**1- Sözleşmede ödeme günü belirlenmişse (TBK m.117), gününde ödememe ihtara gerek kalmadan temerrüt ve tahliye sebebidir.**

**2- İcra dairesinden Örnek 13 ödeme emri ile takip başlatarak kiracı temerrüde düşürülebilir.**

**“MADDE 117- Muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer. Borcun ifa edileceği gün, birlikte belirlenmiş veya sözleşmede saklı tutulan bir hakka dayanarak taraflardan biri usulüne uygun bir bildirimde bulunmak suretiyle belirlemişse, bu günün geçmesiyle; haksız fiilde fiilin işlendiği, sebepsiz zenginleşmede ise zenginleşmenin gerçekleştiği tarihte borçlu temerrüde düşmüş olur. Ancak sebepsiz zenginleşenin iyiniyetli olduğu hâllerde temerrüt için bildirim şarttır.”**

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

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**Kiralanan Taşınmazın İcra Yoluyla Tahliyesi (Temerrüt Nedeniyle Tahliye)**

Kiralanan taşınmazın, **kira borçlarının ödenmemesi sebebiyle** tahliye edilmesinin uygulamada iki tane yolu vardır. Bunlardan ilki ve icra yoluyla tahliyeye nazaran daha zahmetli olan ve uzun zaman alanı: bir kira dönemi içerisindeki iki haklı ihtarda bulunmaktır. Bu yolda bir kira dönemi içerisinde ödenmeyen kiralar için iki kez ihtarda bulunmak gerekecektir. Bu ihtarların herhangi bir nitelikli şekil şartı olmasa da içeriğinin tespiti açısından noterden yapılması önemlidir. Bir diğer yol ise daha pratik olan ödenmeyen kira borçları hakkında tahliye talepli icra takibi başlatarak, borçluyu temerrüde düşürme yoluyla tahliye edilmesi olacaktır.

Kiralanan, taşınmazın icra yoluyla yani temerrüt nedeniyle tahliyesinin iki pratik faydası vardır. Bunlardan ilki, kira alacağına ilişkin başlatılan takibin ihtar sayılacağı, diğer bir ifadeyle aynı noter kanalıyla borçlu kiracıya ihtar çekiliyormuş gibi hüküm doğuracağı ve ilk olarak aktarılan iki haklı ihtara dayanma imkânının da doğacağıdır. İkinci pratik yol ise, bu yola başvurarak tahliye henüz gerçekleşmeden dahi alacağa karşı haciz yoluna gidilebilmesi ve alacağın tahsili için gerekli tedbirlerin uygulanması olacaktır. Burada önemli bir husus atlanmamalıdır. İcra daireleri ve bazı icra mahkemeleri damga vergisi konusunda titiz davranmaktadır. İşyeri kiralarında bazı icra daireleri, damga vergisini yatırılmadan icra takibini başlatmamakta, hatta bazı icra mahkemeleri de karar vermemektedir. Özellikle kiralanan işyerleri hakkında, tahliye talepli takip başlatırken bu hususa dikkat edilmelidir.

Uygulamada 7/30 icra takibi denilen bu yolda öncelikle icra dairesinde bir icra takibi başlatılacak ve borçlu/kiracı için ödeme emrinde ***“7 gün içerisinde borç ödenmezse haciz yapılacağı ve 30 gün içerisinde tüm kira borcu fer’ileri ile birlikte kapatılmazsa kira sözleşmesinin fesholunduğu ve kiralananın tahliye olunacağı”*** ihtar edilecektir. Buradaki 7 günlük süre ilamsız icra takiplerindeki genel haciz süresidir. Ancak 30 günlük süre İcra İflas Kanunu’ndan kaynaklanmaz. Bu süre 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’ndan kaynaklanmaktadır.

**Türk Borçlar Kanunu 315. Madde:**

*“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 kiralarında ise en az otuz gündür****. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.”*

Burada borçlu kira bedeli ve üzerine düşen aidat yükümlülükleri, icra masrafları gibi alacakların tamamını otuz (30) gün içerisinde ödemelidir. Kiracı tüm borcu ödemediği takdirde temerrüt nedeniyle kira sözleşmesi bitecektir. Otuz (30) günlük süre sadece konut ve çatılı işyerlerinde öngörülmüştür. Bunlar dışındaki kiralananlarda temerrüt nedeniyle tahliye için yalnızca on (10) günlük süre verilmesi yetecektir.

Burada önemli bir nokta yedi (7) günlük haciz süresi aynı zamanda borçlunun itiraz süresidir. Borçlu bu (7) gün içerisinde borca itiraz ederse takip durur. Eğer itiraz sadece borca itiraz şeklindeyse, yani imzaya itiraz edilmemişse, bu durumda icra mahkemesinde itirazın kaldırılması davası açılmalıdır.

**İcra  İflas Kanunu Madde 269/c – (Ek: 538 – 18.2.1965 / m.110):**

*“Borçlu akdi reddetmeyip kiranın ödendiğini veya sair bir sebeple istenemiyeceğini bildirerek itiraz etmiş veya takas istemişse, itiraz sebeplerini ve isteğini noterlikçe re’sen tanzim veya imzası tasdik edilmiş veya alacaklı tarafından ikrar olunmuş bir belge yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya vesika ile ispat etmeye mecburdur.*

*Senet veya makbuzun alacaklı tarafından inkârı halinde 68 inci madde hükmü kıyasen uygulanır.*

*İcra mahkemesin tahliyeye mütedair kararının infazı için kesinleşmesi beklenmez. Ancak tahliye için, kararın borçluya tefhimi veya tebliği tarihinden itibaren on gün geçmesi lâzımdır. Borçlu tahliye kararı hakkında 36 ncı madde hükmünden faydalanibilir.*

Borca itiraz edilmiş ancak imzaya itirazda bulunulmamışsa; artık İİK 68. Maddede yer alan imzası ikrar edilmiş bir belge vardır. Bu davada, borçlu/kiracı, borcu/kirayı ödediğine dair evrak sunamazsa itiraz kaldırılacaktır. Uygulamada bir çoğu, yazılı kira sözleşmesi kurulmuş olmasına karşılık, imzası inkâr edilmeyen kira sözleşmelerine karşın itirazın kaldırılması yoluna değil de; daha uzun ve masraflı olan itirazın iptali yoluna başvurmaktadır.

Ödeme emrinin, borçluya tebliğinden itibaren 30 günlük süre dolmuş ve borcun tamamı halen ödenmemişse, bu durumda kira kontratı kiraya veren tarafından feshedilmiş olur. Bundan sonra İcra Mahkemesi’nde ikame edilecek “*temerrüt nedeniyle tahliye davası”* açmak gerekecektir. Hemen, belirtmek gerekir ki bu dava bir tespit davasıdır ancak eda hükmünü de kapsar. Yani mahkeme sadece bu davada temerrüt nedeniyle tahliye şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğini inceleyecektir. Bunlar kısaca: “*1- Usule uygun ve geçerli bir takip başlatılmış ve usule uygun bir ödeme emri tebliğ olmuş mu? 2- Ödeme emri tebliğ edilmiş ve üzerinden 30 gün geçmesine rağmen borcun tamamen ödenip ödenmediği?”*meseleleridir. Bu şartlar gerçekleştiği mahkemece, icra dosyası üzerinden, tespit edildiğinde tahliye kararı verilecektir. Bununla birlikte borçlu ancak, borcun tamamen ödendiğine ilişkin alacaklının imzasına sahip bir belge sunarak ve mahkemece incelenmesi sonucu alacaklıya ait olduğu kanaati oluşan bir ödeme veya ibra gibi belgelere dayanabilecektir. Hemen belirtmek gerekir ki bu belgeler, 30 günlük sürenin bitmesinden evvel borcun tamamen kapatıldığına yönelik olmalıdır. Diğer bir ifadeyle borçlu ödeme emrinin kendine tebliğinden itibaren 30 gün içerisinden tüm borcu kapatmamış olursa, bu süreden sonra dava açılana kadar ve tamamlanana kadar borcu ödemiş olması, tahliyeyi etkilemeyecektir. Zira 30 günlük süre sonunda kanunun belirlediği şartlarda kira akdi feshedilmiştir ve açılacak dava sadece tespit mahiyetindedir.

Uygulamada, yukarıda anılan iki husus mahkemece dosya üzerinden değerlendirildikten sonra açılan ilk duruşmada genellikle tahliye kararı verilmektedir. Kararın tefhim ya da tebliğinden itibaren 10 gün içerisinde tahliye edilebilecektir. Diğer bir deyişle tahliye kararı; borçlunun yani kiracının huzurunda veya vekilinin yüzüne karşı okunmuşsa duruşmadan sonraki; eğer borçlu veya vekili yokluğunda verilmişse tebliğinden sonraki 10 gün geçmesiyle yerine getirebilecektir. Tahliye için icra tahliye harcının yatırılması ve eğer borçlunun eşyaları götürecek yeri yoksa 6 aylık yed’i emin deposu ücreti ve nakliyenin hazır edilmesi önemli hususlardır.

