¹⁴⁸ **Feyzioğlu, Feyzi Necmettin**, Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt 1, 4.B, İstanbul 1980, s.566-567; **Tandoğan, Haluk**, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt 1/2, 3.B, Ankara 1985, s.168.

¹⁴⁹ Yargıtay 3.HD, 08/06/2017, 2017/3982-9362; Yargıtay HGK, 28/04/2010, E 2010/6-153, K 2010/232; Yargıtay 6.HD, 28.01.2008, E. 2007/13710, K. 2008/539(yayımlanmamıştır).

¹⁵⁰ “... Davalı tarafından adi posta ile gönderilen daha önceki aylar kirasının davacı tarafından alınmış olması teamül oluşturmaz. Kiracı kira paralarını yönetime uygun şekilde davacıya ödemek zorundadır.

Ancak borçlu tarafından kira bedelinin adi havale yoluyla alacaklıya gönderilmesi halinde, alacaklı havaleyi kabul etmişse kira bedelinin ödendiğinin kabulü gerekir¹⁵¹.

Kiracının sözleşmeye yahut kanuna uygun ödeme talebinin kiraya veren tarafından kabul edilmemesi¹⁵² halinde alacaklı temerrüde (TBK m.106) düşer. Bu durumda, kiracının, TBK m.107 hükmü gereği, mahkemenin belirleyeceği tevdi yerine kira bedelini yatırarak borcundan kurtulması gerekir. Tevdi yerine kira bedelini yatırmayan kiracı, kiraya veren daha sonra 315.maddeye göre ihtar çektiğinde, yasal süresi içinde kira bedelini ödemezse temerrüde düşer. Alacaklının temerrüdünü ileri süremez¹⁵³. Yine kiracı, mahkemeden tevdi yeri tayin ettirmeden kira borcunu kiraya veren adına bir bankaya veya notere yatırarak temerrütten kurtulamaz.

Kiracı, kiralayanın ödeme tarihindeki yerleşim yerine kira bedelini konutta ödemeli posta havalesi yoluyla göndermiş fakat kiracının tanınmaması gibi bir nedenden dolayı posta iade edilmişse, kiracı tevdi yeri tespit ettirerek ödemeyi buraya yapması gerekir. Aksi halde temerrüde düşer¹⁵⁴.

Konutta teslim kaydıyla yapılan ödeme bulunmamaktadır. Takip konusu aylar kirası ödenmediğine göre temerrüt gerçekleşmiştir. Bu nedenle kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir...” (Yargıtay 6.HD, 14.05.2007, 2007/4136 -5908) ; 12.HD 27.03.1996, 3454/4174; Yargıtay’ın aksi yöndeki kararı için bkz. Yargıtay 6. HD,2606/1989, 1989/9526-11578 (yayımlanmamıştır).

¹⁵¹ Yargıtay 12.HD, 15.05.1997, 1997/5426-1997/5742(yayımlanmamıştır).

¹⁵² Bu hususun tanıkla ispat olunabileceğine dair 11/03/1959 tarih, 1959/20-23 sayılı Yargıtay içtihadı birleştirme kararı için bkz. **Burcuoğlu**, 238.

¹⁵³ “...Dairemizce de benimsenen 11.3.1969 ve 2/23 sayılı içtihadı birleştirme kararında belirtildiği gibi kiracı, kanuna uygun olan ödemesinin kiralayan tarafından red edilmesi halinde kira parasını B.K.nun 91.maddesi uyarınca mahkemeye tayin ettireceği tevdi mahalline yatırarak borcundan kurtulabilir. Fakat kiralayanın edayı haksız yere reddederek temerrüde düşmüş olmasına rağmen kira parasını tevdi mahalline yatırmadığı takdirde, B.K.nun 260.maddesi uyarınca yapılacak ihtar üzerine borcunu ihtarnamede yazılı müddet içinde ödemekle mükelleftir. Aksi halde mütemerrit duruma düşer. Kiracı, kiralayanın ihtardan önce mütemerrit durumda olduğunu ileri sürerek kendi lehine bundan bir sonuç çıkaramaz...” Yargıtay 6.HD, 22.12.2008, 2008/12244 -13928(yayımlanmamıştır).

¹⁵⁴ “...Davalı borçlu 16.12.2006 tarihinde konutta teslim şerhi ile 1.500.YTL 2007 kirasına mahsuben açıklaması ile ve yine 16.12.2006 tarihinde konutta teslim şerhi ile 500 YTL 2007 kirasına mahsuben açıklaması ile davacı adına kira parasını göndermiş, davacı vekili müvekkilinin o tarihte Almanya’da olduğundan PTT havalelerinin ellerine ulaşmadığını beyan etmiştir. PTT müdürlüğü yazısında ise havalelerin alıcı adreste tanınmadığından merkeze 20.12.2006 tarihinde iade edildiği ve beklediği bildirilmiştir. Davalı borçlu tarafından iade edilen kira paraları icra dosyasına veya tevdi mahalline ödenmediğinden temerrüt olgusu gerçekleşmiştir. Mahkemece, itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...” Yargıtay 6.HD, 05.06.2008, 2008/4911-7204(yayımlanmamıştır).

Kiracının uzun bir süre boyunca kira bedelinin kiraya verenin banka hesabına¹⁵⁵ veya 3. kişiye¹⁵⁶ ödenmiş olması halinde bu yönde taraflar arasında bir teamülün oluştuğunun kabulü gerekir.

Kira bedelinin çekle ödeneceği kararlaştırılabilir¹⁵⁷.

3. Kira Bedelini Ödeme Borcunun Borçlusu ve Alacaklısı

a.Genel Olarak

Bir kira ilişkisinde kiracının kira bedelini ödeme borcu, kira bedelinin kiracı tarafından kiraya verene ödenmesiyle sona erer. Kural olarak kiraya verenden başka bir kişiye yapılan ödemeler, borçluyu borçtan kurtarmayacağı gibi, kiraya verenin, kiracının temerrüdü nedeniyle sözleşmeyi sona erdirebilmesi için de TBK m.315'deki ihtarı doğru kişiye yani borçluya göndermesi gerekir. Bu nedenle kira borcunun borçlusu ile alacaklısının kim olduğunun tespiti, sözleşmenin temerrüt nedeniyle sona erdirilmesinde önem arzeden bir konudur.

Kira bedelini ödeme borcunun borçlusu, kira sözleşmesiyle kiralananın kullanılmasının kendisine veya sözleşme dışı 3. kişiye bırakılmasının karşılığı olarak belirlenen kira bedelini ödemeyi taahhüt eden kişidir. Buna göre borçlu, mutlaka kiralananı kullanan kişi olmak zorunda değildir. Kural, tarafların yalnız kendi leh ve aleyhlerinde hak ve borç doğuran sözleşmeler yapması ise de, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde bu şekilde 3. kişi lehine hak doğuran sözleşmeler yapılması da mümkündür. Böyle sözleşmeler, Kanunda (TBK m.129) ve öğretide “3. kişi yararına sözleşme¹⁵⁸” olarak nitelendirilmektedir.

¹⁵⁵ Yargıtay 12.HD, 22.10.2002, 2002/20099-21559(yayımlanmamıştır).

¹⁵⁶ Yargıtay 12.HD, 26.10.1999, 1999/11866-12959 (yayımlanmamıştır).

¹⁵⁷ Yargıtay 12.HD, 21.01.1997, E. 1996/16110, K .1997/157 (yayımlanmamıştır).

¹⁵⁸ Eren, Genel , s.214; Kocayusufpaşaoğlu, s.18.

Kira bedeli ödeme borcunun alacaklısı ise sözleşmeyle kiralanan şeyin kullanımını kiracıya devretmeyi taahhüt eden kişidir. Kira bedelinin kiraya verene ya da yetkili temsilcisine ödenmesi gerekir. Sözleşmeyle kararlaştırılmadıkça veya kiraya veren tarafından borcun 3.kişiye ifa edilmesi talimatı vermediği sürece, kiracının 3.kişiye yaptığı ödeme yasal ödeme olmayıp, kendisini borçtan kurtarmaz¹⁵⁹.

Kira sözleşmesi edimlerin karşılıklılığı esasına dayalı iki taraflı bir borç sözleşmesidir. Ancak taraflar birer kişi olabileceği gibi birden fazla da olabilir¹⁶⁰.Birden fazla borçlunun bulunduğu hallerde kural kısmi borçluluktur (TBK m.162). Kısmi borç, borçlulardan her birinin bir bütün teşkil eden bir borcun sadece bir kısmını alacaklıya borçlandığı borç türüdür¹⁶¹. Borçlulardan her birinin alacağın tamamından sorumlu olduğu borca ise müteselsil borç denir. Müteselsil borcun söz konusu olduğu hallerde alacaklı borcun tamamının ifasını borçluların hepsinden veya yalnız birinden talep edebilir. Borçlulardan herhangi birinin borcu ödemesi ile diğer borçlular da borçtan kurtulur¹⁶². Müteselsil borçluluğu düzenleyen TBK m.162'ye göre, borçlulardan her biri, alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu olmayı kabul ettiğini bildirirse, müteselsil borçluluk doğar. Böyle bir bildirim yoksa, müteselsil borçluluk ancak kanunda öngörülen hâllerde¹⁶³ söz konusu olur. Diğer bir ifadeyle borçluların birden fazla olması tek başına müteselsil sorumluluk için yeterli değildir. Kira sözleşmesinde borçlular, kira bedelinin tamamından birlikte sorumlu olacaklarını kabul etmemişlerse, kural olan kısmi borçluluk gereği yalnızca kendi paylarına düşen kira bedelinden sorumlu olurlar¹⁶⁴. Bununla beraber müteselsil borçluluk iradesinin açıkça belirtilmesine gerek yoktur. Sözleşmenin yorumundan (örneğin kiralananın ortaklaşa kullanıldığı bir

¹⁵⁹ Yargıtay HGK, 06/05/2009, E 2009/6-83, K 2009/177(yayımlanmamıştır).

¹⁶⁰ Bu halde toplu kira sözleşmesinden bahsedileceği yönünde bkz. Ural Çınar, s.57.

¹⁶¹ **Eren**, Genel , s.1198.

¹⁶² Ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren**, Genel, s.1197.

¹⁶³ Aile malları ortaklığı (TMK m.379/2), mirasçıların tereke borçlarından sorumluluğu(TMK 641/1), haksız fiil sorumluluğu (TBK m.61),borca katılma (TBK m.201/2), işletmenin devri(TBK m.202), sözleşmeye katılma (TBK m.206/2), birlikte vekalet verenlerin vekile karşı sorumlulukları(TBK m.511),birlikte saklayanların sorumlulukları (TBK m.567), adi ortaklık(TBK m.638).

¹⁶⁴ **Tandoğan**, s.108; **Gümüş**, s.40.

kira ilişkisinde tek bir kira bedelinin belirlenmiş olması), işin özelliğinden örtülü olarak müteselsil borçluluğun kabul edildiğinin anlaşılması da mümkündür¹⁶⁵. Birlikte borçluluğun söz konusu olduğu durumlarda adi işlerde kural, kısmi borçluluk ise de; ticari işlerde 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 7. maddesiyle bunun tersi kabul edilmiştir¹⁶⁶. Hükme göre, “İki veya daha fazla kişi, içlerinden yalnız biri veya hepsi için ticari niteliği haiz bir iş dolayısıyla, diğer bir kimseye karşı birlikte borç altına girerse, kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmemişse müteselsilen sorumlu olurlar. Ancak, kefil ve kefillere, taahhüt veya ödemenin yapılmadığı veya yerine getirilmediği ihtar edilmeden temerrüt faizi yürütülemez.(2) Ticari borçlara kefalet hâlinde, hem asıl borçlu ile kefil, hem de kefiller arasındaki ilişkilerde de birinci fıkra hükmü geçerli olur¹⁶⁷.”.Buna göre borç yalnızca alacaklı açısından ticari iş olsa bile tarafların arasında bir sözleşme ilişkisi varsa, borç TTK m. 19/2 gereği borçlular açısından da ticari sayılacağından yine müteselsil borçluluk söz konusu olacaktır. Kira sözleşmesinde birden fazla kiracının olması halinde TBK m.315’de yer alan temerrüt ihtarının kiracılardan her birine ayrı ayrı gönderilmesi gerekirken, teselsülün söz konusu olduğu hallerde ihtarın borçlulardan yalnızca birine yapılması yeterlidir. Bu durumda ihtar, diğer kiracılar için de hüküm ifade eder¹⁶⁸. Bununla birlikte Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarına göre birden çok kiracının bulunduğu hallerde kiracılardan yalnızca biri aleyhine tahliye davası açılmaz¹⁶⁹.

¹⁶⁵ Tandoğan, s.109; Aral/Ayrancı, s.217.

¹⁶⁶ Tandoğan, s.109

¹⁶⁷ 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 4.maddesinin 6. fıkrasıyla ticari işlerde kefilin müteselsil sorumluluğuna ilişkin istisna bir düzenleme getirilmiştir. Buna göre “ Tüketici işlemlerinde, tüketicinin edimlerine karşılık olarak alınan şahsi teminatlar, her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılır. Tüketicinin alacaklarına ilişkin karşı tarafça verilen şahsi teminatlar diğer kanunlarda aksine hüküm bulunmadıkça müteselsil kefalet sayılır.”

¹⁶⁸ “Borçlu, bölünebilen kira borcundan payına düşenle sorumludur. Sözleşmede iki kiracı vardır ve bunlardan (Cengiz)hakkında takip yapılmamış olup, takip yapılan (Murat)’ın hissesine düşen tutar üzerinden itirazın kaldırılması gerekir. Kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı olup, bunlardan biri hakkındaki takiple kiralananın boşaltılması istenemez. Kiralananın boşaltılması borcu bölünebilen borçlardan değildir.” Yargıtay 12. HD, 09/12/1982, 1982/9039-9255(yayımlanmamıştır), Tandoğan, s.109.

¹⁶⁹ Yargıtay 6.HD, 07/06/1968, 1968/1431-2911, Yargıtay 6.HD 08/05/1969, 1969/1388-2006 Malatyalıoğlu/ Ertas, Tahliye Davaları, Ankara 1973, s.63-64

Kira bedelini ödeme borcunun alacaklısının yani kiraya verenin de birden fazla kişi olması mümkündür. TBK m.169’da müteselsil alacaklılık düzenlenmiştir. Buna göre; *“Müteselsil alacaklılık, borçlunun, alacaklılardan her birine borcun tamamını isteme hakkını tanıdığı veya kanunun belirlediği durumlarda doğar. Borçlu, alacaklılardan birine yaptığı ifayla, bütün alacaklılara karşı borcundan kurtulmuş olur. Alacaklılardan birinin icraya veya mahkemeye başvurmuş olduğu kendisine bildirilmedikçe, borçlu onlardan dilediği birine ifada bulunabilir. Aksi kararlaştırılmadıkça veya alacaklılar arasındaki hukuki ilişkinin niteliğinden anlaşılmadıkça, alacaklılardan her birinin edim üzerindeki hakları eşittir. Kendisine düşen paydan fazlasını elde eden alacaklı, bu fazlalığı payını alamamış olan diğer alacaklılara ödemekle yükümlüdür.”*. Müteselsil borçluluk gibi müteselsil alacaklılık da ancak kanunda öngörülmüşse yahut taraflarca kararlaştırılmışsa söz konusu olabilir. Aksi halde kural, alacaklıların kısmi alacak hakkına sahip olmasıdır. Kısmi alacak, alacaklılardan her birinin borç konusu edimin yalnızca bir kısmını istemeye yetkili olduğu alacak türüdür. Kısmi alacağın söz konusu olduğu hallerde aksi kararlaştırılmamışsa alacaklıların her birinin alacak hakkı eşit orandadır¹⁷⁰. Örneğin iki kişi paylı mülkiyet esasına göre malik oldukları bir taşınmazı kiraya verdiklerinde her biri borçludan ancak taşınmazdaki payları oranında kira bedeli talep edebilirler. Ancak her biri kiracının temerrüdü nedeniyle tek başına kiralananın iadesi (tahliye) davası açma hakkına sahiptir¹⁷¹. Müteselsil alacaklılığın söz konusu olduğu bir kira sözleşmesinde ise borçlu, kira bedelinin tamamını alacaklılardan her hangi birine ödemekle borcundan kurtulur. Alacaklıların kendi içi ilişkilerindeki paylaşıma göre her alacaklıya kendi payına düşen miktarı ödemek zorunda değildir. Müteselsil alacağın sözleşmeyle kararlaştırıldığı hallerde bu anlaşma, açık veya örtülü olabilir¹⁷². Örneğin

¹⁷⁰ Eren, (Genel) s.1218.

¹⁷¹ Tandoğan, s.107.

¹⁷² Oğuzman Mustafa Kemal /Öz Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.2, İstanbul 1995, s.838-839

kira sözleşmesinde kiraya veren birden fazla kişi olmasına rağmen bankada açtırılan ortak hesaba kira bedelinin ödenmesi kararlaştırılmışsa tarafların arasında örtülü olarak müteselsil alacak ilişkisinin kabul edildiği söylenebilir¹⁷³. Kanunda düzenlenen müteselsil alacaklara TBK m.322/3’de yer alan alt kira hali örnek olarak gösterilebilir. Hükme göre alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir. Kısmi alacaklılık ve müteselsil alacaklılık dışında birden çok alacaklının elbirliği halinde alacaklı olması da mümkündür. Elbirliğiyle alacaklılıkta, alacaklılar alacağı ancak birlikte talep edebilir, borçlu da ancak tüm alacaklılara aynı anda ifada bulunmak suretiyle borcundan kurtulabilir¹⁷⁴¹⁷⁵. Örneğin, adi ortaklık(TBK m.638), miras

¹⁷³ Eren, (Genel) s.1219.

¹⁷⁴ Eren, (Genel) s.1217.

¹⁷⁵ “Borçlunun borcunun ifası ancak bütün alacaklılar tarafından birlikte istenebiliyorsa ve borçlu borcu bunların hepsine birlikte ifa mecburiyetinde ise, bu duruma “elbirliği halinde alacaklılık” denilmektedir. Elbirliği halinde alacaklılık, hiçbir alacaklı tek başına borçludan ifa isteyemediği ve borçlu alacaklılardan sadece bazısına ifada bulunarak borçtan kurtulamadığı için, alacaklı teselsülünden farklılık arzeder. Elbirliği halinde alacaklılık durumları bazı kanun hükümlerinde özel olarak düzenlenmiştir. Buna göre, adi ortaklıkta ortaklık alacakları (818 sayılı Borçlar Kanunu m.534); miras ortaklığı devam ettiği sürece mirasçılardan miras bırakandan intikal eden alacak hakları (4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m.640); eşler arasında mal ortaklığı rejimi varsa bunların ortaklık kapsamına giren alacakları (TMK m.256); aile malları ortaklığında bu ortaklığa giren alacak hakları (TMK. m.373) için elbirliği halinde alacaklılık söz konusudur. Bu emredici kanun hükümlerine göre, söz konusu alacak hakları ancak bütün alacaklıların birlikte hareket etmesiyle borçludan talep edilebilir. Kanunda belirtilenler dışında, tarafların hepsi anlaşarak sözleşmeyle de elbirliği halinde alacak ilişkisi kurabilirler (Oğuzman/Öz:Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1995, s.828; Eren:Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2009, s.1168). Somut uyumsuzluk bakımından “elbirliği halinde alacaklılık” durumunun “miras ortaklığı” yönüyle irdelenmesi gerekir: Bu bağlamda, ölen bir kimsenin (mürisin) geride bıraktığı ve tereke adı verilen malvarlığı değerleri üzerinde birden fazla kişinin hak sahibi olmaları halinde, kendine özgü ve kanun gereği oluşan elbirliği halinde hak sahipliği topluluğu olan miras ortaklığı meydana gelir. Miras ortaklığındaki mirasçılar, terekedeki her mal üzerinde bulunan tek mülkiyet hakkının birden çok sahibi oldukları içindir ki, sahip oldukları bu hakka ilişkin her türlü işlemi, kural olarak, hep birlikte yapmak, her türlü kararı oybirliğiyle almak zorundadırlar (TMK. m.702/II ve m.640/II). Ne var ki kural, mirasçılardan hep birlikte hareket etmeleri olmakla beraber, ortaklığı oluşturan mirasçılar aralarındaki bir sözleşme sonucu temsilci atamışlarsa ya da yasadan doğan bir temsil veya yönetim yetkilisi varsa, artık hep birlikte hareket etmeleri beklenmez. Böyle bir halde, atanan temsilci ya da yasa gereği temsil ve yönetim yetkisine sahip olan kişi tek başına hareket eder (TMK.m.640/II). Miras ortaklığını oluşturan mirasçılar, terekedeki malvarlığı değerleri üzerinde elbirliği halinde mülkiyet hükümleri gereğince malik oldukları için, kural olarak tek başlarına veya birkaçı birlikte hareketle terekeye dahil hakkın biri üzerinde tasarrufta bulunamazlar. Aynı kural çerçevesinde, mürisin kiralayan sıfatıyla alacaklı olduğu kira parası yönünden de mirasçılar terekedeki malvarlığı değerleri üzerinde elbirliği halinde mülkiyet hükümleri gereğince malik oldukları için, birlikte kiranın bütününe alacaklı olacaklarından, mirasçılardan hiçbirisi diğerlerinin rızası olmaksızın kira parasının ne bir payı, ne de bütünü üzerinde hiçbir hak ileri süremeyeceği gibi, hiçbir tasarrufta da bulunamaz. Buna göre, terekeye dahil bir alacak hakkına yönelik borçlu tarafından yapılacak kira parasına ilişkin ödemeyi (ifayı) kabul; alacak hakkını

ortaklığı(TMK m.640), aile malları ortaklığı (TMK m.376), eşler arasındaki mal ortaklığı(TMK m.257) hallerinde ortaklığa ait alacaklar üzerinde ortakların elbirliği ile alacak hakkı vardır.

TBK m.310 hükmüne göre kiralananın her hangi bir nedenle el değiştirmesi halinde yeni malikin sözleşmenin tarafı olur. Bu durumda yeni malik kiracıya çekeceği bir ihtarla kira bedellerinin kendisine ödenmesini talep etmelidir. Aksi takdirde her ne kadar eski malike ödememiş muaccel kira bedellerini talep etmesi mümkün ise de, kiracının temerrüdü nedeniyle sözleşmeyi feshedemez¹⁷⁶. Başka bir anlatımla yeni malikin kiracıya TBK m.315'e dayanarak yaptığı fesih ihtarının haklı olabilmesi için daha öncesinde kiracıya kira bedellerinin kendisine ödenmesi gerektiğini bildirmiş olması gerekir.

düşürmesi nedeniyle tasarrufi bir işlem olup (VonTuhr:Borçlar Hukukunun Umumi Kısım, Cilt:2, Çev:C.Edege, Ankara 1983, s.466; Renda/Onursan:Borçlar Hukuku, Cilt:II, Ankara 1973, s.1178), mirasçılarının tek başlarına veya birkaçı birlikte hareketle bu tasarrufi işlemi yapmaları olanaklı değildir. Öyleyse, kira sözleşmesinin tarafı olan kiracı borçlu, kiralayanın ölümü üzerine, kira parası borcunu ya mirasçılarının tamamına ya da miras ortaklığını temsile yetkili bir temsilciye ifa ile borcundan kurtulabilir. Kiracı borçlu, kira parasını kime ödeyeceği konusunda tereddüde düşmüşse, görevli ve yetkili hakimden bir tevdi yeri belirlenmesini istemek suretiyle, belirlenen tevdi yerine kira parasını ödeyerek borcundan kurtulabilir. Aksi takdirde, mirasçılardan birine ya da birkaçına veya temsile yetkili olmayan bir kişiye yapılan ifa, iyiniyetli olsa bile borçluyu, gerçek alacaklı olan terekeye karşı borcundan kurtarmaz. Nitekim, Hukuk Genel Kurulu'nun 21.11.1962 gün ve E:88, K:67 sayılı ilamında da; "...murisin ölümüyle taşınmazı iştirak halinde mülkiyet hükümlerine tabi olacağından, mirasçılar kiranın bütününe alacaklısı olmaları nedeniyle, kiracının mirasçılardan birine diktiği elbisenin dikiş ücretini, bütün mirasçılara ödemekle yükümlü bulunduğu kira ile takas edip, borcundan kurtulamayacağına..." vurgu yapılarak, aynı ilke benimsenmiştir." Yargıtay HGK, 11.05.2011, E. 2011/6-165, K. 2011/298 (yayımlanmamıştır).

¹⁷⁶ "Kiralayan durumunda olmayan malik veya kiralananın sonradan iktisap eden yeni malikin önceden kiracıya ihbar göndererek kira paralarının kendisine ödenmesini istemesi bu ihbarın sonuçsuz kalması halinde yasal içerikli ihtarname tebliğ ettirmek suretiyle dava açması gerekir.", Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 15.09.2011, 2011/4289-8947(yayımlanmamıştır.)

b.Özel Durumlar

aa. Kiralanan Taşınmazın Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İcra Takibine

Konu Olması veya Haczedilmesi

Borcun sona ermesi için kira bedelinin kural olarak alacaklı veya onun yetkilendirdiği kişiye ödenmesi gerekse de kanunda düzenlenen aşağıda açıkladığımız bazı özel durumlarda borçtan kurtulmak isteyen kiracının kira bedelini kiracıdan başka bir kişiye veya mercie ödemesi gerekir.

Kiraya veren taşınmaz maliki, TMK m.881 uyarınca kendisinin veya başkasının borcu nedeniyle kiralanan taşınmaz üzerinde 3. kişi lehine ipotek tesis edebilir. Bu halde, TMK m.863 uyarınca kiraya verilmiş taşınmaz üzerindeki rehnin kapsamına, borçluya karşı rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmasından veya borçlunun iflâsının ilânından başlayarak rehnin paraya çevrilmesi anına kadar işleyen kira bedelleri de girer. Rehin hakkı, kiracılara karşı ancak cebri icra yoluyla takibin kendilerine bildirilmesi veya iflâs kararının ilânından sonra ileri sürülebilir. Lehine ipotek tesis edilen alacaklı 2004 sayılı İcra İflas Kanunun 148 vd. maddelerine göre ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibi başlattığında, rehin, kiraya verilmiş bir taşınmaz ise icra memuru, alacaklının talebi üzerine takibin kesinleşmesini beklemeden kiracıları da takipten haberdar eder ve işleyecek kiraların icra dairesine ödenmesini emreder (İİK m.150/b/1). Buna göre kiracı, icra dairesinin kendisine takibi bildirmesinden sonra ancak icra dairesine ödeyerek kira bedelini ödeme borcundan kurtulabilir. Kiracının bu dönemde alacaklıya yapacağı ödeme, söz konusu yasal kanun hükmü gereği onu borçtan kurtarmaz. Bu sefer icra dairesine kira bedelini tekrar ödemek zorunda kalır¹⁷⁷.

