

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
DOKTORA TEZİ

**KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA
KİRACININ ÖDEME DIŞINDAKİ YAN
BORÇLARINA AYKIRILIĞI ve SONUÇLARI**

DUYGU KOÇAK DİKER

2502060244

TEZ DANIŞMANI

PROF. DR. HÜSEYİN HATEMİ

İSTANBUL 2013



DOKTORA
TEZ ONAYI

ÖĞRENCİNİN

Adı ve Soyadı : DUYGU KOÇAK DİKER

Numarası : 2502060244

Anabilim/Bilim Dalı : ÖZEL HUKUK

Danışman : PROF.DR.HÜSEYİN HATEMİ

Tez Savunma Tarihi : 01.03.2013

Tez Savunma Saati : 13:00

Tez Başlığı : KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ ÖDEME DIŞINDAKİ YAN BORÇLARINA AYKIRILIĞI VE SONUÇLARI

TEZ SAVUNMA SINAVI, Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği'nin 36. Maddesi uyarınca yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin KABULÜ'NE OYBİRLİĞİ / OYÇOKLUĞUYLA karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATI (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- PROF.DR.HÜSEYİN HATEMİ		Kabul
2- PROF.DR.HASAN ERMAN		Kabul
3- PROF.DR.SABA ÖZMEN		Kabul
4- PROF.DR.M.TUFAN ÖĞÜZ		Kabul
5- DOÇ.DR.SUAT SARI		Kabul

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATI (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- PROF.DR.HALUK NAMİ NOMER		
2- DOÇ.DREMRE GÖKYAYLA		

**KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ ÖDEME DIŞINDAKİ YAN
BORÇLARINA AYKIRILIĞI ve SONUÇLARI
DUYGU KOÇAK DİKER**

ÖZ

Bu çalışma, konut veya çatılı işyeri kiralalarında, kiracının ödeme dışındaki yan borçları ve bunlara aykırılığın sonuçlarını kapsamaktadır. İncelememizde ilk olarak, TBK m. 339/I uyarınca, konut, çatılı işyeri, birlikte kullanıma bırakılan eşya ve niteliği gereği geçici kullanıma özgülenen altı ay ve daha kısa süreli taşınmaz kirası kavramları açıklanmaya çalışılmıştır. Bu belirleme ile konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin uygulama alanının sınırlarının çizilmesi amaçlanmıştır.

İkinci olarak, kiracının ödeme dışındaki yan borçları ele alınmıştır. Ödeme dışındaki yan borçlar, TBK m. 316/I'de yer alan kiracının özen ve kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcu ile bağlantılı olup olmaması açısından ikiye ayrılarak incelenmiştir. Bu ayrım üzerinden, kiraya verenin TBK m. 316/II-III'e dayanarak kira sözleşmesini feshedebileceği durumlar belirlenmiştir. Çalışmada, yazım sürecinde yürürlüğe giren TBK'nin konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerinin kaynağını oluşturan, GKHK ve İsvBK'nin ilgili hükümleri, doktrin ve yargı kararları göz önünde tutulmuştur.

**OBLIGATIONS OF THE TENANT EXCEPT PAYMENT AND RESULTS OF THEIR
BREACH IN RENTS OF RESIDENCE OR BUSINESS PLACES WITH ROOF
DUYGU KOÇAK DİKER**

ABSTRACT

Subject of this study is obligations of the tenant except payment and results of their breach in rents of residence or business places with roof. First of all, the legal concepts of residence, business places with roof, goods which have been assigned for the use in the object rented and rental of immovables for temporary use for maximum 6 months have been defined according to the Turkish Code of Obligations Art. 339/I. This intends to specify the sphere of application of the specific provisions on the rental of residence and business places with roof.

Secondly, tenant's obligations except payment are discussed in detail. Following, the analyze of the obligations except payment have been divided into two based on the criterion whether an obligation is related with the tenant's obligation to care for and to use the object rented in line with the agreement which has ben foreseen in Art. 316/I Turkish Code of Obligations. Based on this distinction, cases where the rental agreement can be terminated by the lessor according to the Turkish Code of Obligations Art. 316/II-III have been determined. Relevant provisions of the Statute Concerning Real Property Leases numbered 6570 and the Swiss Civil Code being the sources of the provisions of the Turkish Code of Obligations (which entered into force when this work has been finished) on the rent of residence and business places with roof, doctrine and case law have been taken into consideration.

ÖNSÖZ

“Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sonuçları” başlıklı çalışma, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Programında, doktora tezi olarak hazırlanmıştır. Prof. Dr. Hüseyin Hatemi, Prof. Dr. Hasan Erman, Prof. Dr. E. Saba Özmen, Prof. Dr. Tufan Öğüz, Doç. Dr. Suat Sarı’dan oluşan jüri tarafından 01.03.2013 tarihinde oybirliği ile başarılı bulunmuştur. Tezin yazımı sırasında, 818 sayılı eBK yürürlükten kalkmış; 6098 sayılı TBK yürürlüğe girmiştir. TBK ile getirilen yeni düzenlemelerin yoğun olduğu alanlardan biri de kira sözleşmesidir. Kira sözleşmesi düzenlemelerinin ayrı yasalardaki ikili yapısı, TBK’nin yürürlüğe girmesi ile şeklen ortadan kalkmış; özel nitelikli GKHK büyük ölçüde “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” başlığıyla kira sözleşmesine ilişkin İkinci Ayrım’ın kapsamına alınmıştır.

Yasa koyucu, TBK’nin kira sözleşmesine ilişkin kısmında, İsvBK’nin 1990 tarihinde yürürlüğe giren değişikliklerini, Yargıtay’ın yerleşmiş uygulamalarını ve belli hükümler dışında tümüyle GKHK’yi esas almıştır. Kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelerin yapılandırılmasında esas alınan bu karma sistem, eBK, GKHK, İsvBK ve Yargıtay Kararlarının birlikte değerlendirilmesi ve karşılaştırılması zorunluluğunu doğurmuştur. Bunun yanında konut veya çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulama alanının belirlenmesi için konut, çatılı işyeri, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş altı ay ve daha kısa süreli taşınmaz kirası ve birlikte kullanıma bırakılan eşya kavramlarının sınırları çizilmeye çalışılmıştır. Ardından kiracının ödeme dışındaki yan borçları ve bunlara aykırılığın yaptırımını incelenmiştir.