Kiralanan taşınmazın icra yoluyla (temerrüt nedeniyle tahliyesi)’ne ilişkin dikkat edilmesi gereken hususları kısaca sayacak olursak: 1 – Mutlaka işyerlerinde damga vergisi yatırılmalıdır. 2 – İlamsız takiplerde herhangi bir belge sunmaya gerek olmamasına karşılık, mutlaka kira sözleşmesi, icra takibine dayanak olarak dosyaya sunulmalıdır. Bunun pratik manası İİK 68. maddedeki prosedürden faydalanabilmektir. 3 – İmza inkarı olmaması durumunda mutlaka 269. maddedeki yollama ile 68. Maddede yer alan itirazın kaldırılması yoluna başvurulmalıdır. 4 – Haczi kesinleştirildiği takdirde mutlaka haciz yapılmalıdır, çünkü borçlu/kiracınıza sonrasında uzun bir müddet ulaşamayabilirsiniz. 5 – Tahliye kararı eğer borçluya tefhim olunmuşsa yani yüzüne karşı verilmişse, tebliği beklemeye gerek kalmadan 10 gün içerisinde, icra dosyasına sunulacak karar ile tahliyeyi gerçekleştirebilirsiniz. 6 – Tahliye kararının verilmesinden sonraki 10 günlük süre şartı dolduğu an tahliye yapılabilinir, icra müdürlüğünün 2 hafta süre verilmeli beyanlarının yasal bir dayanağı yoktur. 7 – Tahliyeye gidildiğinde mutlaka yanınızda 6 aylık yed’i emin deposu ücreti ve nakliye masraflarına yetecek miktarda para bulundurulmalı ayrıca tahliye harcının mutlaka yatırılması gerekecektir.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

# Kira Bedelini Ödemede Temerrüt ve Sonuçları

Tarafından [Av. Ömer Başar](https://blog.lexpera.com.tr/author/omer-basar/) • 22/05/2020

## Giriş

Kira sözleşmesinde kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesinin temel olarak birkaç farklı sonucu bulunmaktadır. Bunlar, borçlar hukuku genel hükümlere göre temerrüt halinde sahip olunan haklar, borçlar hukuku özel hükümlerde kira sözleşmesine özgü olarak düzenlenen ve icra ve iflas hukuku kapsamında sahip olunan tahliye hakkıdır. Bu çalışmada öncelikle genel itibariyle kira bedeli kavramı üzerinde durulacaktır. Çalışmanın devamında, kira bedelini ödemede temerrüdün söz konusu olabilmesi için hangi şartların gerektiği tespit edilecektir. Son olarak da temerrüt halinde sahip olunan imkanlar üzerinde durulacaktır.

## I. Kira Bedeli

### A. Kavram ve Kapsam

[6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098)’nun (“TBK”) [299. maddesinde](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-299) kira sözleşmesinin karşılıklı edimlerinden biri kira bedeli olarak belirlenmiştir. İlgili madde metninden kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğu anlaşılmaktadır[[1]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn1). Ürün kirası için ise [TBK m. 357](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-357)’de ayrıca bir tanımlama yapılmıştır. Gerçekten de ilgili madde metinlerinden taraflardan birinin “bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikten ondan yararlanılmasını”; diğer tarafın da “buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini” ödemeyi taahhüt ettiği görülmektedir. Kira bedeli, para veya ürün kirası için [TBK m. 357/2](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-357)’de belirtildiği üzere devşirilen üründe belirli bir oranda pay alma şeklinde kararlaştırılabilir. Doktrinde ve Yargıtay kararlarında, kira bedeli ifadesi, bir önceki cümledeki tanımdan daha kapsamlı bir ifade olarak kabul edilmektedir[[2]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn2). Buna göre, kira bedeli olarak, para dışında da bir misli veya misli olmayan eşya veya hizmet ediminin kararlaştırılabileceği ifade edilmektedir[[3]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn3). Bu tür bir kabul kira sözleşmesinin kapsamını aşırı derecede genişletecektir. Bu ise, kira uyuşmazlıklarıyla ilgili sulh hukuk mahkemesinin görev kapsamını oldukça genişletecektir. Çalışma kapsamında, kira bedeli uygulamadaki neredeyse tüm durumlarda kira parası olarak kararlaştırıldığı için, kira parası olarak incelenecektir.

Yukarıdaki açıklamadan sonra, kira bedeli kavramının kapsamını da tayin etmek gerekecektir. Zira, çalışmanın konusu “kira bedelini ödemede temerrüt” olduğu için, temerrüt olgusundan önce karşılıklı edimlerden olan kira bedelinin kapsamını tespit etmek önem arz etmektedir. Buna göre, kira bedeli ile kira sözleşmesi sebebiyle ortaya çıkan diğer birtakım giderleri ayırt etmek gerekir. Böylece, kira bedelinin, kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler ([TBK m. 302](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-302)), kiralananın kullanımıyla ilgili yan giderler ([TBK m. 303](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-303) ve [TBK m. 341](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-341)), kiralananın temizlik ve bakım giderleri ([TBK m. 317](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-317) ve [TBK m. 365](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-365)) gibi giderlerden farklı olduğu söylenebilecektir. Zira, kiracının kira bedeli kanunda (TBK m. 313-315, TBK m. 343-346 ve TBK m. 362-363) bu diğer giderlerden ayrıca söz edilmiştir. Buna göre, her ne kadar TBK m. 315 ve TBK m. 362’de yan giderleri ödememe sebebiyle temerrütten de bahsedilmişse, çalışmada temerrüt hali sadece kira bedeline özel olarak ele alınacaktır.

### B. Kira Bedeline Dair Düzenlemelerin Sistematiği

Kira bedeline ilişkin düzenlemeler dikkate alındığında, kira sözleşmesindeki üçlü ayrıma dikkat etmek gerekecektir. Zira, genel hükümler olarak kabul edilen hükümlerin (TBK m. 299-338), konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanabilmesi ancak iki şartın bir arada bulunmasıyla mümkün olabilecektir: Konut ve çatılı işyeri kiralarında özel bir hüküm (TBK m. 339-356) bulunmaması ve de uygulanacak genel hükmün konut ve çatılı işyeri kiralarının niteliğine uygun bulunması. Benzer sonuç, genel hükümlerin, ürün kiralarına (TBK m. 357-378) uygulanması halinde de geçerlidir ([TBK m. 358](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-358)). Böylece, ürün kirasında veya konut ve çatılı işyeri kirasında kira bedelinin ödenmemesi halinde temerrüt için ayrık bir durum varsa, bu durum çalışmada özel olarak belirtilecektir.

## II. Kira Bedelini Ödemede Temerrüdün Şartları

Kira bedelini ödemede temerrüt TBK m. 315’te ve de ürün kirası için ayrıca [TBK m. 362](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-362)’de açıkça düzenlenmiştir. [TBK m. 315](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-315)’te, “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 kiralarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.” şeklinde genel bir düzenleme öngörülmüştür. Ürün kirası için de benzer bir düzenleme öngörülmüştür: “Kiracı, sözleşmede aksine bir hüküm veya yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve yan giderleri her kira yılının ve en geç kira süresinin sonunda ödemekle yükümlüdür. Kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemezse kiraya veren, kiracıya yazılı olarak en az altmış günlük bir önel verip, bu önel içinde ödememesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.”.

Yukarıdaki iki düzenlemeye bakıldığında kira bedelini ödemede temerrüt için aşağıdaki şartların gerçekleşmesi gerektiği söylenebilir:

* Muaccel bir kira bedelinin ifa edilmemesi,
* Kiraya verenin kiracıya yazılı bir ihtar çekmesi.

Kira bedelinin kiralananın tesliminden sonraki tarihte muaccel olması ise, kira bedelini ödemede temerrüdün gerçekleşmesi için bir şart değildir. Bu şart, sadece TBK m. 315’e göre fesih isteyebilmenin şartıdır. Dolayısıyla, kira bedelini ödemede temerrüt için, mutlaka bu kira bedelinin kiralananın tesliminden sonra muaccel olan bir kira bedeli olması gerekmemektedir. Zira, taraflarca, kiralananın teslimi kira bedelinin ödenmesinden sonraki bir tarihte de kararlaştırılmış olabilir. Böyle bir durumda, kişinin kira bedelini ödememesi temerrüdüne yol açabilecek iken; TBK m. 315 hükmüne göre kira sözleşmesinin feshine sebebiyet vermeyecektir. Benzer şekilde, temerrüt için kural olarak kiraya verenin yazılı ihtar çekmesi gerekliyse de TBK m. 315 ve TBK m. 362’de belirtilen sürelerin verilmesi ise TBK m. 315 hükmüne göre fesih için önem arz etmektedir. Gerçekten de [TBK m. 117](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-117) ve [TBK m. 123](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-123)’teki genel hükümler de dikkate alındığında, borçlunun temerrüdü için ihtarın gerektiği; süre vermenin ise diğer seçimlik haklara başvuru için gereken bir prosedür olduğu söylenebilecektir.

### A. Muaccel Bir Kira Bedelinin İfa Edilmemesi

Muaccel bir kira bedelinin ifa edilmemesi zorunlu olarak, kira bedelinin muacceliyet tarihini gündeme getirecektir. TBK’nın genel hükümlerinde her ne kadar ifa anına dair düzenlemeler söz konusu olsa da kira sözleşmesi için ifa anına dair özel düzenlemeler söz konusudur. Dolayısıyla kira bedelinin ifa anına dair kira sözleşmesi hükümleri öncelikli olarak uygulanacak; şayet, bu özel hükümlerde herhangi bir düzenleme yoksa, genel hükümler niteliğine uyduğu ölçüde kira bedelinin ifasına da uygulanacaktır. Kira bedelinin ödenmemesinden kaynaklı temerrüdün söz konusu olabilmesi ve buna dayanarak tahliye taleplerinde bulunulabilmesi için, kira bedelinin ödenmemiş olması gerekir. Kira bedeli ödenmiş ve fakat takip giderleri, faiz ve vekalet ücreti ödenmemişse kira bedelinde temerrüt gerçekleşmiş olmaz[[4]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn4).