Aynı durum kiralanan taşınmazın haczedilmesi halinde de geçerlidir. İİK m.92 hükmüne göre bir taşınmazın haczi hasılat ve menfaatlerine de şamildir. Bu nedenle

¹⁷⁷ **Muşul, Timuçin**, İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2008, s.279.

kiralanan taşınmaz malikin borçları nedeniyle haczedildiğinde kira bedelleri de haczedilmiş olur. Hükme göre icra dairesi kiralanan taşınmaz haczedildiğinde kiracıları hacizden haberdar eder. Kiracı bu durumda da sonraki kira bedellerini icra dairesine ödemediği takdirde borcundan kurtulamaz.

bb.Kiraya Veren İflas

Kiraya veren iflasa tabi bir kişi ise ve hakkında iflas kararı verilmişse müflisin haczi kabil bütün malları hangi yerde bulunursa bulunsun bir masa teşkil eder ve alacakların ödenmesine tahsis olunur. İflasın kapanmasına kadar müflisin uhdesine geçen mallar masaya girer(İİK m.184). İİK m.192'ye göre iflasın açılmasından sonra müflis (kiraya veren) hiçbir ödeme kabul edemez. Müflise ödemede bulunan kimse müflisin alacaklılarına karşı ancak masaya giren para veya kıymet nispetinde borcundan kurtulur. Bununla beraber iflasın ilanından evvel müflise ödemede bulunan borçlu (kiracı) iflastan haberi yoksa borcundan kurtulur. Buna göre kiraya veren aleyhine iflas açıldıktan sonra kiracı kira bedellerini iflas masasına yatırmak zorundadır. İflasın açılmasından sonra masaya giren mallar hakkında tasarruf yetkisi iflas masasının kanuni temsilcisi olan (İİK m.226) iflas idaresine aittir. İflas masası vadesi gelmiş kira bedellerini tahsil ve gerektiğinde takip ve dava eder (İİKm.229).

cc.Kiralananın Aile Konutu Olması

Mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinde yer almayıp, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ile ilk defa kaleme alınan “aile konutu” hakkında kanuni bir tanım yapılmamış olup, öğreti ve uygulamaya¹⁷⁸ göre, aile konutunu, eşlerin evlilik birliği

¹⁷⁸ “ Konut, sözlük anlamı olarak “insanların içinde yaşadığı ve barındığı yapı, ev” veya “mesken, oturlan yer” olarak tanımlanmıştır. Konut, insanların kötü hava şartlarından, düşmanlarından, tehlikelerden korunduğu, dinlendiği, özel hayatını sürdürdüğü az veya çok kapalı ve güvenli

barınaklardır. Kişinin barınmasına elverişli olan sürekli olmasa da, yerleşme amacıyla kullanılan taşınır veya taşınmaz bölümler de konut olarak nitelendirilebilir. Örneğin bir evin odası, otel odası, karavan, kulübe, gemi kamarası ve bunun gibi yerler de konut kavramı içinde değerlendirilebilir. Öğretide aile konutu, “Resmen evli olan karı kocanın birlikte yaşadıkları konut”, “Eşlerin beraberce seçmiş oldukları ve varsa çocukları ile birlikte eylemli olarak içinde yaşadıkları ortak konut”, “Ailenin yaşam merkezi sayılan mekan”, “Eşlerin iradelerine uygun olarak birlikte yaşamalarına hizmet eden oturma yeri” şeklinde tanımlanmaktadır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 1.6.2002 tarihinde çıkartılan 2002/7 No’lu Genelgede aile konutu, “eşlerin bütün yaşam faaliyetleri gerçekleştirdikleri mesken” olarak tanımlanmıştır. Bir yerin aile konutu sayılabilmesi için eşlerin aile konutunu beraberce seçmeleri ve burada ortak bir yaşam merkezi oluşturmaları; aile konutunun aile hayatı için merkezileştirilmesi; aile konutunun kullanımının hukuka uygun olması ve nihayet eşlerin bir yeri aile konutu haline getirmeye yönelik iradelerinin üçüncü kişiler tarafından da anlaşılabilir olmasıdır; yani, konutun üçüncü kişilerce de ailenin yaşadığı konut sayılmasıdır. Aile konutu tek bir konuttur. Eşlerden birinin meslekî faaliyeti veya çocukların sağlık veya eğitim durumu sebebiyle ailenin yaşam faaliyeti yılın belirli dönemlerinde farklı konutlarda odaklanıyorsa ailenin yaşam faaliyetinin yoğunlaştığı konut aile konutu sayılmalıdır. Aile konutu, ailenin barınma ihtiyacını karşılayan ve eşlerin yaşam merkezi olan konuttur. Aile konutu ailenin barınma ihtiyacını karşılamasının yanı sıra, aile hayatının önemli bir bölümünün geçirildiği alan olarak aile fertleri bakımından manevi bir değere de sahiptir. Aile, acı ve tatlı günlerini bu konutta yaşar, komşularla, çevreyle ilişkiler kurar, eşler uzun yıllar birlikte yaşadıkları bu konutu yerleşim yeri ve haberleşme adresi olarak gösterirler. Aile konutu anılarla dolu fizikî bir mekan olmanın ötesinde aile için önemli bir mal varlığı değeridir. Ailelerin sosyal ve ekonomik hayatı için son derece önemli bir yere sahip olan aile konutu, eşlerin mutlulukları ve çocukların geleceği için adeta bir güvence olarak görülmektedir Türk aile yapısının sosyal ekonomik ve eğitim durumu incelendiğinde, aile içinde kadınların ekonomik açıdan kocalarına bağımlı oldukları, hiçbir maddî güvencelerinin bulunmadığı, bu sebeple evlilik birliği herhangi bir şekilde sona erdiğinde ekonomik değerlerini kaybetme tehlikesi içinde bulundukları, kocanın, kendi üstüne kayıtlı olan konutu başkalarına devrederek veya kira sözleşmesi ile edindiği konutta kiralayana sözleşmeyi feshettiğini bildirerek eşinin ve çocuklarının barınma hakkını ortadan kaldırdığı sıklıkla karşılaşıldığından 4721 sayılı TMK’da aile konutuna özel bir koruma getirilmiştir. Aile hayatı için bu denli öneme sahip olan aile konutunu, mülkiyet hakkına sahip olan eşin diğer eşin rızası olmadan devretmesi veya bir hakla sınırlandırması; kira sözleşmesi ile sağlanmış bir aile konutu söz konusuysa, sözleşmenin tarafı olan eşin diğer eşin rızası olmadan bu sözleşmeyi feshetmesi, ailenin mutluluğu ve geleceğine önemli ölçüde zarar verir. Bu sebeple aile konutu ile ilgili olarak özel koruma hükümleri getirilmiş, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin tasarrufları diğer eşin rızasına bağlanmış veya evliliğin ölüm sebebiyle son bulması halinde diğer eşe kanunî alım (işтира) hakkı veya intifa hakkı tanınmıştır. Türkiye’nin de taraf olduğu “Kadınlara Karşı Her Türlü Ayrımcılığın Önlenmesi Sözleşmesi”nde kadınların ikametgah seçme konusunda erkekler ile eşit haklara sahip oldukları hükme bağlanmıştır (Convention on Elimination of all Forms of Discrimination against Women- C.E.D.A.W. 15/4.maddesi). Bu anlayışa uygun olarak 4721 sayılı TMK’nun 186. maddesinde “eşler oturacakları konutu birlikte seçerler.” düzenlemesi yapılmış; ailenin fiilen yaşayacağı maddî alanı oluşturan konutun seçimi eşlerin ortak iradesine bırakılmıştır. Aile konutu seçimi her iki eşin katılımıyla yapılabileceği gibi, eşlerin anlaşarak bu yetkiyi içlerinden birine vermeleriyle ya da eşlerden birinin seçtiği konutu diğer eşin kabul etmesiyle de gerçekleşebilir. Eşler konutun seçiminde anlaşamazlarsa, TMK’ nun 195/1. maddesi uyarınca ayrı ayrı veya birlikte hâkimin müdahalesini talep edebilirler. Evlilik, eşlere birlikte yaşama yükümlülüğü getirmektedir. TMK’ nun 186/1. maddesinde ‘eşlerin oturacakları konut’, TMK’ nun 194. maddesinde ise ‘aile konutu’ düzenlenmektedir. Çoğu olayda, eşlerin birlikte seçtikleri konut aile konutudur. Bunun yanı sıra, eşlerin ikametgâhlarını aynı yerde seçmeleri o yerin aile konutu olduğu yönünde emare teşkil eder. Ancak eşlerin iradeleri ile belirledikleri konutlar her zaman aile konutu değildir. Eşlerin birlikte oturdukları birden fazla konut olsa bile, bunlardan sadece biri aile konutu sayılır ve TMK’ nun 194.maddesindeki korumadan faydalanabilir. Çünkü, TMK’ nun 194.maddesi ile, ailenin oturduğu veya kullandığı herhangi bir konutun değil aile için yaşam merkezi olan, kaybedildiğinde aile birliğinin maddî ve manevi yönden sarsılacağı, ailenin ve diğer eşin barınma hakkını kaybedeceği konutun korunması amaçlanmıştır. TMK’nun 193.maddesi ile, kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, eşlerden her birinin diğeri ve üçüncü kişilerle her türlü hukukî işlemi yapabileceği hükme bağlanmıştır. TMK’nun 194.maddesi, bu hükmün en önemli istisnalarındandır. TMK’nun 194.maddesine göre, “ Eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.” Bu emredici bir hüküm olup eşler, aralarında yapacakları sözleşmelerle bu hükmü değiştiremez veya ortadan kaldıramazlar.(...) Eldeki davada da davacı eş, dava konusu taşınmazın aile konutu olarak tapuya şerhini istemiştir. Kural olarak; bir konutun aile konutu olarak kabulü için devamlı kullanılması koşulu bulunmamaktadır. Yukarıda açıklanan ilkeler çerçevesinde konutun

süresince sürekli olarak varsa çocuklarla birlikte yaşamayı seçtikleri, konut olarak kullanılmaya uygun taşınır veya taşınmaz yer olarak tanımlamak mümkündür¹⁷⁹. Toplumların şekillenmesinde en etkili mekanizma olan aile ve aile birliğinin merkezi niteliğinde olan aile konutu, hukukta da bu sosyolojik etkisi nedeniyle çeşitli alanlarda getirilen düzenlemelerle korunmuştur.

TMK m.194'e göre *"eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz."*

Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hâkimin müdahalesini isteyebilir.

Aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini tapu müdürlüğünden isteyebilir.

Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur."

Yine aynı doğrultudaki TBK m.349'a göre *"Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanın taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez."*

Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir.

tarafların bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı anılarla dolu bir alan olması yeterlidir. Bu bağlamda yurt dışında yaşayan bir ailenin Türkiye'ye geldiğinde kullandığı tek bir ev var ve bu yukarıda açıklanan niteliklere sahipse aile konutu olarak kabulü olanaklıdır." Yargıtay HGK, 28/09/2011, E. 2011/2-447, K. 2011/ 566. (yayımlanmamıştır).

¹⁷⁹ **Dural Mustafa/ Ögüz Tufan/ Gümüş Mustafa Alper**, Türk Özel Hukuku, C.3, Aile Hukuku, B.4, İstanbul 2011, s.160 ; **Gençcan Ömer Uğur**, Aile Konutu Yargıtay Uygulaması, Ankara 2017,s. 41; "aile konutu eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı anılarla dolu bir alandır" bkz. TMK m.194 madde gerekçesi; karma nitelikteki yerlerin, aile konutu olup olmadığının baskın kullanım şekline göre belirlenmesi, belirlenemiyorsa aile konutu olarak kabul edilmesi gerektiği yönünde bkz. **Acar Faruk**, Aile Hukukumuzda Aile Konutu-Mal Rejimleri ve Eşin Miras Payı, B.5, Ankara 2016, s.44

Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.”.

Her iki hükme göre de kiralananın aile konutu olması halinde kira sözleşmesinin tarafı olan eş, kira sözleşmesini diğer eşin rızası olmadan feshedemez¹⁸⁰. Buna olağan ve olağanüstü fesih sebeplerinin hepsi dahildir. Kanunda fesih kavramına yer verilmiş olsa da, öğretide bu ifadenin fesih ile aynı sonucu doğuran tüm işlemleri kapsayacağı kabul edilmektedir¹⁸¹. Buna göre tahliye taahhüdünde bulunmak, sözleşmeyi uzatmaya yarayan hakları kullanmamak, tahliye davasını kabul etmek, konutun kullanımını zamansal ve mekansal anlamda kısıtlayan tadil sözleşmeleri yapmak, aile konutu şerhini terkin etmek gibi işlemler de eşin rızasına tabi olmalıdır¹⁸². Kanaatimizce hükmün getiriliş amacı, aile için çok önemli bir yere sahip olan aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini, kira sözleşmesine taraf eşin düşüncesizliğine veya keyfiliğine karşı korumak olduğuna göre, borçlunun temerrüdü nedeniyle TBK m.315 uyarınca çekilecek ihtarla kira sözleşmesine taraf eşin kayıtsız kalmasının, diğer bir değişle temerrüde düştüğü kira bedelini ihtarla verilen süre içinde ödememesinin de aslında sözleşmenin sona erdirilmesinin kabulü anlamına gelen olumsuz bir davranış olduğunu kabul etmek lazımdır. Bu durumda, hükümdeki diğer eşin rızasının alınmasına yönelik ifadenin, verilen süre içinde kira bedelini ödeyerek sözleşmenin sona erme olasılığını ortadan kaldırabilme imkanı sağlamak adına, sözleşmeye taraf olmayan eşe de ihtar çekilmesi gerektiği sonucunu çıkaracak şekilde geniş yorumlanması kanunun amacına uygun olacaktır. Daha açık bir anlatımla kira sözleşmesini temerrüt nedeniyle(TBK m.315) sona erdirmek isteyen kiraya veren, sözleşmenin tarafı olsun olmasın her ki eşe de kira

¹⁸⁰ Kiralananın aile konutu olduğundan bahisle sözleşmenin feshinde diğer eşin rızasının aranması için, kiralananın teslim edilmiş olması ve fesih sırasında hala daha aile konutu niteliğinde olması gerekir. (bu yönde bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, s.647).

¹⁸¹ **Yavuz/Acar/Özen**, s.647.

¹⁸² **Yavuz/Acar/Özen**, s.647; **Şipka Şükran**, Türk Medeni Kanununda Aile Konutuyla İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m.194), B.2, İstanbul 2004, s.134; aile konutu şerhinin terkininin eşin rızasına bağlı olmadığı görüşü için bkz. **Barlas Nami**, Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları (Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan), Ankara 2004, s.132.

bedelinin verilen süre içinde de ödenmemesi halinde sözleşmeyi feshedeceğini ihtar etmesi gerekir. Aksi düşünüş, her iki eşin de sözleşmenin tarafı olduğu kira sözleşmesinin konusu olan aile konutunun, eşlerden yalnızca birinin taraf olduğu kira sözleşmesine konu aile konutuna göre daha fazla korunması anlamına gelir ki bunun herhangi bir şekilde açıklaması yapılamaz. Nitekim, bizdekinden farklı olarak eşlerin birlikte kiracılığını düzenlemeyen İsviçre Medeni Kanunu'nun 266.maddesinde de kiraya veren tarafından, fesih ihtarının ve ihtarla birlikte ödeme süresinin kiracıya ve taraf olmayan eşine ayrı ayrı tebliğ edilmesi zorunlu kılınmıştır¹⁸³.

Aile konutuna ilişkin yukarıdaki hükümlerde düzenlenen bir diğer konu ise kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin bir bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelebiliyor olmasıdır. Sözleşmeye taraf olmayan eşin bu bildirimi, tek taraflı yenilik doğuran bir irade beyanıdır¹⁸⁴. Beyanın muhataba ulaşmasıyla sözleşmenin tarafı olmayan eş, sözleşmenin tarafı haline gelir. İrade beyanının muhatabı kiraya veren olup, öğretide bu irade beyanının kira sözleşmesinin şekline göre yapılması gerektiği ileri sürülmektedir¹⁸⁵. Öğretide kimi yazarlara göre muhatabın (kiraya verenin) bilmesinin beklenemeyeceği durumlarda, sözleşmenin tarafı olmak amacıyla yapılan bildirimde kira sözleşmesinin tarafı olan kişinin eşi olduğunun belirtilmesi yani kullanılan hakkın sebebinin gösterilmesi de gerekir¹⁸⁶. Eşin, bildirimle sözleşmeye kiracı eş yanında taraf olmasıyla diğer eş ile aralarında birlikte kira¹⁸⁷ ilişkisi kurulur. Bu husus TMK m.194 hükmünde müteselsil borçluluk olarak ifade edilmiştir. Yukarıda açıkladığımız üzere kira bedelinin tamamı müteselsil borçlulardan birinden veya her ikisinden talep

¹⁸³ Bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, s.652; İsviçre Medeni Kanunundaki düzenlemenin daha yerinde olduğu görüşleri için bkz. **Hekim Aylin**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi(TBK m.347),İstanbul 2019,B.1,s.130; **İnceoğlu Mehmet Murat**, Kira Hukuku, C.2,İstanbul 2014, s.319,327; **Ayanoğlu Morali Ahu**, Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi m.347-349, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, Yürürlük Kanunu, C.2, Özel Borç İlişkileri, Ed. Rona Serozan, Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla, H. Murat Develioğlu, B.2,İstanbul 2018, s.2178.

¹⁸⁴ **Yavuz/Acar, Özen**, Ders, s.335

¹⁸⁵ **Yavuz/Acar/Özen**, s.651.

¹⁸⁶ **Buz Vedat**, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara 2001, s.220; **Yavuz/Acar/Özen**, s.651

¹⁸⁷ **Yavuz/Acar/Özen**, s.652.

edilebilir. Ancak diğer müteselsil borçluluk durumlarında fesih ihtarının borçlulardan yalnız birine yapılması yeterli olurken¹⁸⁸, eşlerin arasındaki teselsülde TBK m.349/3'nın açık hükmü gereği, fesih ihtarı ile ihtara bağlı ödeme süresinin eşlere ayrı ayrı yapılması gerekir. Öğretide kimi yazarlarca, TBK m.349/3 de yer alan "*fesih bildirimi ile fesih ihtarına bağlı ödeme süresi*" ile kastedilenin, ödeme süresinden bahsedildiği için, TBK m.313 ve TBK m.315 anlamında fesih olduğu, dolayısıyla örneğin özenle kullanma veya komşulara saygı gösterme yükümlülüğünün ihlali durumunda kiraya verenin eşe bildirim yapma zorunluluğunun olup olmadığı konusunda kanun boşluğu olduğu, bu boşluğun yine TBK m.349/3 hükmü ile doldurulması gerektiği ileri sürülmektedir¹⁸⁹. Kimi yazarlara göre ise hükmün, diğer fesih hakkı doğuracak borç ihlallerinde de uygulanacağı şeklinde geniş yorumlanması gerekir¹⁹⁰.

Ayrı ayrı bildirim zorunluluğunun ihlal edilmesi halinde ne olacağı konusunda kanunda bir düzenleme bulunmamaktadır. İsviçre Medeni Kanununda ise bu durumda fesih bildiriminin kesin hükümsüz sayılacağı öngörülmüştür. Bizim de katıldığımız görüşe göre feshin geçersiz sayılması yerinde olacaktır¹⁹¹.

Eşlerin boşanmaya karar vermesi halinde, boşanma kararı kesinleşinceye kadar evlilik birliği devam ettiğinden konutun aile konutu olma vasfı da etkilenmeyecektir¹⁹². Bu durum eşlerden birinin aile konutunu terk ettiği yahut mahkemece ayrılık kararı verildiği hallerde de geçerlidir¹⁹³.

Boşanma kararının kesinleşmesinden sonraki durum için İsviçre Medeni Kanununda eşlerden birinin çocuklar veya diğer önemli sebepler dolayısıyla aile konutuna ihtiyacı olursa diğer taraf için de hakkaniyet gereği kabul edilebilir olacaksa kira sözleşmesinden kaynaklanan hak ve borçların kiracı olmayan eşe devredilmesine

¹⁸⁸ Aral/Ayrancı, s.217.

¹⁸⁹ Gümüş, s.56.

¹⁹⁰ Yavuz/Acar/Özen, s.653.

¹⁹¹ Gümüş, s.55; Yavuz/Acar/Özen, s.653.

¹⁹² Şıpka, s.96.

¹⁹³ Şıpka, s.93-95,96-98.

karar verebileceği düzenlenmiştir¹⁹⁴. Daha açık bir anlatımla şartların oluşması halinde mahkemece, kira sözleşmesinin tarafı olan eş yerine taraf olmayan eşin tek başına kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesine karar verilebilir. Bizde ise bu yönde bir hüküm bulunmamakla birlikte, TMK m.254/4’de eşler arasında paylaşımlı mal ayrımı rejiminin uygulandığı haller için benzer yönde bir düzenlemeye yer verilmiştir. Hükme göre “Eşler konutta kira ile oturuyorlarsa hâkim, gerektiğinde konutta kiracı sıfatı taşımayan eşin kalmasına karar verebilir. Bu durumda, kiralayanın sözleşmeden doğan haklarını güvenceye almak için gerekli düzenleme yapılmasına iptal veya boşanma kararıyla birlikte re’sen karar verilir.”. bununla kiracı olmayan eşin korunması amaçlanmışsa da öğretide hükmün yalnızca paylaşımlı mal ayrılığı rejiminde uygulanması eleştirilmiş, İsviçre Medeni Kanununun 121.maddesi gibi bir hükmün bizim hukukumuzda da düzenlenmesi gerektiği savunulmuştur¹⁹⁵.

C. KİRACININ KİRALANANIN TESLİMİNDEN SONRA MUACCEL OLAN KİRA BEDELİNİ VEYA YAN GİDERİ ÖDEME BORCUNU İFA ETMEMESİ

Tezimizin konusunu oluşturan, TBK’nın “borçlunun temerrüdü” başlıklı m.315 hükmü şu şekildedir:

“Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.

Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar”

¹⁹⁴ Bkz. **Hekim**, s.133 vd.

¹⁹⁵ **İnceoğlu**, s.328,329; **Şıpka**, s.99-101; **Hekim**, s.134

Hükme göre, kiracının kira bedelini ödememesi sebebiyle kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için, kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması, kiracının teslimden sonra muaccel olan kira bedelini yahut yan giderleri tamamen veya kısmen ifa etmemiş olması, bunun üzerine kiraya verenin kiracıya, ifa etmediği kira bedeli veya yan giderleri ödemesi için konut ve çatılı iş yeri kiralalarında en az 30, diğer kiralarda en az 10 gün süre vererek yine ödeme yapılmazsa sözleşmenin feshedileceğini ihtar etmesi, kiracının verilen süre içinde de ödemeyi yapmamış olması gerekir. Kira Sözleşmesinin kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle sona ermesi şartlarını “kiracının kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcunu ifa etmemesi” ve “kiraya verenin fesih ihtarlı süre vermesi” başlıkları altında ikiye ayırarak incelemeyi uygun gördük. Bu bölümde kiraya verenin TBK m.315 anlamında ihtar gönderebilmesinin şartları incelenecektir.

1. Kiralananın Teslimi

TBK m.315’de kiralananın tesliminden sonra muaccel hale gelen kira bedelinin ödenmemesinden bahsedilmiştir. Kira sözleşmesi, edimlerin karşılıklılığı esasına dayalı iki tarafa borç yükleyen bir taahhüt sözleşmesidir. Kira sözleşmesiyle kiraya verenin, kiralananın teslimi ile kira süresi boyunca kullanım amacına elverişli olarak bulundurma borcuna karşılık kiracı, kira bedeli ödeme borcu altına girer.

TBK’nın 97.maddesinde karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde ifada sıranın nasıl olacağı düzenlenmiştir. Hükme göre, “*Karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmenin ifası isteminde bulunan tarafın, sözleşmenin koşullarına ve özelliklerine göre daha sonra ifa etme hakkı olmadıkça, kendi borcunu ifa etmiş ya da ifasını önermiş olması gerekir.*”. Buna göre sözleşmenin bir tarafı kanuna, sözleşmeye, teamüle veya durumun gereklerine göre daha sonra ifa hakkına sahip değilse karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde tarafların edimlerini aynı anda ifa etmeleri gerekir. Buna aynı anda ifa

karinesi denir¹⁹⁶. İfa sırasının başka türlü olduğunu iddia eden tarafın bunu ispatlaması gerekir. Taraflardan biri kendi edimini ifa etmeden veya ifasını önermeden, sözleşmenin karşı tarafından edimini ifa etmesini talep ederse, karşı taraf bu hükme dayanarak ifadan kaçınabilir. Öğretide buna “ödemezlik defi” denilmektedir¹⁹⁷.

Kira sözleşmesinde kiracının kira bedelini ödeme borcu ani edimli (dönemsel ya da tek seferde ödenmesi kararlaştırılabilen) bir borç iken, kiraya verenin borcu sürekli edimli bir borç olup, tarafların edimlerini aynı anda ifa edebilmeleri mümkün değildir. Her halde bir taraf diğerinden önce ifa edecektir¹⁹⁸. Nitekim, kira bedelini ödeme borcunun ifa zamanına ilişkin TBK m.314’ e göre “*Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.*”. Buna göre aksine anlaşma yoksa kiralayanın kullandırma borcu, ister dönem dönem ister tek seferde ödeneceği kararlaştırılsın, kira bedelinin ödenmesi borcundan önce ifa edilmesi gerekir¹⁹⁹. Bundan yola çıkılarak öğretide, kira bedelinin peşin ödenmesinin kararlaştırıldığı durumlarda dahi, önce kiraya vereninin kiralananı teslim etmek zorunda olduğu, kira bedelinin kiralananın teslimiyle muaccel olacağı kabul edilmektedir²⁰⁰. Aksi yöndeki bir görüşe göre, TBK m.314 aksi kararlaştırılabilen bir hükümdür. Taraflar kira bedelinin peşin ödeneceğini kararlaştırmışlar ve kiralanan teslim edilmemişse, kiraya veren ödemezlik defini ileri sürebilir²⁰¹. Kanaatimizce bedel ödeme borcu ile kiralananın teslimi borcu aynı anda ifa edilebilir borçlardır. Bu nedenle tarafların kira bedelinin peşin²⁰² ödeneceğini kararlaştırması halinde tarafların iradelerinin kira bedelinin kiralananın

¹⁹⁶ Bkz. **Eren**, (Genel), s.987.

¹⁹⁷ **Oğuzman/Öz**,s.346; **Eren**,Genel, s.986.

¹⁹⁸ **Pekmez Cüneyt**, Borcun İfa Edilmediği Defi (Ödemezlik Defi), İstanbul 2019, s.95.

¹⁹⁹ **Aral/Ayrancı**, s.225; **Gümüş**, s.185;

²⁰⁰ “önce kiralayan teslim yükümlülüğünü yerine getirmelidir. Kiranın peşin ödenmesi şart edilen hallerde dahi kira alacağı, kiralayan teslim borcunu yerine getirmeye hazır olmadıkça doğmaz” **Tandoğan**, s.110-111; **Doğan Murat**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011, s.268.

²⁰¹ **İnceoğlu**, (C.1),s.257.

²⁰² Satım sözleşmesi bakımından bkz. **Nomer Haluk Nami /Engin Baki İlkay**, Türk Borçlar Hukuku Şerhi, Özel Borç İlişkileri Cilt 1:Satış Sözleşmesi, B.4, Ankara 2018, s.207.

teslimi anında ödeneceğine yönelik olduğu sonucuna varılmalıdır. Bununla birlikte taraflar, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde kira bedelinin kiralananın tesliminden önce ifa edilmesini de kararlaştırmış olabilirler.

TBK m. 315 ” *kiralananın tesliminden sonra muaccel olan* ” kira bedeli ya da yan giderden bahsettiği için, hükmün uygulanabilmesi için öncelikle kiralananın kiraya veren tarafından kiracıya teslim edilmiş olması gerekir. Sözleşmeyle kiracının kira bedelini teslimden önce ödeyeceği kararlaştırılmış ve kiracı kira bedelini ödemede temerrüde düşmüş olsa bile henüz teslim gerçekleşmediği için TBK m. 315 çerçevesinde sözleşme feshedilemeyecektir²⁰³. Bununla birlikte kiralananın kullanıma hazır olarak teslimi yeterli olup, kiracının kiralananı kullanmaya başlamış olması gerekli değildir²⁰⁴.

2.Kira Bedeli ve Yan Giderlerin Ödenmemesi

a.Genel Olarak Borçlunun Temerrüdü

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Genel Hükümler kısmında 117 vd. maddelerinde borçlunun temerrüdüne yönelik düzenlemeler yapılmışsa da temerrüt kavramı kanunda açıkça tanımlanmamıştır. Arapça “mrd” kökünden gelen tamarrud veya temerrüt "inatlaşma, direnme” anlamına gelir²⁰⁵. Borçlunun temerrüdü bir tür borca aykırılıktır. Bu halde borçlu borcunu borca aykırı olarak zamanında ifa etmemektedir²⁰⁶.TBK m.117’de borçlunun temerrüdünün şartları açıklanmıştır. Buna göre borçlunun temerrüdü, ödenmesi mümkün ve muaccel bir borcun borçlusunun ifayı

²⁰³ Böyle bir durumda TBK 117 vd. maddelerinde yer alan genel hükümlerin uygulanabileceği düşünülmektedir. Bu konuda bkz., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 498, dn. 308; **Gümüş**, Kira, s. 279; **Ural Çınar**, s. 253.

²⁰⁴ **Gümüş**, Kira, s. 182; **İnceoğlu**, s. 256.

²⁰⁵ <https://www.etimolojiturkce.com/kelime/temerr%C3%BCt> (ET: 11/12/2019).

²⁰⁶ **Oğuzman/Öz**, s.470; **Tümerdem,Murat**, Sürekle Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü ve Sonuçları, Ankara 2018, s.62; **Kızır, Mahmut**, Borçlu Temerrüdünün Sona Ermesi, Ankara 2012, s.22 vd..

zamanında yerine getirmeyerek gecikmesi ve bu yüzden kural olarak alacaklının ihtarına maruz kalması sonucunda ortaya çıkan bir sorumluluk hali ve sebebidir²⁰⁷.

Sürekli borç ilişkilerinde haklı sebeple fesih temel bir ilke olmakla birlikte Kanunda bu tür feshe ilişkin genel bir düzenleme yoktur. TBK'nın özel hükümlerindeki haklı sebeple feshe ilişkin düzenlemelere bakıldığında kanun koyucunun haklı sebebin belirlenmesinde sözleşmenin devamının çekilmez hale gelmesi kıstasını esas aldığını söyleyebiliriz (örneğin TBK m.331, 617). Öğretide borçlunun temerrüdünün sözleşme ilişkisinin devamının alacaklı için çekilmez hale getirip getirmediği dolayısıyla haklı sebeple fesih imkanı verip vermediği konusu tartışmalıdır. Bir görüşe göre sürekli edimli bir sözleşmede tek bir edimin ifasında temerrüde düşülmesi haklı sebep oluşturmaz ancak bu hal süreklilik taşıyor ise birden fazla edimin ifasında temerrüde düşülmesi haklı sebep olarak nitelendirilebilir²⁰⁸. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlunun temerrüdü nedeniyle sözleşmenin feshi, TBK'nın genel hükümlerinden olan 126.maddesinde düzenlenmiştir. Bu açıklamalara göre borçlunun temerrüdü ile haklı sebeple fesih kavramları arasında bir fark olduğu anlaşılmaktadır.

b.Temerrüdün Şartları

Borçlunun temerrüdünün şartlarını düzenleyen TBK'nın 117.maddesi bütün borç ilişkilerinde uygulanabilen bir maddedir. Borçlunun temerrüdü için öncelikle borcun ifasının mümkün olması ve borcun zamanında ifa edilmemesi gerekir. Ayrıca, borçlunun ifada kusurlu olması gerekli değildir. Ancak temerrüdün sonuçları yönünden kusur önem taşımaktadır²⁰⁹. Şöyle ki kira sözleşmesinde kiraya verenin fesih hakkını kullanması, kira borcunun temerrüt faizini istemesi, borçlunun temerrüde düşmesinde

²⁰⁷ **Tümerdem**, s.64; öğretideki borçlunun temerrüdüne ilişkin tanımlar için bkz. **Akkanat, Halil**, İfade Gecikme ve Borçlu Temerrüdü, Prof.Dr. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul 2000, s.3

²⁰⁸ **Tümerdem**, s.81.

²⁰⁹ **Oğuzman/ Öz**, Cilt 1, s.481; **Eren**, Genel, s.1102; **Tümerdem**, s. 86.

kusurlu olmasına bağılı değildir. Bununla birlikte temerrüt nedeniyle gecikme tazminatı istenebilmesi veya kira sözleşmesinin feshi sebebiyle menfi zararın tazmininin ya da aşkın zararının talep edilebilmesi için borçlunun kusurlu olması şarttır²¹⁰.

Borçlunun temerrüdü için edimin ifasının imkansız olmaması gerekir. İfa sözleşmenin kuruluşu sırasında imkansız ise ortada geçerli bir sözleşme yoktur. Borcun ifası sözleşme kurulduktan sonra imkansız hale gelirse borç sona erer. Bu halde borçlu, imkansızlığın meydana gelmesinde kendisine kusur yüklenemeyeceğini ispatlayamazsa doğan zararı tazminle yükümlüdür. Ancak, kira sözleşmesinde borçlunun kira borcunu ödemede imkansızlığından söz edilemez.

Alacaklının temerrüdünün olduğu hallerde borçlunun temerrüdünden bahsedilemez. TBK m. 106 hükmüne göre *“(1)Yapma veya verme edimi gereği gibi kendisine önerilen alacaklı, haklı bir sebep olmaksızın onu kabulden veya borçlunun borcunu ifa edebilmesi için kendisi tarafından yapılması gereken hazırlık fiillerini yapmaktan kaçınırsa, temerrüde düşmüş olur. (2)Alacaklı, müteselsil borçlulardan birine karşı temerrüde düşerse, diğerlerine karşı da temerrüde düşmüş olur.”*. Örneğin kiracı kiralayanın yanına giderek kira bedelini ödemek istediği veya kira bedelini kiraya verenin ikametine ödemeli posta havalesiyle yolladığı halde kiraya veren, kira bedelini almaktan kaçınırsa temerrüde düşer. Borçlu kiracı bu durumda mütemerrit olmayacağından kiraya veren kira bedelinin ödenmediğinden bahisle kiracıya TBK m.315 e göre ihtar çekemez. Aksi takdirde ihtar haklı ihtar olmadığından feshe esas alınmaz²¹¹. Bu durumda kiracının ihtarın haklı olmasını önlemek için tevdi mahalli tayin ettirmesine gerek yoktur. Ancak kiracı, verilecek süre içinde kiraya verenin kira bedelini almaktan kaçınması halinde tevdi yeri tayin ettirmezse TBK m.315’in uygulanmasından yani tahliyeden kurtulamaz²¹².