Yazının imkânlarının elverdiği ölçüde anmak istediğim isimler bulunmaktadır. Öğrencisi ve Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı bünyesinde ders verdiği dönemde asistanı olma şansı yakaladığım değerli hocam ve tez danışmanım Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye, varlığı, yazım sırasındaki

desteklerinden kaynaklara ulaşmaya kadar esirgemediği emeği, süreçte yaşanılan aksaklıkların neden olduğu gecikmelere karşı sonsuz hoşgörüsü için teşekkürümü sunarım. Lisans döneminden itibaren ğrencisi olduğum Prof. Dr. E. Saba zmen'e, doktora döneminin her aşamasında desteklerini gördüğüm Prof. Dr. Tufan ğz'e, Prof. Dr. Hasan Erman'a ve Doç. Dr. Suat Sarı'ya teşekkürü borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

ÖZ	iii
ABSTRACT	iv
ÖNSÖZ	v
İÇİNDEKİLER.....	vii
KISALTMALAR.....	xiii
GİRİŞ.....	1
I. TÜRK BORÇLAR KANUNU VE ÖNCEKİ KİRA SÖZLEŞMESİ DÜZENLEMELERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	6
A. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ.....	6
1. Yasal Düzenleme	6
2. Tanımı ve Türleri	12
a. Tanımı	12
b. Türleri.....	14
(1) Kiralananın Kullanım Amacı Bakımından.....	14
(2) Kiracının Yetkileri ve Kiralananın Niteliği Bakımından	19
i. Olağan Kira ve Ürün Kirası	19
ii. Olağan Kira ve Ürün Kirası Farkları	23
3. Hukukî Niteliği ve Özellikleri.....	26
B. TÜRK BORÇLAR KANUNU VE ÖNCESİ KİRA SÖZLEŞMESİ DÜZENLEMELERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI.....	34
1. Genel Olarak.....	34
2. TBK Öncesi Kira Sözleşmesi Düzenlemelerinin İkili Yapısı.....	36
3. TBK Kira Sözleşmesi Düzenlemelerine Bakış.....	39
a. Genel Olarak	39
b. Yürürlük	42

c.	TBK Kira Sözleşmesi Düzenlemelerindeki Yenilik ve Değişiklikler	48
	(1) Genel Olarak	48
	(2) İçerik Bakımından	49
	i. Genel Hükümler	49
	ii. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Hükümleri	57
	(3) Sistematik ve Terminoloji Bakımından.....	66
C.	KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASI.....	68
1.	<i>Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Hükümlerinin Uygulama Alanı.....</i>	68
a.	Yasal Düzenleme	68
b.	Konut ve Çatılı İşyeri Kavramları ile Taşınır – Taşınmaz İlişkisi	75
2.	<i>UNSURLARI.....</i>	79
a.	Kiralanan	79
	(1) Konut	81
	(2) Çatılı İşyeri	83
	(3) Birlikte Kullanıma Bırakılan Eşya	85
	i. Kavram	85
	ii. Kapsam	89
b.	Kira Bedeli	92
c.	Tarafların Anlaşması	94

II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ ÖDEME DIŞINDAKİ YAN BORÇLARI

96

A.	GENEL OLARAK	96
B.	YASAL DÜZENLEME	98
C.	KİRACININ KULLANMA HAKKI	101
1.	<i>Genel Olarak.....</i>	101
2.	<i>Kapsam.....</i>	104
a.	Yetki Bakımından	104
b.	Eşya Bakımından	108

D. KİRACININ ÖDEME DIŞINDAKİ YAN BORÇLARININ BELİRLENMESİ.....	113
1. <i>Kiralananı Sözleşmeye Uygun Kullanma ve Özen Borcu</i>	113
a. Sözleşmeye Uygun Kullanma Borcu	117
(1) Anlamı	117
(2) Kapsamı.....	120
i. Kullanım Amacı	120
ii. Kullanım Hakkı Sınırlamaları	122
(3) Kullanıma İlişkin Bazı Özel Durumlar	125
i. Karma Amaçla Kullanım	125
ii. Kiralananın Kullanılmaması.....	130
b. Özen Borcu.....	133
(1) Anlamı	133
(2) Özenin Derecesi	135
(3) Konusu	137
i. Konut ve Çatılı İşyerine İlişkin Özen Borcu.....	137
ii. Kişilere İlişkin Özen Borcu	139
(i) Genel Olarak	139
(ii) Kişi Bakımından Kapsamı.....	141
(a) Taşınmazda Oturan Kişiler.....	141
(b) Komşular	145
(iii) Konu Bakımından Kapsamı.....	146
(a) Saygı Kavramı	146
(b) Kiracıdan Beklenen Saygının Ortak Yaşam Kuralları ile İlişkisi	150
(c) Kiracıdan Beklenen Saygının Ortak Yaşam Kuralları ile Çatışması	155
2. <i>Olağan Kullanımın Gerektirdiği Temizlik ve Bakım Borcu</i>	159
a. Konusu	160
b. Kapsamı.....	162

3. <i>Bildirim Borcu</i>	164
a. Konusu	169
(1) Ayıp Kavramı ve Türleri	169
(2) Kiracının Gidermekle Yükümlü Olmadığı Ayıp.....	174
i. Anlamı.....	174
ii. Özellikleri	178
b. Kapsamı.....	182
(1) Yer Bakımından	182
(2) Süre Bakımından	183
c. Bildirim Borcu ve Bildirim Külfeti Ayrımı	185
4. <i>Katlanma Borçları</i>	187
a. Ayıpların Giderilmesine ve Zararın Önlenmesine Katlanma Borcu (TBK m. 319/I).....	190
(1) Konusu	190
(2) Şartları	192
i. Ayıp, Zarar ve Tehlikenin Giderilmesi veya Önlenmesinin Gerekli Olması	192
ii. Bildirim ve Kiracının Menfaatlerinin Gözetilmesi.....	195
b. Kiralananın Gezilip Görülmesine Katlanma Borcu (TBK m. 319/II).....	200
(1) Konusu	200
(2) Şartları	202
c. Yenilik ve Değişikliklere Katlanma Borcu (TBK m. 320)	207
(1) Konusu	207
(2) Şartları	209
i. Yenilik ve Değişiklik Faaliyetinin Varlığı.....	209
ii. Katlanmanın Beklenebilir Olması	212
iii. Yenilik ve Değişiklik Faaliyetlerinin Feshi Gerektirmemesi	214
iv. Bildirim ve Kiracın Menfaatinin Gözetilmesi	216