Kira bedelinin ifa anı, genel hüküm niteliğinde olan TBK m. 314’te düzenlenmiştir. Ürün kirası için de TBK m. 362’de ifa anı için özel bir düzenleme getirilmiştir. Genel hükme göre, kiracı, aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemek zorundadır. Ürün kirasına dair düzenlemede ise, aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelinin ifa anı, her kira yılının ve en geç kira süresinin sonu olarak belirtilmiştir. [TBK m. 91](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-91) uyarınca, ayın sonu ifadesinden ayın son günü anlaşılmalıdır.

Yukarıdaki hükümlerde de açıkça ifade edildiği üzere, taraflarca kira bedelinin vadesi olarak farklı bir tarih kararlaştırılabilir. Zira, ilgili hüküm bir tamamlayıcı hükümdür. Bu doğrultuda taraflarca aksi bir düzenleme varsa, bu düzenlemeye itibar edilir. Keza, taraflarca kira bedelinin vadesi olarak farklı bir düzenleme öngörülmüşse, bu düzenleme TBK’nın genel hükümleri kapsamında yorumlanacaktır. Buna göre, taraflar, ay sonu ibaresi kullanmışlarsa, TBK m. 91/2 uyarınca, bu ayın son günü olarak kabul edilecektir. Kira bedelinin tespitine dair davalar söz konusu olduğunda kira bedelinin, ilgili davanın kesinleşmesi üzerine borçlunun temerrüde düşeceği kabul edilmektedir[[5]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn5). Yine, kira bedelinin her ay peşin ödeneceği kararlaştırılmışsa, bu durumda, kiracının en geç ayın üçüncü günün akşamında ödemeyi yapması gerekmektedir[[6]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn6).

Kiracının kira bedelini ifa etmemesi haklı bir gerekçeye dayanmamalıdır. Buna göre, kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğu dikkate alındığında ödemezlik def’i uygulama alanı bulabilecektir. İşte, [TBK m. 97](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-97) uyarınca kiracının ödemezlik def’ini ileri sürebildiği hallerde, bu def’inin kullanılması, kiracıya kira bedelini ifadan kaçınma hakkı tanımaktadır. [TBK m. 315](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-315) ve [TBK m. 362](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-362)’de geçen “kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedeli” ifadesi de bu konuda dikkate alınmalıdır. Zira, ilgili düzenleme ve yine [TBK m. 314](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-314) hükmü dikkate alındığında, öncelikle kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmesi gerektiği söylenebilecektir. Taraflarca aksi yönde bir anlaşma yoksa, kira bedeli borcu, yukarıdaki açıklamalar ışığında, kiralananın tesliminden sonra muaccel olacaktır. Fakat, aksi yönde bir anlaşma varsa, kiralananın tesliminden önce de kira bedeli muaccel olabilecektir ve böyle bir durumda kira bedelinin ödenmemesi kiracının temerrüdüne yol açabilecektir.

İfa etmeme olgusu, hiçbir ifa teşebbüsünün bulunmadığı durumları kapsadığı gibi, ifa teşebbüslerinin hukuka uygun olmadığı halleri de kapsamaktadır. Buna göre, geçerli bir ifanın koşullarını taşımayan ifa teklif veya teşebbüsleri de ifa etmeme olarak kabul edilecektir. Bu doğrultuda da kira bedelinin ifa yerinde ifa edilmemesi veya diğer açılardan hukuka uygun şekilde ifa edilmemesi gibi durumlar söz konusu olabilecektir.

İfa yeri açısından, kira sözleşmesine dair özel hükümlerde bir düzenleme olmadığı için, TBK’nın genel hükümlerinden 89. madde devreye girecektir. İlgili düzenlemeye göre, taraflarca aksine bir anlaşma yoksa, kira bedeli[[7]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn7) bir para borcu olarak düşünüldüğünde, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yeri ifa yeri olacaktır. Fakat, [TBK m. 89/2](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-89)’de de belirtildiği üzere, borcun doğumundan sonra alacaklının yerleşim yeri değişmiş ve bu sebeple de ifa önemli ölçüde güçleşmişse, kira bedeli, alacaklının önceki yerleşim yerinde de ifa edilebilecektir. [TBK m. 89](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-89) düzenlemesi bir tamamlayıcı hüküm olduğu için, taraflar ifa yerini başka bir yer olarak kararlaştırabilirler. Sonuçta ise gerek taraflarca kararlaştırılan gerekse de tamamlayıcı [TBK m. 89](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-89) hükmüne göre tespit edilen ifa yerinde ifası teklif edilmeyen kira bedeli, hiç ifa edilmemiş gibi kabul edilir.

Banka yoluyla kira bedelinin ödenmesinde [TBK m.89](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-89) hükmü önem arz edebilecektir. Gerçekten de kira bedelinin ödenmesi ilgili hükme göre, bir götürülecek borç niteliğindedir. Sonuçta da kiracı, kira bedelini banka havalesi yoluyla gönderecek ise, havale parasını kendisi ödemek zorundadır. Havale parasının kira bedelinden kesilmesi halinde, kiracının borcu eksik ifası söz konusu olur ve kiracının temerrüdü gündeme gelebilecektir[[8]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn8). Fakat, banka yoluyla havalenin geçerli bir ifa olarak kabul edilmesi için ayrıca taraflar arasında banka yoluyla ödemenin yapılacağı kararlaştırılmış olmalıdır[[9]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn9). Aksi takdirde, banka yoluyla gönderilen havaleyi kiraya veren kabul etmek zorunda değildir ve borçlu temerrüde düşebilecektir[[10]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn10). Benzer şekilde, aksi yönde bir anlaşma yoksa, bedeli kiracıya ait olmak üzere, posta vasıtasıyla gönderilen ödemenin bizzat alacaklının adresine teslim şeklinde gönderilmesi gereklidir[[11]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn11). Yoksa, adrese teslim şeklinde olmayan postayla gönderilen kira bedeli, kiracının temerrüdüne sebebiyet verebilecektir[[12]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn12). Zira, kira parası, para borcu olduğu için TBK m. 89’a göre kural olarak götürülecek bir borç olduğundan, alacaklının postaneye gitme zorunluluğu yoktur[[13]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn13). Keza, aynı sebepten ötürü gerek banka yoluyla gerekse de posta aracılığıyla gönderildiğinde, aksine bir anlaşma yoksa, bedel alacaklıya vardığı anda ödeme yapılmış sayılır[[14]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn14). Postanın veya havalenin geç ulaşmasından kiracı sorumlu olacaktır[[15]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn15).

Hukuka uygun olmayan ifa teklifi, ifa yeri dışında başka bir sebepten de ötürü olabilir. Buna göre, ifa teklifi, TBK’nın genel hükümlerinde öngörülen borçların ifasına dair genel hükümlere aykırıysa, bu durumda da borç hiç veya kısmen ifa edilmemiş gibi kabul edilebilecektir. Böylece, [TBK m. 84/1](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-84) uyarınca, alacaklı kısmen ifayı kabul etmek zorunda olmadığından, kira bedelinin kısmen ödenmesini de kabul etmek zorunda değildir. Keza, kira bedeli döviz üzerinden kararlaştırılmış ve sözleşmede aynen ödeme veya eş anlamlı bir ifade varsa, kiracı, kira bedelini döviz üzerinden ödemeyi teklif etmelidir. Aksi durumda, ifa etme teklifi geçerli sayılmaz. Bu husus, [TBK m. 99/2](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-99)’nin mefhum-u muhalifinden çıkmaktadır.

İfa konusunda dikkat edilmesi gereken bir diğer düzenleme [TBK m. 104](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-104) hükmünde yer almaktadır. İlgili hükme göre, alacaklı, kira bedelinin dönemsel edim olarak kararlaştırıldığı hallerde, çekince belirtmeksizin makbuz vermişse, borçlu, önceki dönemlere ait edimleri de ifa etmiş sayılır. Aynı şekilde, alacaklı, anaparanın tamamı için makbuz vermişse, faizleri de almış olduğunu kabul etmektedir. Böyle bir durumda, kiraya veren makbuz verdiği bir kira bedeli için önceki dönemlere dair çekincesini belirtmemişse, önceki dönemlerin kira bedelinin ödenmediğini iddia ederek temerrüt hükümlerine başvuramayacaktır. Fakat, belirtmek gerekir ki, Yargıtay, tevdi yerine bırakılan veya banka vasıtasıyla gönderilen ödemenin kiraya veren tarafından ihtirazi kayıt konulmadan alınması halinde bile, [TBK m. 104](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-104)’teki adi karinenin kiracı lehine yorumlanamayacağını belirtmektedir[[16]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn16).

Kira bedeli para olarak kararlaştırılmışsa, bunun [TBK m. 99/1](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-99) uyarınca ülke parasıyla ödenmesi gerekir. Dolayısıyla, kiracının, kambiyo senediyle ödeme teklifi alacaklı tarafından kabul edilmek zorunda değildir[[17]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn17). Bunun haricinde, alacaklının kira bedelini almada temerrüde düşmesi halinde, kiracının [TBK m. 107/1](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-107) uyarınca mahkemece tespit edilecek tevdi yerine kira bedelini tevdi etmelidir. Aksi halde, kiracı temerrüde düşmüş olabilecektir[[18]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn18). Alacaklının, kira bedelini almaktan imtina etmesi bir fiili olgu teşkil ettiği için, kiracı bunu tanıkla da ispat edebilecektir[[19]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn19).