²¹⁰ Eren,(Genel),s.1104; Tümerdem, s.86,182

²¹¹ Tandoğan, s.222.

²¹² Tandoğan, s.222.

Tüm borç ilişkilerinde uygulama alanı bulan TBK' nın 117. maddesi borcun muaccel olmasını temerrüdün bir şartı olarak düzenlemiştir. Temerrüdün gerçekleşebilmesi için borcun ifa edilebilir olmasının yanında muaccel olması da gerekir. Bir görüşe göre, alacaklı alacağını talep edebildiğinde ve borçlu da borcunu ifa etmek zorunda olduğunda borç muaccel olur²¹³.

Muacceliyetin ne zaman olacağını taraflar sözleşmeyle kararlaştırabilir. Eğer bir hukuki ilişkinin niteliği muacceliyetin ertelenmesini zorunlu kılmıyorsa TBK m.90 hükmüne göre borcun doğmasıyla birlikte muacceliyet gerçekleşir. Ancak kira sözleşmelerinde TBK'nın 362.maddesinde özel hüküm düzenlendiğinden TBK m.90 uygulanamaz. TBK m.362 hükmü taraflar aksini kararlaştırmamış iseler ve yerel adet de bulunmaması halinde kira bedeli ve yan giderlerin her kira yılının en geç kira süresinin sonunda ödenmesini öngörmektedir.

Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde taraflardan birinin önce ifa yükümlülüğü varsa önce ifayla yükümlü olan taraf borcunu ifa etmeden diğer tarafın edimi muaccel olmaz ²¹⁴. Muaccel bir borcun alacaklısının ifa talebine karşı borçlunun zamanaşımı defini veya karşılıklı bir sözleşme söz konusu ise ödemezlik defini ileri sürmesi temerrüde düşmesine engel olur²¹⁵. Kira alacağı gibi bölünebilir edimlerde ifa edilmeyen edim kısmı için alacaklı borçluyu temerrüde düşürebilir ve temerrüt hükümlerinden yararlanabilir.

TBK m.117 hükmüne göre muaccel bir borcun borçlusu alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer. Ancak taraflar borcun ifa gününü birlikte kararlaştırmışlarsa bu günün geçmesiyle veya sözleşmede taraflardan birine muacceliyet bildirimi ile borcun ifa

²¹³ **Tümerdem**, s.102; **Buz Vedat**, Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Ankara 1998,s.101; **Aral Fahrettin**, Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa, Ankara 2011,s.36; **Barlas Nami**, Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, İstanbul 1992, s.21.

²¹⁴ **Tümerdem**, s.108.

²¹⁵ **Oğuzman /Öz**, s.472.

edileceği günü belirleme hakkı verilmişse bu bildirim ile belirlenen günün geçmesiyle borçlu temerrüde düşer. Bu durumda borçlunun temerrüdü için ihtar gerek yoktur.

Kira sözleşmesinde taraflar kira bedelini ödeme tarihi olarak belirli tarihleri içeren vadeler (örneğin her ayın 3. günü, her yılın ilk ayının 15. günü gibi) TBK m.117/2 hükmü anlamında belirli vade sayılır. Bizim de katıldığımız görüşe göre belirli vadenin sona ermesiyle kiracı kendisine temerrüt ihtar çekilmesine gerek olmadan temerrüde düşer. Bu tarihten itibaren de TBK m.120/1 hükmü uyarınca temerrüt faizinden sorumlu olur²¹⁶. Diğer bir görüşe göre bu düşünce kira bedeli alacağının sözleşmenin başlangıcında doğduğu ve edimlerin dönemlik olarak kısım kısım ifa edildiği hallerde anlam kazanmaktadır²¹⁷. Bu görüşe göre kira borcunun ödenmesi için kararlaştırılan vade, taraflarca borcun doğacağı tarih olarak belirlenen vade olduğu için kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi ancak temerrüt ihtarının yapılmasıyla mümkün hale gelir. TBK' nın 315.maddesinde fesih ihtar yapılmasının borçluyu temerrüde düşürmede etkisini düzenlemediği için sadece fesih ihtarında bulunmak borçluyu temerrüde düşürmek bakımından yeterli değildir²¹⁸. Bu nedenle kiraya verenin önce adi temerrüt ihtarında bulunması daha sonra TBK m.315 kapsamında fesih ihtar çekmesi gereklidir.

Bizim de katıldığımız görüşe göre²¹⁹TBK' nın 315.maddesi kiracının temerrüdü halinde kiraya verene kira sözleşmesini fesih hakkı veren özel bir düzenlemedir. Bu hüküm uyarınca kira bedelini ödemekte kiracının temerrüde düşmesi için TBK m.117/1 hükmü uyarınca temerrüt ihtar çekilmesine gerek yoktur.

²¹⁶ Ural Çınar, s.258; Yavuz/Acar/Özen (ders),s. 274.

²¹⁷ Zevkliler /Gökyayla,(2007), s.277; Gümüş,s.278, 279.

²¹⁸ Gümüş,s.279.

²¹⁹ Ural Çınar, s.259; Yavuz/Acar/Özen,s.237(2012 2018 e uyarlanacak).

Kira sözleşmesinde kira bedelini ödemek için bir gün kararlaştırılmış ise bu günün geçmesiyle²²⁰, aksi halde TBK m.362 uyarınca belirlenen ödeme gününün geçmesiyle kiracı temerrüde düşmüş sayılır.

TBK m.315 kapsamında borçluya ihtar çekilerek kira borcunun ödenmesi için ek süre verilmesinin amacı kiracının kira borcunu ödemekte temerrüde düşürülmesi olmayıp, temerrüde bağlı olarak sözleşmenin sona erdirilmesi ve sonrasında kiralananın iadesi talebinde bulunmaktır²²¹.

Bu görüş uyarınca kiracının kira borcunu ödemede temerrüde düşmesine bağlı sonuçlarla kiraya verenin TBK m.315'e göre fesih ihtarlı süre vermesi ile feshin hüküm ve sonuçları sonraki başlıklarda ayrı ayrı incelenecektir.

Kiraya veren, kiracının kira borcunu ödemekte temerrüde düşmesine rağmen TBK m.315'e göre kira sözleşmesinin feshi için yazılı ihtar çekmek istemeyebilir. Kira sözleşmesinin devamından yana olan kiraya veren kira borcunun temerrüdü nedeniyle temerrüt faizini ve ayrıca temerrüt faiziyle karşılanamayan aşkın zararı isteyebilir. Bu iki husus temerrüdün genel sonuçları başlığı altında incelenecektir.

c.Temerrüdün Genel Sonuçları

aa. Kiracının Temerrüt Faizinden Sorumluluğu

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 11.6.1997 gün ve 1997/11-278 - 529 sayılı ilamına göre *“temerrüt (gecikme) faizi, borçlunun para borcunu zamanında ödememesi ve temerrüde düşmesi üzerine kanun gereği kendiliğinden işlemeye başlayan ve*

²²⁰ “818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 101/2 maddesi hükmü gereği (6098 sayılı TBK’nun 117.maddesi) borcun ifa olunacağı gün sözleşme ile belli edilmiş ise ihtar şartı aranmadan bu günün bitmesi ile borçlu mütemerrit olur. (...)Sözleşmede kira bedelinin peşin ödeneceği kararlaştırılmıştır. Davalı vekili, kira bedellerinin yıllık peşin olarak ödendiğine itiraz etmemiştir. BK.nun 101/2 (TBK.nun 117) maddesi uyarınca kesin vadeye bağlanmış olan bu edimin ifası yönünden borçlunun ayrıca ihtarla temerrüde düşürülmesine gerek bulunmadığından...” Yargıtay 3.HD, 21/03/2017, 2017/341-3458(yayınlanmamıştır).

²²¹ **Ural Çınar**, s.259.

temerrüdün devamı süresince varlığını sürdüren, alacaklının zararın varlığını ve miktarını ve borçlunun kusurunu ispat zorunda kalmaksızın borçlunun ödediği ve miktarı yasalarla belirlenmiş asgari, maktu bir tazminattır.”

Kira borcu, para borcu olduğundan kira borcunu ödemekte temerrüde düşen kiracı kusuru olup olmadığına bakılmaksızın temerrüt faizi ödemekle yükümlüdür. Burada kanun koyucu alacaklının zarara uğradığına ilişkin olarak, aksi ispat edilemez şekilde bir karine getirdiğinden alacaklı zarara uğradığını ispatla yükümlü değildir²²². Kira borcunu vadesinde ödemeyen kiracı ayrıca ihtarla lüzum kalmadan vadeden itibaren temerrüde düşmüş sayılır (TBK m.117/2). Bu halde temerrüt tarihinden itibaren temerrüt faizi işlemeye başlar (TBK m.120/1). Şayet kira sözleşmesinde vade belirlenmemişse tamamlayıcı hukuk kuralı niteliğindeki TBK m.314 hükmü uygulanır. Bu hükme göre “kiracı aksine sözleşme veya yerel adet olmadıkça kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.” . Böylece taraflarca bir vade belirlenmemişse bile kiracının kira bedeli ve yan giderleri ödeme borcu, kanunda belirtilen bu tarihlerde muaccel olacak ve aynı tarihte kiracı temerrüde düştüğü için temerrüt faizi de işlemeye başlayacaktır. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulunun 24/11/1995 tarih ve 1994/2 esas ve 1995/2 karar sayılı kararında “mahkeme kararıyla belirgin hale gelen kira farkı alacağına ayrıca ihtarla gerek kalmaksızın kira tespiti kararının kesinleştiği tarihten itibaren faiz yürütülmesi gerektiğine oy çokluğuyla karar verilmiştir.”. Yargıtay’ın bu kararı TBK m.345’nde ayrıca bir hüküm bulunmadığından TBK’ nın m. 315 ve 352/2 hükümlerinde düzenlenen durumlar için de geçerlidir²²³.

Temerrüt faizinin başlangıç noktası kiracının temerrüde düştüğü an olup temerrüdün sona ermesiyle birlikte son bulur²²⁴.

²²² Oğuzman/Öz, Cilt 1, s.503; Tümerdem, s.149.

²²³ Ural Çınar, s.297.

²²⁴ Oğuzman/Öz, s.509.

Temerrüt faiz oranı kira borcunun ticari nitelik taşıyıp taşımadığına göre değişmektedir. Ticari nitelikte olmayan kira sözleşmelerinde de taraflar temerrüt faiz oranı uygulanmasını kararlaştırabilirler. Şayet böyle bir faiz oranı belirlenmemişse 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunun belirlediği yasal faiz oranı uygulanır. Bu faiz oranı faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre belirlenir. 3095 s. Kanunun 1.maddesi 21/04/2005 tarihli 5335 sayılı Kanunla değiştirilmiş olup, Bakanlar Kuruluna faiz oranını belirleme yetkisi veren 2. fıkraya göre adi işlerde temerrüt faiz oranı 1/05/2005 tarihinden 31/12/2012 tarihine kadar %12 01/10/2006 tarihinden bugüne kadar ise %9 olarak düzenlenmiştir. Ticari nitelikte olmayan kira borcunda temerrüt faiz oranı olarak 3095 sayılı kanunun 2.maddesinin 1.maddeyi yaptığı gönderme nedeniyle yasal faiz oranı uygulanır. Ancak, taraflar yasal temerrüt faiz oranı üzerinde bir oran belirleyebilirler. Bu oran, TBK m.120. maddesinin 2. Fıkrası uyarınca yasal temerrüt faizi oranının %100 fazlasını aşamaz.

Ticari nitelikte kira sözleşmesinde taraflar, kira borcu temerrüt faizini TTK' nın 8. maddesinin 1. fıkrası uyarınca serbestçe kararlaştırabilirler. Taraflar, ticari temerrüt faiz oranı belirlememiş iseler 3095 sayılı Kanunun 2/2 fıkrası uyarınca belirlenecek yıllık yasal temerrüt faizi uygulanır.

Kira bedeli yabancı para olup da temerrüt faizi sözleşmede kararlaştırılmamış ise 3095 sayılı Kanunun 4/a maddesine göre temerrüt faiz oranı belirlenir. Bu belirleme Devlet bankalarının yabancı parayla açılmış bir yıl vadeli mevduat hesabına ödediği en yüksek faiz oranı esas alınarak yapılır.

Temerrüt faizi asıl kira alacağı davası veya icra takibi ile birlikte istenebileceği gibi ayrı bir takibin konusu da olabilir²²⁵.

²²⁵ Ural Çınar, s.306.

İİK m.143'e göre aciz vesikası alınması halinde vesikada yazılı kira alacağı miktarına vesikanın düzenlendiği tarihten itibaren temerrüt faizi yürümez ancak bu halde de müşterek borçlular ile kefiller yönünden faiz işlemeye devam eder.

TBK m.147/1 hükmü uyarınca kira bedeli 5 yıllık zamanaşımına tabidir. TBK m.152 “*asıl alacak zamanaşımına uğrayınca ona bağlı faiz ve diğer alacaklar da zaman aşımına uğramış olur*” hükmünü düzenlemiştir. Bu hükümden anlaşılabacağı üzere temerrüt faizi de asıl alacakla birlikte aynı süre içinde zamanaşımına uğrar²²⁶.

bb.Kiracının Aşkın (Munzam) Zarardan Sorumluluğu

Alacaklının zararının temerrüt faizinden fazla olması halinde bu zararını TBK m.122'ye göre kiracıdan talep edebilir. Maddenin 1.fıkrasında “*alacaklı temerrüt faizini aşın bir zarara uğramış olursa borçlu kendisinin hiçbir kusuru bulunmadığını ispat etmedikçe bu zararı da gidermekle yükümlüdür*” hükmü öngörülmüştür. Bu hüküm, para borçları için borçlunun aşkın zarardan sorumluluğunu düzenlemektedir. TBK'nın kira sözleşmesiyle ilgili hükümlerinde böyle bir düzenleme olmadığından anılan hüküm kira bedelinin bir miktar para olarak kararlaştırıldığı kira sözleşmeleri için de uygulanabilir²²⁷.

Aşkın zararı kiraya verenin ispatlaması gerekir.Bu zarar, kiracının temerrüde düştüğü andan, kiranın fiili ödeme gününe kadar geçen süre içinde oluşan zarardır.Ancak kiracının temerrüde düşmesiyle kiraya verenin uğradığı zarar arasında illiyet bağının (neden-sonuç ilişkisinin) olması gerekir²²⁸.

Munzam zarara, örnek olarak kiraya verenin kiralananı yaptığı masraflar, kiraya veren ile kiraya verenin alacaklısı arasındaki ilişkiden kaynaklı zararlar gösterilebilir. Kira bedelini alamayan kiraya verenin kendi alacaklısına zamanında borcunu

²²⁶ Ural Çınar, s.308.

²²⁷ Ural Çınar, s.313.

²²⁸ Ural Çınar, s.314.

ödememesi nedeniyle temerrüt faizi ve aşkın zararı veya cezai şartı ödemiş ise ödedikleri bu paraları aşkın zarar olarak talep edebilir²²⁹.

Yoksun kalınan kazanç da aşkın zarar kapsamındadır²³⁰. Bizim de katıldığımız görüşe göre paranın enflasyon nedeniyle değer kaybetmesi sonucu para değerinin temerrüt faiz oranından daha fazla düşmesi tek başına aşkın zararın olduğu anlamına gelmeyip, aşkın zararın ayrıca ispatlanması gerekir²³¹.

TBK m.122 aşkın zarar tazmininde kiracının kira bedelini ödememekte kusurunun olmasını aramaktadır. Anılan hükümle borçlunun kusurlu olduğu varsayıldığından kiracı, temerrüde düşmede kusursuz olduğunu ispat etmekle yükümlüdür. Kiracının aciz halinde bulunması veya ödeme güçlüğü içinde bulunması sebebiyle kira borcunu ödeyememesi kiracının kusursuz olduğu anlamına gelmemektedir²³².

Aşkın zararın ispatı ise kiraya verene ait olup, zarar miktarını tam ispat kuralıyla ispatlaması gerekmektedir. Aksi halde TBK m.114/2 hükmünün göndermesiyle aynı Kanunun m.50/2 hükmü uyarınca kusurun ağırlığına ve olayın özelliklerine göre tazminat miktarını hakim takdir eder.

Aşkın zarar, faiz gibi alacağa bağlı olmayıp aksine temerrüt sonucu oluşan zararın tazminine ilişkin bağımsız bir borç niteliğindedir. Dolayısıyla zamanaşımı TBK m.146 hükmü uyarınca aşkın zararda 10 yıldır. Bu zamanaşımı munzam zarardan doğan alacağın muacceliyet tarihinden başlar²³³.

Kiracı, kira bedelini ödemez ise kiraya veren, TBK m.315 hükmüne göre (ürün kirasında TBK m.362) kiracıya yazılı süre verir. Bu süre içinde kira borcu ödenmezse sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.

²²⁹ Ural Çınar, s.315.

²³⁰ Ural Çınar, s.316; yoksun kalınan kar olayların normal akışına ve yaşam deneyimlerine göre alacaklının malvarlığında olması muhtemel artışın temerrüt nedeniyle ortaya çıkmamasıdır (Eren genel, s.1106).

²³¹ Çınar, s.318; Oğuzman /Öz (Cilt 2),s.512; Ayrancı, Hasan, Türk Borçlar Hukukunda Munzam Zarar (BK m.105), Ankara 2006, s.165

²³² Çınar, s.321.

²³³ Çınar, s.324.

D. KİRAYA VERENİN FESHİ İHTAR EDEREK SÜRE VERMESİ

TBK'nın sürekli edimli sözleşmelerde borçlunun temerrüdüne ilişkin 126.maddesinde ifasına başlanmış sürekli edimli sözleşmelerde, borçlunun temerrüdü halinde alacaklı, ifa ve gecikme tazminatı isteyebileceği gibi sözleşmeyi feshederek, sözleşmenin süresinden önce sona ermesi yüzünden uğradığı zararın giderilmesini de isteyebileceği düzenlenmiştir. Öğretide, bu maddeye göre alacaklının borçlunun temerrüde düşmesi halinde aynen ifadan vazgeçip sözleşmeyi feshederek sözleşmenin vaktinden önce sona ermesi nedeniyle uğradığı zararların tazminini isteyebilmesi için kural olarak borçluya ek süre vermesi gerekli görülmektedir²³⁴. Ancak alacaklı süre verirken süre içinde borcun ifa edilmemesinin sonuçlarıyla ilgili bir ihtar yapmak zorunda değildir²³⁵. TBK'da ek süre verilmesinin şekline veya verilecek sürenin miktarına ilişkin bir belirleme de yapılmamıştır²³⁶.

Kanun koyucu, kira sözleşmesinin kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle feshi özel bir düzenleme öngörmüştür. TBK m.315'e göre kiraya verenin kira sözleşmesini feshedebilmesi için kiracıya kiralananın konusuna göre en az 10 veya 30 günlük süre tanıyarak kira bedelini ödemesi için ikinci bir şans vermesi, kira bedelinin bu süre içinde de ödenmemesi halinde sözleşmenin sona ereceğini yahut sözleşmeyi sona erdirebileceğini yazılı olarak ihtar etmesi gerekir.

Kanunda konut ve çatılı iş yeri kiralalarında kiracının kira bedelini ödemedede temerrüde düşmesi hali için 315.maddenin yanında kiraya verene sözleşmeyi feshedebilmesi için başka bir yol daha tanınmıştır. Kanunun m. 352/2 hükmüne göre *“kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep*

²³⁴ Tümerdem, s.192; Oğuzman/Öz, (Cilt 1), s.540.

²³⁵ Bkz.dip not :533' de yer alan yazarlar, Tümerdem, s.195.

²³⁶ Tümerdem, s.196;

olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.”

Bu bölümde TBK m.315 hükmüne göre sözleşmenin sona erdirilebilmesi için kiralananın tesliminden sonra muaccel olmuş bir kira bedelini ödemede temerrüde düşen kiracının kendisine verilen sürede borcunu ifa etmemesi şartını inceleyeceğiz.

1.Sürenin İçeriği ve Şekli

a.Kiracıya Ödemediği Kira Bedelini Ödemesi İçin Süre Tanınması

Kanun koyucu 315.madde ile kira sözleşmesinin temerrüt nedeniyle feshinde genel hükümlerden (TBK m.126) farklı olarak kiraya verenin kiracıya borcunu ifa etmesi için vereceği ek sürenin alt sınırını belirlemiştir. TBK m.315/2’ye göre verilecek bu süre konut ve çatılı iş yeri kiralalarında en az 30, diğer kira sözleşmelerinde ise en az 10 gün olmalıdır²³⁷.

Söz konusu hüküm, emredici olup, tarafların anlaşarak bu sürelerden daha kısa bir süre belirlemesi mümkün değildir. Tarafların bu yöndeki anlaşmaları TBK m.27 hükmü uyarınca kesin hükümsüzdür²³⁸. Bununla beraber hükümde kiracıya tanınan sürelerin en az 10 veya 30 günlük süre olması gerektiğinden bahsedildiği için tarafların bunlardan daha uzun bir süre belirlemeleri veya kiraya verenin bildiriminde kiracıya daha uzun bir süre tanınması mümkündür. Kiraya verenin bildirimde kiracıya daha uzun

²³⁷ Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunun 260. maddesinde altı ay veya daha fazla müddetli icarlarda otuz günlük ve daha az müddetli icarlarda altı günlük bir süre öngörülmüşken TBK m. 315 söz konusu süreleri sözleşmenin süresine göre değil, konusuna göre belirlemiştir.

²³⁸ **Eren**, Özel, s.386; **Yavuz/Acar/Özen**, s.514.

bir süre tanımış olması halinde, kiracı için bu süre kazanılmış hak olur. Kiraya veren verdiği süre dolmadan yasal sürenin dolduğundan bahisle sözleşmeyi feshedemez²³⁹.

Fesih ihtarlı süre bildirimi, diğer şartları taşıyor olmasına rağmen bildirimde kanunda öngörülen sürelerden daha kısa bir süre tayin edilmişse bu bildirimin TBK m.315 anlamında feshe imkan sağlayıp sağlamayacağı konusunda öğretide iki farklı görüş bulunmaktadır. Bunlardan birine göre bu şekilde yapılan bildirim TBK ‘nın emredici 315.maddesine aykırı olduğundan kesin hükümsüzdür. Dolayısıyla böyle bir bildirim yapmanın bildirim yapmaktan bir farkı olmadığından kiraya verenin sözleşmeyi fesih imkanı da yoktur²⁴⁰. Diğer görüşe göre kiraya veren, kiracıya bildirimde kanunda belirtilenden daha kısa bir süre tanımış ancak kanunda belirtilen asgari sürenin sonuna kadar kiracının ödeme yapmasını beklemişse, bildirimi hükümsüz saymama, kiracının beklenen süre boyunca borcunu ifa etmemesi halinde kiraya verene fesih imkanı tanımak gerekir. Kiracının kanundaki asgari süreler geçene kadar ifada bulunmayıp, sonrasında tanınan sürenin kanuna aykırı olduğundan bahisle geçersiz olduğunu ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması anlamına gelir. Çünkü kiracı, her ne kadar yasaya uygun bir süre tanınmamışsa da kiraya verenin fesih iradesi ile süre tanıdığını bildirimden anlamış olmasına rağmen kanunda öngörülen asgari süre boyunca borcunu ifa etmeyerek, yasaya uygun süre verilseydi de ödeme yapmayacağını göstermiş olmaktadır. Kaldı ki kiracı, muaccel kira bedelini sözleşme feshedilse de edilmese de ödemek zorundadır. Bu nedenle kiracının bildirimde tanınan süreyi kaçırdığı için kira bedelini ödemediği savunması dinlenemez. Bu düşünceye göre kanuna aykırı süre verilmesi halinde borcunu yasal asgari süre boyunca da ifa etmeyen

²³⁹ “Taraflar arasında imzalanan 01.12.2012 tarihli kira sözleşmesi ile kiralananın bar/kafe olduğu ancak buna rağmen borçluya ödeme emrinde 60 günlük süre verildiği anlaşılmakla 60 günlük ödeme süresi davalı yönünden kazanılmış hak oluşturmaktadır. 60 günlük ödeme süresinin dolması beklenmeden alacaklı icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunamaz.” Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 06/11/2014, 2014/10030-12090 (yayımlanmamıştır).

²⁴⁰ **Tunaboğlu Müslüm**, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Ankara 2013, s.227.

kiracıya yönelik yapılan yalnızca süre verilmesine ilişkin bildirim geçerli olup, kiraya verenin asgari sürenin dolmasından önceki fesih bildirimi her halde geçersiz olacaktır²⁴¹.

Bildirimde ödenmesi istenilen kira bedelinin kiralananın tesliminden sonra muaccel hale gelmiş ancak kiracı tarafından ödemede temerrüde düşülmüş kira bedeli olması gerekir. Teslimden önce muaccel hale gelen kira bedelinin ödenmesi için verilen süre feshe esas olmayacağı gibi henüz muaccel hale gelmemiş kira alacakları için de önceden ihtarda bulunarak vadeden sonra tanınan sürelerde de ödeme yapılmadığından bahisle sözleşmeyi feshetmek mümkün değildir. Zira bu halde haklı bir ihtarın varlığından söz edilemez²⁴².

Belirtmek gerekir ki gerçek borçtan daha fazla bir miktarın ödenmesinin talep edilmiş olması, fesih ihtarlı süre bildirimini geçersiz kılmaz. Kiracının, gerçek kira borcunu ödememesi halinde bu bildirim, TBK m.315 anlamında feshe esas olur²⁴³.

Yine uygulamada bildirimde açıkça sürelerden bahsedilmese de, TBK m.315 hükmünün uygulandığının belirtilmesi de geçerli kabul edilmektedir²⁴⁴.

Bunların dışında mülga Borçlar Kanunundan farklı olarak TBK m.315 hükmüne göre verilecek ödeme sürelerinde kira sözleşmesinin uzun veya kısa süreli ya da belirli veya belirsiz süreli olmasının bir önemi yoktur.

²⁴¹ **Yavuz/Acar/Özen**, s.514 ve dip not 353 de anılan yazarlar; **İnceoğlu**, Cilt 1,s.275.

²⁴² **Burcuoğlu**, s.223; “Taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi 15/02/1996 başlangıç tarihli ve 6 ay süreli olup, ödeme şeklinin aydan aya peşin olduğu belirtilmiştir. Kira bedelinin ödenmesi için kesin bir tarihin belirlenmediği, başka bir ifade ile ödemenin kesin vadeye bağlanmadığı, böyle hallerde kira borcunun ödenmesi için 3 günlük bir sürenin bulunduğu yerleşmiş uygulamalardandır. Bu durumda kira akdinin başlangıç tarihine göre kira borcu en erken her ayın 18’inde muaccel olacaktır. Mayıs 1997 kirası için icra takibi, kira muaccel olmadan 16.05.1997 tarihinde yapılmış olmakla haklı ihtar kabul edilemez.” Yargıtay (kapatılan) 6. HD, 27.10.1998, 1998/1247-1189, **Ural Çınar**, s.287; “henüz muaccel olmayan kira parası için kiracıya gönderilen ihtarname ile temerrüt oluşmaz ”, Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 20.03.1995, 1995/2801-2998, YKD,1995, s.1545(yayınlanmamıştır).

²⁴³ **Doğan**, s.291; **Feyzioğlu**, s.546-547;“daha önceki tespit kararı ile kesinleşmiş kira miktarı 56.502.45 Lira olup, bu miktarın üstünde kira talep etmesi ihtarları geçersiz göstermeyeceğinden ve davalı kiracı istenilen kira kira dönemleri ile ilgi aylık 56.502.45 lirayı 30 günlük süre içinde yatırmamış olduğundan temerrüt gerçekleşmiş olup tahliye karar verilmesi gerekirken...” Yargıtay (kapatılan) 6.HD,29.06.2004, 2004/5263-5373(yayınlanmamıştır).

²⁴⁴ Yargıtay (Kapatılan) 6.HD, 11.02.1988, 1987/13869 e., 1988/1917 k.; Yargıtay (Kapatılan) 6.HD, 06.02.1996, 1996/923-1108, **Erdoğan**, s.633-634.

b. Kiracıya, Verilen Sürede Kira Bedelini Ödemezse Sözleşmenin Feshedileceğinin İhtar Edilmesi

TBK m. 315 hükmüne göre sözleşmenin feshedilebilmesi için kiraya verinin kiracıya, bildirilen süre içinde borcunu ifa etmezse sözleşmeyi feshedeceğini ihtar etmesi gerekir.

Süre bildiriminde fesih ihtarında bulunulmaması veya sadece yasal yollara başvurulacağının ihtar edilmesi halinde, TBK m.315 anlamında geçerli bir bildirimin varlığından söz edilemez²⁴⁵. Bu durumda kiraya veren, kiracının verilen sürede borcunu ifa etmediğini ileri sürerek sözleşmeyi feshedemez, tahliye davası açamaz. Fesih ihtarsız süre verilmesi, TBK m.315 anlamında feshe esas olmasa da TBK m. 352/2²⁴⁶ hükmüne göre haklı ihtar oluşturur.

Kiraya verenin, bildiriminde sürenin sonunda yasal yollara başvuracağını belirtmesi fesih ihtar şartını gerçekleşmesi için yeterli olmasa da mutlaka “fesih” kelimesini kullanmasına da gerek yoktur. “*Evi başkasına kiralayacağım*” veya “*evi boşaltmanızı rica ediyorum*” gibi ifadeler kullanabileceği gibi, tahliye davası ya da tahliye ihtarlı ilamsız icra takibi başlatacağını bildirmesi halinde de fesih ihtar yapılmış sayılır²⁴⁷. Mülga Borçlar Kanunu zamanında hakim olan görüşe göre kira sözleşmesinin sona ermesi, her halde mahkemece verilen tahliye kararının kesinleşmesiyle

²⁴⁵ “İhtarname, ödenmeyen kira bedellerinin 30 gün içinde ödenmesi, aksi halde hukuk mahkemelerinde dava açılacağı ve takip başlatılacağı bildirilmiş olmasına rağmen, sözleşmenin feshedileceği ve davalı aleyhinde tahliye davası açılacağı hususları açıkça belirtilmemiştir. Kiraya veren tarafından keşide edilecek temerrüt ihtarnamesinde kira bedelinin otuz gün içinde ödenmesi gerektiği, bu süre içinde ödenmediği takdirde akdin feshiyle tahliye davası açılacağı hususunun ihtaren bildirilmesi zorunlu olup, bu haliyle davaya dayanak ihtarname tahliyeye yönelik hukuki sonuç doğurmayacağından, tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekir” Yargıtay 3.HD,25.04.2018, 2017/14141, 2018/4525(yayımlanmamıştır).

²⁴⁶ “Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.”