III. KİRACININ ÖDEME DIŞINDAKİ YAN BORÇLARINA AYKIRILIĞI VE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASININ KİRAYA VERENCE SONA ERDİRİLMESİ.....	218
A.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASININ SONA ERDİRİLMESİ	218
1. Genel Olarak.....	218
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kirasının Kiraya Veren Tarafından Genel Hükümler Uyarınca Feshi.....	222
a. Fesih Kavramı ve Türleri	222
(1) Olağan Fesih.....	223
(2) Olağanüstü Fesih	224
b. Kiraya Veren için Geçerli Fesih Sebepleri.....	226
B. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASININ KİRAYA VEREN TARAFINDAN TBK M. 316/II-III UYARINCA OLAĞANÜSTÜ FESHİ	233
1. Yasal Düzenleme	233
2. Şartları	237
a. Borca Aykırı Davranış	237
(1) Kapsamı.....	238
i. Özen ve Sözleşmeye Uygun Kullanma Borcuna Aykırılık.	238
ii. Bağlantılı Yan Borçlara ve Kullanım Hakkı Sınırlamalarına Aykırılık	242
(i) Bağlantılı Yan Borçlar	243
(ii) Kullanım Hakkı Sınırlamaları	245
(2) Aykırılığın Niteliği	249
b. İhtar	252
c. Süre Verilmesi.....	255
(1) Genel Olarak	255
(2) Süre verilmesi gerekmeyen durumlar	259
i. Kiralanana kasten zarar verilmesi	260
i. Süre vermenin yararsız olacağı durumlar.....	263
ii. Çekilmezlik.....	264

d. Tarafların Kusuru	268
3. Fesih Hakkının Kullanılması ve Sonuçları	270
C. ÖZEN VE SÖZLEŞMEYE UYGUN KULLAMA BORCU İLE BAĞLANTILI OLMAYAN YAN BORÇLAR VE AYKIRILIĞIN SONUÇLARI	273
1. Genel Olarak.....	273
2. Sonuçları	274
SONUÇ	281
KAYNAKÇA.....	287
ÖZGEÇMİŞ	324

KISALTMALAR

ABD	Ankara Barosu Dergisi
Abt.	Abteilung
AcP	Archiv für die civilistische Praxis
AD	Adalet Dergisi
AJP/PJA	Aktuelle juristische Praxis/Pratique Juridique Actuelle
Art.	Artikel
AT	Allgemeiner Teil
Aufl.	Auflage
AÜEHFD	Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜHFD	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AYM	Anayasa Mahkemesi
B.	Bası / Baskı / Basım
b.	bent
BAÜHFKHD	Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi
BATİDER	Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
Bd.	Band

BGE	Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgericht
bkz.	bakınız
BT	Besonderer Teil
C.	Cilt
c.	cümle
çev.	Çeviren
der.	Derleyen
DEÜHFD	Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
DİK	Devlet İhale Kanunu
dn.	Dipnot
E.	Esas numarası
e-AHESBD	e-Akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi
eBK	Eski Borçlar Kanunu
Einl.	Einleitung
eİsvBK	Eski İsviçre Borçlar Kanunu
f.	Fıkra
FS	Festschrift
GKHK	Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
H.	Heft

Hb.	Halbband
HD	Hukuk Dairesi
HGK	Hukuk Genel Kurulu
HPD	Hukukî Perspektifler Dergisi
Hrsg.	Herausgegeben
HMK	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HÜHFD	Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İBD	İstanbul Barosu Dergisi
İBK	Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
İK	İmar Kanunu
İTİCÜSBD	İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi
İÜHFM	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
İsvMK	İsviçre Medeni Kanunu
K.	Karar numarası
KN	Kanun No
KT	Kabul Tarihi
Lf.	Lieferung
LHD	Legal Hukuk Dergisi
m.	madde

MHAD	Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi
mp	mietrechtspraxis
MRA	MietrechtAktuell
MÜHFHAD	Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
N.	Kenar numarası
NZZ	Neue Zürcher Zeitschrift
OR	Obligationenrecht
RG	Resmî Gazete
s.	sayfa
S.	Sayı
SJZ	Schweizerische Juristen – Zeitung
SPR	Schweizerisches Privatrecht
SVIT-Komm.	Schweizerische Mietrecht Kommentar
T.	Tarih
TAHD	Terazi Aylık Hukuk Dergisi
TBB	Türkiye Barolar Birliği
TBBD	Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	Türk Borçlar Kanunu
TBKT	Türk Borçlar Kanunu Tasarısı

TBKYUK	Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun
TBKYUKT	Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun Tasarısı
Teilb.	Teilband
TKHK	Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
MK	Medeni Kanun
TOBB	Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TSHK	Türk Sivil Havacılık Kanunu
vb.	ve benzeri
vd.	ve devamı
Vorbem.	Vorbemerkungen
Y.	Yıl
YÖK	Yüksek Öğretim Kurulu
Yrg.	Yargıtay
YT	Yayın Tarihi
YÜED	Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi
YÜHFD	Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
ZBJV	Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

ZWP

Zeitschrift für juristische Weiterbildung und und Praxis

GİRİŞ

Konu, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sonuçları” başlığıyla, üç bölümde incelenmiştir. eBK’nin yürürlüğünde başladığımız çalışmamızın içeriğini, TBK’nin kabulü kaçınılmaz olarak etkilemiştir. Başlangıçta, taşınmaz kiralarında kiracının ödeme dışındaki yan borçlarına aykırılığı ve bunun sonuçları esas alınmışken (GKHK m. 1); GKHK’nin büyük ölçüde “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” başlığı ile TBK’ye alınması sonrası, kapsam yeniden belirlenmiştir. Kiracının ödeme dışındaki yan borçları hakkında, TBK ile getirilen yeni düzenlemeler içeriğe dâhil edilmiştir (TBK m. 319/II, 320/I).

Türk Borçlar Kanunu kira sözleşmesi düzenlemelerinde, eBK ve GKHK hükümlerinin bir kısmı korunmuş, bir kısmı değişikliğe uğramıştır. Bunlar dışında, yasada daha önce bulunmayan yeni hükümler yerini almıştır. Eski hükümlerde yapılan değişikliklerde ve yeni hükümlerde; 1990 tarihinde yürürlüğe giren İsvBK değişiklikleri ve Yargıtay’ın yerleşmiş uygulamaları göz önünde tutulmuştur. Yasa koyucunun kira sözleşmesi düzenlemelerinde esas aldığı bu sistem, konunun sınırları çerçevesinde eBK, GKHK, İsvBK ve yargı kararlarının birlikte değerlendirilmesi ve karşılaştırılması zorunluluğunu doğurmuştur.