### B. Kiraya Verenin Kiracıya Yazılı İhtar Çekmesi

Kira bedelini ödemede temerrüt için [TBK m. 117](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-117) ile uyumlu olarak, muaccel bir kira bedelinin ödenmemesi üzerine kiraya verence kiracıya yazılı bir ihtar çekilmelidir. Fakat, ihtarda süre verilmesi, temerrüt için zorunlu bir şart olmayıp, [TBK m. 315](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-315)’teki fesih için zorunludur[[20]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn20). İhtarda istenen kira bedelinin miktarı belirtilmelidir. Fakat, hangi aya dair olduğunun açıkça yazılıp yazılmaması gerekliliği konusunda bir görüş birliği mevcut değildir[[21]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn21). Keza, her ne kadar, yazılı ihtar kural olarak zorunlu ise de borcun belirli bir vadede ödeneceği kararlaştırılmışsa, bu durumda [TBK m. 117/2](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-117) uyarınca temerrüt için ayrıca ihtara da gerek kalmayacaktır[[22]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn22). Bu durumda, vadeden itibaren temerrüt faizi istenebilecektir[[23]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn23).

## III. Kira Bedelini Ödemede Temerrüdün Sonuçları

### A. TBK m. 315’e veya TBK m. 362’ye Göre Kira Sözleşmesini Feshetme

Kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi durumunda, kiraya veren, TBK m. 315’e göre ve ürün kiraları için de [TBK m. 362](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-362)’ye göre kira sözleşmesini feshedebilir. Fakat, bu maddelere dayanarak kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için yukarıda sayılan kiracının temerrüdünün şartlarına ilave olarak ayrıca iki şartın daha gerçekleşmiş olması gerekmektedir: İfa edilmeyen kira bedelinin kiralananın tesliminden sonra muaccel olan bir kira bedeli olması ve kiracıya çekilen yazılı ihtarda kiracıya süre verilmesi ve süre sonunda sözleşmenin feshedileceği uyarısının bulunması ve de buna rağmen süresinde ödemenin yapılmaması.

#### 1. İfa Edilmeyen Kira Bedelinin Kiralananın Tesliminden Sonra Muaccel Olması

Bu husus kiracının temerrüdü için gerekli bir şart olmayıp sadece [TBK m. 315](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-315) uyarınca kira sözleşmesinin feshi için gerekli bir şarttır. Gerek ürün kirasına dair özel hükümde gerekse de kira sözleşmesinin genel hükümlerinde açıkça ifade edilmiştir. Buna göre, [TBK m. 315](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-315) hükmü uyarınca kira sözleşmesinin feshinin istenebilmesi için, ilgili kira bedelinin, kiralananın tesliminden sonra muaccel olması gerekmektedir. Bu doğrultuda, kiralananın teslimi olgusunu açıklamak gerekir.

Kiralananın teslimi kiraya verenin borçlarından birini teşkil etmektedir. Bununla ilgili düzenlemeler, kira sözleşmesine dair genel hükümlerden [TBK m. 301](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-301) ve ürün kirasına dair [TBK m. 360](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-360) hükümleridir. [TBK m. 301](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-301)’de kiraya verenin teslim borcu “Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz.” şeklinde belirlenmiştir. Benzer şekilde, ürün kirası için teslim borcu [TBK m. 360](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-360)’da “Kiraya veren, birlikte kiralanmış taşınır şeyler varsa bunlar da içinde olmak üzere, kiralananı, sözleşmenin amacına uygun biçimde kullanılmaya ve işletilmeye elverişli bir durumda kiracıya teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür.” şeklinde öngörülmüştür. İki hükümden de anlaşılacağı üzere, kiralananın teslimi gelişigüzel bir teslimi ifade etmemektedir. Gerçek anlamda teslim olgusunun gerçekleşmesi için, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanım veya işletilmeye uygun şekilde teslim edilmesi gerekir. Başka bir deyişle, kiralananın, ifa amacıyla kiracının fiili hakimiyet alanına bırakılması gerekmektedir[[24]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn24). Bu eylemde bulunulduktan sonra, kiracının haklı bir sebep olmaksızın teslimden imtina etmesi halinde bile artık teslim olgusu gerçekleşmiş kabul edilmelidir[[25]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn25). Dolayısıyla, ayrıca zilyetliğin devri gerekmemektedir[[26]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn26). Buna göre, amaçlanan kullanıma uygun şekilde teslim edilmeyen kiralanan, şeklen teslim edilmiş olsa bile, [TBK m. 315](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-315) uyarınca kira sözleşmesi feshedilemeyecektir.

#### 2. Yazılı İhtarda Süre Verilmiş ve Fesih Uyarısında Bulunulmuş Olması ve Buna Rağmen Ödemenin Yapılmaması

Kiracının temerrüdü şartlarına ilave olarak, [TBK m. 315](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-315) ve [TBK m. 362](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-362)’de ayrıca, kiracıya çekilen yazılı ihtarda kiracıya süre verilmiş olmalıdır. Ayrıca, bu süre sonunda ödeme yapılmaması halinde, kira sözleşmesinin fesholacağı ihtarının da bulunması gerekmektedir. İlgili süre, konut ve çatılı işyeri kiralarında en az otuz gün; ürün kiralarında en az altmış gün; geriye kalan kiralarda ise en az on gün olmak zorundadır. Bu süreler, asgari süreler olduğu için, bu sürelerin daha fazlası kiracıya verilebilir. [TBK m. 315/2](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-315) uyarınca bu süreler, tebliği takip eden günden itibaren başlar. TBK m. 315 uyarınca feshin söz konusu olabilmesi için bu sürelerde ödeme yapılmaması gerekir. Bu sürelerde ödeme yapılırsa, [TBK m. 315](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-315)’e göre fesih istenemeyecektir. Fakat böyle bir halde, gönderilen fesih ihtarı, diğer şartlar da varsa, [TBK m. 352](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-352)’deki iki haklı ihtardan biri olarak kabul edilebilecektir[[27]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn27).

Fesih ihtarında çözülmesi gereken bir husus ise, kira sözleşmesinin fesih anıdır: Kira sözleşmesi, ödeme gerçekleşmediğinde ihtarın vardığı günden mi itibaren sona ermiş olacak yoksa verilen sürenin sonunda mı sona ermiş olacaktır? Bu sorun, ihtarla beraber kat’i fesih iradesinin de belirtildiği hallerde söz konusudur. Yoksa, süreli ihtardan sonra ayrıca fesih iradesi bildirilecekse, bu sorun söz konusu olmayacaktır. Kiracıya, ilgili sürede ödeme imkanı tanındığı için, kiraya verenin sürenin sonunu beklemesi gerekmektedir. Böyle bir durumda, kiraya veren, kiralananı başkasına kiralayamayacaktır. Dolayısıyla da ödeme gerçekleşmediğinde şayet sözleşmenin ihtarın vardığı anda sona ereceği kabul edilirse, kiraya veren arada geçen süre için herhangi bir kira bedeli elde edemeyecektir. Bu ise, menfaat dengesini zedeleyecektir. Bu yüzden ödemenin gerçekleşmemesi halinde, kat’i fesih beyanını içeren fesih ihtarlarında, kanımızca kira sözleşmesinin ihtarda verilen süre sonunda sona ereceği kabul edilmelidir[[28]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn28). Böylece, kiraya veren, ihtarda verilen süre için de kira bedeli isteyebilecektir.

Fesih ihtarındaki sürenin dolması üzerine sözleşmenin feshedildiği değil de ayrı bir beyanla feshedilebileceği veya dava açılabileceği belirtilmişse (başka bir deyişle süre ihtarında kat’i fesih beyanı kullanılmamışsa), bu durumda, kiraya verenin dava açma hakkının en son ne zaman kullanılacağı konusunda doktrinde bir fikir birliği yoktur. Çünkü bu konuda net bir süre kanun tarafından öngörülmüş değildir[[29]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn29). İlk görüş, böyle bir durumda dava açma hakkının herhangi bir üst süreye tabi olmadığını ve fakat üst sürenin dürüstlük kurallarına göre tespit edilebileceğini belirtmektedir[[30]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn30). Buna göre, kiraya verenin, dava açma hakkını uzun bir süre kullanmaması ve bunu bir tehdit aracına dönüştürmesi hukuken korunmayacaktır[[31]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn31). Yine, dava açılabileceğine dair ihtar sonrası, kiraya verenin kira bedellerini kayıtsız teslim alması, dava açma hakkından feragat şeklinde anlaşılabilecektir[[32]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn32). İkinci görüşe göre ise sürenin bitiminden sonra, [TBK m. 125/2](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-125) hükmü uyarınca, fesih iradesinin hemen kiracı tarafa bildirilmesi gerekmektedir[[33]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn33).

### B. TBK m. 352 Uyarınca İki Haklı İhtarla Tahliye Talebi

Kira sözleşmesine dair genel hüküm niteliğinde olan [TBK m. 315](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-315)’e ilave olarak, konut ve çatılı işyeri kiralarına özel olarak ayrıca, [TBK m. 352](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-352)’de kira sözleşmesinin feshi öngörülmüştür. Belirtilmelidir ki, bu durumda bir dava yoluyla kira sözleşmesinin feshi söz konusudur. [TBK m. 315](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-315)’teki fesih iradesinin ise, mutlaka dava yoluyla ileri sürülmesi gerekmemektedir. İlgili düzenlemeye göre, kiraya veren eğer ki, kiracıya bir kira yılı veya artık süre (bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde tam bir kira yılı etmeyen ve fakat kira yılını aşan artık süre) içerisinde kira bedelinin ödenmemesi üzerine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunmuşsa, ilgili kira yılının veya artık sürenin sonundan başlayarak bir ay içinde dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.