²⁴⁷ “davalıya gönderilen ihtarnamede verilen mehil içinde kira parasının ödenmemesi halinde tahliye davası açılacağı belirtilmiştir. İhtarname, tahliye istemi ibaresi akdin feshini de kapsar(...) bu itibarla kanuna uygun olarak düzenlenmiş olan bu ihtarnamenin...”, Yargıtay 6. HD, 22.03.1973, 1973/933-733; Yargıtay 6. HD, 06.02.1995, 1995/957-1087(yayımlanmamıştır).

gerçekleştikten Yargıtayca tahliye davası ile sözleşmenin feshi eş anlamlı addedilerek ihtarnamede tahliye davası açılacağı bildirilmiş olması yeterli kabul ediyordu²⁴⁸. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile kiracının temerrüdü nedeniyle sözleşmenin feshinin kiraya verenin bozucu yenilik doğuran varması gerekli tek taraflı irade beyanıyla gerçekleşeceği kabul edilmiş, bu durumda sözleşmenin feshi için tahliye davası açılması zorunluluğu ortadan kalkmışsa da benimsenen görüşün 6098 sayılı Kanun döneminde de uygulanması hatalı olmayacaktır. Zira, pratikte sözleşmenin feshinin taraflar için en önemli sonucu kiracının kiralananı iade borcunun doğması olup, tahliye davası zaten fesholan sözleşmenin tasfiyesi anlamındadır. Dolayısıyla bildirimdeki aksi takdirde tahliye davası açılacağı ihtar 315.maddenin amacını gerçekleştirilmede yeterli olmaktadır.

Yargıtay, bildirimde TBK m.315 hükmünün uygulanacağını belirtilmesi halinde de bildirimin fesih şartını taşıdığını kabul etmektedir. Öğretideki kimi görüşlere göre ise bildirimde açıkça sözleşmenin feshedileceğinin ihtar edilmesi gerekir Kanun maddesine yahut sözleşme hükmüne atıf yapmak yeterli değildir²⁴⁹.

Belirtmek gerekir ki Kanuna göre bildirimde verilen sürede kira bedelinin ödenmemesi halinde sözleşmenin feshedilebileceğinin ihtar edilmemesi halinde kiraya verenin TBK m.315 hükmüne göre sözleşmeyi feshetmesi mümkün değilse de bildirimde kira verenin şarta bağlı fesih beyanında bulunması gerekli değildir. Daha açık bir anlatımla, kiraya veren, yazılı bildiriminde, süre sonunda kira sözleşmesinin fesholacağını beyan etmeyip, yalnızca fesih ihtarında bulunarak sözleşmeye feshedip etmeme yetkisini sonraya saklayabilir. Bu durumda sözleşmenin feshi için süre sonunda ayrıca fesih beyanında bulunması gerekir.

²⁴⁸ Eski Kanun döneminde verilen sürenin semeresiz kalmasıyla sözleşmenin kendiliğinden sona erdiğini benimseyen görüşe göre de Yargıtay'ın bu içtihadı kabul edilmekteydi, **Yavuz Nihat**, Kira Hukuku, Ankara 2017,s.229; **Burcuoğlu**, s.256.

²⁴⁹ **Aral/Ayrancı**, s.275.

c.Fesih İhtarlı Sürenin Yazılı Olması ve Uygulamada Kabul Edilen Diğer

Şekil Şartları

TBK m.315 hükmü feshe esas olacak ihtarlı süre bildiriminin geçerliliğini²⁵⁰ açıkça yazılı yapılması şartına bağlamıştır. Bahsedilen yazılı şekil şartı adi yazılı şekil şartıdır. Ancak bildirimin resmi yazılı olarak noter aracılığıyla yapılması evleviyetle mümkündür. Bunun dışında bildirim posta göndermek, telgraf çekmek suretiyle yapılabileceği gibi kiralanan taşınmaz ise tahliye talepli icra takibi başlatmak suretiyle de yapılabilir. Bu halde ödeme emri yazılı bildirim yerine geçer²⁵¹. İcra İflas Kanununun 269.maddesine göre *“takip adi kiralara veya hasılat kiralalarına mütedair olur ve alacaklı da talep ederse ödeme emri, Borçlar Kanununun 260 (TBK m.315) ve 288 (TBK m.362)inci maddelerinde yazılı ihtar ve kanuni müddet geçtikten sonra icra mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılması istenebileceği tebliğini ihtiva eder.”*. İcra dairesince çıkartılacak ödeme emrinin ödeme için Kanunda aranılan süreyi ve tahliye ihtarını ihtiva etmesi gerekir²⁵². Öte yandan takip talebinde alacaklının İİK m.269 hükmüne göre TBK m.315 de yer alan ihtarın ve kanuni süreler geçtikten sonra

²⁵⁰ Öğretide geçerlilik şekli olarak kabul edilmektedir, **Yavuz /Acar/Özen**, s.513.

²⁵¹ “İ.İ.K.269/1 maddesi ve dava tarihinde yürürlükte bulunan 6098 sayılı TBK' nun 315.maddesi(yürürlükten kaldırılan 818 sayılı BK' nun 260.maddesi), İİK. nun 269/b-4 maddesi hükümleri gereğince borçluya gönderilen ihtarlı ödeme emri TBK. nun 315.maddesinde yazılı ihtar yerine geçer.”, Yargıtay 3.HD, 13/12/2017, 2017/7561-17539; Yargıtay (kapatılan) 6.HD,06/03/2014, 2014/1060-2690(yayımlanmamıştır).

²⁵² “Davaya dayanak yapılan takip talepten önce tahliye isteği bulunmadığı ve öte yandan İİK nun 269/1. maddesi yollaması ile uygulanması gereken Türk Borçlar Kanununun 315. maddesinde yer alan yasal otuz günlük ödeme süresinin verilmesi öngörüldüğü halde, ödeme emrinde itiraz ve ödeme süresinin 7 gün olarak belirtildiği görülmektedir. Davacı tahliye isteminde bulunabilmesi için takip talepten önce tahliye talebinin bulunması zorunludur. Bu nedenle, Mahkemece, ödeme emrinin temerrüde esas alınamayacağı ve yasal koşulları içermeyen ödeme emrinin hukuki sonuç doğurmayacağı hususları gözetilerek tahliye isteminin reddine karar vermek gerekirken, yazılı şekilde tahliye karar verilmesi doğru değildir.”,Yargıtay 3.HD, 2017/7361 e.,2019/4991 k.; ““genel haciz yoluyla takip” yapılmış, ancak 30.07.2010.tarihli takip talebinde tahliye isteminde bulunulmamıştır. Takip talebinde tahliye istemi bulunmadığından, hukuki sonuç doğurmayan ödeme emri nedeni ile, davacı tahliye isteminde bulunamaz. Bu eksikliğin sonradan giderilmesi de mümkün değildir”, Yargıtay (kapatılan) 6.HD,30.11.2011, 2011/8693-13442; “Davacı, 02/01/2013 tarihinde başlatmış olduğu haciz-tahliye istekli icra takibi ile kira alacağının tahsilini talep etmiş, davalı kiracıya 7 gün ödeme süreli, örnek 7 ödeme emri tebliğ edilmiştir. Yukarıda açıklandığı gibi, davalı kiracının temerrüde düşürülebilmesi ve kiralanan tahliye edilebilmesi için en az 30 gün ödeme süresi verilen ödeme emrinin davalıya tebliğ edilmesi gerekmektedir. Otuz günlük ödeme süresi verilmeyen ödeme emrine dayalı olarak açılan davada, temerrüt koşullarının gerçekleşmediği”, Yargıtay 3. HD, 19.03.2019, 2017/5163 e.,2019/2238(yayımlanmamıştır).

kiracının kiralananndan tahliye edilebileceğinin tebliğ edilmesine yönelik bir talebi yoksa, icra dairesince ödeme emri bir şekilde TBK m.315 e uygun olarak çıkartılmış olsa da, bu ödeme emri, yasal dayanağı bulunmadığından feshe ve dolayısıyla tahliyeye esas alınamaz²⁵³. Bununla birlikte Yargıtay takip talebinde örnek no 13(önceki yönetmeliğe göre no:51)'e göre ödeme emri düzenlenmesinin istenilmesi ödeme emrinin yasal dayanağını oluşturması açısından yeterli görmektedir²⁵⁴. Yine Yargıtay 3.Hukuk Dairesi (kapatılan 6.HD) de Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin bu içtihadına paralel olarak bildirimde TBK m.315 hükmünün uygulanacağını belirtilmesi halinde de bildirimin fesih şartını taşıdığını kabul etmektedir²⁵⁵.

Yazılı olarak yapılacak bildirimin, ifa talebi, süre verme ve fesih uyarısını içermesinin yanı sıra, kiracıya, kiraya verene ve kiralananana ait bilgiler ile ödenmeyen kira bedeli veya yan giderlerin miktarı ve ait oldukları dönem²⁵⁶ bilgilerini de içermesi gerekir.

²⁵³ **Burcuoğlu**, s.257; “olayımızda davacı bizzat keşide ettiği temerrüt ihtarnamesine dayanmamış alacak isteğiyle ilgili icra takibindeki ödeme emrine dayanarak bu davayı açmıştır. (...) icra takibinin asıl dayanağını teşkil eden 02/03/1993 tarihli takip taleptanesi sadece alacak istemine ilişkindir ve haciz yoluyla takip istenmiştir. O taleptanede tahliye istemi mevcut değildir. Bu sebeple icracı keşide edilen ödeme emrinde ödemenin yapılmaması halinde tahliye istenebileceğine ilişkin uyarının bir dayanağı bulunmamaktadır. Hal böyle olunca davanın dayanağı olan ihtarnamenin yasal unsurları taşıdığı kabul edilemeyeceğinden davanın reddi icap eder.”Yargıtay HGK, 27/04/1994, 1994/213-259; “takip taleptanesinde temerrüt halinde tahliye isteğinin mevcut olmamasına, istek dışında 51 örnek ihtarlı ödeme emri tanzim ve tebliğinin alacaklıya tahliye hususunda munzam bir hak bahşetmeyeceğine binaen varit olmayan temyiz itirazlarının reddiyle ”Yargıtay 12. HD, 24/11/1988, 1988/2341-14229; (yayımlanmamıştır).

²⁵⁴ “Takip taleptanesinde kira alacağının tahsili için 51 örnek(yeni yönetmeliğe göre 13) ödeme emrinin tebliği istenilmiştir. Bu istem 51 örnek ödeme içerdiği ihtar nedeniyle tahliye istemi niteliğindedir. Bu nedenle kira borcunun kısmen süresinde ödenmediği de göz önünde bulundurularak, akdin feshi ve tahliyeye karar vermek gerekir...”Yargıtay 12. HD, 14.10.1985, 1985/2376-8119, YKD,1986, S.2, s.237; (yayımlanmamıştır).

²⁵⁵ “ihtarname ile BK 260.maddesi uyarınca verilen otuz günlük süre içinde birikmiş kira ödenmediği takdirde bu madde ahkâmının tatbik olunacağı ihtar olunmuştur. İhtarname bu madde ahkâmı hakkınızda tatbik edilecektir sözü akdin feshini tazammum eder. ve bu söz başka türlü yorumlanamayacağı cihetle ihtarname kanuni şartları haiz bulunmuştur.”, Yargıtay (kapatılan) 6. HD, 01.04.1968, 1968/72-1655(yayımlanmamıştır).

²⁵⁶ “temerrüt ihtarının hukuki sonuç doğurabilmesi için yasal koşulları taşıması gerekir. Şöyle ki ihtarda istenilen kiralara açıkça belirtilmesi, ödenmesi için yasal 30 günlük süre verilmesi, ödenmediği takdirde akdin feshi ile tahliye davasının açılacağını belirtilmesi zorunludur” Yargıtay (kapatılan) 6. HD,25.02.1992, 1992/2394-2783;“ihtar konusu ayların belirtilmemiş olması davanın reddini gerektirmez” Yargıtay 6.HD 15/06/1987, 1987/5183-7077(yayımlanmamıştır).

Verilen süre açıkça belirtilmeden, kanuni süre içinde kira bedelinin ödenmesinin istenmesi halinde feshe esas bir bildirimin varlığından söz edilemez²⁵⁷.

Fesih ihtarlı süre bildirimini tüm kiraya verenlerin birlikte tüm kiracılara yapılması gerektiği kabul edilmektedir. Kiraya verenin ölmesi halinde mirasçılarının tamamı tarafından ya da tereke temsilcisi²⁵⁸ tarafından bildirimde bulunulması gerekir. Aksi halde gönderilen bildirim feshe esas alınamaz²⁵⁹. Eksiklik sonradan giderilemez.

2. Kira Bedelinin Verilen Süre İçinde Ödenmemesi

TBK m. 315'e göre sözleşmenin feshedilebilmesi için son olarak, kiracının kendisine yazılı fesih ihtarıyla verilen sürede de temerrüde düştüğü ve ihtarda belirtilen kira bedelini veya yan gideri tam olarak ödememiş olması gerekir. Eksik ifa sözleşmenin feshine engel olmaz²⁶⁰.

Yukarıda *kira bedeli borcu* başlığı altında yaptığımız kira bedeli borcunun ifa yeri ve şekline ilişkin açıklamalar burada da geçerlidir²⁶¹. Kiracı, doğru kişiye doğru şekilde doğru miktarı ödemesi kira sözleşmesinin feshiyle karşı karşıya kalacaktır. Kiracı, verilen sürede temerrüde düştüğü kira bedelini veya yan giderleri ödemek yerine kiraya verenden alacağı varsa takas beyanında da bulunabilir²⁶².

²⁵⁷ **Aydınlyım Suat**, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara 1973, s.26.

²⁵⁸ Yargıtay 3. HD, 21/06/2017, 2017/11518-10578 (yayımlanmamıştır).

²⁵⁹ “Feshi ihbar, temerrüt ihtarı ve iki haklı ihtar gibi akdin feshine neden olacak ve dava şartını oluşturacak hallerde bütün ilgililerin ihtarı veya ihbarı birlikte göndermeleri gerekir. Bu durumda dava şartı olan ihtarların tüm mirasçılar tarafından keşide edilerek gönderilmesi gerekmektedir. Mirasçılardan sadece biri tarafından düzenlenen ihtarname esasen hukuki sonuç doğurmaz. Bu hukuki noksanlığın sonradan giderilmesi mümkün olmadığından mirasçılardan biri tarafından yapılan ihtarlara dayalı olarak iki haklı ihtar nedeniyle tahliye kararı verilemez.”, Yargıtay 3.HD, 13.02.2017, 2017/1432-1620 (yayımlanmamıştır).

²⁶⁰ “muaccel hale gelen kira bedellerinin tamamı ödenmezse kira sözleşmesi feshedilebilir” Yargıtay (kapatılan) 6. HD, 22/03/2004, 2004/1915-1906(yayımlanmamıştır).

²⁶¹ “Kira parası götürülüp kiralayanın ayağında ödenmesi gereken borçlardan olduğu için ona götürülerek elden verilmesi veya giderleri kiracıya ait olmak koşuluyla konutta ödemeli olarak gönderilmesi gerekir. Buna uygun olmayan ödemeler yasal değildir. Ancak taraflar arasında buna aykırı bir ödeme teamülü yerleşmiş ise ona uygun ödeme de geçerli sayılır”, Yargıtay (kapatılan)6. HD, 20.03.1995,1995/2801-2998, YKD,1995,s.1545.

²⁶² **Tandoğan**, s.216.

Kiracı, verilen süre içinde kiraya verene kira bedelini konutta ödemeli olarak postaya vermiş ancak kiraya verene süre bittikten sonra ulaşmışsa Yargıtay, postadaki gecikmeden kiracının sorumlu tutulamayacağı gerekçesiyle ödemeyi süresinde kabul etmektedir²⁶³.

Kiracıya tanınan konut ve çatılı iş yeri kiralarında en az 30, diğer kiralarda (ürün kirası hariç) en az 10 günlük süre yazılı fesih ihtarlı bildirimin kiracıya tebliğinden itibaren başlar. Sürelerin hesabında tebliğden sonraki gün sürenin ilk günü sayılır²⁶⁴(TBK m.315/2-son cüm.²⁶⁵).

Sürenin son günü bir tatil gününe denk gelirse, kira sözleşmesinde bu yönde bir düzenleme bulunmadığı takdirde TBK m.93/1 hükmünün uygulanması gerekir. Buna göre *“ifa zamanı veya sürenin son günü, kanunlarda tatil olarak kabul edilen bir güne rastlarsa, kendiliğinden bu günü izleyen ve tatil olmayan ilk güne geçer.”*. Bu halde kiracı uzayan günde borcunu öderse kiraya veren sözleşmeyi feshedemez²⁶⁶. Bu düzenlemeyle ifayı yapacak borçlunun tatil günlerindeki dinlenme hakkının korunması amaçlanmıştır. Hükme göre yalnızca sürenin son gününün tatil gününe rastlaması halinde sürenin tatil olmayan ilk güne kadar uzayacağı öngörülmüştür. Yoksa sürenin içinde kalan tatil günlerinin süreye bir etkisi yoktur. Tatil günlerinin belirlenmesinde

²⁶³ “konutta ödemeli olarak PTT’ye yapılan ödeme yasal ödemedir. PTT’nin alıcıya geç ödemesi kiracının kusurundan doğmadığından bundan kiracıyı sorumlu tutmağa ve böylece alıcıya yapılan ödeme tarihini esas almağa imkan yoktur.”, Yargıtay (kapatılan) 6. HD, 23.12.1983, 1983/13192-13303, YKD, 1984, s.735 vd; “gönderilen havalenin alıcısına ihbarlandığı ve alıcının havaleyi almaya gelmediği bildirilmiştir. Davaya ve ihtara konu edilen kira parası davalı tarafından temerrüt ihbarnamesinin keşide edilmesinden önce davacı adresine konutta ödemeli olarak gönderildiğine göre temerrüt olgusunun gerçekleştiğinden söz edilemez.”, Yargıtay (kapatılan) 6. HD, 15.06.2004, 2004/4833-4942; Yargıtay bir kararında kiracının PTT havalesi ile yaptığı ödemede ödeme gününü paranın icra dosyasına girdiği tarih değil, PTTye verildiği tarih olarak kabul etmiştir: “Dosyada mevcut PTT havalesinden 13.08.2007 tarihli havalenin icra müdürlüğüne 1060.-YTL olarak gönderildiği anlaşılmaktadır. Toplu tahsilat makbuzundan paranın dosyaya girişinin 04.09.2007 tarihi olduğu görülmektedir. PTT’ye yatırılan tarih ödeme tarihi olup PTT’deki gecikmeden borçlu sorumlu tutulamaz. Davalı borçluya ödeme emri tebligatı 13.07.2007 tarihinde yapıldığına göre davalı yasal ödeme süresi olan otuz gün içinde 13.08.2007 tarihinde tam ödemede bulunduğundan temerrüdün olduğundan söz edilemez” Yargıtay (kapatılan) 6 HD, 03.04.2008, 2008/2468-4155 (yayınlanmamıştır).

²⁶⁴ Mülga BK’nın m.260 hükmünde sürenin kiracıya tebliğ edildiği gün başlar deniliyordu. Ancak, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulunun 22.06.1966 tarihli 8 esas 8 karar sayılı 28.07.1966 tarihli resmi gazetede yayınlanan kararıyla sürenin hesabında tebliğ edildiği günün sayılmayacağı kabul edilmişti.

²⁶⁵ “Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.”.

²⁶⁶ **Akyiğit Ercan**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012, s.291.

17/08/1981 tarih 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun esas alınır.

Fesih ihtarının tahliye talepli icra takibi başlatmak suretiyle yapılması halinde borçlu kiracının ödeme süresi ödeme emrinin tebliğ edildiği günün ertesi gününden itibaren işlemeye başlar. Sürenin son gününün adli tatile denk gelmesi halinde HMK m.104²⁶⁷ hükmü uygulanmaz²⁶⁸.

Öte yandan yine sözleşmede aksine anlaşma yoksa kiracının TBK m.94 hükmü²⁶⁹ gereği alışılmış iş saatlerinde borcunu ifa etmesi gerekir²⁷⁰. Hükümün mefhumu muhalifinden kiraya verenin kiracının alışılmış iş saatleri dışındaki ifa talebini kabul etmek zorunluluğu yoktur.

Kiracı kiraya verene verilen süre içinde kira bedelini vermek istemiş ancak kiraya veren haklı bir sebep olmamasına rağmen ifayı kabul etmemişse kiracının tevdi mahalli tayin ettirerek kira bedelini buraya ödemesi gerekir. Aksi takdirde fesihten kurtulamaz²⁷¹.

²⁶⁷ 6100 sayılı HMK ‘nın adli tatilin sürelerine etkisi başlıklı 104. Maddesine göre “Adli tatile tabi olan dava ve işlerde, bu Kanunun tayin ettiği sürelerin bitmesi tatil zamanına rastlarsa, bu süreler ayrıca bir karara gerek olmaksızın adli tatilin bittiği günden itibaren bir hafta uzatılmış sayılır”.

²⁶⁸ “Mahkemece; ödeme emrinin 05/08/2015 tarihinde yani adli tatil içerisinde tebliğ edilmiş olduğu, yasal 30 günlük sürenin 06/10/2015 de dolduğu, oysa davacının yasal süre dolmadan davayı 15/09/2015 tarihinde açmış olduğu, yasal süreye uyulmadan açılan davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir. 1-İcra ve iflas dairelerinde adli tatil hükümleri uygulanmaz. İcra iflas daireleri ve mahkemelerde görülmekte olan işlerde HMK’nun adli tatile ilişkin 104.maddesinin uygulama olanağı yoktur. Ayrıca H.G.K.nun 3.5.1967 tarih 1729 Esas 236 sayılı kararında da benimsendiği üzere HUMK.nun 177. Maddesi (6100 sayılı HMK’nun 104) Hukuk Usulünün tayin ettiği sürelerde uygulanacağından İİK.nun da yazılı sürelerde tatbik edilmesi mümkün değildir. Açıklanan nedenle HMK’nun 103/1-h maddesi göz ardı edilerek somut olayda uygulama yeri bulunmayan aynı yasanın 104. maddesi gerekçe yapılarak yazılı şekilde karar verilemez.”, Yargıtay 3.HD, 27.03.2017, 2017/2796-3903 (yayınlanmamıştır).

²⁶⁹ TBK m.94: “Borç, alışılmış iş saatlerinde ifa ve kabul edilir”; Öğretide hakim görüş, bu düzenlemenin ticari teamüllerden kaynaklanması nedeniyle daha çok tacirler arasında, hiç olmazsa kendisine ifa yapılacak kişinin tacir olması halinde uygulanacağını kabul etmektedir, bkz. Eren (genel), s.957 dpn.207de yer alan yazarlar.

²⁷⁰ Eren, Genel, s.957.

²⁷¹ Tandoğan, s.222.

Yukarıda *kira bedelinin kapsamı* başlığı altında açıklandığı üzere verilen süre içinde asıl alacak dışında kalan faiz ve ferilerin ödenmemesi kiraya verene kira sözleşmesini TBK m.315'e göre feshetmesi hakkını vermez²⁷².

Kiracı, hakkında tahliye istemli olarak başlatılan icra takibinde kira bedelini süresi içinde icra dosyasına yatırmış, ancak kira bedelinin kiraya verene ödenmemesi için ihtiyati tedbir kararı aldırılmışsa kira bedelini süresi içinde ödememiş sayılır²⁷³.

Kiraya veren fesih ihtarlı süre bildirimini tahliye talepli icra takibi başlatmak suretiyle yapmışsa kiracı, borcunu icra dosyasına yatırabileceği gibi mutad ödeme yerine örneğin banka hesabına da ödeyebilir²⁷⁴.

TBK m.346'da konut ve çatılı iş yeri kiralaları için kiracı aleyhine düzenleme yasağı getirilmiştir. Hükme göre: “*Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.*”. 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 6353 sayılı Kanunla

²⁷² “...alacaklı icra mahkemesine başvurmak suretiyle tahliye isteminde bulunmuştur. Davalı borçlu 27.10.2006 tarihinde talep edilen asıl alacak miktarını 252,50.-YTL olarak bankaya yatırmıştır. Bu durumda asıl kira alacağı otuz günlük yasal sürede ödendiğinden borçlunun temerrüdünden bahsedilemez. Asıl kira alacağı dışında kalan faiz ve eklentilerin zamanında ödenmemesi temerrüde esas olmayacağından davanın reddine karar vermek gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...”.

²⁷³ “Davalı borçlu icra takibinden sonra ödeme emrinin tebliği üzerine takip talebinde istenilen borcu her ne kadar ödeme süresi olan 30 gün içerisinde icra dairesine yatırmış bulunmakta ise de davalı Giresun 2.Asliye Hukuk Mahkemesine 2007/438 Esasında kayıtlı menfi tespit davası açarak bu dosya üzerinden icraya yatırılan paranın alacaklıya ödenmemesi yolunda tedbir kararı alınmak suretiyle yatırılan paranın alacaklıya ödenmesi engellenmiştir. Böylece temerrüt olgusu gerçekleşmiş bulunmaktadır. Bu durumda mahkemece tahliye isteminin kabulüyle davalının kiralananandan tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle istemin reddine karar verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir...” Yargıtay 6.HD, 27.05.2008, 2008/4908-6695; “davacı, davalının kira parasını ihtarla rağmen 30 gün içinde ödenmeyerek temerrüde düştüğünü iddia ile iş bu davayı açmıştır. Davalı vekili, sulh hukuk mahkemesinde aleyhlerine açılan tahliye davası nedeniyle icra memurluğunca takibe geçildiğini ve karar temyiz edildiğini, yasa gereği 3 aylık Ağustos, Eylül, Ekim kira bedelleri ile diğer masrafları icra dosyasına icranın durdurulması için teminat olarak yatırıldığını savunmuşsa da teminat parasının şartları gerçekleşmeden davacı tarafından alınması mümkün değildir. Kaldı ki temerrüt ihtarıyla istenen paranın sözleşmede kararlaştırılan ifa yerinde veya alacaklının konutunda ödenmesi gerekeceğinden kiralayan bu alacak için icra dairesine gitmeye zorlanamaz. Bu bakımdan icraya yatırılan paranın kira parası olmayıp teminat olduğunun kabulü gerekir. Bu itibarla davalı 30 günlük süre içinde ihtarla istenen kira parası ödenmediğinden temerrüt nedeniyle tahliye kararı verilmesi gerekir”, Yargıtay HGK, 25.10.1989, 1989/6-362 e., 1989/551 k.; “...Yargıtay 12. HD, 14/10/1985, 1985/2376-8119, YKD,1986,C.12, S.2,s.237 ; Yargıtay (kapatılan) 6. HD, 24.11.1988, 1988/2341-14229,YKD,1989,C.15,S.3,s.371.

²⁷⁴ Yargıtay 12.HD, 22.06.2000, 2000/9576 -10415 (yayımlanmamıştır).

değişik geçici 2. maddesiyle kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda, TBK'nın, 346. maddesinin 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacağı bu halde, sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanacağı düzenlenmiştir. Hükme göre kira sözleşmesi konut ve çatılı işyeri kiralara ilişkin olsa bile kiracının tacir ya da özel veya kamu tüzel kişisi olması halinde 01/07/2020 yılına kadar sözleşmeye konulan muacceliyet şartı uygulanabilecektir²⁷⁵.

Konut ve çatılı iş yeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinde isetaraflar, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde herhangi bir kira bedelinin süresinde ödenmemesi halinde sonraki²⁷⁶ kira bedellerinin muaccel hale geleceğini kararlaştırabilirler. Bu durumda kiracı, TBK m.315 hükmüne göre kendisine verilen sürede muaccel hale gelen

²⁷⁵ “Kiracı aleyhine düzenleme yasağı başlıklı 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 346.maddesinde; kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği, özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz olduğu, 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Geçmişe etkili olma başlıklı 2.maddesinde; Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kurallarının gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın bütün fiil ve işlemlere uygulanacağı, aynı kanunun görülmekte olan davalara ilişkin uygulama başlıklı 7.maddesinde de; Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları ile geçici ödemelere ilişkin 76'ncı, faize ilişkin 88'nci, temerrüt faizine ilişkin 120'nci ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138'nci maddesinin görülmekte olan davalara da uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Kiracıyı koruma amacıyla getirilen TBK'nun 346.maddesindeki bu yasal düzenlemenin kamu düzenine ilişkin olduğu kuşkusuzdur. Bununla birlikte 6217 Sayılı Yasanın geçici 2.maddesinde değişiklik yapan 6353 Sayılı Yasanın 53.maddesine göre; kiracının Türk Ticaret Kanunun'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 343, 344, 346 ve 354'ncü maddelerinin 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle uygulanamayacağı, bu halde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin tatbik olunacağı da öngörülmektedir. 6102 Sayılı TTK'nın 12.maddesine "bir ticari işletmeyi, kısmen de olsa, kendi adına işleten kişiye tacir denir. Bir ticari işletmeyi kurup açtığını, sirküler, gazete, radyo, televizyon ve diğer ilan araçlarıyla halka bildirmiş veya işletmesini ticaret siciline tescil ettirerek durumu ilan etmiş olan kimse, fiilen işletmeye başlamamış olsa bile tacir sayılır. Anılan Yasanın 11.maddesinde "Ticari işletme, esnaf işletmesi için öngörülen sınırı aşan düzeyde gelir sağlamayı hedef tutan faaliyetlerin devamlı ve bağımsız şekilde yürütüldüğü işletmedir. Ticari işletme ile esnaf işletmesi arasındaki sınır, Bakanlar Kurulunca çıkarılacak kararnamede gösterilir." 15.maddesinde de "İster gezici olsun ister bir dükkanda veya sokağın belirli yerlerinde sabit bulunsun, ekonomik faaliyeti sermayesinden fazla bedeni çalışmasına dayanan ve geliri 11.maddenin 2.fıkrası uyarınca çıkarılacak kararnamede gösterilen sınırı aşmayan ve sanat veya ticaretle uğraşan kişi esnaftır." düzenlemesi bulunmaktadır. Bir kimsenin Vergi Usul Kanunu'na göre esnaf sayılması, TTK yönünden de esnaf kabul edilmesini gerektirmez. Ticaret siciline ya da Oda'ya kayıtlı olmamak da tacir olmamanın kesin bir kanıtı olmadığı gibi, vergi mükellefi olup olmamak da tacir ve esnaf ayırımında kesin bir ölçüt olarak kabul edilemez.”, Yargıtay 3.HD, 02.10.2017, 2017/5013-13060; Yargıtay HGK, 30.09.2015, 2014/6-223, 2015/20225 (yayımlanmamıştır).

²⁷⁶ Taraflar sözleşmeyle bir kira bedelinin ödenmemesi halinde dönem sonuna kadarki kiralara muaccel olacağını kararlaştırmışlarsa, dönem sonu ifadesinden kira süresinin anlaşılması gerektiğine dair bkz. Yargıtay 6.HD, 03.06.2004, 2004/3589-4516 (yayımlanmamıştır).

tüm kira bedellerini ödemek zorundadır. Aksi halde kira sözleşmesi kiraya veren tarafından temerrüt nedeniyle feshedilebilir²⁷⁷.

E. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE HÜKÜMLERİ

Kira sözleşmesini sona erdiren sebepleri yukarıda genel olarak açıklamıştık. Bu bölümde, sürekli edimli sözleşmelerde, sözleşme ilişkisini geleceğe etkili olarak sona erdiren sebeplerden biri olan fesih kavramı ve kira sözleşmesinin TBK 315. maddesine göre fesih ile sonlandırılmasının hüküm ve sonuçları incelenecektir.

1. Genel Olarak

Fesih²⁷⁸, kural olarak²⁷⁹ sürekli edimli sözleşmenin taraflarına sözleşme ilişkisini geleceğe etkili (exnunc) olacak şekilde sona erdirmeye imkanı veren yani *bozucu yenilik doğuran*²⁸⁰ bir haktır²⁸¹. Fesih hakkının kullanılmasıyla sözleşme, dönmeden farklı

²⁷⁷ “Kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünün 2.maddesinde aylık kira bedelinin net 1.500.-YTL olduğu, her ayın ilk beş günü içerisinde kiralayanın belirtilen banka hesabına ödeneceği, 11.maddesinde ise, kira bedellerinin bir aylığının ödenmemesi halinde tüm kira bedellerinin muaccel hale geleceği kararlaştırılmıştır. Tarafların sözleşme yapma serbestisi içinde özgür iradeleriyle kararlaştırıp kabul ettikleri, kira bedelinin ödeme zamanına ilişkin ve kira bedellerinin zamanında ödenmesini sağlamaya yönelik bu özel hükümler geçerli olup, tarafları bağlar. Kira sözleşmesinin özel hükmünden güdülen amaç ve anlaşılması gereken kira bedellerinin her ayın ilk beş günü içinde ödenmemesi halinde takip eden aylara ilişkin kira bedellerinin istenebilir hale geleceğinin kiracı tarafından bilinmesidir. Kira bedellerinden birinin sözleşmede kararlaştırılan süresinden sonra ödenmesi halinde takip eden kira bedelleri istenebilir hale gelmiş olup, yasal ödeme süresi olan otuz gün içinde ödenmemiş olması durumunda temerrüt olgusu gerçekleştiğinden İ.İ.K.nun 269/c maddesine dayalı itirazın kaldırılması ve tahliye isteminde bulunulmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır...” Yargıtay 6.HD, 16.07.2008, 2008/7670-9409 (yayımlanmamıştır).

²⁷⁸ Muga Borçlar Kanununun genel hükümlerinde açık bir düzenleme bulunmamaktaydı. 6098 sayılı TBK'nın 126. maddesi ile ilk defa sürekli edimli sözleşmelerde borçlunun temerrüdü halinde sözleşmenin ileriye dönük feshi düzenlenmiştir.

²⁷⁹ Bazı durumlarda sözleşmenin feshinden ani edimli sözleşmeler için de bahsetmek mümkündür. (örneğin eser sözleşmeleri).

²⁸⁰ Yenilik doğuran hak kavramını ilk defa kullanan Seckel'a göre yenilik doğuran haklar tek taraflı bir işlemle bir başkasının hukuki durumunda onun katılımı olmaksızın değişiklik yapılmasını sağlayan yetkililerdir. Yenilik doğuran haklar, bir başkasının hukuki durumunu ancak onun katılımıyla değiştirilebileceği ilkesine bir istisna getirmektedir. Başkasının hukuki durumunda meydana gelen yenilik; kurucu, değiştirici veya bozucu nitelikte olabilir. Kullanılmasıyla bir hak veya hukuki ilişkiyi sonlandıran yenilik doğurucu haklara bozucu yenilik doğuran haklar denir. TBK, kira sözleşmesinde bazı sebeplerin varlığı halinde lehine sebep bulunan tarafa sözleşme ilişkisini ileriye etkili olarak sona erdirmeye yani fesih imkanı vermiştir. (TBK m.281, 329-330, 431-432) TBK m.315 hükmü de bunlardan biridir, **Eren**, s. 60 vd.

olarak fesih anına kadarki döneme ilişkin tarafların hak ve borçlarının varlığı etkilenmeksizin sona erer. Dolayısıyla tarafların iade talepleri ancak fesih anından sonraki döneme ait bir edim ifa edilmişse söz konusu olacaktır²⁸². Kira sözleşmesinin fesih ile sona ermesi halinde kiracının kiralananı, kiraya verenin ise depozitoyu iade borcu doğar. Ancak bu iade borcu, dönme halindeki iade borcundan farklı olarak kanunda öngörülmüş²⁸³ olmasının yanı sıra sözleşme tam ve karşılıklı ifa ile sona erseydi dahi ortaya çıkacak iade yükümlülükleridir²⁸⁴.

Fesih, öğretide olağan ve olağanüstü fesih olarak ikiye ayrılmıştır. Olağan fesih, (kural olarak) belirsiz süreli bir sözleşmenin herhangi bir sebep ileri sürülmeksizin sona erdirilmesiyle, olağanüstü fesihte belirli veya belirsiz süreli sözleşmenin haklı bir sebeple vaktinden önce sona erdirilmesi söz konusudur²⁸⁵. TBK m.126’da sürekli edimli sözleşmelerin temerrüt nedeniyle feshine ilişkin genel bir düzenleme yapılmışken, kira sözleşmesinin olağan ve olağan üstü fesih sebepleri Kanunda ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. TBK m.315de yer alan temerrüt nedeniyle sözleşmenin feshi, kiraya verenin kanunda düzenlenmiş haklı bir nedene dayanıyor olması sebebiyle esas itibariyle bir olağanüstü fesih sebebidir²⁸⁶. Kiraya verenin haklı sebebi, kiracının, kendisine temerrüde düştüğü kira bedelini ödemesi için ek süre verilmesine rağmen borcunu ifa etmemekte ısrar ederek ihtara kayıtsız kalmasıdır. Öğretide yapılan bir diğer

²⁸¹ Eren, Genel, s.1259, Oğuzman/Öz, s. 538.

²⁸² Oğuzman/Öz, s. 539.

²⁸³ TBK m. 334 “Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir. Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir”, TBK m.342 “(1) Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz. (2) Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir. (3) Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür.”

²⁸⁴ Buz, s.83.

²⁸⁵ Serozan, s.122.

²⁸⁶ Gümüş, Kira, s. 278; Ural Çınar, s. 243.

ayrım süreli ve süresiz fesih ayrımıdır²⁸⁷. Süreli fesihte, fesih hakkının kullanılmasıyla diğer bir deyişle fesih beyanının karşı tarafa ulaşmasıyla sözleşme hemen sona ermez. Fesih süresi olarak adlandırılan bir sürenin sonunda sona erer (örneğin TBK m.328vd.). Süresiz fesihte ise fesih hakkının kullanılmasıyla sözleşme sona erer. TBK m.315’de durum böyledir. İhtarlı sürede kiracının borcunu ifa etmemesi ile kiraya veren kiracıya ulaştıracağı fesih beyanıyla sözleşmeyi sona erdirir.

Fesih hakkı kural olarak sözleşmenin taraflarından birinin karşı tarafa varması gerekli tek taraflı bozucu yenilik doğuran irade beyanı (fesih beyanı) ile kullanılır. Boşanma gibi bazı yenilik doğuran hakların kullanımı ise ancak dava yoluyla olur. Bu durumda hakimin vereceği hüküm yenilik doğuran hükümdür.²⁸⁸ Ancak TBK m.315’de düzenlenen fesih hakkı kiralayanın fesih beyanının kiracının hakimiyet alanına ulaşmasıyla kullanıldığından sözleşmenin sona ermesi için dava açılmasına gerek yoktur. Ancak sözleşmenin sona erip ermediği taraflar arasında ihtilaf konusu olursa uyuşmazlığın çözümü için bir tespit davası açılabilir. Dava sonucunda mahkemenin verdiği karar muhatabı bir şey yapmaya veya yapmamaya mahkum eden bir karar olmayıp yalnızca fesih beyanının hukuka uygun olup olmadığının tespitine²⁸⁹ ilişkindir. Bununla birlikte kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiracının kiralananı iade borcu doğar. Kiracı Kanuna uygun olarak yapılmış feshe rağmen bunu inkar edip, kiralananı teslim etmezse kiraya veren sözleşmenin feshedildiğini ileri sürerek kiralananın iadesi (taşınmazlarda sık kullanılan tabiriyle tahliye) davası açabilir. İade davası eda davası²⁹⁰ olduğundan ve eda hükümleri aynı zamanda tespit hükmü de içerdiğinden kiraya verenin mahkemeden ayrıca kira sözleşmesinin sona erdiğinin tespitine karar verilmesini istemesine gerek yoktur.

²⁸⁷ Serozan, s.122.

²⁸⁸ Eren, (Genel), s.66.

²⁸⁹ 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.106/1 “Tespit davası yoluyla, mahkemeden, bir hakkın veya hukuki ilişkinin varlığının ya da yokluğunun yahut bir belgenin sahte olup olmadığının belirlenmesi talep edilir”.

²⁹⁰ HMK m.105 “Eda davası yoluyla mahkemeden, davalının, bir şeyi vermeye veya yapmaya yahut yapmamaya mahkûm edilmesi talep edilir.”.

2. Kiraya Verenin Fesih Hakkını Kullanması

Kiraya veren, fesih ihtarlı süre bildiriminde sürenin sonunda sözleşmenin sona ereceğini belirtmişse, kira sözleşmesi verilen sürenin sonunda sona erer. Kiraya verenin ayrıca fesih beyanında bulunmasına gerek yoktur. Süre bildiriminde sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği değil de feshedile(bile)ceği ihtar edilmişse, sözleşmenin sona ermesi için kiraya verenin sürenin sonunda ayrıca bir fesih beyanında bulunması gerekir. Bu durumda fesih beyanı kiracının hakimiyet alanına ulaştığı anda sözleşme sona erer.

Fesih hakkı kiraya verene aittir. Bu nedenle kira sözleşmesinin 3.kişi yararına yapılmış olması halinde de fesih ihtarlı süre bildirimini ile fesih beyanının kiraya veren tarafından yapılması gerekir²⁹¹. Aynı şekilde kiracının temerrüde düştüğü kira bedeli alacağının sonradan başkasına temlik edilmiş olması da kiraya verenin fesih hakkını ortadan kaldırmaz²⁹²; kira bedeli alacağını temlik alan kişiye kiralayan sıfatı kazandırmaz. Bu durumda bu kişi tarafından fesih beyanında bulunulamayacağı gibi, ihtarlı süre bildirimini de sözleşmenin feshine esas alınamaz.

Kiraya verenin kiralananın maliki olması gerekmeyeceğinden bahsetmiştik. Fesih hakkı, kira sözleşmesinin tarafı olan kişiye yani kiraya verene ait olduğundan fesih hakkının kullanımı açısından kiralananın yalın, paylı veya elbirliği mülkiyetine tabi olması arasında bir fark yoktur²⁹³. Diğer bir ifadeyle, taraflar arasındaki ilişki, borçlandırııcı kira sözleşmesinden kaynaklandığından sözleşmeden kaynaklanan fesih hakkının kullanımı eşya hukukunun prensiplerine (örneğin paylı mülkiyette kira sözleşmesinin feshi ve dava açılması için gerekli olan pay ve paydaş çoğunluğunun aranması gibi) değil borçlar hukuku kurallarına bağlıdır. Bu nedenledir ki kira

²⁹¹ “sözleşmede, kira parasının kiralayanlar dışında bir kişiye ödenmesinin kabul edilmesi, bu kişiye kiralayan ve alacaklılık hakkı vermez. Bu şahsın çektiği temerrüt ihtarı davaya etkili olmaz”, Yargıtay (kapatılan) 6. HD, 24.09.1997,1997/6622-6948(yayımlanmamıştır).

²⁹² **Yavuz/ Acar/ Özen**, s.516.

²⁹³ **Doğan**, s.297.

sözleşmesinin maliklerden biri veya malik olmayan biri tarafından yapılması borçlar hukuku anlamında geçerli bir kira sözleşme yapılmasını engellemez. Böyle bir sözleşmede için yapılacak fesih beyanında, sözleşmenin tarafı olmayan maliklerin katılımı aranmaz. Bununla birlikte sözleşmede, kiraya verenlerin birden fazla kişi olması örneğin kiralananın maliklerinin tamamının sözleşmeye katılması da mümkündür. Bu durumda duruma göre kısmi, müteselsil veya elbirliğiyle alacaklılıktan bahsedilir²⁹⁴. Birden fazla kiraya veren elbirliği ile alacaklı iseler (örneğin elbirliği ile mülkiyet) alacaklıların aynı anda fesih beyanında bulunması gerekir²⁹⁵. Kiraya verenlerin kiralananı paylı mülkiyet esasına göre malik olmaları halinde kısmi alacaklılık söz konusu olduğundan her bir kiraya verenin tek başına, pay ve paydaş çoğunluğu aranmaksızın, fesih beyanında bulunabilmesi mümkündür. (kapatılan) 6.Hukuk Dairesi de eski tarihli kararlarında, müşterek maliklerden her birinin kendi kira parası için kiracıya ihtar çekebileceği ve tek başına tahliyeyi sağlayabileceği kabul ediyordu²⁹⁶. 12. Hukuk Dairesi ise 6. Hukuk Dairesinden farklı olarak müşterek maliklerin her birinin kendi paylarına düşen kira bedeli için takip yapabileceklerini ancak tahliye için pay ve paydaş çoğunluğunun aranması gerektiği görüşündedir²⁹⁷. Burcuoğlu'na göre müşterek maliklerden birinin diğerlerinin onayı olmadan kiracıyı taşınmazdan tahliye etmesi diğer malikleri zarara uğratabileceğinden ve tek bir malikin tahliyeyi sağlayabileceği kabul edilse dahi diğer maliklerce pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak kiracı ile ikinci kez bir kira sözleşmesi yapılabileceğinden 12. HD'nin görüşü daha isabetlidir²⁹⁸. (kapatılan) 6.HD ile 3.HD, yeni tarihli kararlarında kiralayanların birden fazla olması halinde tahliye borcu bölünemez bir borç olduğundan

²⁹⁴ Bu konuyu daha önce *kira bedeli borcunun alacaklısı ile borçlusu* başlığı altında ayrıntılı olarak açıklamıştık.

²⁹⁵ **Burcuoğlu**, s.272.

²⁹⁶ Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 19.01.1990, 1990/18521-321; Yargıtay (kapatılan) 6.HD,28.12.1989, 1989/17645-19892(yayımlanmamıştır).

²⁹⁷ Yargıtay 12.HD, 05.06.1985, 1985/15362-5573; Yargıtay 12.HD, 06.11.1984, 1984/8587-11333 (yayımlanmamıştır).

²⁹⁸ **Burcuoğlu**, s.272.

tüm kiraya verenlerin birlikte fesih ihtarında bulunması ve birlikte tahliye davası açması gerektiğini benimsemiştir.

Fesih beyanının kiracıya yöneltilmesi gerekir. Birden fazla kiracının bulunduğu kira sözleşmelerinde adi işlerde kural kısmi borçluluk istisna müteselsil borçluluk iken ticari işlerde durum tersidir. Kısmi borçlulukta, ihtarın da fesih bildiriminin de kiracılardan her birine ayrı ayrı gönderilmesi, davanın tüm kiracılara yöneltilmesi gerekirken²⁹⁹, teselsülün söz konusu olduğu hallerde ihtarın veya fesih beyanının borçlulardan yalnızca birine yapılması yeterlidir. Bu durumda ihtar, diğer kiracılar için de hüküm ifade eder.

Kiraya veren taşınmazın maliki olup, taşınmazın mülkiyetini bir başka kişiye devrederse, kira sözleşmesi tapuya şerh edilmiş olsa dahi yeni malik fesih hakkını kullanabilir. Zira şerhin kira sözleşmesinin kiralanan taşınmaz üzerinde sonradan hak sahibi olanlara karşı ileri sürülebilme etkisi kiracının kanuni ve sözleşmesel yükümlülüklerine uygun hareket etmesine bağlı olduğundan yeni malik tarafından kiracının temerrüdü nedeniyle sözleşmeyi feshetmesi mümkündür³⁰⁰.

Kanunda fesih ihtarlı süre bildiriminin yazılı olması geçerlilik şartı olarak kabul edilmişken fesih beyanının şeklinin nasıl olacağı konusunda bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu durumda kiraya verenin fesih beyanını kiracının hakimiyet alanına ulaştırması³⁰¹ yeterli olup, yazılı olarak bildirimde bulunmasına gerek yoktur. Uygulamada ispat kolaylığı sağlaması açısından fesih beyanı yazılı olarak yapılmaktadır.

Bununla birlikte öğretide, konut ve çatılı iş yeri kiralarna ilişkin TBK'nın 348.maddesindeki *“konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.”* hükmü nedeniyle kiralananın konut veya çatılı iş yeri

²⁹⁹ **Burcuoğlu**, s.273.

³⁰⁰ **Doğan**, s.296.

³⁰¹ Varma açısından sözlü ve yazılı beyanlar arasındaki farklara ilişkin bkz. **Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/ Serozan/ Arpacı**, s.160.

olması halinde TBK m.315 uyarınca yapılacak fesih beyanının da yazılı şekilde yapılması gerektiği kabul edilmektedir³⁰².

Kanunda feshin en geç ne zaman yapılması gerektiği düzenlenmemiştir. Kiraya verenin makul süreyi aşmaması bunu bir tehdit aracı haline getirmemesi gerekir³⁰³. Ne zamandan sonra kiraya verenin fesih hakkından feragat etmiş sayılacağına tespitinde TMK m.2’de yer alan dürüstlük kuralı devreye girer. Buna göre “*Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır.(2) Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.*”. Kiraya verenin ihtardan sonra uzun zaman kiracıya kiralananı kullandırmaya ve zamanında ödenen kira bedellerini ihtirazi kayıtsız almaya devam ettikten sonra fesih beyanında bulunması, kiraya verenin kendi davranışlarıyla oluşturduğu *sözleşmenin devam ettiği* görünümüyle *çelişkili bir davranış*³⁰⁴ olduğundan TMK m.2/2 gereği hukukça korunmaz. Bu durumda kiraya verenin fesih hakkından zımnen vazgeçtiği kabul edilir³⁰⁵. Dürüstlük kuralına aykırılık olmadığı sürece kiraya verenin fesih beyanındaki gecikmesi yahut kiralayı almaya devam ediyor olması onun fesih hakkından feragat ettiği anlamına gelmez. Örneğin, kiraya verenin tahliye kararını geç icraya koyması ve sözleşmenin feshinden sonra oluşan kira paralarını alması tahliyenin yerine getirilmesinden vazgeçtiği veya sözleşmenin yenilendiğini göstermez³⁰⁶. Yine kiraya verenin sadece geciken kira bedellerini alması da onun fesih hakkından feragat ettiği anlamına gelmez³⁰⁷.

³⁰² **Yavuz/Acar/Özen**, s.517.

³⁰³ “Gerçekten temerrüt sebebiyle açılacak davalar yasada herhangi bir süreye tabi tutulmamıştır. Temerrüt ihtarına dayanan tahliye davaları yasal içerikli ihtarnamenin tebliğinden itibaren 30 gün içinde ihtara konu edilen aylara ait kira parasının ödenmemiş olmasıyla temerrüt olgusu gerçekleşir ve o tarihten itibaren davacı davasını açabilir. Dava açılması için yasada bir tavan süre sınırlaması olmamakla beraber bu hakkı elde eden kiralayanın makul ve munasip uzun bir süre kullanmaması ve bunun bir tehdit amacına dönüştürmesini iyi niyet kuralları ile bağdaştırmak mümkün değildir.” Yargıtay (kapatılan) 6. HD, 25.05.1989, 1989/7513-9438, **Doğan**, s.297.

³⁰⁴ Bir kimsenin önceki tutumunu muhafaza etmekle yükümlü tutulamaması onun özgürlüğünün iş hayatındaki bir yansıması olsa da benimsenen tutumun muhatapta meşru bir güven yarattığı açıktır. Bazı durumlarda hakkın çelişkili olarak kullanımı, TMK m.2 hükmüyle çatışabilir, ve hakkın kötüye kullanılması teşkil edebilir, **Edis Seyfullah**, Medeni Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri, Ankara 1993, s.343, 345.

³⁰⁵ **Tandoğan**, s.221.

³⁰⁶ “Alacaklının, kiralananı boşalma kararını geç icraya koyması ve sözleşmenin bozulmasından sonra oluşan kira paralarını alması, ilamın yerine getirilmesinden vazgeçtiğini veya sözleşmenin

3. Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcunun Doğması

Sözleşmenin sona erdiği anda TBK m.334 hükmü gereği, kiracının kiralananın iadesi borcu doğar ve muaccel olur. Fesih beyanında kiraya verenin kiracıya iade için süre tanınması, borcun doğumunu veya muaccel olmasını etkilemez³⁰⁸. Uygulamada kiralanan taşınmazların iadesi için “*tahliye*” ifadesi kullanılmaktadır.

Sözleşmenin sona ermesiyle doğan bu borç, esas itibariyle sözleşmenin tasfiyesine ilişkin olmakla birlikte yine kira sözleşmesinden kaynaklanır³⁰⁹. Kira sözleşmesi mülkiyeti devir borcu doğurmayıp, kiralananın belirli veya belirsiz bir süre boyunca kullanılmasının kiracıya bırakılmasını sağladığından sözleşmenin sona ermesiyle kiracının kiralananı kiraya verene iade yükümlülüğü esasında kira sözleşmesinin mahiyeti gereğidir³¹⁰. Eren’e göre kiralananın iadesi borcu kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan ikincil (tali) edim yükümlülüğüdür³¹¹.

Sözleşmenin sona ermesiyle kiracı, kural olarak kiralananı kendisinden teslim aldığı kiraya verene iade edecektir. Birden fazla kiraya verenin olması halinde kiralananın geri verilmesi borcu bölünemez bir borç olduğundan kiracının kiraya verenlerin tümüne birden ifada bulunması gerekir³¹².

Kiraya veren aynı zamanda kiralananın maliki ise kiralananın iadesi talebini kira sözleşmesinin sona ermesine dayandırabileceği gibi mülkiyet hakkına (istihkak iddiasına) da dayandırabilir³¹³. Bu durumda sebeplerin yarışması söz konusu olur³¹⁴. Hangisi kiraya verenin daha lehineyse o uygulanır.

yenilendiğini göstermez.”, Yargıtay 12. HD, 11.10.1978, 1978/8326-8407, YKD,c.5(1979), S.6, s.841-842.

³⁰⁷ Tandoğan, s.221.

³⁰⁸ Yavuz/Acar/Özen, s.518.

³⁰⁹ Burcuoğlu, s. 29; Yavuz/Acar/Özen, s.528.

³¹⁰ Doğan, s.319.

³¹¹ Eren, Genel, s.31.

³¹² Doğan, s.529.

³¹³ Burcuoğlu, s.31; Tandoğan, 183.

³¹⁴ Yavuz/Acar/Özen, s.518; Tandoğan, 183.

Kiraya verenden başka bir kişi mülkiyet hakkı iddia ederse, bu kişi kiralananın kiraya verene teslim etmesi için ihtiyati tedbir kararı almadıkça veya kiracıya karşı istihkak davası açmadıkça kiracı, kiralananı kiraya verene iade etmek zorundadır³¹⁵.

TBK m.322 hükmüne göre “*Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir. (2) Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez. (3) Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir.*”.

Kiraya verenin kira sözleşmesi sona erdiğinde alt kiracıdan veya kirayı devralandan kiralananın iadesini isteyip isteyemeyeceği tartışmalıdır. Öğretide kimi görüşlere göre ilk kiraya veren ile alt kiracı veya kirayı devralan arasında bir sözleşme ilişkisi bulunmadığından kiralananın kendisine iadesini isteyemez³¹⁶. Diğer görüşe göre ise TBK m.322/3 hükmü kıyas yoluyla uygulanır³¹⁷. Bu görüş sahiplerine göre fıkra da alt kiracının kiralananı kiracıya tanınandan başka şekilde kullandığında kiraya verenin kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya karşı da ileri sürebileceğinden bahsedilmekte olup, kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiracının kiralananı kullanma hakkı sona erdiğine göre alt kiracının kiralananı kullanmaya devam etmesi kiracıya tanınan kullanımın aşıldığı anlamına geldiğinden kiralananın iadesi talebi alt kiracıya karşı da ileri sürülebilir hale gelmektedir³¹⁸.

³¹⁵ Tandoğan, s.183.

³¹⁶ Tandoğan, s.159, dpn 102'deki yazarlar; Doğan, s.323; Ural Çınar, s.373.

³¹⁷ Tandoğan, s.159, dpn 102'deki yazarlar; “sözleşmede kiracı haneyi boşalttığında alt kiracı da çıkacaktır kaydı kiralayan tarafından bu sonuca karşı ileri sürülebilir ve artık alt kiracı füzuli şağil durumuna düşer” Yargıtay HGK, 27.06.1970, 1970/969-6-851 e., 1970/362 k, Tandoğan, s.159.

³¹⁸ Yavuz/Acar/Özen, s.528; Doğan, s. 323; Tunçomağ, s.690.

Alt kiranın mümkün olduğu bir kira ilişkisinde asıl kira sözleşmesi değil de alt kira sözleşmesi sonlanmışsa alt kiracı kiralananı kiracıya vermek zorundadır³¹⁹. Kiraya veren de alt kiracıya karşı açacağı davada kiralananın kendisine devrini değil, kiracıya devrini isteyebilecektir. Bununla birlikte asıl kira sözleşmesine göre alt kiraya vermek mümkün değilse kiraya veren alt kiracıdan kiralananın kendisine verilmesini isteyebilir³²⁰.

Kiracı kiralanan şey neyse onu³²¹, bütünleyici parçaları ve eklentileri de dahil olmak üzere eksiksiz bir biçimde geri vermekle yükümlüdür. Kiralanandan başka bir şeyin teslimi kiracının geri verme borcunu sona erdirmez. Kiralanan şeyin geri verilmesi o şeyin(doğrudan) zilyetliğinin devri ile olur³²². Zilyetlik, hukukça korunan bir fiili durumdur. TMK m.973/1 hükmüne göre “*bir şey üzerinde fiili hakimiyeti bulunan kimse onun zilyedidir*”. Öğretiye göre fiili hakimiyet kişinin eşyadan yararlanmasını, onu kendisi için kullanmayı, dış etkilere karşı korumayı mümkün kılacak şekilde maddi ve hukuki etki alanı içinde bulundurmasıdır³²³. Eşyanın kişinin maddi ve hukuki etki alanı içinde olması kişinin onu koruyup kollayabilmesini ve üzerinde hukuki veya fiziki anlamda etkide bulunabilmesini mümkün kılan bir yakınlıkta tutması demektir. Bu yakınlığın tayini eşyanın ve zilyetliğin türüne göre değişir. Örneğin bir mücevherin üzerinde kurulan fiili hakimiyet, bir bisiklet üzerinde kurulan fiili hakimiyete göre daha yakın bir maddi ilişkinin varlığını gerektirir. Bir eşyanın iş ilişkilerinin normal işleyişine ve eşyanın ekonomik kullanım amacına göre olmaları gerektiği yerde bulundukları sürece bir fiili hakimiyet alanının içinde sayılırlar. Bu nedenle kiralaya veren kiralanan üzerinde fiili hakimiyet sahibi olmaya devam eder. Çünkü kiraya veren kiralanan eşyadan ekonomik anlamda yararlanmaya devam etmektedir. Kişiyi zilyet olma yetkisi veren hak mülkiyet hakkı gibi aynı bir hak olabileceği gibi örneğin kira

³¹⁹ Yavuz/Acar/Özen, s.528.

³²⁰ Doğan, s. 324.

³²¹ TBK m.372/1'e göre ürün kirasında tutanağa geçirilen şeylerin teslimi gerekir.

³²² Yavuz/Acar/Özen, s.530.

³²³ Akipek Jale /Akıntürk Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s.110.

sözleşmesinden kaynaklanan nisbi bir hak da olabilir. TMK m.974/2'ye göre bir şeye malik sıfatıyla zilyet olan kişi o malın asli zilyedi, başka bir sebepten dolayı zilyet olanlar ise ferî zilyedidir. Fillî hakimiyetin başka bir kişinin aracılığı ile sağlanıp sağlanmamasına göre bir şeye fiilî hakimiyetini doğrudan doğruya sürdüren kimse o şeyin dolaysız zilyedi, başka bir kişi aracılığıyla sürdüren kişi ise dolaylı zilyedidir(TMK m.975). Buna göre kira sözleşmesi süresince kiralananın maliki o şeyin asli ve dolaylı zilyedi iken, malikten başka biri olması halinde kiraya veren kiralananın dolaylı ferî zilyedi kiracı ise doğrudan ferî zilyedi olmaktadır. Kiracıya zilyetlik yetkisi veren kira sözleşmesi sona erdiğinde kiracının kiralananın doğrudan/dolaysız zilyetliğini kiraya verene devretmesi gerekir. TBK m. 315'e göre kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiralananın zilyetliği, kiralananın veya kiralananın üzerinde hakimiyeti sağlayacak araçların edinene veya temsilcisine teslimi veya edinenin önceki zilyedin rızasıyla şey üzerindeki hakimiyeti kullanacak duruma gelmesiyle devredilmiş olur (TMK m.977, 978). Kiralanan şey taşınır ise kural olarak kiralayanın eline verilmesiyle, taşınmazlarda ise kiraya verenin taşınmaza girmesine onu kullanıp işletmesine izin vermek suretiyle olur. TMK m.977'ye göre kiralanan üzerinde fiilî hakimiyet kurulmasına yarayacak araçların kiracının rızasıyla kiralananına verilmesi zilyetliğin devri için yeterli olur. Buna otomobilin veya taşınmazın anahtarları örnek gösterilebilir. Kiralanan taşınmazın sadece anahtarların bir kopyasının verilmesi kiralananın geri verildiğini söylemek için yeterli değildir. Kiracının kiralananı tam boşaltması da gerekir. Anahtar teslimi ile taşınmazın boşaltılması farklı tarihlerde yapılmışsa kiralananın geri verilme tarihinin tespitinde zaman itibarıyla sonraki esas alınır³²⁴. Yargıtay anahtar teslimi yapılmadığı sürece kiralananın boşaltılmasını yeterli kabul etmemektedir³²⁵

³²⁴ **Yavuz/Acar/Özen**, s.530; “Kiralananın tahliye edildiğinin (kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin) kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli değildir; anahtarın da kiralayana teslim edilmesi gerekir. Kiracının bildirdiği tahliye tarihinin kiralayan tarafından kabul edilmemesi; başka bir ifadeyle, tahliye tarihinin taraflar arasında çekişmeli olması halinde; kiralananın

İfa, taraflar arasında açık veya örtülü olarak kararlaştırılan yerde yapılacaktır. Öğretide taşınmazların taşınmazın bulunduğu yerde devredileceği yönünde örtülü bir anlaşmanın olduğu kabul edilmektedir³²⁶. Taşınır kiralarda ise taraflar arasında bir anlaşma yoksa ifa TBK m.89/2 hükmü gereği sözleşmenin kurulduğu anda taşınır neredeydiyse orada gerçekleştirilecektir³²⁷.