Birinci Bölümde kısaca değinilen genel bilgilerin devamında, TBK ve öncesindeki kira sözleşmesi düzenlemeleri, ana hatlarıyla karşılaştırılmıştır. Bu karşılaştırmayla, içerik, sistematik ve terminoloji açısından farklılıklara vurgu yapılarak, yeni yasal düzenleme hakkında bir çerçeve çizilmesi amaçlanmıştır. Ardından, çalışmanın tamamında tekrardan kaçınmak amacıyla, TBK’nin kira sözleşmesi hükümlerinin yürürlüğü konusundaki özel düzenlemelere de yer verilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin uygulama alanının belirlenmesini amaçlayan TBK m. 339’dan hareketle konut, çatılı işyeri, birlikte kullanıma bırakılan eşya ve niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş altı ay ve daha kısa süreli taşınmaz kirası kavramları açıklanmıştır.

Türk Borçlar Kanunu m. 339'da yer alan kavramların anlamları ve hukukî niteliği üzerinde doktrinde tartışmalar bulunmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kavramının, eşya türü açısından niteliğine ilişkin ağırlıklı görüş, taşınmaz olduğu yolundadır. Bu görüşün dayanağı, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin temelini, belirli taşınmaz kiralarına özgü GKHK'nin oluşturmasıdır. GKHK'nin, konut ve çatılı işyeri kiralarına temel oluşturduğu yadsınamayacak bir gerçektir. Ancak GKHK m. 1 ve TBK m. 339, uygulama alanının belirlenmesinde esas aldıkları ölçütler açısından birbirinden ayrılmaktadır. Her iki yasanın uygulama alanının belirlenmesine ilişkin değişik bakış açısı; TBK'nin yürürlüğünde konut ve çatılı işyeri kirasının konusunu yalnızca taşınmaz eşyanın oluşturabileceği yönündeki görüşü, tereddütlerle karşılamamıza neden olmuştur. Bunlara ayrıntılı olarak ilgili oldukları başlıklarda değinilmişse de bu kısımda da ana hatları ile ortaya konulması gerekmektedir.

Türk Borçlar Kanunu m. 339 ve GKHK m. 1'in amaçları, hükümlerin uygulama alanının belirlenmesi bakımından ortaktır. Her ikisi de kiralanana esas almakla beraber, onda aradıkları özellikler noktasında birbirinden ayrılmaktadır. TBK m. 339'da yer alan konut ve çatılı işyerinde esas alınan ayırt edici ölçüt, kullanım amacı iken; GKHK m. 1'de kiralananın eşya türü açısından taşınmaz olması ve belirli yerlerde bulunmasıdır. TBK m. 339'da, GKHK m. 1'de yer almayan birlikte kullanıma bırakılan eşya ve niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kirası olarak yeni yasal terimlere yer verilmiştir. Birlikte kullanıma bırakılan eşya, uygulama alanının kapsamını; niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş altı ay ve daha kısa süreli taşınmaz kirası ise kapsam dışı unsurları belirlemede kullanılmıştır. Anılan kavramlar kaynak İsvBK m. 253a'ya dayanmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu m. 339'da yer alan esaslar, somut olayda uygulama alanının belirlenmesi açısından tek başına belirleyici olabilmektedir. Konut olarak kullanılmak üzere kiralanana bir yerde kullanım amacı; kullanım amacına bakılmaksızın geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazın altı ay veya daha kısa süreli kiralanmasında eşyanın türü, niteliği ve kira süresi; birlikte kullanıma bırakılan

eşyanın kullanım ile fonksiyonel bağılılığı, TBK m. 339’da düzenlenen uygulama alanının belirlenmesindeki esaslara örnektir. İşlevleri ve doktrinde yer alan tartışmaların ağırlık noktasını oluşturmaları dolayısıyla, kavramların açıklanması çalışmamızda önemli yer tutmaktadır.

Birinci Bölüm, eski ve yeni kira sözleşmesi hükümlerinin genel olarak karşılaştırılması, TBK’nin yürürlüğü konusunda genel bilgiler verilmesi, konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin uygulama alanı, birlikte kullanıma bırakılan eşya ve niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş altı ay ve daha kısa süreli taşınmaz kirası kavramlarının açıklanmasına ayrılmıştır.

İkinci Bölümde, konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiracının ödeme dışındaki yan borçları ele alınmıştır. Ödeme dışındaki yan borçlar, kiracının kullanım hakkının sınırlarını çizen, yapma ve yapmama şeklinde bir davranışla yerine getirebileceği edimlerini gerektirir. Başka deyişle malvarlığı ile yerine getirebilecek verme edimler konumuz dışındadır. Ödeme dışındaki yan borçlar; özen ve kiralananı sözleşmeye uygun kullanma (TBK m. 316/I), olağan kullanım için gereken temizlik ve bakımı yapma (TBK m. 317), ayıbın, zararın giderilmesi veya önlenmesine ve kiralananın gezilip gösterilmesine katlanma olarak yasa da yerini almıştır (319/I-II). Bunlar dışında, “*Özel Durumlar*” başlığı altında da kiracının yenilik ve değişikliklere katlanma borcu (TBK m. 320/I) ve kullanma yetkisi kapsamında olmayan belirli hukukî işlemler ve fiiller için kiraya verenin yazılı rızasını alma zorunluluğu düzenlenmiştir (TBK m. 321/I, 322/II, 323/I). Bu hukukî işlem ve fiiller için kiraya verenin yazılı rızasının alınması, kiracının kullanma hakkının yasal sınırlarına uyması anlamında olup, teknik anlamı ile bir yan borç değildir. Kiracının yan borçları ve kullanım hakkı sınırlamaları konusundaki düzenlemelerin bir kısmı kaynak İsvBK’den TBK’ye aktarılmış veya değişikliğe uğramıştır. Bu doğrultuda, konumuzu ilgilendirdiği ölçüde TBK ve kaynak İsvBK hükümleri karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde, konut ve çatılı işyeri kirasının, kiracının ödeme dışındaki yan borçlarına aykırı davranışlarına dayalı olarak sona erdirilmesi üzerinde durulmuştur (TBK m. 316/II-III). Bu tür kira sözleşmelerinde, barınmak için konut veya ticarî ve meslekî faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla işyeri ihtiyacını gideren kiracı, kiraya veren karşısında korunmaktadır. Bu koruma, konut ve çatılı işyeri kirasının sona erdirilmesinde kiraya verenin dayanacağı sebeplerde geçerli sınırlı sayı ilkesi ile sağlanmaktadır (TBK m. 354). Bu bilgiler ışığında, konut ve çatılı işyeri kirasının sona ermesinde, borç ilişkilerinde geçerli genel ve kira sözleşmesi genel hükümleri arasında niteliğine uygun düşen sebepler; özel nitelikli bildirim ve dava yolu geçerlidir. Konut ve çatılı işyeri kirasının, bunlar dışında bir sebeple, kiraya veren tarafından sona erdirilmesi mümkün değildir. Konumuz, kiracının TBK m. 316/I'de yer alan özen ve kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırı davranışı karşısında kiraya verenin sözleşmeyi TBK m. 316/II-III'de düzenlenen olağanüstü fesih yolu ile sona erdirmesinin şartları ve sonuçlarından oluşmaktadır.