Burada kira yılı ifadesinden takvim yılı değil, bir yıllık kira dönemleri anlaşılmalıdır[[34]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn34). Buna göre, kira sözleşmesi hangi tarihte başladıysa, bir yıllık kira süresinin başlangıcı da ona göre tayin edilecektir. İşte, bu yıllık kira dönemi içerisinde iki haklı ihtarın çekilmiş olması gerekmektedir. Buna göre, kira bedelinin yıllık ödeneceği kararlaştırılmışsa bu hüküm uygulama alanı bulamayacaktır[[35]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn35). Keza, bazen tam kira yılı olmayan sözleşmeler de söz konusu olabilmektedir. Örneğin, 12,5 yıllık bir kira sözleşmesinin son yarım yılı artık süre diye tabir ettiğimiz hususa işaret etmektedir. İşte, artık süre içerisinde çekilen iki haklı ihtar da bu başlığa göre dava yoluyla feshe sebebiyet verecektir. Aynı şekilde, bir yıldan az süreli kira sözleşmelerinde de bu süre içerisinde iki haklı ihtarın çekilmiş olması gerekmektedir.

İhtarların yazılı olması kanunda açıkça belirtilmiş durumdadır. Bunun haricinde, ihtarların haklı olması gerekmektedir. Haklı ifadesi, hukuka ve sözleşmeye uygun çekilmiş ihtarları işaret etmektedir. Buna göre, sözleşmedeki koşullara ve sözleşmeye uygulanan hukuk kurallarına aykırı ihtarlar haksız olacaktır. Böylece, kira bedeli muaccel olmadan çekilen ihtarların haksız olduğu söylenebilecektir[[36]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn36). Benzer şekilde, eğer kiracı, uzun süre boyunca düzenli şekilde ödeme tarihinden farklı tarihlerde ödeme yapagelmiş ve kiraya veren de buna karşı çıkmamışsa, bu durumda taraflar arasında bir teamül oluşmuş olur ve böyle bir durumda geç ifa sebebiyle borçluya çekilen ihtar haklı sayılmaz[[37]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn37). İhtarlarda ayrıca hangi aya ait kira bedellerinin ve hangi miktarda istendiğinin de belirtilmesi gerekmektedir[[38]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn38).

İki haklı ihtardan her birinin, ilgili kira dönemindeki farklı aylara dair olması gerekmektedir[[39]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn39). Yine, birikmiş kira alacaklarının farklı ihtarlarda gösterilmesi suretiyle iki ihtar çekilmesi, iki haklı ihtar şartını yerine getirmez[[40]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn40). Buna göre, birikmiş kira alacaklarının aynı ihtarda birlikte gösterilmesi gerekmektedir[[41]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn41). İhtar tebliğ edildikten sonra ödeme yapılması, ilgili ihtarın haklılığını ortadan kaldırmaz[[42]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn42). Fakat, ihtar çekildikten sonra ve tebliğ edilmeden önce ödeme yapılmışsa, haklı bir ihtar söz konusu olmayacaktır[[43]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn43). Zira, ihtar, muhatabın hakimiyet alanına ulaştığında hukuki sonuç doğurmaktadır[[44]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn44). Dolayısıyla da diğer şartlar da varsa, [TBK m. 352](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-352) uyarınca tahliye sebebi, ikinci ihtarın tebliğiyle vücut bulmuş olacaktır[[45]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn45). İkinci ihtar tebliğ edildikten sonra ödeme yapılmış olması, [TBK m. 352](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-352)’ye göre tahliye sebebini bertaraf etmez[[46]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn46).

Tüm bu şartların bulunması halinde, ilgili kira döneminin bitiminden sonra bir ay içerisinde kiraya verenin dava açması gerekmektedir. Fakat, [TBK m. 353](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-353) bu zorunluluğa bir istisna getirmiştir. Buna göre, belirtilen bir aylık süre içerisinde, kiraya veren yazılı olarak dava açacağını kiracıya bildirmişse, dava açma süresi ilgili kira döneminin sonuna kadar uzamış olacaktır. Davanın, [6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/hukuk-muhakemeleri-kanunu-6100) (“HMK”) [m.4/1-a](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/hukuk-muhakemeleri-kanunu-6100/madde-4) uyarınca sulh hukuk mahkemesinde açılması gerekecektir[[47]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn47). Mahkeme, burada sadece ihtarların yasaya ve usulüne uygun çekilip çekilmediğini ve bunların bir kira yılı veya kanuni kira süresi içerisinde gerçekleşip gerçekleşmediğini inceler[[48]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn48). Bu şartlar gerçekleşmişse, başka bir araştırma yapmadan, tahliyeye karar verecektir[[49]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn49).

### C. 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu m. 269 Uyarınca Tahliye Talebi

TBK’daki düzenlemelere ilave olarak kira bedelinin ödenmemesi halinde, kira bedelinin ödenmesi ve kiralananın boşaltılması için [2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/icra-ve-iflas-kanunu-2004) (“İİK”) [m. 269](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/icra-ve-iflas-kanunu-2004/madde-269) özel bir düzenleme getirmiştir. İlgili düzenleme uyarınca, kiraya veren, kira bedelinin ödenmemesi üzerine, TBK m. 315 ve TBK m. 362’deki süreleri de ödeme emrinde göstererek, kiracıdan kiralananı boşaltmasını isteyebilecektir. Buna göre, İİK m. 269 hükmünden yararlanabilmek için şu şartların birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir:

* Kiracının muaccel kira bedelini ödememesi,
* Kiraya verenin ödeme emrinde kiracıya ödeme için TBK m.315 ve TBK m. 362’deki asgari süreleri vermesi,
* Bu sürelerde ödeme yapılmaması halinde, kiracının tahliyesinin istenebileceği ihtarının ödeme emrinde yer alması,
* Belirtilen sürelerde kiracının ödeme yapmaması.

Belirtmek gerekir ki, ödeme emrinde sadece kira bedelinin ödenmesinin istenmesi halinde, [İİK m. 269](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/icra-ve-iflas-kanunu-2004/madde-269) hükmüne başvurulamayacaktır. Böyle bir durumda, diğer ilamsız takip yollarına (genel haciz yoluyla takip veya kambiyo senetlerine özgü haciz yoluyla takip), ilamlı takibe veya şartları varsa iflas yoluyla takibe başvurulabilir. [İİK m. 269](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/icra-ve-iflas-kanunu-2004/madde-269) hükmünden yararlanabilmek için hem kira bedelinin ödenmesi hem de kiralananın tahliyesi birlikte istenmelidir.

[İİK m. 269](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/icra-ve-iflas-kanunu-2004/madde-269) uyarınca tahliye talebi, takip talebi şeklinde, icra dairesinden istenecektir. Bunun üzerine de icra dairesi borçlu kiracıya ödeme emri gönderecektir. Ödeme emrinde borçluya, borca, sözleşmeye, imzaya veya yetkiye itirazlarını sunması için yedi günlük süre ve de borcu ödemesi için TBK m. 315 ve TBK m. 362 uyarınca borcu ödemesi için bir süre verilir. Burada, itiraz süresi ile ödeme süresinin farklı olduğuna dikkat çekmek gerekir. Bunun sonucu olarak, borçlu itiraz etmemiş olduğunda takip kesinleşmiş olacaktır. Fakat, buna rağmen, alacaklının haciz isteyebilmesi için, TBK m. 315 veya TBK m. 362 uyarınca tanınan sürelerin de ayrıca dolması gerekmektedir.

Borçlunun yedi günlük süre içerisinde kira sözleşmesindeki imzaya itiraz etmesi halinde, takip durur. [İİK m. 269/B](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/icra-ve-iflas-kanunu-2004/madde-269b) uyarınca kiraya verenin icra mahkemesinden tahliye talep edebilmesi için, alacaklının noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış bir kira sözleşmesine sahip olması gerekir. Aksi halde, kiraya veren, İİK hükümleri değil, şartları varsa TBK hükümleri uyarınca sulh hukuk mahkemesinden sözleşmenin sona erdirilmesini isteyebilecektir.

Borçlu kira sözleşmesi dışındaki bir sebeple itiraz ederse, bu durumda, itiraz takibi durdurur ve fakat borçlu [İİK m. 269/2](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/icra-ve-iflas-kanunu-2004/madde-269) uyarınca kira sözleşmesini kabul etmiş sayılır. Kira sözleşmesini kabul etmiş sayıldığı için de alacaklının icra mahkemesinde açtığı tahliye davasında, borçlunun itirazlarını [İİK m. 269/C](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/icra-ve-iflas-kanunu-2004/madde-269c) hükmünde belirlenen belgelerden biriyle (noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış bir belge, alacaklı tarafından ikrar edilmiş bir belge, resmi dairelerce verilmiş bir belge veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne uygun vermiş oldukları makbuz veya belge) ispat etmesi gerekir. Aksi halde, borçlunun itirazları icra takibini geçici olarak durdursa da icra mahkemesinin tahliye kararı vermesine engel olmaz. Alacaklı, borçlu tarafından sunulan belgedeki imzanın kendisine ait olmadığını mahkemede ileri sürerse, icra mahkemesi, [İİK m. 269/C-2](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/icra-ve-iflas-kanunu-2004/madde-269c)’nin atfıyla [İİK m. 68](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/icra-ve-iflas-kanunu-2004/madde-68) hükmüne göre imza incelemesi yapacaktır.