Kiracı kendi kusuruyla kiralananı zamanında geri vermezse kiralayanın bu yüzden uğradığı zararları tazmin etmekle yükümlüdür(TBK m.112,118,119). Öğretide bir görüş, zararın hesabında kural olarak kira sözleşmesindeki kira bedelinin esas alınması gerektiğini, gecikilen süre boyunca kiracının kira sözleşmesi devam ediyor olsaydı kira bedeli olarak ödeyeceği tutarın tazminat olarak talep edilebileceğini ileri sürmektedir. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre TBK m.118 hükmü gereği, kiraya verenin gecikme nedeniyle uğradığı tüm zararların tazmin edilmesi gerekir. Buna göre tazminat miktarı kira bedeli ile sınırlandırılmaz. Kira bedelini aşan zararların da talep edilebilmesi mümkündür. Örneğin kiraya veren kiralananın belirli bir tarihte tesliminin öngörüldüğü bir başka kira sözleşmesi yapmış, kira sözleşmesi sona eren kiracının kiralananı geç teslim etmesi nedeniyle yeni kiracıya tazminat ödemek zorunda kalmışsa bunu ve yeni kira sözleşmesinde kira bedeli daha yüksek ise aradaki farkı kiracıdan talep edebilir³²⁸. Kiracı usulüne uygun şekilde kiralananı geri vermek

fiilen boşaltıldığını ve anahtarın teslim edildiğini, böylece kira ilişkisinin kendisince ileri sürülen tarihte hukuken sona erdirildiğini kanıtlama yükümlülüğü, kiracıya aittir. Kiracı, kiralananı kendisinin ileri sürdüğü tarihte tahliye ettiğini ispatlayamazsa, kiralayanın bildirdiği tahliye tarihine itibar olunmalıdır. Kiralayanın anahtarı teslim almaktan kaçınması durumunda kiracının mahkemeye müracaatla tevdi mahalli tayini, icra dosyasına ya da notere anahtarın teslimi suretiyle anahtar teslim yükümlülüğünü yerine getirmiş olması gerekir.” Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 16.01.2013, 2012/18266 e.,2013/254 k. (yayınlanmamıştır).

³²⁵ “Kiralananın tahliye edildiğinin (kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin) kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli değildir; anahtarın da kiralayana teslim edilmesi gerekir. Kiracının bildirdiği tahliye tarihinin kiralayan tarafından kabul edilmemesi; başka bir ifadeyle, tahliye tarihinin taraflar arasında çekişmeli olması halinde; kiralananın fiilen boşaltıldığını ve anahtarın teslim edildiğini, böylece kira ilişkisinin kendisince ileri sürülen tarihte hukuken sona erdirildiğini kanıtlama yükümlülüğü, kiracıya aittir. Kiracı, kiralananı kendisinin ileri sürdüğü tarihte tahliye ettiğini ispatlayamazsa, kiralayanın bildirdiği tahliye tarihine itibar olunmalıdır.”, Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 12.04.2012, 2012/2359-5896(yayınlanmamıştır).

³²⁶ **Yavuz/Acar/Özen**, s.530; **Arpacı Abdulkadir**, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002, s.205.

³²⁷ **Tandoğan**, s.184.

³²⁸ **Tandoğan**,s. 184; **Burcuoğlu**, s. 28; **Gümüş**, s. 237; **Yavuz/Acar/Özen**, s.531.

zorundadır. Aksi halde kiraya verenin kiralananı kabul etme zorunluluğu yoktur.kiracı usulünce kiralananı teslim etmek istemiş ancak kiraya veren haklı bir sebep göstermeden teslim almaktan kaçınmışsa kiracıdan geç teslim nedeniyle uğradığı zararı isteyemez. Ancak bu durum, kiracının kiralananı kullanmayı bırakmış olmasına bağlıdır. Kiracı kullanmaya devam ederse kiraya veren aleyhine sebepsiz zenginleşmiş olur. Bu halde kiraya veren kiracıdan sebepsiz zenginleşme temelli bir alacak hakkına sahip olur ³²⁹. Kiralayanın anahtarı teslim almaktan kaçınması durumunda kiracının mahkemeye müracaatla tevdi mahalli tayini, icra dosyasına ya da notere anahtarın teslimi suretiyle anahtar teslim yükümlülüğünü yerine getirmiş olması gerekir³³⁰. Yargıtay’a göre anahtar teslimi hukuki olgu olup tanıkla ispat edilemez³³¹.

Kiralananın beklenmedik halden dolayı uğradığı zararlardan kiracının sorumlu tutulabilmesi için TBK m.119 hükmü gereği kiracının geri verme borcu dolayısıyla temerrüde düşmüş olması ve zararın kiralananı kiraya verene zamanında teslim etmiş olsaydı da zarar göreceğini ispat edememiş olması gerekir.

Kiracı kiralananı aldığı gibi geri vermek zorundadır. Bu borcunu kiraya verenin kiralananı ayıpsız olarak kiracıya bırakma borcuna benzetebiliriz. TBK m.334³³²hükmüne göre “(1)Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve

³²⁹ Gümüş, s.531; Yavuz/Acar/Özen; s.531.

³³⁰ Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 16.01.2013, 2012/18266 e.,2013/254 k.

³³¹ “Anahtar teslim edilmediği sürece kiralananın kiracının kullanımında olduğu kabul edilmelidir. Kiralananın fiilen boşaltıldığını ve anahtarın teslim edildiğini böylece kira ilişkisinin kendisince ileri sürdüğü tarihte hukuken sona erdirildiği kanıtlama yükü kendisine ait olan kiracı anahtar teslimi hukuki bir olgu olduğundan bu olguyu yasal delillerle kanıtlayabilir.” Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 05.03.2012, 2011/15289 e.,2012/3446 k.; “Uyuşmazlık kiralananın tahliye edilerek anahtarının kiralayana ne zaman teslim edildiğine ilişkindir. Kural olarak anahtar teslim edilmediği sürece kiralananın kiracının kullanımında olduğunun kabulü gerekir. Yasal anahtar teslimi bizzat anahtar kiralayana vermek suretiyle veya tevdi mahalli tayini suretiyle yapılır. Anahtar tesliminin davalı kiracı tarafından yazılı belge ile kanıtlanamaması halinde davacının bildirdiği tarih esas alınmak suretiyle bildirilen tarihe kadar kira alacağına hükmedilmesi gerekir.”, Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 26.09.2011, 2011/5346-9604(yayınlanmamıştır).

³³² Mülga 818 s. BK m.266 “Müstecir, mecuru ne halde tesellüm etmiş ise icarın hitamında o halde ve mahalli adete tevfi kanı geri vermekle mükelleftir. Müstecir, akit mucibince etmiş olduğu intifa sebebiyle husule gelen eskilik yahut değişiklikten mesul değildir. Müstecirin mecuru iyi bir halde tesellüm etmiş olduğu, asıldır.”.

bozulmalardan sorumlu değildir.(2) Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir”.

TBK m.334 hükmüne göre kiracı kiralananı sözleşmeye uygun kullanım dolayısıyla meydana gelen eksilme ve bozulmalar dışında kiraya verenden teslim aldığı durumuyla iade etmek zorundadır. Aksi takdirde kiralananı verdiği zararları gidermekle yükümlüdür. Kiracının olağan kullanımla meydana gelen eksiklik veya bozulmalardan sorumlu olmadığına ilişkin düzenleme maddenin son cümlesi gereği emredici niteliktedir. Taraflar anlaşarak kiralananın kiracıya teslim edildiği andaki haline getirilerek teslim edilmesine yönelik anlaşmaları geçersizdir³³³. TBK m.334 hükmü her türlü kira sözleşmelerinde uygulanabilir³³⁴.

Sözleşmeye uygun kullanım dolayısıyla meydana gelen eksilmeler veya bozulmalar sözleşmenin yorumuyla belirlenir. Kiralanan taşınmazın duvar boyasının veya duvar kağıdının ısınmaya bağlı olarak kararması veya renginin solması, eşyaların eskimesi, çatı kiremitlerinin demir doğramaların zamanla çürümesi veya paslanması gibi bozulmalar kiralananın kullanımının doğal sonuçları olduğundan kiracının kiralananı bu halde geri vermesi borcuna aykırılık teşkil etmez.

Kiracı kiralananı teslim aldığı gibi verme borcunun bir sonucu olarak, kiralanda değişiklik yapmışsa kiralananı eski haline getirerek kiraya verene geri vermek zorundadır³³⁵. Belirtmek gerekir ki eski hale getirilmesi gereken değişiklikler

³³³ **Yavuz/Acar/Özen**, s.527.

³³⁴ **Doğan**, s.317.

³³⁵ “Dava, hor kullanma dolayısıyla tazminat istemine ilişkindir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 335. maddesi gereğince kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmadığı takdirde kural olarak kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı halinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Burada kiracının sorumlu tutulabilmesi, ayıp ve eksikliklerin makul süre içinde kiracıya yazılı olarak bildirilmesi koşuluna bağlanmıştır. Somut olayda; kiracının anahtar teslim tarihi 26/03/2014 olup, kiralananın gözden geçirilerek eksikliklerin davalıya bildirilmesine dair yazının tebliği 08/07/2014 tarihinde gerçekleşmekle mahkemece aradan geçen sürenin yukarıda açıklanan kanun hükmü çerçevesinde makul süre olup olmadığı değerlendirilmediği gibi hor kullanım ve olağan kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasar ayrımı yapıldıktan sonra hasarın giderimine yönelik onarım bedellerine ilişkin olarak düzenlenen fatura miktarının meydana gelen

kiracının kiralayanın rızasını almadan yaptığı veya kötü kullanım sebebiyle kiralananı meydana gelen değişikliklerdir. Yoksa kiraya verenin rızasıyla³³⁶ yapılan değişikliklerin eski hale getirilmesine kural olarak gerek yoktur³³⁷. Ayrıca kiracı kanuna veya sözleşmeye göre kiraya verenin yapması gerektiği tamiratları yapmışsa bu değişiklikleri kiraya verenin rızasıyla yapmış sayıldığından kiralananı eski haline getirmekle yükümlü değildir³³⁸. Yargıtay'ın yerleşik uygulamaları, kiracının kiralananı yaptığı faydalı ve zorunlu masrafların yapıldığı tarih itibarıyla belirlenecek değerinden yıpranma payı düşülmek suretiyle elde edilecek değeri isteme hakkı olduğu yönündedir. Kural olarak bu gibi zorunlu ve faydalı masrafların kira sözleşmesinin başlangıcında yapılmış olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle kiracı kiralananı kalan ve kiraya veren tarafından benimsenen imalat için sebepsiz zenginleşilen oranında ve yapıldıkları tarih itibarıyla rayiç bedeller üzerinden bedelin tazminini talep edebilir. Kiraya verenin sorumluluğu zorunlu ve faydalı imalatların imal tarihindeki değerinden yıpranma payı düşülmek suretiyle bulunacak değer kadardır³³⁹.

hasara uygun olup olmadığı hususları üzerinde durularak ve özellikle kullanım süresi ile orantılı olarak yıpranma payları da hesaplanarak alacaktan düşülmek suretiyle hor kullanma tazminatına hükmedilmesi gerekirken yıpranma payı düşülmeksizin tazminata hükmedilmesi doğru görülmemiş eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir.” Yargıtay 3.HD, 24.04.2019, 2017/7556 e., 2019/3710 k. (yayınlanmamıştır).

³³⁶ TBK m.312 :“Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralananı yenilik ve değişiklikler yapabilir. Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez. Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralananı ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez.”

³³⁷ Doğan, s.327.

³³⁸ Ural Çınar, s.375.

³³⁹ “Davacı, kira sözleşmesinin düzenlenmesinden sonra taşınmazı kullanabilmek amacıyla birtakım onarım, tamirat ve iyileştirmeler yaptığını, ancak işyeri için ruhsat alamadığından bahisle sözleşmeyi feshettiğini belirterek, yapmış olduğu imalat bedellerinin sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre kiraya verenden tahsilini talep etmiştir. Davacı kiracı, kiralananı yaptığı faydalı ve zorunlu giderlerden alınıp götürülmesi mümkün olmayan ve davalı kiraya veren tarafından benimsenenlerin yapıldıkları tarihler itibarıyla bedellerini vekaletsiz iş görme hükümlerine göre isteyebilir. (TBK’un 530, BK.nun 414.md.) Yargıtayın yerleşik uygulamaları, kiracının kiralananı yaptığı faydalı ve zorunlu masrafların yapıldığı tarih itibarıyla belirlenecek değerinden yıpranma payı düşülmek suretiyle elde edilecek değeri isteme hakkı olduğu yönündedir. Kural olarak bu gibi zorunlu ve faydalı masrafların kira sözleşmesinin başlangıcında yapılmış olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle kiracı kiralananı kalan ve kiraya veren tarafından benimsenen imalat için sebepsiz zenginleşilen oranında ve yapıldıkları tarih itibarıyla rayiç bedeller üzerinden bedelin tazminini talep edebilir. Kiraya verenin sorumluluğu zorunlu ve faydalı imalatların imal tarihindeki değerinden yıpranma payı düşülmek suretiyle bulunacak değer kadardır. Taraflar arasında 01.11.2006 başlangıç tarihli 5 yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı konusunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin özel şartlar bölümün 6.maddesinde; kiracının, işyerinin kiralama amacının gereği yapılması zorunlu tadilatı masrafları

Geri verme borcunun muaccel olduğu yani sözleşmenin sona erdiği anda kiralanan eski hale getirilmiş olması gerekir³⁴⁰.

Yine bu kapsamda kiracının kiralananı temizleyerek veya temizleterek kiraya verene iade etmesi gerekir³⁴¹.

Mülga 818 sayılı TBK m.266 hükmünde kiracının kiralananı iyi halde teslim almasının asıl olduğu belirtilerek kiracı lehine bir karine getirilmişti. 6098 sayılı TBK’da böyle bir düzenlemeye yer verilmemiştir. TBK’da teslim aldığı gibi geri vermekten bahsedildiği için kiraya verenin kiralananı teslim ettiği andaki durumunun nasıl olduğunu, kiracının ise teslim aldığı gibi iade ettiğini ispat etmesi gerekir. Bu noktada TBK m.335 kiracı lehine bir kolaylık öngörmüştür. Hükmüne göre “*Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı hâlinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.*”.

bizzat karşılamak suretiyle ve kiralayanın onayıyla yapabileceği şeklinde düzenleme mevcut ise de, söz konusu hüküm kiralananın sözleşme süresi sonunda tahliye edilmesi halinde geçerli olup taşınmazın kira sözleşmesindeki 5 yıllık süre sona ermeden tahliye edildiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle, kira sözleşmesinin süresi sona ermeden sözleşmenin feshedilmesi nedeniyle kiracı, tahliye tarihinden sözleşme sonuna kadar olan süre oranında faydalı ve zaruri masrafların imalat tarihi itibarı ile saptanan bedellerini isteyebilir. Davalılar, taşınmazda davacı kiracı tarafından yapılan tadilatlar nedeniyle eski hale getirme bedellerinin tahsili için İstanbul 8. Sulh Hukuk Mahkemesinin (...) esas sayılı dosyasında; eski hale getirme bedeli olarak davacıdan 47.350TL'nin tahsiline karar verildiğini savunmuşlardır. Ancak, bahsi geçen dosyada eski hale getirtilmesine karar verilen imalatların, faydalı masraf olarak kabul edilemeyeceği gözardı edilerek dosya getirtilmeden ve dosya bilirkişiler tarafından incelenmeden karar verilmiştir. Ayrıca alınan bilirkişi raporunda, yapılan faydalı masrafların kalem kalem açıklanmadan ve yapıldıkları tarihteki rayiç bedellerinden yıpranma payı düşülerek hesaplama yapılmadığı görülmektedir. Bu durumda Mahkemece; İstanbul 8. Sulh Hukuk Mahkemesinin (...) sayılı dosyası getirilerek, bu dosyada eski hale getirtilmesine karar verilen kalemler yönünden faydalı masraf hesabı yapılamayacağı, kiracı tarafından yapılan imalatların hangisinin zorunlu ve faydalı masraflar, hangilerinin lüks masraflar olduğunun belirlenmesi, yıpranma durumları, sabit nitelikte olup olmadıkları ayrıntılı olarak konusunda uzman bilirkişi kurulundan alınacak rapor ile belirlenerek belirlenen bu bedel üzerinden sözleşmenin 6. maddesine göre; davacı kiracı tarafından faydalı masraf bedeline tahliye tarihinden kalan kira süresi ile orantılı olarak hükmedilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.” Yargıtay 3. HD, 30.04.2019, 2019/637-3984(yayınlanmamıştır).

³⁴⁰ Tandoğan, s.186; Doğan, 327; Yavuz/Acar/Özen, s.533.

³⁴¹ Tandoğan, s.185; Doğan, 326-327.

TBK m.335 kiracı lehine nispi emredici nitelikte olup, her türlü kira sözleşmesinde uygulanır³⁴². Kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim zorunluluğu bir borç değil külfettir³⁴³. Zira eksiklik ve ayıpları hemen bildirmezse bunlar kiralananın sözleşmeye aykırı kullanılmasından kaynaklanmış olsa bile kiracıyı sorumlu tutamaz. Bildirimin hemen yapıp yapılmadığını somut olayın özelliğine göre hakim takdir eder³⁴⁴. Öğretide bildirimin yazılı³⁴⁵ yapılmasının geçerlilik³⁴⁶ şartı mı yoksa ispat³⁴⁷ şartı mı olduğu konusunda fikir ayrılığı vardır. Geçerlilik şekli veya ispat şekli olmasının uygulamada bir önemi yoktur. Zira kiraya veren kiracıya yapılmış yazılı bir bildirim sunmadıkça kiracıdan kiralananadaki eksiklikler nedeniyle kiracıdan tazminat talebinde bulunamayacaktır.

İadeyi isteme ve tazminat alacağı hakkı sözleşmeden kaynaklanan alacaklar olup, TBK m.146 hükmü gereği 10 yıllık zamanaşımına tabidir.

4. Feshin Tespiti ve İade (tahliye) Davası

Kira sözleşmesinin feshine ve kiralananın iadesi borcunun doğmasına rağmen kiracının kiralananı iade etmekten kaçınması halinde kiraya veren kiralananın kendisine iadesi için iade davası açabilir. Öğretide, iade davası sona ermiş bir kira sözleşmesi nedeniyle kiralananın TBK m.334'e göre iadesini sağlamak amacıyla açılan bir dava iken tahliye davası kira sözleşmesinin sona erdirilmesi amacıyla açılan bir dava olarak

³⁴² Yavuz/Acar/Özen, s.534.

³⁴³ Gümüş, s.242; kanun aynı külfeti kira sözleşmesinin başında kiralanan kiraya verenden teslim alınırken kiracıya yüklememiştir.

³⁴⁴ TMK m.4 “Kanunun takdir yetkisi tanıdığı veya durumun gereklerini ya da haklı sebepleri göz önünde tutmayı emrettiği konularda hâkim, hukuka ve hakkaniyete göre karar verir”.

³⁴⁵ İsviçre Borçlar Kanununda (262a/1) bildirim için yazılı bir şekil şartı öngörülmemiştir, Ural Çınar, s.380, Yavuz/ Acar/ Özen, s.535.

³⁴⁶ Akyiğit, s.121; Yavuz/Acar/Özen bu konuya ilişkin olarak “biz konut ve çatılı iş yeri kiralaları bakımından yazılı şeklin muayene ve bildirim yapmak derecesinde geçerlilik şekli olarak nitelenmesi diğer türlü kira ilişkilerinde ispat şekli olarak kabul edilmesini daha isabetli bulmaktayız. Zira mehz yasada olmayan yazılı şekil koşulunun özel olarak yasaya alınmış olması ispattan öteye bir anlam ifa eder ve bu yorumu gerektirir.” şeklindeki görüşü için bkz. Yavuz/Acar/Özen, s.536.

³⁴⁷ Gümüş, s.244.

tanımlanmaktaysa da uygulamada her iki dava da tahliye davası olarak adlandırılmaktadır³⁴⁸.

Süre sonunda sözleşmenin fesholacağı bildirilmiş olsa bile ihtarname veya ödeme emrinde verilen süre sona ermeden temerrüt nedeniyle tahliye davası açılmaz³⁴⁹. Bu durumda sürenin dava açıldıktan sonra sona ermiş olması süre sonu beklenmeden açılan davayı görülebilir hale getirmez. Diğer bir deyişle bu eksiklik dava sırasında tamamlanamaz. Zira bu husus maddi hukuka ilişkin olup, tarafların haklılığı davanın açıldığı tarihteki duruma göre belirlenir³⁵⁰.

a.Görev

6100 sayılı HMK 1.10.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. HMK' nın 4/1a maddesine göre *“(...)dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın; a) Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayırık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalar(...)”*a sulh hukuk mahkemesince bakılır. Görev, kamu düzenine ilişkin olup bu hükme göre tahliye (iade) davalarında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleridir. Taraflar arasında kira ilişkisi yok ve fakat işgal edilen bir yerin tahliyesi isteniyorsa el atmanın önlenmesi (müdehalenin menî) davasının açılması gerekir. Ancak bu şekilde açılan bir davada karşı taraf kiracı olduğunu yani kiralananı

³⁴⁸ **Ural Çınar**, s.368.

³⁴⁹ “Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesinde belirlenen temerrüt ihtarı niteliğindeki takip talebinde tahliye istemi bulunmaktadır. Temerrüt nedeniyle tahliye davasının ödeme emrinin tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük yasal ödeme süresi dolduktan sonra açılması gerekir. Ödeme emri davalı borçluya 26.03.2015 tarihinde tebliğ edilmiş olup, tahliye istemli bu dava 20.04.2015 tarihinde yasal 30 günlük ödeme süresi dolmadan açılmıştır.”, Yargıtay 3. HD,14.05.2018, 2017/2986 e.,2018/5109 k., (yayınlanmamıştır).

³⁵⁰ “Diğer taraftan Örnek 13 ödeme emri davalıya 03/06/2013 tarihinde tebliğ edilmiştir. Davacı tarafça tahliye istemli dava, İİK' nın 269/1 ve TBK' nın 315. maddesi uyarınca, yasal 30 günlük süre beklenilmeden 03/07/2013 tarihinde açılmıştır. Ödeme emrinin tebliğinden itibaren yasal ödeme süresi beklenilmeden tahliye isteminde de bulunulamaz. Mahkemece tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.”, Yargıtay (kapatılan) 6HD, 22.01.2014, 2014/ 467-724 (yayınlanmamıştır).

haksız olarak işgal etmediğini ispatlarsa görevsizlik değil, davanın reddine karar verilmelidir. Bu konuda hakim HMK m.26 hükmü uyarınca dava dilekçesindeki taleple bağlı olup, davanın bu talep doğrultusunda nitelendirilmesi gerekmektedir.

HMK geçici 1. Maddesinin 1. fıkrasına göre bu Kanunun yargı yolu ve göreve ilişkin hükümleri Kanunun yürürlüğe girmesinden önceki tarihte açılmış olan davalarda uygulanmaz. O halde HMK'nın yürürlüğe girdiği 01.10.2011 tarihinden önce açılan davalara 1086 sayılı Hukuk Usulu Muhakemeleri Kanunun göreve ilişkin 8. Maddesi uygulanır. Bu hükmün 1.fıkrasının 1. Bendine göre kira sözleşmesine dayanan her türlü tahliye akdin feshi veya tespit davaları ile bu davalarla birlikte açılmış kira alacağı davaları değerine bakılmaksızın sulh hukuk mahkemesinde görülür. Bu hüküm uyarınca tahliye davalarında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir.

İcra İflas Kanununun 269-276.maddelerinde kira bedelinin ödenmemesi ve kira süresinin sona ermesi nedenlerine dayalı olarak kiralandan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi düzenlenmiştir. Kural olarak, kiraya verilen taşınmazın tahliyesi sulh hukuk mahkemesinde kiracı taraf gösterilerek tahliye davası açılması ve dava sonucunda alınacak tahliye kararına dayalı olarak ilamların icrasına ilişkin takip başlatılması suretiyle sağlanır. Ancak alacaklı kira süresinin bitimi(konut ve çatılı iş yeri kiralarda ayrıca tahliye taahhüdü) veya kira bedelini ödemedede temerrüde dayalı olarak mahkemeye dava açmadan ilamsız icra yoluyla tahliye takibi yapabilir.

Konumuz ile ilgili olarak belirtmek gerekirse kira borcunu ödemedede temerrüt nedeniyle ilamsız takip yolunda kira borcunun tahsili ile tahliye talebi birleşmiştir. İİK m.269 hükmü uyarınca tahliye ihtarlı takip talebini alan icra müdürü TBK' nın 315.maddesinde (ürün kiralarda 362. maddesi) (Mülga BK m.260, 288) yazılı ihtar ve kanuni süre geçtikten sonra icra mahkemesinden borçlunun kiralandan çıkarılmasını istenebileceği tebliğini içerek ödeme emrini kiracıya gönderir. Borçlu kiracı, tahliye ihtarlı ödeme emrine süresi içinde itiraz edebilir. Borçlu, süresi içinde

itiraz etmez ancak kira borcunu öderse temerrüt nedeniyle takip sona erer. Bu halde kiraya veren kiracıyı kiralananından çıkarması söz konusu olmaz. Ancak süresi içinde kira borcu ödenmezse alacaklı icra mahkemesinden temerrüt nedeniyle tahliye veya itiraz söz konusu ise itirazın kaldırılması ve tahliye talebinde bulunur. İİK m.269/b hükmüne göre borçlunun itirazında kira sözleşmesini ve varsa mukavelede kendisine izafe olunan imzayı reddettiği takdirde alacaklı, noterlikçe resen tanzim veya imzası tasdik edilmiş bir mukaveleye dayanıyorsa icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve ihtar süresi içinde paranın ödenmemesi nedeniyle kiralananın tahliyesini isteyebilir. Ancak, İİK m.269/b-4 hükmü uyarınca alacaklı, takibinde İİK m.269/b-1 hükmünde yazılı belgelere dayanmamışsa (örneğin kira akdi yazılı olup, borçlu kira akdi altındaki imzasını inkar etmişse icra mahkemesinde kira sözleşmesi altındaki imzanın borçluya aidiyeti incelenemeyeceği için) icra mahkemesi alacaklının talebini reddeder. Bu halde, alacaklı icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye isteminde bulunmak yerine sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açmayı tercih edebilir. İİK m.269/b-son hükmü bu durumda ödeme emrinin TBK m.315 hükmünde yazılı ihtar yerine geçeceğini öngörmektedir. Bu hüküm uyarınca alacaklı sulh hukuk mahkemesinden temerrüt nedeniyle alacak ve tahliye davası açabilir³⁵¹.

Yargıtaya göre alacaklı hem icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye hem de sulh hukuk mahkemesinden itirazın iptali ve tahliye isteyebilir. İcra mahkemesinde görülen itirazın kaldırılması talebi genel mahkemede görülen bir davada derdestliğe konu olmayabileceği gibi icra mahkemesince verilen karar kesin hüküm olarak da nitelendirilemez.³⁵² İcra mahkemesinde sadece belli belgelere sahip olan

³⁵¹ Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 27.12.1996, 1996/11890-12090, YKD, 1997/5, s.703-704.

³⁵² “Uyuşmazlık, temerrüt nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Mahkemece, davacı tarafından aynı nedenlere dayanarak, aynı taleple icra hukuk mahkemesinde açılan davanın halen derdest olması ve HMK'nun 114 / 1 maddesi gereği davada dava şartının bulunmaması nedeniyle HMK'nun 115. maddesine göre dava şartı yokluğu nedeniyle davanın reddine karar verilmesi üzerine, hüküm davacı vekili Tarafından temyiz edilmiştir. Davacı, kiralananın önceki maliki (...) ile davalılardan T(...) arasında akdedilen 01.01.2009 başlangıç tarihli ve yirmi yıl süreli kira sözleşmesine dayanarak ve kiralananı 28.06.2012 tarihinde satın aldığından söz ederek, davalılar hakkında 28.04.2012 tarihinde Bulancak İcra Müdürlüğü'nün 2012 /960 sayılı dosyasında tahliye istekli olarak başlattığı icra takibi

alacaklıborçlunun kiralanan taşınmazdan tahliyesi kararını alabilir. Tahliye için icra mahkemesine başvurulması halinde icra mahkemesince tahliye isteminin reddine ilişkin karar kesinleşmeden sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açılmayacağının kabulü alacaklının dava açma hakkının bir süre engellenmesi anlamına gelir³⁵³. Kurunun görüşüne göre ise alacaklı ya icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye istemeli ya da sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açmalıdır. Yoksa bu iki hak bir arada kullanılamaz³⁵⁴.