Özen borcu, kiralananın kısmen veya tamamen hasar görmesine veya ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerin kullanım dolayısıyla rahatsız edilmesine yol açan; sözleşmeye uygun kullanma borcu ise amaç ve kullanıma ilişkin sınırlamalar dışında kalan davranışları yasaklar. Bu doğrultuda, TBK m. 316/I'de yer alan özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcunun amacı, kiracının hâkimiyeti nedeniyle doğrudan etkilediği kiralananı ve kullanımının etkisi altındaki kişileri korumaktır. Bu amaç, yasa da kiracının diğer yan borçlarının gerektirdiği somut davranışlarla tamamlanmaktadır (TBK m. 317, 318, 319/I). Başka deyişle, yasal yan borçların bir kısmı, kiracıya yapma ve yapmama şeklinde belirli davranışlar yükleyerek; özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcunun amacına hizmet etmektedir. Anılan borçlar, çalışmamızda, kiracının özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcu ile bağlantılı borçları olarak ifade edilmiştir.

Kiracının yan borçlarının, özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcu ile olan ilişkileri esas alınarak yapılan ayırım, kiraya verenin olağanüstü fesih hakkını kullanabileceği aykırılıkların belirlenmesini sağlamaktadır (TBK m. 316/II-III, eBK

m. 256/II-III). Kiraya verenin olağanüstü fesih hakkını kullanabileceği borca aykırılıkların belirlenmesinde, uygulamada sorun yaşanmaktadır. (TBK m. 316/II-III eBK m. 256/II-III). Bu sorun hem Türk hem İsviçre yargı kararlarında, aynı tür uyuşmazlıklarda farklı kararların verilmesi ile somutlaşmaktadır. Kiracının özen ve sözleşmeye uygun kullanma ile bağlantılı borçlarına aykırı davranması halinde, TBK m. 316/II-II’te yer alan olağanüstü fesih imkânı çoğunlukla kabul edilmemekte veya kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi sonucuna varılmaktadır. Oysa anılan borçlara aykırı davranışların sonuçları, özensiz veya sözleşmeye uygun olmayan kullanım ile aynı etkiyi içermektedir. Bu sonuç, özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcu ile diğer yan borçların aynı amaca hizmet etmesinden kaynaklanmaktadır.

İncelememizde, aykırı davranıldığında, kiraya verene TBK m. 316/II-III’te yer alan olağanüstü fesih hakkı veren borçlar, TBK m. 316/I uyarınca, özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcu ve bu borçla bağlantılı diğer yan borçlar olarak sınıflanmıştır. Kiracının yasal yan borçlarının yanında; sözleşmeden doğan yan borçlarına aykırı davranışları açısından da aynı sonuç geçerlidir. Anılan borçlara aykırı davranışların, TBK m. 316/II-III uyarınca, olağanüstü fesih sebebi olarak değerlendirilmesinde de; TBK m. 316/I’de yer alan özen ve kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcu ile bağlantılı olması aranacaktır. Başka deyişle, taraflarca sözleşmede kararlaştırılan borcun, kiralananın kullanımı ile bağlantısı olmak şartı ile kiralananın varlığının ve ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerin korunmasını ve belirlenen amaç ve usûl çerçevesinde kullanılmasını sağlamayı amaçlaması gerekir.

Özetle, Üçüncü Bölümde, esasen kiraya verenin TBK m. 316/II-III uyarınca, kira sözleşmesini feshine neden olabilecek borca aykırılıklara ilişkin ayırt edici bir ölçüt belirlenmesi amaçlanmış ve bu kapsamda sona ermenin şartları irdelenmiştir.

I. TÜRK BORÇLAR KANUNU ve ÖNCEKİ KİRA SÖZLEŞMESİ DÜZENLEMELERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

A. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

1. Yasal Düzenleme

Kullandırma borcu doğuran sözleşmelerde amaç, bir hakkı veya şeyi geçici süre ile kullanmak ve yararlanmak üzere devretmektir. Hakkın veya maddî malın geçici süre ile devri, karşılıklı veya karşılıksız yapılabilir. Kullanma ve yararlanma hakkı, karşılık gözetilerek devredilirse kira sözleşmesi söz konusu olur¹. Kiralananın

¹ **Fahrettin Aral**, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Ankara 2010, s. 207; **Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 9. B., Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 210; **Abdülkadir Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, Temel Yayınları, İstanbul 2002, s. 15 (Kira Hukuku ve Uygulaması); **Eugen Bucher**, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil., 3. Aufl., Schulthess Polygraphischer Verlag, 1988, s. 163 (BT); **Necmettin F. Feyzioğlu**, Borçlar Hukuku, Akdin Muhtelif Nevileri, (Özel Borç İlişkileri), C. I, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. B., İstanbul 1980, s. 407; **Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Filiz Kitabevi, İstanbul 1992, s. 155; **Peter Higi**, Kommentar zum Schweizerischen Zivilrecht, V. Bd., Das Obligationenrecht, Teilb. V/2b, Die Miete, Art. 253–265, Lf. 1, 3. Aufl., (hrsg. Peter Gauch), Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich 1994, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 1; **Heinrich Honsell**, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 8. ergänzte und verbesserte Aufl., Stämpfli Verlag AG, Bern 2006, s. 201, 202; **Kenan Tunçomağ**, Borçlar Hukuku, C. II, Özel Borç İlişkileri, 3. B., Sermet Matbaası, İstanbul 1977, s. 439; **Halûk Tandoğan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, C. I/2, Üçüncü Tıpkı Basım'dan Dördüncü Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 14; **Cevdet Yavuz, Burak Özen, Faruk Acar**, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 11. B., Beta Yayınevi, İstanbul 2012, s. 184; **Theo Guhl, Alfred Koller, Anton K. Schneyder, Jean N. Druey**, Das Schweizerische Obligationenrecht mit Einschluss des Handels- und Wertpapierrechts, 9. Aufl., Schulthess Juristische Medien AG, Zürich 2000, s. 404, N. 5, s. 406, N. 12, (**Guhl/Koller**); **SVIT-Kommentar**, Das Schweizerische Mietrecht Kommentar, (hrsg. vom Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder SVIT), 3. Aufl., Schulthess, Zürich Basel, Genf 2008, Art. 253, N. 1; **Roger Weber**, Basler Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art. 1-529, (hrsg. Heinrich Honsell, Peter V. Nedim, Wolfgang Wiegand), 4. Aufl., Helbing Licherhahn Verlag, Basel 2007, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 1 (**Basler/Weber**); **Richard Permann**, Kommentar zum Mietrecht, 2. Aufl., Orel Füssli Verlag AG, Zürich 2007, Art. 253, N. 4; **Aydın Zevkliler, Emre Gökyayla**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. B., Turhan Kitabevi, Ankara 2011, s. 163; **Hans Giger**, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Obligationenrecht, Bd. I, Die Miete, Grundsatzanalyse, Vorbem. zu Art. 253-255 OR, 3. Aufl., Stämpfli Verlag AG, Bern 2013, Art. 253, N. 9, 99.