Borçlunun kendisine TBK m. 315 veya TBK m. 362 hükmü uyarınca tanınan süre içerisinde ödeme yapmaması halinde, alacaklının İİK m. 269 vd. hükümleri uyarınca altı aylık süre içerisinde icra mahkemesinden tahliye talebinde bulunması gerekmektedir. Buna göre, önemli olan ödemenin yapılıp yapılmadığıdır. İtirazın olup olmaması alacaklının tahliye davası açmasını engellemez. Burada kira uyuşmazlıklarında genel görevli olan sulh hukuk mahkemesinin görevine bir istisna getirilmiştir. Gerçekten de bu husus HMK m. 4’te de açıkça belirtilmiştir. Altı aylık dava açma süresinin başlangıç tarihi, itiraz varsa İİK m. 269 uyarınca itirazın alacaklıya tebliğ edildiği tarihtir. İtirazın bulunmaması halinde ise [İİK m. 269/A](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/icra-ve-iflas-kanunu-2004/madde-269a) uyarınca, altı aylık süre, TBK m. 315 ve TBK m. 362 uyarınca verilen sürelerin dolmasını takiben başlar. Alacaklı, bu süre içerisinde tahliye davası açmazsa, bir daha aynı kira bedellerinden ötürü, ilamsız takip yoluyla takipte bulunamayacaktır. Burada, sadece ilamsız takip yoluna dair hak düşmüş olduğu için, kiraya verenin TBK hükümlerine göre sözleşmenin feshini isteme hakkı şartları oluşmuşsa devam edebilecektir.

Borçlunun kendisine verilen kanuni süreler içerisinde ödeme yapması halinde, alacaklı artık İİK m. 269 uyarınca tahliye isteyemeyecektir[[50]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn50). Yargıtay, sadece kira bedelinin ödenmesi halinde, vekalet ücreti, faiz ve diğer takip giderleri ödenmemiş olsa bile artık tahliye istenemeyeceğini belirtmiştir[[51]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn51). Keza, başka herhangi bir nedenle, kiraya verenin, ödeme emri gönderdikten sonra İİK m. 269 uyarınca tahliye talebinde bulunamaması halinde, gönderilen ödeme emri, şartları oluşmuşsa TBK m. 352’de belirtilen iki haklı ihtardan biri olarak kabul edilebilecektir. Zira, ödeme emri de yazılı ve kanuni süreleri barındıran bir ihtar içermektedir. Keza, ihtar hukuki işlem benzeri olduğu için, TBK m. 352’deki sonucun arzulanmış olması da gerekli değildir. Bu durumda, ödeme emrinde belirtilen ihtarın haklı olması ve aynı kira dönemi içerisinde gerçekleşmesi halinde bir diğer haklı ihtarla birlikte kiraya verenin, TBK m. 352 uyarınca kira sözleşmesinin feshini isteyebilmesi mümkün olabilecektir. Bu husus, TBK m. 269/B-4 hükmünden de anlaşılmaktadır.

İcra mahkemesinden alınan tahliye kararının uygulanabilmesi için kesinleşmesi gerekmese de [İİK m. 269/C-3](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/icra-ve-iflas-kanunu-2004/madde-269c) uyarınca, kararın borçluya tefhim veya tebliğinin üzerinden on günün geçmesi gerekmektedir. Bu aşamada itiraz kaldırılmış olduğu için, her ne kadar on günlük süre içerisinde (ve itiraz yoksa kanuni asgari sürelerin dolmasından sonra) kira bedeli için haciz işlemleri yapılabilse de tahliye için bu sürenin dolması beklenecektir.

### D. Kiraya Verenin Hapis Hakkına Sahip Olması

Kiracının kira bedelini ödemede temerrüdünün bir diğer sonucu ilave şartlar da gerçekleşmişse, [TBK m. 336](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-336) vd. hükümleri uyarınca söz konusu olan hapis hakkıdır. Bu hakkın sadece taşınmaz kiralarında söz konusu olduğunu belirtmekte fayda vardır. Bu taşınmazın, mutlaka konut ve çatılı işyeri olması gerekmemektedir. Fakat kiraya verenin, hapis hakkının söz konusu olabilmesi için kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi yeterli değildir. Ayrıca TBK m. 336’daki şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Buna göre, halihazırda bir yıllık kira bedeli işlemiş olmalıdır. Bunun üzerine, kiraya veren, işlemiş olan bir yıllık kira bedeli ile işleyecek altı aylık kira bedelinin güvencesi karşılığında bu hakkı kullanabilir. Kira bedellerinin ödenmemesi sebebiyle doğan temerrüt faizi, hapis hakkı masrafları, dava ve takip giderleri hapis hakkının kapsamında iken; kiralanana verilen zarar sebebiyle uğranılan zararın tazmini bu hakkın kapsamı dışındadır[[52]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn52). Bu bedellerin toplamını aşan mallara el konulamaz[[53]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn53). Bir yıllık süre, hapis hakkının paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlandığı tarihten önceki vadesi gelmiş son kira bedelinden geriye doğru hesaplanır[[54]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn54). İşleyecek olan kira bedelleri ise takipten sonra vadesi gelecek ilk altı aylık kira bedelini işaret etmektedir[[55]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn55). Kiralanan alt kiraya verilmişse, alt kiracının borcunu aşmamak üzere, kiraya veren, alt kiracıya karşı da bu hakka sahip olacaktır.

Hapis hakkı, ancak kiralananda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde kullanılabilecektir. Buna göre, her somut olaydaki taşınmaza göre hapis hakkı konusu eşyanın türü ayrı ayrı tespit edilecektir. Böylece, bir konut kirası için televizyon, halı, radyo ve mobilya hapis hakkına konu olabilecektir[[56]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn56). Aynı şekilde, bir otopark veya garajdaki arabalar; resim galerisindeki tablolar; otelin kullanımına tahsis edilen ve otel alanında bulunan petrol tankerindeki mazot veya akaryakıt hapis hakkına konu olabilecektir[[57]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn57). Yine fabrikadaki makineler ile aletler; hem kira konusu taşınmazın kullanımında hem de başka amaçlarla kullanılan karma amaçlı taşınırlar da hapis hakkına konu olabilecektir[[58]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn58). Fakat, unutulmamalıdır ki, hapis hakkı ancak haczi caiz olan mallar üzerinde kullanılabilecektir. Dolayısıyla sayılan örneklerden biri somut olayda hacze elverişli değilse bunlar üzerinde hapis hakkı kullanılamayacaktır. Gerçekten de somut olaya göre, mobilya, [İİK m. 82/3](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/icra-ve-iflas-kanunu-2004/madde-82) uyarınca, kiracı veya kendisiyle aynı çatı altında yaşayan aile bireyleri için gerekli eşya olarak kabul edilirse, kiraya veren, bunun üzerinde hapis hakkını kullanamayacaktır.

[TBK m. 337](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-337)’de kiralananda bulunan üçüncü kişiye ait mallar üzerindeki hapis hakkından bahsedilmiştir. İlgili düzenlemede, rıza dışı üçüncü kişinin elinden çıkmışsa mal veya rızayla çıkmış olsa bile eğer kiraya veren kötü niyetliyse, kiraya verenin hapis hakkını kullanamayacağı belirtilmektedir. Bu düzenleme, [4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-medeni-kanunu-4721) (“TMK”) [989. maddesiyle](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-medeni-kanunu-4721/madde-989) de uyumludur. Gerçekten de TMK m. 989’da rıza dışı elden çıkan taşınır, iyiniyetli üçüncü kişiden beş yıl içerisinde istenebilmektedir[[59]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn59). [TBK m. 337/2](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-337)’ye göre, kiraya veren, kiracı tarafından kiralanana getirilmiş olan taşınırların kiracının mülkiyetinde olmadığını kira sözleşmesi devam ederken öğrendiği halde, sözleşmeyi en yakın fesih döneminin sonu için feshetmelidir. Aksi halde, ilgili eşya üzerindeki hapis hakkını kaybedecektir.

[TBK m. 338](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-338)’de kiraya verenin, hapis hakkını kullanırken, sulh hukuk hakimi veya icra müdürünün yardımından yararlanabileceği belirtilmektedir. Kiraya verenin icra dairesinden yardım istemesi halinde, İİK m. 270 ve 271 hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Hapis hakkının bir rehin hakkı olduğu düşünüldüğünde[[60]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn60), kiraya veren, İİK hükümlerine göre rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başvurarak alacağının tahsilini isteyebilecektir (İİK m. 270/3).

### E. Genel Hükümlere Göre Kiraya Verenin Sahip Olduğu Haklar

Kiraya veren TBK m. 315, 352 ve 362 hükümleri uyarınca kira sözleşmesini fesih hakkına sahip olmakla beraber kira sözleşmesini feshetmek istemeyebilir. Böyle bir durumda, TBK’nın genel hükümlerinde geçen borcun ifa edilmemesinin sonuçlarından da yararlanabilecektir.

Öncelikle, temerrüt halinde, kira bedelini ifa etmeyen veya geç ifa eden kiracı, [TBK m. 118](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-118) uyarınca, kiracı hem gecikmiş kira bedelini[[61]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn61) hem de [TBK m. 120](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-120) uyarınca temerrüt faizini[[62]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn62) ödemek zorunda olacaktır. Kiracı, kusuru olmadığını ispatlasa bile, temerrüt faizini ödemek zorunda kalacaktır[[63]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn63). Yine, [TBK m. 122](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-122) uyarınca, temerrüt faizini aşan bir zarara uğramış olan alacaklı, bu zararını ispatlarsa, borçlu bu aşkın zararı da ödemek zorunda olacaktır. Fakat, kiracı, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispatlarsa, aşkın zarardan sorumlu olmayacaktır.