Yargıtay, tahliye ihtarlı ilamsız icra takibini itiraz üzerine alacaklının sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali ve tahliye talep edebileceği görüşünü benimsemiştir³⁵⁵. Bizim de katıldığımız görüşe göre İİK m.269/d maddesinde İİK m.67 hükmüne bir gönderme olmadığı için alacaklı itirazın iptali ve tahliye davası açamaz sadece temerrüt nedeniyle tahliye açabilir(HMK m.4/1-a).

ile 45.000 TL kira parası ile 7.250 TL işlemiş faizin tahsilini talep etmiştir. Takibin süresinde itiraz edilmeksizin kesinleşmesi üzerine Bulancak İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2012/62 Esas sayılı dosyasında 04.10.2012 tarihinde açtığı dava ile de, kesinleşen icra takibi nedeniyle İcra ve İflas Kanunu'nun 269/a maddesi gereğince kiralananın tahliyesini istemiştir. O davada 06.03.2013 tarihinde davanın reddine karar verilmiş olup, dosya halen temyiz aşamasındadır. Anılan davanın ret ile sonuçlanması üzerine davacı, bu kez 11.03.2013 tarihinde sulh hukuk mahkemesinde açmış olduğu işbu dava ile de, aynı şekilde temerrüt nedeniyle kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Mahkeme ise, davacı tarafından aynı nedenlere dayanarak aynı taleple icra hukuk mahkemesinde açılan davanın halen derdest olması ve HMK'nun 114 / 1 maddesi gereği davada dava şartının bulunmaması nedeniyle HMK'nun 115. maddesine göre dava şartı yokluğu nedeniyle davanın reddine karar vermiştir. Ne var ki icra hukuk mahkemesinin incelediği talepler bir dava olmadığı gibi, icra hukuk mahkemesinin bu talepler hakkında verdiği kararlar maddi anlamda kesin hüküm oluşturmaz. Kira parasının tahsiline yönelik yapılan ilamsız icra takibi üzerine, takibin kesinleşmesi halinde davacı kiraya verenin icra hukuk mahkemesinden kiralananın tahliyesini isteyebilmesinin yanı sıra, genel mahkemeden de temerrüt nedeniyle tahliye talep etme hakkı bulunmaktadır. İcra hukuk mahkemesinin esasa ilişkin olmayıp, sadece takip hukuku bakımından yaptığı inceleme sırasında davacı alacaklının takip isteğinden vazgeçerek genel mahkemeye başvurmasını engelleyecek bir yasa hükmü olmadığından, davacı kiraya veren iki hakkı bir arada kullanabilir. Ancak icra hukuk mahkemesinin kesinleşen kararı ile mahkemeden talep ettiği hakkı alan davacı kiraya verenin o kararı infaz ettirmeyerek yeniden dava açmasında ya da açılmış davayı yürütmesinde hukuki yararı olmadığından davanın reddi gerekse de, dava konusu olayda böyle bir durum söz konusu olmayıp, icra hukuk mahkemesinde görülen dava husumet yönünden ret ile sonuçlanmıştır. Bu durumda davacı kiraya verenin genel mahkemede temerrüt nedeniyle tahliye davası açmasında bir usulsüzlük olmadığı gibi, yukarıda açıklandığı üzere icra hukuk mahkemesinde görülmekte olan dava, genel mahkemede açılan dava için derdestlik oluşturmaz. Mahkemenin işin esasını inceleyerek sonucuna göre bir karar vermesi gerekirken, yazılı şekilde, derdestlik nedeniyle dava şartı yokluğundan davayı ret etmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir”, Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 04.11.2014, 2014/9435-11846; Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 01.03.1999, 1999/1342-1570, YKD, 1999/5, s.624.

³⁵³ **Keleş Şanver**, *Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi*, Ankara 2009, s.418.

³⁵⁴ **Kuru Baki**, *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı*, İstanbul 2004, s.728.

³⁵⁵ Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 22.01.2002, 2002/2-254, **Keleş**, s.416; Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 21.09.1999, 1999/ 6499-6660, YKD, 2000/1, s.38-39.

Alacaklı, TBK m.315 hükmünde yazılı süreyi içeren ihtar sonrası kira sözleşmesi fesholdüğü halde kiralananı tahliye etmeyen kiracıya karşı sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açabilir. Alacaklı, başka bir yol olarak kiralanan taşınmaz ise İİK m.269 vd. hükümlerine göre taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi için takip yapar ve borçluya icra dairesi aracılığı ile tahliye ihtarlı örnek 13nolu ödeme emri gönderir. Bu halde ödeme emri İİK m.269/b-4 hükmü uyarınca TBK m.315’de yazılı ihtar yerine geçeceğinden ödeme emrine rağmen süresi içinde borcu ödemeyerek temerrüde düşen borçlu aleyhine sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açabileceği gibi İİK m.269/a ve 269/b maddeleri uyarınca icra mahkemelerinden tahliye isteyebilir. Borçlunun, adi yazılı kira sözleşmesindeki imzayı itirazında reddetmiş olması nedeniyle alacaklı sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açmak zorunda kalmış olup da bu davayı kazanır ise sulh hukuk mahkemesi tahliye kararı ile birlikte borçluyu İİK m.269/b-6 hükmü uyarınca para cezasına mahkum eder.

Öte yandan alacaklının sulh hukuk mahkemesinde açacağı tahliye davası üzerine icra mahkemesince borçlu lehine hükmedilen icra inkar tazminatı ve para cezası dava sonuna kadar ertelenir. Alacaklı tahliye davasını kazanırsa aleyhine hükmedilen tazminat ve para cezası kalkar (İİK m.269/d, 68/son; 269/c-2 ve 68/5). Şayet borçlu icra mahkemesinde lehine hükmedilen icra inkar tazminatının tahsili için alacaklıya karşı ilamlı icra takibi başlatmış ise alacaklı, icra mahkemesine başvurup sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açtığını belirterek icra inkar tazminatının tahsilinin tahliye davasının sonuna kadar ertelenmesi kararı alabilir³⁵⁶.

³⁵⁶ Yargıtay 12. HD, 12.04.2004, 2004/48208-8915 Uyar Talih, İcra Hukukunda İtirazın Kesin Olarak Kaldırılması, Legal Hukuk Dergisi, 2005/3, s.905-921, s.916.

b.Yetki

Tahliye davası çekişme konusu taşınmazın aynıyla ilgi olmayıp, geri verme talebi kira sözleşmesinden kaynaklanan şahsi bir hak olduğundan 6100 sayılı HMK'nın m.6-10 hükümlerine göre belirlenir. HMK m.6 hükmüne göre “*genel yetkili mahkeme davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir.* Yerleşim yeri 22.11.2001 tarih 4721 sayılı TMK'nın hükümlerine göre belirlenir. HMK m.10 hükmüne göre ise “*sözleşmeden doğan davalar sözleşmenin ifa edileceğı yer mahkemesinde de açılabilir*”. Taşınmaz kiralalarında kira sözleşmesinin ifa edileceğı yer kiralananın bulunduğu yer olduğundan kira sözleşmesinden kaynaklanan tahliye davası dahil tüm davalara bakmakla taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemeleri yetkilidir. HMK m.17 yetki sözleşmesine ilişkin olup, bu hükme göre “*tacirler veya kamu tüzel kişileri, aralarında doğmuş veya doğabilecek bir uyuşmazlık hakkında, bir veya birden fazla mahkemeyi sözleşmeyle yetkili kılabilirler. Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça dava sadece sözleşmeyle belirlenen bu mahkemelerde açılır.*”. Taraflar arasında yetki sözleşmesi yapıldıktan sonra sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça artık yetkili kılınan mahkeme ve mahkemeler dışında başka bir mahkemede dava açılmaz (münhasır yetki).

c.Taraflar

aa. Davacı

İade davası kural olarak kiraya veren tarafından açılır. Kira sözleşmesi bir borçlandırııcı işlem olduğundan kiraya verenin kiralananın maliki olması gerekmez³⁵⁷. Bu nedenle kiralananın elbirliğı veya paylı mülkiyete tabi olup kiraya verenden başka

³⁵⁷ Yargıtay HGK, 08/04/2015,2013/6-1656, 2015/1160 (yayınlanmamıştır).

maliklerinin olması, kira sözleşmesinin geçerliliğini etkilemeyeceği gibi kiraya verenin tek başına fesih ihtarında bulunmasını veya tahliye davası açmasını da engellemez³⁵⁸.

Öğretide³⁵⁹birden fazla kiraya verenin bulunduğu taşınmaz kiralarda tahliye borcu maddi hukuk bakımından bölünemeyen bir borç olduğundan tahliye davasının kiraya verenlerin tamamı tarafından kiracıların hepsine karşı yöneltilmesi gerektiği kabul edilmektedir³⁶⁰. Bununla birlikte kira sözleşmesinde kiraya verenlerden birinin tek başına tahliye davası açabileceği hükmü varsa bu takdirde kiraya verenlerden biri veya birkaçı tek başına tahliye davası açabilir³⁶¹.Tahliye davasından önce kiraya verenlerin tamamı tarafından kiracıya TBK m.315 deki fesih ihtarlı süre bildiriminin yapılması ve birlikte dava açmaları gerekir. Bu husus HMK m.114 hükmü gereği dava şartlarındandır³⁶². Öğretide, HMK m.59’da da açıkça işaret edildiği üzere mecburi dava arkadaşlığının bulunduğu durumlarda kişiler bir bütün olarak davanın bir tarafını oluşturdukları için dava şartlarının incelenmesi anında da birlikte bir tek bir bütün

³⁵⁸ “davalı (...)taşınmazın davacı dışında 9 adet daha mirasçısı bulunduğunu bu nedenle taraflar arasındaki sözleşmenin geçerli olmadığını belirterek davanın reddini dilemiştir.(...) Türk Borçlar Kanununun 315. maddesi hükmü uyarınca temerrüt nedeniyle açılacak tahliye davasının kural olarak kiralayan tarafından açılması gerekir. Kiralayanlar birden fazla ise aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan ihtarnamayı birlikte göndermeleri ve yine davayı da birlikte açmaları zorunludur. Kiralayan durumunda olmayan malik veya kiralananı sonradan iktisap eden yeni malikin önceden kiracıya ihbar göndererek kira paralarının kendisine ödenmesini istemesi bu ihbarın sonuçsuz kalması halinde yasal içerikli ihtarname tebliğ ettirmek suretiyle dava açması gerekir. Kiralanan paylı mülkiyete konu ise, pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği mülkiyetine tabi ise, tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Kira sözleşmesinin tarafı olan kiraya verenin mutlaka malik olması gerekmez. Kira sözleşmesi feshedilmediği veya sözleşmenin iptali davası açılmadığı sürece geçerlidir. Nispi haklar; yalnız hukuki işleme veya ilişkiye taraf olan kişilere karşı ileri sürülebilen haklardır. Kira sözleşmesi ile taraflar arasında nispi hakka dayalı bir ilişki söz konusu olup, kiralayanın bu sözleşmeden kaynaklı ilişkiye dayanarak kira bedeli ve temerrüt nedeniyle tahliye talep etmesinde bir usulsüzlük yoktur. Bu durumda; Mahkemece, davacının kiraya veren sıfatıyla Türk Borçlar Kanununun 315. maddesi hükmü uyarınca tahliye isteyebileceği gözetilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir”, Yargıtay 3. HD, 05.02.2019, 2017/12901 e. 2019/731 k. (yayınlanmamıştır).

³⁵⁹ **Tanrıverdi Süha**, Medeni Usul Hukuku, Cilt 1, Ankara 2016, s.540; **Tunaboğlu**, s.243; **Bilge Necip/Önen Turgut**, Medeni Yargılama Hukuku Dersleri, Ankara 1978, s.255; **Ceran Mithat**, Kira Sözleşmesi Tahliye, Ankara 2012, s.32.

³⁶⁰ Yargıtay (kapatılan)6.HD,28.04.2003, 2003/2787-2864, **Alangoya Yavuz/Yıldırım Kamil /Yıldırım Nevhis Deren**, Medeni Usul Hukuku Esası, İstanbul 2011 s.153.

³⁶¹ Yargıtay (kapatılan)6.HD, 22.06.1968, 1968/2321-3178, İBD 1968/9-10, s.596.

³⁶² “ Türk Borçlar Kanununun 315. maddesi hükmü uyarınca temerrüt nedeniyle açılacak tahliye davasının kural olarak kiralayan tarafından açılması gerekir. Kiralayanlar birden fazla ise aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan ihtarnamayı birlikte göndermeleri ve yine davayı da birlikte açmaları zorunludur. Dava hakkına ilişkin bu husus mahkemece kendiliğinden (resen) gözönünde bulundurulmalıdır. Öte yandan kiraya verenlerin birden fazla olması ve davanın kiraya verenlerden birisi tarafından açılması halinde kiraya veren açacağı dava ile ancak kendi payına düşen kira bedelini talep edebilir.” Yargıtay (kapatılan)6.HD, 22.10.2014, 2014/10666-1447(yayınlanmamıştır).

olarak değerlendirilmelerinin gerektiği, bu nedenle taraf ehliyetinin mevcudiyetinden bahsedilebilmesi için de aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunan kişilerin hepsinin davaya katılımının olması gerektiği, tamamının davada yer almaması halinde hukuki anlamda bir suje teşkil etmeyeceklerinden hak ehliyetine ve davada taraf ehliyetine de sahip olamayacakları değerlendirilmektedir³⁶³. Öğretide bu durum için “*kolektif taraf ehliyeti*” ifadesi kullanılmaktadır. Yargıtay zorunlu dava arkadaşı olanlardan sadece birinin açtığı davada diğerlerinin davaya muvafakati alınarak bu eksikliğin giderilebileceği görüşündedir³⁶⁴.

Taraf teşkilindeki eksiklik dava sırasında tamamlanabilir ise de ihtarnamedeki eksikliğin yargılama sırasında giderilmesi mümkün olmadığından borçlunun temerrüde düştüğünden söz edilemeyeceğinden kiracı aleyhine tahliye kararı verilemez³⁶⁵.

Paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın paydaşlardan biri veya malik olmayan bir kişi tarafından kiraya verilmişse kira bedelinin kiracı tarafından kiraya veren kişiye ödenmesi gerekir. Bu halde kiraya veren tek başına kiracıya TBK m.315’deki bildirimini gönderebileceği gibi kiracıya karşı tek başına tahliye davası da açabilir. Çünkü tahliye davası mülkiyet hakkına değil kira sözleşmesinden kaynaklanan nispi hakkı dayalı olarak açılan bir davadır³⁶⁶. Kira sözleşmesi, kural olarak onun taraflarını bağlar.

³⁶³ Tanrıver, s.541.

³⁶⁴ “Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Bu koşullar birlikte dava açma şeklinde gerçekleşebileceği gibi bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de sağlanabilir. Elbirliği mülkiyetinde, ortakların davaya katılmaları sağlanamaz ise miras bırakanın terekesine temsilci atanması sağlanarak temsilci huzuruyla dava yürütülür. Dava hakkına ilişkin olan bu hususların mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir.”, Yargıtay 3.HD, 13.02.2017, 2017/1432-1620 (yayınlanmamıştır).

³⁶⁵ “icra takibi tek başına davacılarından (...) tarafından payına isabet eden kira alacağının tahsili amacıyla, tahliye istekli olarak yapılmıştır. Davalı kiracı, ödeme emrinin tebliği üzerine itirazda bulunmamış, ancak davacılar vekilince, dava dilekçesinde, icra takibinin kiralayanlardan (...) tarafından kira alacağından payına düşen kısım için yapıldığı, tahliye davasının ise tüm kiralayanlarca birlikte açıldığı kabul edilmiştir. İİK’nun 269/a maddesine dayanan tahliye isteminde ilamsız icra takibinin kiralayanların tümü tarafından birlikte yapılması ve davanın da birlikte açılması zorunludur. Dava tüm kiralayanlarca açılmış ise de, ihtar yerine geçen icra takibi kiralayanlardan sadece (...) tarafından yapıldığından, buna ilişkin eksikliğin sonradan giderilmesi mümkün olmadığından temerrüt olgusunun gerçekleştiğinden söz edilemez. Bu nedenle tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davalının tahliyesine karar verilmesi doğru değildir.”, Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 26.03.2012, 2012/1445-4814; Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 22.10.2014, 2014/10666-1447; Yargıtay 3.HD, 13.02.2017, 2017/1432-1620(yayınlanmamıştır).

³⁶⁶ **Kuru Baki**, Hukuk Muhakemeleri Usulu, Cilt 1,2,3,4,5,6, İstanbul 2001, s.3292.

TMK'nın paylı mülkiyete tabi eşyanın adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekeceğine ilişkin 691/1.maddesi eşyanın mülkiyet hakkına ilişkin bir düzenleme olup, kiraya verenin kiralananın sözleşmedeki kullanım amacına elverişli olarak kiracının kullanımına bıraktığı sürece kiracının TMK m.691/1'deki oranın sağlanmadığından bahisle sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmesi mümkün değildir³⁶⁷. Bununla birlikte sözleşmeye taraf olmayan paydaşlar da kiracıya ihtarname göndererek kira bedelinin kendi hisselerine düşen kısmının kendisine ödenmesini talep ederek sözleşmeye dahil olabilirler. Bu durumda kiraya verenle sözleşmeye sonradan dahil olan paydaş TBK m.315'deki ihtar birlikte göndermek, tahliye davasını zorunlu takip arkadaşlığı nedeniyle kiraya verenle birlikte açmak zorundadır³⁶⁸.

Kiraya verenin ölmesi durumunda dava açma hakkı mirasçılara aittir. Bu durumda mirasçılar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan kira borcunda temerrüt durumunda kira TBK m.315'deki ihtarın tüm mirasçılar tarafından tüm kiracılara karşı çekilmesi ve sonrasında da mirasçıların tamamı tarafından davanın açılması gerekir. Eğer davayı mirasçılardan biri açmışsa, bu durumda diğer mirasçıların davaya katılımı sağlanarak veya tereke temsilcisi atanmak suretiyle³⁶⁹ taraf teşkilinin sağlanması gerekir. TBK 315 anlamındaki ihtarın mirasçıların tamamı tarafından çekilmemesi halinde bu eksikliğin dava sırasında ortadan kaldırılması mümkün olmadığından mahkemece davanın reddine karar verilmelidir. Kiraya veren durumunda

³⁶⁷ “İncelenin dosya kapsamına göre, borçlu takip alacaklısı T.A ile bir kira sözleşmesi yapmıştır. Kira bedelini muntazaman her ay 1993-94 yıllarına ait kiralara tümüyle T.A'ya ödendiği anlaşılmaktadır. Kiracı-borçlu, takip alacaklısı ile kira sözleşmesi yaptığını kabul ettiğine göre takip alacaklısı tahakkuk etmiş ve ödemesi ispat edilmemiş tüm kiralara isteyebilir. Mercice 10 aylık 55.000.000 TL. kira parasına dair takip alacaklısı ile diğer mirasçılar arasında anlaşmazlık olduğuna dair, kiranın muayyen olmadığından bahisle alacaklı isteminin reddi isabetsizdir ”, Yargıtay 12. HD, 01.07.1998, 1998/7615-8025, **Keleş**, s.62.

³⁶⁸ “Kira sözleşmesi kural olarak onun taraflarını bağlar. Ortak taşınmazda da paydaşlardan birinin yaptığı kira sözleşmesi aynı şekilde bağlayıcıdır. Kiracı, ortak taşınmazı kendisine kiraya veren paydaşa bütün kira parasını ödeyebilir. Bu takdirde diğer paydaşlar kira parasından paylarına düşen miktarı kiracıdan değil, sözleşme yapıp, parayı tahsil eden ortaklardan isteyebilir. Ancak, kira sözleşmesi yapmayan paydaş, kira bedelinden hissesine isabet eden miktarın kendisine ödenmesini kiracıya ihtar ederse, kiracı ihtarname tarihinden itibaren kira bedelini ihtarname yapan paydaşa ödemekle yükümlüdür.” HGK 12.04.1974, 1970/4-514/399, **Keleş**, s.62.

³⁶⁹ Yargıtay 3. HD, 21.06.2017, 2017/11518-10578.

olmayan yeni malikin tahliye davası açması için öncelikle kira bedelini kendisi ödemesi konusunda kiracıya ihtar göndermesi kira borcunun ödenmemesi halinde TBK m.315 anlamında temerrüt ihtarını göndermesi gerekir³⁷⁰. Kiralanan paylı mülkiyete konu olsa dahi paydaşlardan biri tarafından 3. kişiyle yapılan sözleşme taraflar arasında geçerlidir. Kiraya veren durumunda olan paydaş her zaman tahliye davası açabilir.

Yargıtay 3.Hukuk Dairesince kira sözleşmesinin tarafı olmayan malikin kira sözleşmesini feshedebilmesi için öncelikle kiracıya ihtarname çekerek ihtarname tarihinden itibaren hissesine düşen kira bedelinin kendisine ödenmesini istemesi gerektiği ancak bu ihtarın sonuçsuz kalması halinde TBK m.315 anlamında fesih ihtarlı süre bildiriminde bulunabileceği kabul edilmektedir³⁷¹. Yargıtay’a göre bu şekilde mülkiyet hakkına dayalı açılan tahliye davalarında davanın, kiralananın paylı mülkiyete konu olması halinde pay ve paydaş³⁷² çoğunluğu sağlayanlar tarafından; el birliği³⁷³ mülkiyetine konu olması halinde ise tüm ortaklar tarafından açılması gerekir³⁷⁴.

³⁷⁰ Yargıtay (kapatılan)6.HD, 08.03.2004, 2004/1425-1502, **Ceran Mithat**, Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları, Ankara 2019, s.380 .

³⁷¹ “kira sözleşmesi yapmayan paydaş, kira bedelinden hissesine isabet eden miktarın kendisine ödenmesini kiracıya ihtar ederse, kiracı ihtarname tarihinden itibaren kira bedelini ihtarname yapan paydaşa ödemekle yükümlüdür.” HGK 12.04.1974, 1970/4-514/399, **Keleş**, s.62.

³⁷² “Dava temerrüt nedeniyle tahliye ve alacak istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulü ile davalının tahliyesine karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir. Davacılar vekili, müvekkillerinin mirasçılık yoluyla yarı hissesine malik oldukları dava konusu 159 ada 2 parseldeki 1244 m2 taşınmazda otopark olarak kullanmak üzere Nisan 2006 tarihinde davalının kiraladığını, anlaşma gereği müvekkillerinin yarı hissesinin kira bedeli olan aylık 600 TL kira bedellerinin 1.6.2006 tarihinden itibaren ödenmesi gerektiğini, ancak ihtar tarihi olan 7.12.2009 tarihine kadar hiç kira ödenmediğini, 1.6.2006 dan 1.12.2009 tarihine kadar aylık 600 TL den 43 aylık kira olan 25.800 TL kira borcunun ödenmesi için ihtar çekildiğini, buna rağmen ödenmediğini, Bu nedenle 25.800 TL kiranın tahsili ve tahliye karar verilmesini talep etmiş, 12.5.2010 tarihli duruşmada ise alacak talebini atıye bıraktıklarını beyan etmiştir. Davalı taraf duruşmalara katılmamış, mahkemece temerrüt olduğundan tahliye talebinin kabulüne karar verilmiştir. Taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi bulunmamakta olup, davacılar tarafından mülkiyet hakkına dayanılarak dava açılmıştır. Dosyaya getirilen tapu kaydının incelenmesinde de kiralananın müşterek mülkiyete tabi olduğu ve davacıların kendilerinin pay sahibi olmayıp, murislerinin paydaş oldukları anlaşılmaktadır. Kiralananın müşterek mülkiyete konu olduğunun anlaşılması halinde, temerrüt ihtarının pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak keşide edilmesi ve tahliye davasının da pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak açılması gerekir. Dava hakkına ilişkin bu hususun resen göz önünde tutulması icabeder. Mahkemece dava konusu taşınmazdaki diğer paydaşların da mirasçılık belgelerinin temin edilerek davacıların toplam miras paylarının tespit edilip, ihtarname ve dava hakkı bulunup bulunmadığının belirlenmesi ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı olduğu şekilde karar verilmesi doğru değildir.” Yargıtay (kapatılan) 6HD, 21.04.2011, 2011/3955-5172.

³⁷³ “Birden çok mirasçı bulunması halinde, mirasın geçmesiyle birlikte paylaşmaya kadar mirasçılar arasında terekedeki bütün hak ve borçları kapsayan bir ortaklık meydana gelir. Mirasçılar terekeye elbirliğiyle sahip olurlar. Elbirliği halindeki mülkiyet kuralları gereğince miras ortaklığının tümüne ilişkin davaların, bütün mirasçılar tarafından birlikte açılması gerekir. Bir davada tarafların taraf

Kiralanın, sözleşmenin kurulmasından sonra herhangi bir sebeple el değıştirirse TBK m.310 hükmü uyarınca yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Ancak TBK m.315 uyarınca tahliye talep edebilmesi için kiracıya önceden, kira bedellerinin kendisine ödenmesini ihtar etmiş olması gerekir. Bununla birlikte bu ihtar göndermemiş olması önceki malike ödenmemiş muaccel kira bedellerini kiracıdan talep etmesine engel olmaz³⁷⁵.

bb.Davalı

Tahliye davasının davalısı kiracıdır. Kiracı kira sözleşmesinden doğan asli edim yükümlülüğü olan kira bedelini ödeme borcunu ödemede temerrüde düştüğü zamankiracıyı taşınmazdan çıkartmak isteyen kiraya veren TBK m.315de yer alan fesih ihtarlı süre bildiriminde bulunur. Kiracı birden fazla ise bu süre bildiriminin hepsine karşı yöneltilmesi tahliye davasının da hepsine karşı açılması gerekir³⁷⁶. Çünkü kiralanı tahliye etme borcu bölünemeyen bir borçtur. Bundan dolayı borcun ifası ancak tüm kiracılardan birlikte talep edilebilir. Alacaklı TBK m.315'e göre yazılı olarak

ehliyetine sahip olmaları dava şartlarındandır. Bu nedenle, davanın taraflarından birinin taraf ehliyetine sahip olmadığı mahkemece kendiliğinden gözetilir ve dava esasa girilmeden reddedilir. Mahkemece, davacı mirasçılar, sadece kendi paylarına isabet eden kira alacağının tahsiline yönelik olarak itirazın kısmen kaldırılmasına karar verilmiş ise de takip mirasçılarının tamamı tarafından yapılmadığından ve takipteki bu eksikliğin yargılama aşamasında da giderilmesi mümkün bulunmadığından verilen karar isabetsiz olup bozmayı gerektirmiştir” Yargıtay (kapatılan) 6HD, 27.10.2010, 2010/ 7720-1164 (yayınlanmamıştır).

³⁷⁴ “Kiralayan durumunda olmayan malik veya kiralanı sonradan iktisap eden yeni malikin önceden kiracıya ihbar göndererek kira paralarının kendisine ödenmesini istemesi bu ihbarın sonuçsuz kalması halinde yasal içerikli ihtarname tebliğ ettirmek suretiyle dava açması gerekir. Kiralanın paylı mülkiyete konu ise, pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği mülkiyetine tabi ise, tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Dava hakkına ilişkin bu husus mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulmalıdır.”Yargıtay 3. HD, 09.11.2017, 2017/14961-15566(yayınlanmamıştır).

³⁷⁵ “ Türk Borçlar Kanununun (TBK) 310. Maddesi uyarınca kiralanının devri halinde yeni malik kira sözleşmesi ile bağlı olacaktır. Yeni malik kural olarak mülkiyeti nakil tarihinden itibaren eski malik ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesi hükümlerine göre kira bedeli talep hakkı kazanır. Ancak temerrüt nedeniyle tahliye talebinde bulunabilmesi için yeni malikin ilk önce kira bedellerinin kendisine ödenmesi için kiracıya ihtar çekmesi gerekmektedir. Sadece kira bedellerinin talebi halinde ise muaccel hale gelen kiraların eski malike ödendiği hususu kanıtlanmadığında, ödenmemiş kira bedellerinin yeni malike ödenmesi gerekir.”, Yargıtay 3. HD, 18.02.2019, 2017/5274 e.,2019/1180 k. (yayınlanmamıştır).

³⁷⁶ “Kira sözleşmesinde birden fazla kiracı olması halinde, tahliye istemi bölünemeyeceğinden ve kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan, tahliye yönelik takibin ve takip neticesinde tahliye isteminin tüm kiracılara birlikte yöneltilmesi gerekmektedir.”,Yargıtay 3.HD, 29.11.2017,2017/6751-16730 (yayınlanmamıştır).

fesih ihtarlı süre bildiriminde bulunabileceği gibi İİK m.269 vd. maddelerine göre tüm kiracılar aleyhine ilamsız icra takibi yapılabilir. Bu halde borçlu kiracılara gönderilen örnek no 13 ödeme emri, İİK m. 269/b-1,2,3,4 hükmüne göre TBK m.315'deki ihtar yerine geçer.

Kiracının, kira borcunu ödemediği halde murisin tüm mirasçıları arasında zorunlu dava arkadaşlığı meydana gelir³⁷⁷. Fesih ihtarlı süre bildiriminin kiracının tüm mirasçılarına şayet terekeye temsilci atanmış ise tereke temsilcisine yapılması, açılacak davanın da tüm mirasçılara ya da tereke temsilcisine yöneltilmesi gerekir. Aynı durum icra takibinde de geçerlidir.

Paylı mülkiyete tabi bir taşınmazda paydaşlardan birinin payını diğer paydaşa kiralaması mümkün ise de kural olarak paydaş olan kiracı aleyhine tahliye kararı verilemez³⁷⁸.

TMK m.193 hükmüne göre eşlerden birisi serbestçe kiraya verenle kira sözleşmesi yapabilmektedir. Böyle bir durumda TMK m.194/son hükmünde sözleşmenin tarafı olmayan eşe kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelme hakkı tanınmıştır. Bu halde bildirimde bulunan eş diğeriyle müteselsilen sorumlu olur. Böylece kiracı olmayan eş ile de kiraya veren arasında kira sözleşmesi ilişkisi kurulmuş olmaktadır. Bu hüküm, TBK m.162/2 anlamında kanunda öngörülen müteselsil borçluluk hallerinden birisidir³⁷⁹. Böylece kiracı eş ile diğer eş arasında

³⁷⁷ “(ölen kiracının eşi tarafından açılan menfi tespit davası) eski malikin kiracısı olduğu anlaşılan (DT)’nin 08/11//2014 tarihinde vefat ettiği nüfus kaydından anlaşılmakla, külli halefiyet ilkesi gereği mirasçılar sözleşmenin tarafı olacağından bu kiracının veraset ilamının dosyaya sunulması ile birlikte varsa davacı dışındaki mirasçıların tespit edilerek bu davaya katılmaları veya muvafakat vermeleri sağlanmalı, sağlanmadığında terekeye temsilci atanarak tereke temsilcisinin bu açılan davaya devam etmesi halinde davaya bakılması gerekir. Aksi takdirde ise aktif taraf ehliyeti yokluğundan açılan bu dava ret edilecektir.”, Yargıtay 3. HD, 18.02.2019, 2017/5274 e.,2019/1180 k.(yayınlanmamıştır.)

³⁷⁸ “Paylı mülkiyete tabi taşınmazda bir paydaşın kendi payını diğer paydaşa kiraya vermesi mümkün ise de kural olarak taşınmazda kiracı olan paydaş aleyhine açılan davada tahliye kararı verilemeyeceğinden mahkemece davalı borçlu (...) hakkındaki tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekir....” Yargıtay (kapatılan) 6.HD, 17.05.2011, 2011/1936-6480 (yayınlanmamıştır).

³⁷⁹ **Kılıçoğlu Ahmet**, Medeni Kanunumuzun Aile-Miras-Eşya Hukukuna Getirdiği Yenilikler, Ankara 2004, s.54.

zorunlu takip arkadaşlığı olduğundan kiraya verenin fesih ihtarını veya tahliye talepli icra takibini her iki eşe yöneltmesi gerekir.

d.İspat

TMK m.6 hükmüne göre “*kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispatla yükümlüdür*”. Kiralananın geri verilmesi için açılan tahliye davasında kira ilişkisinin varlığı ile kira miktarını kiraya veren, kira parasının ödendiğinin ise kiracı tarafından ispatlanması gerekir³⁸⁰. Kira sözleşmesi kural olarak bir şekle tabi değildir. Kira sözleşmesi sözlü veya adi yazı olarak yapılabileceği gibi noterce onaylama ya da düzenleme şeklinde de yapılabilir. Tahliye davası, yazılı kira sözleşmesine dayanmış olup da kiracı kira sözleşmesinin altındaki imzayı inkar etmesi halinde mahkemece bu çekişmenin ön sorun olarak HMK m.211 vd. hükümlerine göre çözülmesi gerekir. Kiracı, kira sözleşmesine itiraz etmeyip, kira başlangıcı ve süresine itiraz ederse yazılı kira sözleşmenin aksine olan iddialarını HMK m.201 aynı güçteki senetle kanıtlaması gerekir³⁸¹.