kullanımının, kiracıya bırakıldığı süre, belirli veya belirsiz olabilir (TBK m. 300)². Kira sözleşmesi, kiralananın kullanım amacı, eşyanın türü, kiracının yetkileri, kira sürenin belirli olup olmaması açısından çeşitli ayrımlarda incelenebilir. Bu ayrımlar; taşınır ve taşınmaz kirası³, konut ve çatılı işyeri ile diğer kira sözleşmeleri⁴, olağan kira⁵ ve ürün kirası⁶, belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi⁷ olarak örneklenebilir. Anılan ayrımlara, kapsamda yer aldığı ölçüde, çalışmamızın sonraki bölümlerinde yer verilecek ve kira sözleşmesine ilişkin eBK ve TBK düzenlemeleri yasal sistematik üzerinden karşılaştırmalı olarak incelenecektir⁸.

² **Erzan Erzurumluoğlu**, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 2. B., Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 33; **Erzan Erzurumluoğlu**, Türk Hukukunda Adı Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara 1973, s. 15 (Adi Kira); **Yavuz/Özen/Acar**, s. 180; **Murat Doğan**, Konut ve Çatılı İşyerlerine İlişkin Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2011, s. 7; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 1; **Guhl/Koller**, s. 404, N. 5; **Honsell**, s. 203; **Tandoğan**, s. 13; **Hein Kötz**, Vertragsrecht, Mohr Siebeck, Tübingen 2009, § 9 N. 709, 711; **Hüseyin Altaş**, Hasılat ve Şirket Kirası, (BK m. 270 – 298), Yetkin Yayınları, Ankara 2009, s. 45, 49; **Nalan Kahveci**, Alt Kira ve Kiralananın Devri, Güncel Yayınevi, İzmir 2005, s. 7; **Bucher**, BT, s. 163, 175; **Max Brunner**, Mietrecht, 2. Aufl., E. Löpfe – Benz Verlag, Rorschach 1938, s. 17; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 5; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 172; **Murat Aydoğdu**, **Nalan Kahveci**, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Gözönüne Alınarak Şema ve Tablolarla Açıklamalı Özel Borç İlişkileri Ders Kitabı, İleri Kitabevi, İzmir 2013, s. 371.

³ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 168; **Kahveci**, s. 19; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 368.

⁴ **Alper M. Gümüş**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İsimli Sözleşmeler Teorisi/Satış/Mal Değişimi/Bağışlama/Kira/Kullanım Ödücü/Tüketim Ödücü, C. I, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 404; **Alper M. Gümüş**, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, (TBK m. 299 – 356), 04.07.2012 ve 6353 Sayılı Kanun'a Göre Güncellenmiş 2. B., Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 308 (Kira).

⁵ Adı kira sözleşmesi, TBK'nin yürürlüğü ile doktrinde çeşitli şekillerde ifade edilmektedir. “*Dar anlamda kira sözleşmesi*” olarak bkz. **Gümüş**, s. 271; **Gümüş**, Kira, s. 2. “*Normal kira sözleşmesi*” olarak bkz. **Erzurumluoğlu**, s. 84; **Turgut Uygur**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C. II (Madde 237-649), Genişletilmiş ve Güncellenmiş 2. B., Seçkin Yayınevi, Ankara 2012, s. 1695 vd. “*Olağan kira sözleşmesi*” olarak bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 364 vd.; **Herdem Belen**, “Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca, Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler”, **İBD**, C. 87, S. 3, Y. 2013, s. 108 vd. Biz de çalışmamızda, olağan kira sözleşmesi ifadesini tercih ediyoruz. TBK'de kira sözleşmesine ilişkin Birinci Ayrım'ın başlığının, “*Adi kira*” olarak korunması gerektiği yönünde bkz. **Ahmet M. Kılıçoğlu**, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler, Rapor, TBB Yayınları:140, Ankara 2008, s. 65 vd. eBK'nin yürürlüğünde ise adı kira yerine olağan kiranın kullanımı için bkz. **Aydn Zevkliler**, **Ayşe Havutçu**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. B., Seçkin Yayıncılık, Ankara 2007, s. 159 vd.; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 163 vd.

⁶ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 169 vd.; **Tandoğan** s. 2 vd.; **Kahveci**, s. 20 vd.

⁷ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 369; **Aral/Ayrancı**, s. 218 vd.; **Gümüş**, Kira, s. 42 vd.

⁸ Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § I.B.

Kira sözleşmesi değişiklik ve yeniliklerine geçmeden, TBK öncesi duruma kısaca değinilecektir. eBK'nin yürürlüğünden önce hukukumuzda kira sözleşmesi konusunda ilk yasal düzenleme, Birinci Dünya Savaşı'nın başlangıç yıllarında uygulanan “*Sükena için İcar ve İsticar olunan Mahallerin İcar Bedelâtı Hakkında Kanun*”dur⁹. eBK'nin yürürlüğe girmesi ile kira sözleşmesi günümüze kadar uygulama alanı bulan temel yasal düzenlemeye kavuşmuştur. eBK'nin yürürlüğü sırasında, siyasal ve ekonomik gelişmelerin etkisiyle, 1940 yılında “*Millî Koruma Kanunu*” ile kira bedelleri hakkında sınırlayıcı hükümler getirilmiştir¹⁰. Bunun sonrasında çeşitli yasalarda, özellikle kira bedellerinin sınırlanması veya sınırlamaların kaldırılmasına ve taşınmazın çeşitli giderlerinin bunlara etkisi konusunda hükümler yer almıştır¹¹.