[TBK m. 123](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-123) uyarınca her ne kadar borçlunun temerrüdü için süre vermek gerekmese de gecikmiş ifa ve temerrüt faizinden vazgeçerek, TBK m. 125’te belirlenen diğer seçimlik haklardan birini kullanmak için kural olarak kiracıya süre vermek gerekir. Bu sürenin kanımızca, TBK m. 315 ve TBK m. 362’deki sürelerden az olmaması gerekmektedir. Yine, TBK m. 315 ve TBK m. 362 uyarınca süre verilmişse, TBK m. 123’teki süre verme şartı yerine getirilmiş sayılmalıdır[[64]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn64). İstisnaen, TBK m. 124’te belirtilen hallerde süre vermenin gerekmediği söylenebilecektir. Böylece, süre vermenin borçlunun içinde bulunduğu durumdan veya borçlunun tavrından gereksiz olacağı anlaşılmakta ise, ilgili sürelerin verilmesi de gerekmeyecektir. Süre verildikten sonra veya sürenin verilmesinin gerekmediği hallerde temerrütten sonra, kiraya veren, bu yöndeki beyanını hemen kiracıya hemen bildirmek kaydıyla, sözleşmeyi feshederek sözleşmenin süresinden önce bitmesinden kaynaklı zararını da isteyebilecektir[[65]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn65). Kiracı, kusursuz olduğunu ispat ederek ilgili tazminattan kurtulabilecektir[[66]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fn66). Gerçekten de [TBK m. 126](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-126) uyarınca kiralananı kullanım bir sürekli edim olduğu için, kira sözleşmesinde dönme yerine, fesih hakkı söz konusu olabilecektir.

### F. Kira Sözleşmesinin Feshinin Sonuçları

Kira sözleşmesi feshedilmesinin sonuçlarına dair kira sözleşmesinde birtakım özel düzenlemeler öngörülmüştür. Buna göre, TBK m. 334-335 ve TBK m. 372-375 hükümleri uyarınca, kira sözleşmesinin feshi halinde kiralananın kiraya verene iadesi gerekmektedir. [TBK m. 334](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-334)’te kiraya verenin kiralananı nasıl teslim aldıysa aynı şekilde iade etmek zorunda olduğu belirtilmektedir. Aksi halde, TBK m. 334/2 uyarınca, kiraya verenin tazminat ödeme zorunluluğu söz konusu olabilecektir. Yine de kiracının bu sorumluluğunu üçe ayırmak gerekecektir. Şöyle ki, olağan incelemeyle belirlenecek eksik ve ayıpların geri alma sırasında derhal kiracıya yazılı şekilde bildirilmesi gerekir. Aksi durumda, kiracı sorumlu tutulamayacaktır. Olağan incelemeyle belirlenemeyecek eksik ve ayıplar ise belirlendiğinde derhal kiraya verene yazılı olarak bildirilmelidir. Üçüncü olarak, [TBK m. 334/1](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-334)’de, kiracının sözleşmeye uygun kullanımından kaynaklı eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayacağı ifade edilmiştir.

Ürün kirasının sona ermesi halinde kiralananı geri verme yükümlülüğü TBK m. 372-375 hükümleri arasında düzenlenmiştir. Buna göre, kiranın bitiminde, kiracı, kiralananı tutanağa geçirilmiş olan bütün eşyalarla birlikte ve bulundukları durumda geri vermekle yükümlüdür. Bu eşyalara değer biçilmişse, kiracı, bunlarla özdeş tür ve değerde eşyayı teslim veya değer eksikliklerini giderme şeklinde iade yükümlülüğünü yerine getirebilecektir. Yine, kiracı, iyi işletilme halinde kaçınılabilecek olan değer eksikliklerini de tazmin etmekle yükümlüdür. Bunun karşılığında, kiracı, kendisinin yaptığı masraflardan veya emeğinden doğan değer artışı için tazminat isteyebilecektir. Fakat, buradaki masraf veya emek, [TBK m. 372/3](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-372)’te belirtilen, kiracının kiralanana göstermekle yükümlü olduğu özen çerçevesinde gösterilen masraf ve emeği aşacak derecede olmalıdır. Tarımsal taşınmazların kirasında geri verme yükümlülüğüne özel olarak TBK m. 374-375 hükümleri de ilave düzenlemeler getirmiştir.

## Sonuç

Kira bedelini ödemede temerrüt için kira bedeli gündemde bulunmalıdır. Kira bedeli niteliği taşımayan yan giderler, kullanım giderleri gibi sebepler bu çalışmanın kapsamı dışında bırakılmıştır. Kira bedelini ödemede temerrüt için, muaccel bir kira bedelinin kural olarak ihtara rağmen haklı bir sebep olmaksızın ödenmemesi gerekmektedir. Kira bedelinin temerrüde düşmesi halinde kiraya veren kira bedeli ve temerrüt faizi ve şartları varsa aşkın zararını isteyebilecektir. Ayrıca, kiraya veren, hapis hakkına da sahip olabilecektir. Temerrüt halinde ayrıca ilave şartlar gerçekleşmişse, kiraya veren, kira sözleşmesinin feshi için ise [TBK m. 315](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-315), [TBK m. 352](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-352) veyahut [İİK m. 279](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/icra-ve-iflas-kanunu-2004/madde-279)’daki düzenlemelere başvurabilecektir. Kira sözleşmesi feshedildiğinde, kiracının kiralananı iade etme yükümlülüğü de ayrıca ortaya çıkacaktır.