³⁸⁰ “Taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi bulunmamaktadır. Kira ilişkisinin varlığı ile kira miktarını kiralayan, kira parasının ödendiğinin ise kiracı tarafından kanıtlanması gerekir.” Yargıtay (kapatılan) 6 HD, 20.03.2014, 2014/ 2383-3458(yayınlanmamıştır).

³⁸¹ Yargıtay’ın istinabenin bir ispat aracı olmadığı yazılı kira sözleşmesinde kararlaştırılmayan bir hususu iddia eden kiraya verenin bunu aynı güçteki delillerle ispatlaması gerektiğine yönelik bir kararı şöyledir:“ Davacı ve davalı arasında 01.04.2004 başlangıç tarihli yazılı kira sözleşmesi düzenlendiği, kira sözleşmesinde aylık kira bedelinin belirlenmesi yönünden geçerli ve belirli bir artış şartı kararlaştırılmadığı ve davacının aylık kira bedelini kanıtlaması gerektiği konularında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Duruşma davetiyesinin tebliğine rağmen davalı duruşmalara gelmemiştir. Mahkemece davalıya, kira sözleşmesi, aylık kira miktarı ve toplam kira borcunun belirtildiği isticvap davetiyesi gönderilmiş, isticvap davetiyesinin tebliğine rağmen, davalı gelip bir savunmada bulunmamıştır. Bu olgu; mahkemece davalının sorulan hususları ikrar ettiği şeklinde kabul edilerek, bir sonuca varılmışsa da, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu’nun 75/2. ve 213.maddelerinde açıklandığı biçimde hakimin müphem gördüğü hususların aydınlatılması amacı ile davalının dinlenilmesidir. Hal böyle iken; davacının dava dilekçesinde belirttiği kira artış miktarını ve dolayısı ile ihtara konu ayların aylık kira bedelini kanıtlayamaması karşısında; mahkemece, davalıya isticvap davetiyesi adı altında davetiye çıkartılması bu durumu değiştirmez. Bu kabulün doğal sonucu olarak da olayda Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu’nun 234.maddesinin uygulama olanağı bulunmadığı aşıkardır. Yukarıda yapılan açıklamalardan da anlaşılacağı üzere; yazılı kira sözleşmesinde kira artışının koşulları belirtilmiş ancak belli bir oran konulmamıştır. İsticvabın başlı başına bir ispat vasıtası olarak kabul edilemeyeceği gözetilerek, yazılı kira sözleşmesinde kararlaştırılmayan bir hususun ancak aynı değerde bir delille, yada yemin delili ile kanıtlanabileceğinin kabulü gerekir. Eş söyleyişle; taraflar arasındaki yazılı kira sözleşmesinin bir unsuru (şartı) çekişmeli ise; bu unsurun

Tahliye davasına konu olan kira sözleşmesinin sözlü olması durumunda kiracının kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ve süresine kiracı karşı çıkmamışsa bu halde mahkemece kiraya veren tarafından bildirilen sözleşme başlangıcı, tarihi ve süresinin mahkemece kabulü gereklidir. Aksi halde kiraya veren, kiracılık ilişkisini kira sözleşmesinin başlangıç tarihini ve süresini ispatlamak zorundadır. Yıllık kira miktarı HMK m.200'de yazılı miktarın altında ise kiraya veren kira ilişkisini tanıkla ispatlayabilir. Ancak, yıllık kira miktarı anılan maddede belirtilen miktardan fazla ise davalı kiracı onay vermediği takdirde tanık dinlenemez. Böyle bir halde davacı, dava dilekçesinde açıkça yemin deliline dayanmışsa davacıya yemin hakkı olduğu belirtilerek yeminin yapılıp yapılmamasına göre kira sözleşmesinin olup olmadığı belirlenir.

Davalı kiracının davaya yazıl süresinde cevaplarını bildirmemesi davacının iddialarının tamamını inkar ettiği anlamına gelir. Bu durumda kiraya veren kira sözleşmesinin başlama tarihi ile süresini usul kurallarına göre ispatlamak zorundadır.

Davalı kiracı, sözlü kira sözleşmesini kabul edip, kiranın süresiyle başlama tarihine itiraz etmesi halinde kiraya veren bu iddiasını tanıkla ispat edebilir. Sözlü kira sözleşmesini kabul eden kiracı, davacının bildirdiği kira miktarına karşı çıkmamışsa bu miktar çekişmesiz hale geldiğinden ispatı gerekmez. Ancak davacının kira bedeli olarak ileri sürdüğü miktara kiracının karşı çıkması halinde kira miktarının HMK m.200 hükmüne göre ispatlanması gerekir.

Davacı, kira bedelini yazılı delille ispatlayamadığı halde dava dilekçesinde yemin deliline dayanmışsa davalıya kira bedeli için yemin teklif hakkı olduğu hatırlatılır³⁸².

varlığının da aynı değerde yazılı bir delille, ya da kesin delil niteliğindeki yemin delili ile kanıtlanması gerekmektedir”, Yargıtay HGK, 18.11.2009, 2009/6-477, 2009/546(yayınlanmamıştır).

³⁸² “Davalı akdi ilişkiyi kabul etmiş ancak kira miktarına karşı koymuştur. Davalı her ne kadar 25.10.2013 tarihli duruşmada aylık kira miktarının bugün itibarıyla 5.000-TL ye ulaştığını beyan etmiş ise de; bu beyan temerrüt ihtarnamesiyle istenen aylar yönünden kira miktarının 5.000-TL üzerinden kabulü anlamına gelmemektedir. Bu durumda davacının 2012 yılı Haziran ayından itibaren aylık kira bedelinin 5.000.00 TL olduğunu kanıtlaması gerekir. Davacı bu yoldaki iddiasını yazılı delille kanıtlayamadığından ve dava dilekçesinde "her türlü yasal delil" demek suretiyle yemin deliline dayanmış olduğundan davacıya, davalı tarafa aylık kira miktarı konusunda yemin teklif etme

Kira sözleşmesine ve dava dilekçesinde belirtilen borç miktarına karşı çıkmayan kiracı, kira bedelini ödediğini ispat etmekle yükümlüdür. Kira bedeli borcu kira sözleşmesinde belirtilen yere ödenir. Bu yerin dışında yapılan ödemeler yasal ödeme değildir. Kira bedeli konutta ödemeli olarak gönderilmişse kira parasının PTT'ye verildiği tarih ödeme tarihi sayılır³⁸³. Adi havale ile yapılan ödeme kiracıya borçtan kurtarmaz. Zira, kira borcu alacaklının ayağına götürülüp ödenmesi gereken borçlardan olduğundan kiraya veren kira parasını PTT'ye giderek almak zorunda değildir. Ancak kiraya veren adi havaleyi tahsil etmişse kira bedeli ödenmiş olduğundan borçlu temerrütten kurtulur. Kira bedelinin net olarak ödenmesi gerekli olup, masraf vs. adı altında kira bedelinden kesinti yapılamaz. Yapılmışsa ödenmeyen kısım için borçlu temerrüde düşmüş sayılır. Kiraya veren süresi içinde gönderilen kira bedelini almaması

hakkı hatırlatılarak kira miktarının belirlenmesi gerekir” Yargıtay (kapatılan) 6 HD, 20.03.2014, 2014/2383-3458(yayınlanmamıştır). bu kararda her ne kadar dava dilekçesinde “her türlü yasal delil” demek suretiyle yemin deliline dayandığı kabul edilmekteyse de Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 03.03.2017 tarih 2015/2 esas 2017/1 karar sayılı kararıyla “6100 sayılı HMK’ nın yürürlüğe girmesinden sonra açılmış olan davalarda tarafların dava ve cevap dilekçeleriyle delil listelerinde “sair deliller, her türlü delil, ve sair deliller gibi ibarelerin bulunması halinde tarafların yemin deliline başvurmuş sayılamayacakları ve bu kapsamda hakimın ispat yükü kendisine düşen tarafa yemin teklifinde bulunma hakkını hatırlatamayacağına” 2/3 aşan oy çokluğuyla karar verilmiştir.

³⁸³ “Davacı, 30.05.2008 tarihinde ödenmesi gereken bakiye 15,000.-TL kira parası ödenmediğinden 06.06.2008 tebliğ tarihli temerrüt ihtarnamesi göndererek davalıya 60 günlük ödeme süresi vermiştir. İhtarın tebliği üzerine davalı 15.07.2008 tarihinde normal posta havalesi ile 4,500.-TL kira parasını kiralayana göndermiştir. Davacı kiralayan 24.07.2008 tarihinde PTT kanalı ile gönderilen adi havaleyi kira bedelinin eksik gönderildiği gerekçesiyle almamıştır. Davalı kiracı iade edilen bu havale tutarını 28.07.2008 tarihinde geri almıştır. Bu kez davalı kiracı, davacının banka hesabına 10,500.-TL göndermiştir. 05.08.2008 tarihinde davacının eşine vekaleten ödenen bu miktar aynı tarih itibarı ile davacı kiralayan tarafından davalı kiracıya eksik gönderildiğinden bahisle iade edilmiş ve iade edilen bu miktar 11.08.2008 tarihinde davalı tarafından geri alınmıştır. 60 günlük ödeme süresi dolduktan sonra, 12.08.2008 tarihinde talep edilen bakiye 15,000.-TL kira bedeli davacıya ödenmiştir. Bu konuda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Uyuşmazlık konusu olay davalı kiracı tarafından normal posta ve banka havalesi ile gönderilen ve davacı tarafından tam ve defaten ödenmediğinden bahisle alınmadan geri iade edilen kira bedellerinin temerrüt olgusunu gerçekleştirip gerçekleştirmeyeceği hususundadır. B.K.'nın 73.maddesi uyarınca kira parası götürülüp ödenmesi gereken borçlardan olduğundan kiralayana götürülüp elden ödenmesi veya gideri kiracıya ait olmak koşuluyla konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla gönderilmesi gerekir. Bundan ayrı, sözleşmede özel bir koşul kabul edilmişse bu hususta göz önünde tutulmalıdır. Açıklanan şekilde yapılmayan ödemeler yasal ödeme olarak kabul edilemez. Ancak teamül haline gelmiş bir ödeme şekli varsa bu şekilde yapılan ödeme de geçerlidir. Davacı kiralayan tarafından istenen bakiye 15,000.-TL kira parası davalı tarafından kısmi olarak 15.07.2008 tarihinde adi posta havalesi ile 4,500.-TL gönderilmiştir. Kira parası götürülecek borçlardan olup, adi posta havalesi ile gönderilen bu ödeme usule uygun ödeme olarak kabul edilemez. Yasal süre içerisinde istenilen kira parasının tamamı ödenmediğinden temerrüt olgusu gerçekleşmiştir. Mahkemece temerrüt nedeni ile tahliye kararı verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın reddine karar verilmiş olması doğru değildir.” ,Yargıtay (kapatılan) 6 HD, 12.04.2010, 2009/13680, 2010/4261(yayınlanmamıştır).

halinde sözleşmenin feshedilmesini istemeyen kiracının TBK m.107 hükmüne göre mahkemeden tevdi yeri tayin ederek borcunu buraya ödemesi gerekir.

Kiraya veren, kira ilişkisini ve TBK m.315 hükmünde yazılı ihtar konu kira miktarını, şayet İİK m.269 vd. hükümlerine göre icra takibi yapmışsa ödeme emrine konu kira miktarını çekişme halinde ispatla yükümlüdür. Kira sözleşmesinde kiranın belli oranda kira artışı yapılacağına dair bir hüküm yer almadığından kiraya verenin tek yanlı olarak yapmış olduğu artış ile hesapladığı kira miktarına göre talepte bulunması davalı kiracıyı bağlamaz. Böyle bir hesaplama temerrüde esas alınamaz. Kiracının, kabul ettiği bedel üzerinden aylık kira bedeli ödemesiyle temerrüt gerçekleşmez³⁸⁴. TBK m.315 anlamında feshe esas olan temerrüt asıl kira bedelinin ihtar rağmen ödenmemesi halinde gerçekleşir. Kira alacağının ferilerinin ödenmemesi feshe esas alınamaz³⁸⁵.

Takip talebinde yazılı olan, kira bedellerinin hangi aylara ait olduğunun yargılama sırasında açıklattırılması gerekir.

Kiracı, kabul ettiği kira sözleşmesinden doğan ve dava ile istenen kira borcunu ödediğini ispatla yükümlüdür. Kira bedeli, konutta teslimli gönderilmiş ise ödeme PTT şubesinden sorularak ispatlanmalıdır. Şayet yazılı ödeme belgesi söz konusu olup da kiraya veren ödeme belgesi altındaki imzanın kendisine ait olmadığını ileri sürerse mahkemece imza incelemesi yaptırılarak sonuca gidilir. Ödemeye yönelik yazılı belge yoksa çekişme konusu miktar HMK m.200’de yer alan sınırın kalması halinde tanıklarla da ispatlanabilir. Kiracının yazılı belgesi olmayıp açıkça yemin deliline dayanması halinde mahkemece yemin delili hatırlatılarak sonucuna göre karar verilir.

³⁸⁴ Yargıtay (kapatılan) 6 HD, 02.11.2014, 2014/10692-12773 (yayınlanmamıştır).

³⁸⁵ “Davacının tek yanlı yapmış olduğu artış ile hesap ettiği kira miktarına göre talepte bulunması davalıyı bağlamaz ve yapılan hesaplamada temerrüde esas alınamaz. Temerrüt olgusu, asıl kira bedelinin ihtar rağmen ödenmemesi halinde gerçekleşir. Kira alacağının ferilerinin ödenmemesi temerrüde esas alınamaz”, Yargıtay (kapatılan) 6 HD, 24.08.2008, 2008/391-5324 (yayınlanmamıştır).



SONUÇ

Sürekli edimli sözleşmelerde borçlunun temerrüdü nedeniyle sözleşmenin ileriye etkili olarak sona erdirilmesine imkan tanıyan fesih hakkı, genel olarak ilk defa 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun (TBK)“Genel Hükümler” kısmının 126.maddesiyle yasalaştırılmıştır. Buna göre ifasına başlanmış sürekli edimli sözleşmelerde borçlunun temerrüdü halinde alacaklı, sözleşmenin sona ermesini devamına göre daha lehine görürse bir seçimlik hak olarak sözleşmeyi feshederek bu yüzden uğradığı zararın tazminini talep edebilir. Sürekli edimli sözleşmelerin tamamı için öngörülmüş bu hüküm, Türk Medeni Kanunun 5.maddesi gereği niteliğine uygun düştüğü ölçüde tüm özel hukuk ilişkilerinde uygulanır. Ancak bazı sözleşmeler için kanun koyucu o ilişkinin niteliğine ve tarafların birbirleri karşısındaki durumlarına göre söz konusu genel nitelikteki hükümden farklı düzenlemeler yapmayı tercih etmiştir. Keza tezimizin konusunu oluşturan kira sözleşmelerinde durum böyledir. Türk Borçlar Kanunu, mülga 818 sayılı Borçlar Kanun ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun yürürlükte olduğu zamandan farklı olarak tüm kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemeleri tek bir çatı altında toplamış; 299 ila 338.maddelerinde tüm kira sözleşmelerinde uygulanabilecek genel nitelikteki hükümlere, 308 ila 321.maddelerinde konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin hükümleri, 357 ila 378.maddelerinde ürün kirasına ilişkin hükümleri düzenlemiştir. Kanunun 315.maddesinde kiracının temerrüdü nedeniyle adi kira sözleşmesinin sona erdirilmesi haline ilişkin özel bir hüküm öngörülmüş olup, tezimizin konusunu esas itibariyle bu hüküm oluşturmaktadır.

6098 sayılı Kanunla ilk defa ürün kiralarını da kapsayacak şekilde bir kira sözleşmesi tanımı yapılmıştır. TBK m.299 hükmüne göre kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Bununla birlikte Kanunun 357.maddesinde ürün kiralarına

ilişkin ayrıca bir tanım daha yapılmıştır. Buna göre adi kira sözleşmesi bir şeyin kullanılmasının kiracıya bırakılması karşısında kiracının bir kira bedeli ödemeyi taahhüt ettiği iki taraflı, karşılıklı borç yükleyen sürekli edimli bir borç sözleşmesidir. Kiraya verenin kiralananı teslim ve sözleşmede öngörülen kullanım amacına elverişli olarak bulundurma borcu ile kiracının kira bedeli ödeme borcu tarafların asli edim yükümlülükleri olup tam bir mübadele(değişim/karşılık) ilişkisi içindedir. Diğer bir ifadeyle kira bedeli kiralananın kullanımı karşılığında öngörülen bedeldir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa ve yerel adet yoksa kira bedelinin her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödenmesi gerekir. Kira bedelini ödeme borcu para borçlarından olduğu için aksine anlaşma yoksa alacaklının ödeme anındaki yerleşim yerinde yapılır. Yargıtay taraflarca başka türlü kararlaştırılmadıkça elden ödemeyle iadeli taahhütlü posta ile yapılan ödemeleri yasal ödeme olarak kabul etmektedir. Borçlar Kanunun genel hükümlerine (m.117 vd.)göre muaccel bir borcun borçlusu alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer. Ancak borcun ifa edileceği gün birlikte belirlenmişse diğer bir ifadeyle belirli vade söz konusuysa vadenin gelmesiyle ihtara gerek kalmadan borçlu temerrüde düşer. Bu halde alacaklı ifanın gecikmesi sebebiyle temerrüt faizi ve aşkın zararının tazmin edilmesini isteyebilir. Kira bedelinin ödeneceği gün sözleşmeyle kararlaştırılmamışsa yasal ifa zamanı olan ay sonu belirli vade olduğundan kira sözleşmelerinde her halükarda kiracı vadenin gelmesiyle temerrüde düşer. TBK m126'dan farklı olarak TBK m.315 hükmünde kiracının temerrüdü nedeniyle sözleşmenin feshedilebilmesi için kiracının kiralananın tesliminden sonra muaccel hale gelen kira bedelini veya yan giderleri ödemede temerrüde düşmesi, konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az otuz, diğerlerinde en az 10 gün süre verilerek borç bu sürede de ifa edilmezse sözleşmenin feshedileceğinin yazılı olarak ihtar edilmesine rağmen temerrüde düştüğü borcunu kendisine verilen sürede de ödememesi gerekir. Kiraya veren, bu bildirimi tahliye talepli icra takibi başlatmak suretiyle de yapabilir. Kiralayanların

birden fazla olması halinde duruma göre her bir kiraya veren kiracıdan kira bedelinin ödenmesini talep edebilirse de kiralananın iadesi borcu bölünemez bir borç olduğundan tüm kiraya verenler tarafından tüm kiracılara fesih ihtarlı süre bildiriminde bulunulması veya tahliye talepli icra takibi ya da tahliye davası açması gerekir. 6098 sayılı TBK m.315 hükmüyle ilk defa yan giderler de temerrüt nedeniyle sözleşmenin feshine konu edilebileceği düzenlenmiştir. Yan gider, Kanunda tanımı yapılmamış olmakla birlikte öğretide kiralananın kullanımıyla ilgili olarak kiraya verenin bizzat yahut 3.kişi aracılığıyla sunduğu edimin karşılığı olarak tanımlanmaktadır. Buna göre kiralananın kullanımıyla ilgili olmayan harcamalar yan gider olmayacağı gibi kiracının kiraya verenden değil de 3. kişilerden aldığı hizmetlerin karşılığı olan masraflar da yan gider sayılmamaktadır. Kiraya veren kira bedelini yahut yan giderleri ödemede temerrüde düşen kiraya çektiği ihtarnamede sürenin sonunda kira sözleşmesinin feshedilmiş sayılacağı belirtilebileceği gibi sözleşmenin feshedileceğinden bahsedilerek fesih hakkının kullanılması süre sonuna da bırakılabilir. İlk halde süre sonunda kira sözleşmesi kendiliğinden sona ererken ikinci halde kira sözleşmesini sona erdirmek isteyen kiracının fesih hakkı, varması gerekli bir irade beyanı ile kullanılabilen bozucu yenilik doğuran bir hak olduğundan fesih beyanında bulunması gerekir. Bu durumda fesih beyanının kiracıya ulaştığı anda kira sözleşmesi sona erer. Kira sözleşmesinin sona ermesiyle TBK m.334 hükmü uyarınca kiralananı geri verme borcu doğar. Kiraya veren çekişme halinde dava açarak kiralananın iadesini sağlayabilir.

Kira bedeli borcu kira sözleşmesinin asli unsurlarından biri olup, aynı zamanda uygulamada en sık karşılaşılan sona erme sebebinin yani temerrüdün de konusunu oluşturduğu için tezimizde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa göre adi kira sözleşmelerinde sözleşmenin kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle sona erdirilmesi konusunu incelemeyi uygun gördük.

KAYNAKÇA

Acar, Faruk, Aile Hukukumuzda Aile Konutu-Mal Rejimleri ve Eşin Miras Payı, B.5, Ankara 2016

Acar, Faruk: Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, İstanbul 2015

Akipek, Jale /Akıntürk, Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul 2009

Akkanat, Halil, İfada Gecikme ve Borçlu Temerrüdü, Prof. Dr. Kemal Oğuzman Anısına Armağan, İstanbul 2000

Akyiğit, Ercan, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012

Alangoya, Yavuz/Yıldırım Kamil /Yıldırım Nevhis Deren, Medeni Usul Hukuku Esası, İstanbul 2011

Altaş, Hüseyin(Editor), Kira Sözleşmesindeki Sorunlar, Ankara 2019

Antalya, O. Gökhan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, İstanbul 2012.

Aral, Fahrettin, Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa, Ankara 2011

Aral, Fahrettin/Ayrancı Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2012

Arpacı, Abdulkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002.

Ayanoğlu, Morali Ahu, Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi m.347-349, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, Yürürlük Kanunu, C.2, Özel Borç İlişkileri, Ed. ED. Rona Serozan, Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla, H. Murat Develioğlu, B.2, İstanbul 2018.

Aydınlıyım, Suat, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara 1973

Aydoğdu, Murat/ Kahveci Nalan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, İzmir 2013

- Ayrancı, Hasan**, Türk Borçlar Hukukunda Munzam Zarar (BK m.105), Ankara 2006, s.165
- Barlas, Nami**, Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları (Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan), Ankara 2004, s.115-145
- Barlas, Nami**, Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, İstanbul 1992 (Temerrüt)
- Bilge, Necip**, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, 2.Bası, Ankara 1962
- Bilge, Necip/ Önen, Turgut**, Medeni Yargılama Hukuku Dersleri, Ankara 1978
- Burcuoğlu, Haluk**, Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993
- Buz, Vedat**, Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Ankara 1998
- Buz, Vedat**, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara 2001
- Cansel, Erol**, İsviçre Hukuku Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara 1953
- Ceran ,Mithat**, Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları, Ankara 2019,
- Ceran, Mithat**, Kira Sözleşmesi, Tahliye, Ankara 2012
- Demircioğlu, Huriye Reyhan**, Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, Ankara 2018
- Doğan, Murat**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011
- Dural ,Mustafa/ Öğüz Tufan/ Gümüş Mustafa Alper**,Türk Özel Hukuku,C.3, Aile Hukuku,B.4, İstanbul 2011;
- Edis, Seyfullah**, Medeni Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri, Ankara 1993
- Eren, Fikret**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2015 (Genel)
- Eren, Fikret**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2018
- Feyzioğlu, Feyzi Necmettin**, Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt 1, 4.B, İstanbul 1980
- Gençcan, Ömer Uğur**, Aile Konutu Yargıtay Uygulaması, Ankara 2017

Gümüş, Mustafa Alper, Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar kanununa göre Kira Sözleşmesi, B.2, İstanbul 2012,

Gümüş, M. Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I, 3. Bası, İstanbul 2013

Hekim, Aylin, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m.347), İstanbul 2019,B.1,s.130

İnceoğlu, Mehmet Murat / Baş Ece, Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi, Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan, İstanbul 2011

İnceoğlu ,Mehmet Murat, Kira Hukuku, C.1,İstanbul 2014 (cilt 1)

İnceoğlu ,Mehmet Murat, Kira Hukuku, C.2,İstanbul 2014

Kapancı, Kadir Berk, Bir Yıldan Uzun Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK m. 344/1-cüm.son'un Yorumlanması, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı, C.2, 2015,s.809-834

Kaya, ilkay, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, BAÜHFD, C.9, S.123, 2015, s.171-196

Keleş, Şanver, Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi, Ankara 2009

Kılıçoğlu, Ahmet M., Medeni Kanunumuzun Aile-Miras-Eşya Hukukuna Getirdiği Yenilikler, Ankara 2004,

Kızır, Mahmut, Borçlu Temerrüdünün Sona Ermesi, Ankara 2012,

Kocayusufpaşaoğlu, Necip/Hatemi, Hüseyin/ Serozan, Rona/ Arpacı, Abdülkadir Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme, İstanbul 2010

Kuru, Baki, Hukuk Muhakemeleri Usulu, Cilt 1,2,3,4,5,6, İstanbul 2001 (usul)

Kuru, Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, İstanbul 2004

Kuru, Baki/Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Ankara, 2007,

Malatyahoğlu, Kutsi /Ertaş Hami, Tahliye Davaları, Ankara 1973

- Muşul, Timuçin**, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin, B.3, Ankara 2008
- Nomer, Haluk Nami /Engin Baki İlkay**, Türk Borçlar Hukuku Şerhi, Özel Borç İlişkileri Cilt 1:Satış Sözleşmesi, B.4, Ankara 2018,
- Oğuzman, Mustafa Kemal/Öz, Turgut**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.2, İstanbul 1995
- Oğuzman, Mustafa Kemal/Öz, Turgut**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, İstanbul 2014
- Oğuzman, Mustafa Kemal/Öz, Turgut**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 2, İstanbul 2013
- Öncü, Özge**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, İzmir Barosu Dergisi, S.2,2012, s.300-348
- Öz, Turgut**, Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme Borçlar Kanunu 61-66.maddelerine ilişkin içtihatlar ile, Kazancı, İstanbul 1990
- Öztan, Bilge**, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Ankara 2009
- Pekmez, Cüneyt**, Borcun İfa Edilmediği Defi (Ödemezlik Defi), İstanbul 2019
- Serozan, Rona / Öz, Turgut/ Acar, Faruk /Gökyayla, Emre/ Develioğlu, H. Murat** İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, Yürürlük Kanunu, Cilt 2, Özel Borç İlişkileri, B.2,İstanbul 2018
- Serozan, Rona**, Sözleşmeden Dönme, İstanbul 1975
- Şıpka, Şükran**, Türk Medeni Kanununda Aile Konutuyla İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m.194),B.2, İstanbul 2004
- Tandoğan, Haluk**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.1/2 Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri, Ankara 1985
- Tanrıverdi, Süha**, Medeni Usul Hukuku, Cilt 1, Ankara 2016,
- Tunaboğlu, Müslüm**, Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları, Ankara 2006

- Tunaboylu, Müslüm**, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Ankara 2013
(kira)
- Tunçomağ, Kenan**, Türk Borçlar Hukuku Cilt 2 Özel Borç İlişkileri,3.B, İstanbul 1978
- Tümerdem, Murat**, Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü ve Sonuçları, Ankara 2018
- Uluslan, İlhan**, İyiniyetli Sebepsiz Zenginleşenin İade Borcunun Sınırlanması Sorunu, İstanbul,1984
- Umar Bilge**, Hukuk Mahkemeleri Kanunu Şerhi, Ankara 2014
- Ural Çınar, Nihal**, Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014
- Uyar, Talih**, İcra Hukukunda İtirazın Kesin Olarak Kaldırılması, Legal Hukuk Dergisi, 2005/1,2,3, s.61-83, s.377-597, s.905-921
- Yavuz, Cevdet**, Borçlar Hukuku Dersleri, Özel Hükümler, 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 15. Baskı, Hazırlayanlar, **YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak**, İstanbul 2018, (Ders)
- Yavuz, Cevdet**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Baskı, Hazırlayanlar, **YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak**: İstanbul 2014
- Yavuz, Nihat**, Kira Hukuku, Ankara 2017
- Zevkliler, Aydın/ Gökyayla, K. Emre**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B.18, Ankara 2018
- Zevkliler, Aydın/ Gökyayla K. Emre**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B.9, Ankara 2007

ÖZET

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun özel borç ilişkilerine ilişkin 2. kısmında kira sözleşmesi, “genel hükümler”, “konut ve çatılı iş yeri kirası” ve “ürün kirası” olmak üzere 3 başlık altında düzenlenmiştir. Tezimizin konusu uygulamada en sık karşılaşılan sözleşmeye aykırılık durumlarından biri olan kiracının kira bedelini ödememesi sebebiyle adi kira sözleşmelerinin sona erdirilmesine yönelik TBK m. 315’in uygulanmasına ilişkindir. Bu nedenle ürün kiraları hakkındaki TBK’nın 362.maddesi tez konusunun dışında bırakılmıştır. Bu kapsamda konu, genel olarak kira sözleşmesi ve kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi olmak üzere 2 başlık altında incelenmiştir. 1. bölümde adi kira sözleşmesinin tanımı, unsurları, hukuki niteliği, kira sözleşmesinin türleri ve genel olarak sona erme sebeplerine yer verilmiş; 2. bölümde ise TBK m. 315 anlamında kira bedeli kavramı, kiracının kira bedelini ödeme borcu ve kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesinin şartları ve sonuçları incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Kira Bedeli, Yan Giderler, Kiracının Temerrüdü, Fesih Bildirimi, Kira Sözleşmesinin Feshedilmesi.

ABSTRACT

In the second part of the Turkish Code of Obligations numbered 6098 regarding special debt relations, the lease contract is organized under three headings: "general provisions", "housing and roofed workplace rent" and "product rent". The subject of this thesis, which is one of the most common cases of breach of contract in practice, is the implementation of the Turkish Code of Obligations article 315 which relates to the termination of ordinary lease contracts due to the tenant's failure to pay the rental fee. For this reason, article 362 of the Turkish Code of Obligations on product rents has been excluded from the thesis subject. In this context, the issue has been examined under two headings, the lease contract in the general case and the termination of the lease contract due to non-payment of the rental fee. In the first section, the definition, elements, legal nature and general reasons for termination of the ordinary lease are included. In the second part, the concept of rental fee, conditions and consequences of termination of the lease contract due to the tenant's debt to pay the rent and the non-payment of the rental fee have been examined regarding the Turkish Code of Obligations article 315.

Keywords: Rental Contract, Rent, Additional Costs, Renter's Default, Notice of Termination, Termination of Rental Contract.