Kira sözleşmesi düzenlemeleri, sosyal-kültürel değişiklikler, ekonomik kriz, nüfus artışı, büyük kitlelerin köyden kente göçü, toplumun çekirdek aile olarak yaşamayı benimsemesi ve buna bağlı olarak karşılanamayan konut ve işyeri talebi ile kira bedellerinin kontrolsüz artması sonucu, toplumun gereksinimlerine yanıt veremez hale gelmiştir¹². Bu soruna çözüm bulmak amacıyla, 1955 yılında, belirli şartları¹³ taşıyan taşınmaz kiralarna uygulanmak üzere GKHK yürürlüğe girmiştir (m. 1)¹⁴. GKHK'nin yürürlüğü ile kira sözleşmesi için kiralanan eşyanın türü, fiziksel özellikleri ve bulunduğu yer açısından yapılan ayrıma dayanan, ikili bir yasal rejim

⁹ Aydın Aybay, İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kirası ve Kiracıların Korunması Sorunu, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1975, s. 1, dn. 1; Tandoğan, s. 18; Aral, s. 217; Ece Başaran, “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?”, TAHD, S. 38, Y. 4, 2009/Ekim, s. 57.

¹⁰ KN 3780, KT 18.01.1940, YT 26.01.1940, RG N. 4417. Tandoğan, s. 18; Ferhat Erçin, “(Büyük Ticaret Merkezlerinin İçinde Bulunan Koridor, Sahanlık, Merdivan Altı ve Benzeri Bölümlerde Kiraya Verilen Yerlerin Tahliye Davalarında) Musakkaflık Kavramının Etkisi ve 6570 Sayılı Yasanın Uygulanma Zorunluluğu”, İBD, C. 82, S. 1, Y. 2008, s. 60.

¹¹ Anılan yasaların konuları hakkında bilgi için bkz. Tandoğan, s. 18.

¹² Tandoğan, s. 19; Aral, s. 212; Aral/Ayrancı, s. 208; Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 40; Erçin, s. 60, 61; Kılıçoğlu, s. 66 vd.; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 174. GKHK'nin oluşumundaki etkenler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Erzurumluoğlu, Adî Kira, s. 47-53.

¹³ Konuya ilişkin olarak bkz. § I.B.2.

¹⁴ Tandoğan, s. 19; Aral, s. 212; Aral/Ayrancı, s. 208; Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 40; Erçin, s. 60 vd.

yaratılmıştır. Değişen şartların hukukî ilişkilere doğrudan etkisi, zaman içinde GKHK’de de değişiklikler yapılmasını gerektirmiştir.

Hukukumuzda, kira sözleşmesi düzenlemelerinin ayrı yasalardaki ikili yapısı, TBK’nin yürürlüğü ile ortadan kalkmıştır¹⁵. TBK ile özel nitelikli GKHK, büyük ölçüde, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” başlıklı İkinci Ayrımın kapsamına alınmıştır¹⁶. İkinci Ayrımın başlığını oluşturan konut ve çatılı işyeri ifadelerinin kaynağı, İsvBK m. 253a hükmüdür¹⁷. GKHK’nin, TBK kapsamına alınmasının yanı

¹⁵ **Halûk Burcuoğlu**, “Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan, Beta Yayınevi, İstanbul 2008, s. 18 (Armağan); **Şahin Akıncı**, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **AÜHF**, C. 57, S.3, Y. 2008, s. 35; **Faruk Acar**, “Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum, **LHD**, C. 3, S. 34, Y. 2005/Ekim, s. 3685, 3686; **Başaran**, s. 57, 58; **Murat Doğan**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanuna Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Sempozyum No: III, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, **MÜHFAD**, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, İstanbul 2011, s. 501 (Armağan); **Murat M. İnceoğlu**, “Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Tebliğler – Makaleler, (der. Murat M. İnceoğlu), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 245, 246 (Kurulma-Yenilenme).

¹⁶ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 359; **Aral/Ayrancı**, s. 207; **Akıncı**, s. 40 vd.; **Gümüş**, s. 275; **Gümüş**, Kira, s. 21; **Erzurumluoğlu**, s. 83; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 18; **Doğan**, Armağan, s. 501; **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 245, 246; **Murat M. İnceoğlu**, “Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler”, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu, Makaleler, Tebliğler, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 173 (Yenilikler); **Başaran**, s. 57, 58. Konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin özünde GKHK’yi barındırdığı yönünde bkz. **Faruk Acar**, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-312), Beta Yayınevi, İstanbul 2013, s. 7, N. 15 (Şerh). Bazı farklılıkları bulunsa dahi GKHK düzenlemelerinin ratio legis’inin korunarak TBK’ye alındığı yönünde bkz. **Emre Gökyayla**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”, **YÜED**, C. II, C.8, Özel Sayı, Y. 2013, s. 1204, 1205 (Uygulama Alanı). Bu husus GKHK’nin yürürlükten kaldırılmasına ilişkin TBKYUK m. 10’un gerekçesinde (TBKYUKT m. 16) “Tasarının tek fıkradan oluşan “Yürürlükten kaldırılan Kanun” kenar başlıklı 16 ncı maddesi 18/5/1995 tarihli 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, düzenleme konularından uygun görülenleri aynen veya bazı değişikliklerle Türk Borçlar Kanunu Tasarısının kapsamına dâhil edildiği için yürürlükten kaldırılmaktadır”; TBK m. 339’un gerekçesinde ise “Tasarının 338 inci maddesiyle başlayan İkinci Ayrımında “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” düzenlenmiştir. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri, Tasarıda kira sözleşmesi düzenlenmesine dahil edildiği için, belirtilen özel Kanuna tâbi kira sözleşmelerinin konusunu oluşturan taşınmazlar, bu Ayrımında düzenlenmiştir” şeklinde ifade edilmiştir.