Dipnotlar

1. TBK ve Adalet Komisyonu Raporundaki TBK m. 97’nin (Tasarı m. 96) gerekçesinde de ödemezlik def’ine örnek verilirken kira sözleşmesinin de tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğu belirtilmiştir. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref1)
2. Erzan Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri, 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2018, s. 94. [Yargıtay 6. HD, E. 2015/8528, K. 2016/296, T. 25.01.2016](https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2015-8528-k-2016-296-t-25-1-2016). [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref2)
3. Erzurumluoğlu, a.g.e., s. 94; Nihat Yavuz, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, 6. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2018, s. 181. Nevran Suiçmez, ‘6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri’, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, Cilt: 19, Özel Sayı, 2017, s. 1609; Talih Uyar, ‘Kiralanan Taşınmazın “Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)’ Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi’, Ankara Barosu Dergisi, Yıl: 67, Sayı: 1, 2009, s. 76. Benzer şekilde kira bedelinin para veya misli eşya şeklinde kararlaştırılabileceğine dair bkz. Cevdet Yavuz / Faruk Acar / Burak Özen, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 15. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2018, s. 228. Kira bedelinin para dışında misli bir eşya olarak kararlaştırıldığı durumlarda kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanacağı; fakat kira bedeli olarak bir hizmet ediminin kararlaştırıldığı durumlarda bir karma sözleşme olacağına dair bkz. Gülşah Sinem Aydın, [**Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327 – 333)**](https://www.hukukmarket.com/kira-sozlesmesinin-genel-hukumlere-gore-sona-ermesi.html), 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2013, s. 12. Böyle bir durumda bir karma sözleşmenin söz konusu olacağına dair bkz. Aydın Zevkliler / K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi Yayınları, 2018, s. 214; Fahrettin Aral / Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015, s. 259; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 3. Bası, Ankara, Adalet Yayınevi, 2017, s. 386. Eren de, bu halde bir karma sözleşme olduğunu belirtmekte ve fakat ürüne katılmalı kira sözleşmesinin bir istisna teşkil ettiğini ve kira sözleşmesi olarak kalmaya devam ettiğini belirtmektedir. Bkz. Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017, s. 320. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref3)
4. [Yargıtay 6. HD, E. 2015/9571, K. 2016/1075, T. 18.02.2016](https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2015-9571-k-2016-1075-t-18-2-2016). [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref4)
5. Yavuz/Acar/Özen, a.g.e., s. 281. Aynı yönde bkz. [Yargıtay BGK İBK, E. 1979/1, K. 1979/3, T. 12.11.1979](https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/e-1979-1-k-1979-3-t-12-11-1979). İlgili kararda, kiracının temerrüdü için, sadece vadenin gelmesinin yeterli olmadığı, ayrıca miktarın kesin olarak belirli olması gerektiği belirtilmiştir. Bunun ise ancak tespit davasının kesinleşmesi halinde söz konusu olacağına karar verilmiştir. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref5)
6. [Yargıtay 6. HD, E. 2007/1868, K. 2007/3965, T. 05.04.2007](https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2007-1868-k-2007-3965-t-5-4-2007). [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref6)
7. Kira bedelinin para dışında bir şey olarak kararlaştırılabileceğinin kabul edilmesi halinde, TBK m. 89’daki diğer tamamlayıcı düzenlemeler devreye girecektir. Buna göre, kira bedeli bir parça borcu teşkil eden şey olarak kararlaştırılmışsa, sözleşmenin kurulduğu sırada borç konusunun bulunduğu yer; diğer hallerde ise doğumu sırasında kiracının yerleşim yerinde ifa edilecektir. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref7)
8. [Yargıtay 6. HD, E. 1998/7104, K. 1998/7247, T. 22.09.1998](https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-1998-7104-k-1998-7247-t-22-09-1998). Yargıtay bu kararında alacağın yaklaşık %0,5’ine denk gelen eksik ödeme sebebiyle, temerrüdün tahliyeye elverişli olduğuna karar vermiştir. Eren ise, kira bedelinin çok büyük bir kısmının (%90-95) ödenmesi halinde, tahliye istenmesinin hakkın kötüye kullanılmış olacağını belirtmektedir. Bkz. Eren, a.g.e., s. 354. Eren’le aynı görüşte bkz. Yavuz/Acar/Özen, a.g.e., s. 357. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref8)
9. Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 298; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 482. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref9)
10. Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 298; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 482. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref10)
11. Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 297; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 482. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref11)
12. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 288. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref12)
13. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 288; Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 298; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 482; Suiçmez, a.g.m., s. 1612. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref13)
14. Eren, a.g.e., s. 353; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 482. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref14)
15. Zira, bu durumda, postane veya banka birer ifa yardımcısı konumundadırlar. Bkz. Eren, a.g.e., s. 353. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref15)
16. [Yargıtay HGK, E. 1990/12-146, K. 1990/248, T. 11.04.1990](https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-1990-146-k-1990-248-t-11-04-1990). [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref16)
17. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 289; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 484; Suiçmez, a.g.m, s. 1613. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref17)
18. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 281; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 466. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref18)
19. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 281; Yavuz/Acar/Özen, a.g.e., s. 280; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 466. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref19)
20. Aksi görüşte bkz. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 284. Yazarlara göre, temerrüt hali için dahil, ilgili ihtarın tüm yasal unsurları içermesi gerekmektedir. Yazarlar, bu durumda TBK m. 117 ve genel hükümlerden ayrılma halinin söz konusu olduğunu ifade etmektedir. Aydoğdu ve Kahveci de bu halde TBK m. 117’den ayrık bir düzenleme bulunduğunu ve dolayısıyla da TBK m. 117’nin aksine, TBK m. 315’te kiracının temerrüde düşmesi için sadece ihtar çekmenin yeterli olmadığını ve kanunen verilen sürelerin de dolmuş olması gerektiğini belirtmektedir. Yazarlar, kiracının tanınan süre sonunda temerrüde düşeceğini belirtmektedirler. Kiracının korunmasından hareket eden yazarlar TBK m. 124’teki kesin vade hallerinde bile kiracıya TBK m. 315 ve TBK m. 362’daki yasal sürelerin tanınması gerektiğini savunmaktadırlar. Yazarlar, TBK m. 315 ve TBK m. 362 uyarınca süre verilmesi halinde, ayrıca TBK m. 123 uyarınca süre vermeye gerek olmadığını belirtmektedirler. Bkz. Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 468-469. Yargıtay da aksi görüştedir. Yargıtay’a göre, sadece fesih etkisi için değil, genel olarak ihtarın hukuki sonuç doğurabilmesi ve borçluyu temerrüde düşürebilmesi için, kanunda belirtilen tüm yasal unsurları (süre, fesih ihtarı, yazılılık şekil şartı, hangi dönemlere ait kiraların istendiği, hangi miktarda bir kira bedeli istendiği) bir arada bulundurması gerektiğine karar vermiştir. Bkz. [Yargıtay 6. HD, E. 1987/2845, K. 1987/3824, T. 30.03.1987](https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-1987-2845-k-1987-3824-t-30-03-1987). [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref20)
21. Bir Yargıtay kararında ayın belirtilmesi gerektiği ifade edilmişken ([Yargıtay 6. HD, E. 1987/2845, K. 1987/3824, T. 30.03.1987](https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-1987-2845-k-1987-3824-t-30-03-1987)); bir diğer Yargıtay kararında ([Yargıtay 6. HD, E. 1974/754, K. 1974/777, T. 22.02.1974](https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-1974-754-k-1974-777-t-22-02-1974)) bunun gerekli olmadığı ve bu halde de ihtarın geçerli olduğu ifade edilmiştir. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref21)
22. Yavuz/Acar/Özen, a.g.e., s. 283. Aksi yönde bkz. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 284. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref22)
23. [Yargıtay 12. HD, E. 2002/458, K. 2002/1508, T. 28.1.2002](https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2002-458-k-2002-1508-t-28-01-2002). [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref23)
24. Eren, a.g.e., s. 351; Aral/Ayrancı, a.g.e.,s. 323. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref24)
25. Eren, a.g.e., s. 354; Aral/Ayrancı, a.g.e.,s. 323. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref25)
26. Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 323. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref26)
27. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 281; Yavuz/Acar/Özen, a.g.e., s. 282; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 465. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref27)
28. Yavuz, a.g.e., s. 243. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref28)
29. TBK m. 315’e göre fesih, bu yönden TBK m. 352’deki fesihten farklıdır. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref29)
30. Yavuz/Acar/Özen, a.g.e., s. 282; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 467. Aynı yönde bkz. [Yargıtay 6. HD, E. 1989/7513, K. 1989/9438, T. 25.05.1989](https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-1989-7513-k-1989-9438-t-25-05-1989). [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref30)
31. Bkz. dipnot 10’daki Yargıtay kararı. Benzer şekilde bkz. Yavuz/Acar/Özen, a.g.e., s. 282. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref31)
32. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 283; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 468. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref32)
33. Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 324. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref33)
34. Yavuz/Acar/Özen, a.g.e., s. 357; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 688. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref34)
35. Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 336. [Yargıtay 6. HD, E. 1996/325, K. 1996/425, T. 22.01.1996](https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-1996-325-k-1996-425-t-22-01-1996). [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref35)
36. Eren, a.g.e., s. 425; Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 335; Yavuz/Acar/Özen, a.g.e.,s. 357. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref36)
37. Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 335-336. Aynı yönde bkz. [Yargıtay 13. HD, E. 2009/12604, K. 2010/3043, T. 11.03.2010](https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/13-hukuk-dairesi-e-2009-12604-k-2010-3043-t-11-03-2010). Fakat teamül oluşması için düzenli olarak ödeme yapılan tarih her ne kadar olması gereken vadeden farklı olsa da kendi aralarında aynı günde yapılması gerektiği belirtilmektedir. Bkz. Aydoğdu/Kahveci, a.g.e.,s. 485; Suiçmez, a.g.m., s. 1610. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref37)
38. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 367; Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 336; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 689; Eren, a.g.e., s. 425; Yavuz/Acar/Özen, a.g.e., s. 357. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref38)
39. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 367; Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 336; Yavuz/Acar/Özen, a.g.e., s. 357; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 687. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref39)
40. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 367; Yavuz/Acar/Özen, a.g.e., s. 357; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 687. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref40)
41. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 367; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 687. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref41)
42. Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 335; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 686. [Yargıtay 6. HD, E. 1998/2204, K. 1998/2286, T. 16.03.1998](https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-1998-2204-k-1998-2286-t-16-03-1998). [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref42)
43. Bkz. 23 nolu dipnottaki Yargıtay kararı. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref43)
44. Eren, a.g.e., s. 355. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref44)
45. İsmail Kayar, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler – Özel Borç İlişkileri, 10. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2015, s. 302. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref45)
46. Kayar, a.g.e., s. 302. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref46)
47. Konut ve çatılı işyeri haricindeki kira sözleşmelerinin aynı zamanda 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu m. 3/1-l’de belirtilen bir tüketici işlemi niteliğinde olması halinde, TKHK hükümlerinin öncelikle uygulanacağı ve de tüketici mahkemelerinin görevli olacağı da belirtilmektedir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri içinse, burada kiracının zaten tüketici gibi özel olarak korunduğu belirtilmektedir. Yine de kiracının korunmasına dair TBK’daki özel düzenlemelere ilave olarak, ayrıca TKHK m. 5’teki haksız şartlara ilişkin düzenlemenin uygulanabileceği ifade edilmektedir. Bkz. Zevkliler / Gökyayla, a.g.e., s. 208. Yargıtay da düğün salonunun kiralanması halinde TKHK hükümlerinin uygulanacağını belirtmiştir. Bkz. [Yargıtay 20. HD, E. 2016/10292, K. 2016/9996, T. 3.11.2016](https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/20-hukuk-dairesi-e-2016-10292-k-2016-9996-t-3-11-2016). [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref47)
48. Kayar, a.g.e., s. 302. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref48)
49. Kayar, a.g.e., s. 302. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref49)
50. Bu süreler geçtikten sonra ödeme yapılmış olması, tahliye talebini bertaraf etmez. Bkz. [Yargıtay 6. HD, E. 2007/1956, K. 2007/3476, T. 29.3.2007](https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hd-e-2007-1956-k-2007-3476-t-29-03-2007) (Uyar, a.g.m., s. 79, dipnot 70’ten naklen). [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref50)
51. Yargıtay 12. HD , E. 1996/14627, K. 1996/14984, T. 27.11.1996 (Uyar, a.g.m., s. 75, dipnot 7’den naklen). [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref51)
52. Eren, a.g.e., s. 373-374. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref52)
53. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 285. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref53)
54. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 285; Eren, a.g.e., s. 374; Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 314; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 472. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref54)
55. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 285; Eren, a.g.e., s. 374; Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 314; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 472. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref55)
56. Eren, a.g.e., s. 371; Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 313. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref56)
57. Eren, a.g.e., s. 371. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref57)
58. Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 471. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref58)
59. Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 286; Eren, a.g.e., s. 372; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 474. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref59)
60. Eren, burdaki hapis hakkının, TMK’daki genel hapis hakkından kısmen farklı, kendine özgü bir taşınır rehni olduğunu belirtmektedir. Yazar, TMK’da 950-953 maddeleri arasında düzenlenen genel hapis hakkından farklı olarak, buradaki hapis hakkı için kiraya verenin zilyet olmasının gerekmediğini ifade etmektedir. Bkz. Eren, a.g.e., s. 369-370. Eren’le aynı görüşte bkz. Aydoğdu/Kahveci, a.g.e.,s. 470. Hapis hakkının bir ayni hak olmakla beraber, bir rehin hakkı olmadığına dair bkz. Erzurumluoğlu, a.g.e., s. 114. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref60)
61. Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 464. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref61)
62. Yavuz/Acar/Özen, a.g.e., s. 283; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 464. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref62)
63. Mustafa Kemal Oğuzman / Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, 11. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013, s. 502. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref63)
64. Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 469. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref64)
65. Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 324; Yavuz/Acar/Özen, a.g.e., s. 282. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref65)
66. Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 324. [↩︎](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/" \l "fnref66)