¹⁷ Bu husus TBK m. 339’un gerekçesinde “Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 253a maddesi göz önünde tutulmuştur” şeklinde ifade edilmiştir. Gerekçedeki bu ifadenin yerinde olmadığı yönünde bkz. **Kılıçoğlu**, s. 72. TBK m. 339’un, İsvBK m. 253a hükmünü esas aldığı yönünde bkz. **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 180. Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § I.C.1.2. TBK’de işyeri kiraları açısından çatılı-çatısız ayrımının yapılmamış olmasının daha doğru olacağı yönünde bkz. **Gümüş**, s. 276; **Gümüş**, Kira, s. 22, 25; **Akıncı**, s. 40 vd. Çatılı

sıra, Yasa koyucu esas olarak “*Genel Hükümler*” (TBK m. 299–339) kısmında, İsvBK’nin 1990 tarihinde yürürlüğe giren kira sözleşmesi düzenlemelerinden yararlanmışır¹⁸. Bu nedenle, İsvBK’nin, TBK’ye olan etkisi, ağırlıklı olarak kira sözleşmesi genel hükümlerinde hissedilmektedir. Bununla birlikte, TBK’nin kira sözleşmesi düzenlemelerinde, Yargıtay’ın yerleşmiş uygulamaları da göz önünde tutulmuştur¹⁹.

Türk Borçlar Kanunu’nda kira sözleşmesi, “*Genel Hükümler*” (TBK m. 299–339), “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” (TBK m. 339–356) ve “*Ürün Kirası*” (TBK m. 357–378) başlıkları ile üç ayrımda düzenlenmiştir²⁰. TBK m. 299-339 arasında, tüm

yerine üstü örtülü ifadesinin daha uygun olacağı yönünde bkz. **Aral/Ayrancı**, s. 221; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 540. TBK’nin yasalaşmasından önce tasarıda çatılı yerine üstü örtülü teriminin bulunması gerektiği yönünde bkz. **Hüseyin M. Develioğlu**, “Hâsılat Kirası Sözleşmesinden Doğan Uyuşmazlıklara Uygulanacak Hükümler”, Erdoğan Teziç’e Armağan, Galatasaray Üniversitesi Yayınları Armağan Serisi No: 5, İstanbul 2007, s. 931, dn. 2. İsvBK m. 253a’da yer alan işyeri kavramı için bkz. **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 91, 92, Art. 253a-253b, N. 21-35; **Permman**, Art. 253b, N. 10, 11; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 23, 24, Art. 253a, N. 7-10; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 11-14; **Guhl/Koller**, s. 408, N. 22; **Peter Heinrich**, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Achter Titel: Die Miete, (hrsg. Marc Amstutz, Peter Breitschmid, Andreas Furrer, Daniel Girsberger, Claire Huguenin, Markus Müller-Chen, Vito Roberto, Alexandra Ruma-Jungo, Anton K. Schnyder), Schulthess Verlag, Zürich 2007, OR. 253a, N. 2.

¹⁸ **Gümüş**, Kira, s. 21.

¹⁹ **Gümüş**, s. 275; **Gümüş**, Kira, s. 21; **İnceoğlu**, Kurulma–Yenilenme, s. 245; **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 173; **Acar**, s. 3685, 3686. Yasa koyucunun TBK’nin kira sözleşmesi hükümlerini düzenlerken izlediği yol gerekçede açıklanmıştır. Buna göre, “818 sayılı Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri göz önünde tutulmakla birlikte, ülkemizde son derece yaygın bir uygulama alanı olan 18/5/1955 tarihli ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri de, Tasarı metnine alınmıştır. Çünkü Tasarının yasalaşması durumunda, hem 818 sayılı Borçlar Kanununun hem de 6570 sayılı Kanunun yürürlükten kaldırılması öngörülmektedir. Ancak 6570 sayılı Kanun kapsamına giren uyuşmazlıklara ilişkin olarak, Türk hukuk uygulamasının çözümleri de göz önünde tutulmuştur. 6570 sayılı Kanunda olduğu gibi, Tasarıda da, kiracıların korunması esası gözetilerek düzenleme yapılması benimsenmiştir. Nitekim çağdaş hukuk sistemlerinde, meselâ, Fransa, Almanya ve İsviçre’de yasal değişiklikler yapılarak, kiracının korunmasına özel önem verildiği görülmektedir. Tasarının kira sözleşmesine ilişkin hükümleri hazırlanırken, İsviçre Borçlar Kanununun 15 Aralık 1998 tarihinde kabul edilip, 1 Haziran 1999 tarihinde yürürlüğe giren Federal Kanun hükümleriyle değiştirilen yeni düzenlemesinden de yararlanılmıştır. Ayrıca, belirtilen ülkelerde belli bir kategoriye giren kira sözleşmeleri için özel bir kanuna rastlanmadığı, bütün kira sözleşmelerini kapsayan hükümlere, Medeni Kanun içinde, yani temel kanunlarda yer verildiği göz önünde tutularak, Ülkemizde de, Borçlar Kanunu Tasarısı hazırlanırken, aynı yöntemin izlenmesinin uygun olacağı kabul edilmiştir”.

²⁰ Kira sözleşmesine ilişkin İsvBK’nin sistematiği için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 4; **Peter Zihlmann**, Das Neue Mietrecht, Einführung für den Praktiker, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich 1990, s. 29; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 36-50; **David Lachat, Daniel Stoll**, Das Neue Mietrecht für die Praxis, Schweizerischer Mietverband, Deutschschweiz, 1. Aufl., Zürich 1991, s. 6, N. 3.8;

kira sözleşmeleri için geçerli genel nitelikli hükümler bulunmaktadır²¹. Kiralanan, konut ve çatılı işyeri ise özel nitelikli TBK m. 339-356 hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Ancak genel nitelikli hükümlerin, her türlü kira sözleşmesinde uygulanacağı ve bu kısımda yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralarına özgülenmiş hükümlerin de olduğu gözden uzak tutulmamalıdır (TBK m. 301/c. 2, 316/II, c. 1, 316/III, 315/II, 322/II)²². Çalışmamızda da konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri ifadesi TBK m. 339–357’nin yanında, genel hükümlerde; konut ve çatılı işyeri kiralarına özgülenmiş düzenlemeleri kapsar şekilde geniş anlamda kullanılmaktadır. TBK’de kira sözleşmesi düzenlemeleri açısından yapılan son ayırım m. 357-378 arasındaki ürün kirası hükümlerinden oluşmaktadır.

Üç ayrımla düzenlenmiş olmasına rağmen kira sözleşmesi, eBK’de olduğu gibi temelde iki türdür²³. Bunlardan ilki “*Adi Kira*” başlıklı eBK m. 248’in karşılığı, TBK m. 299’da düzenlenen olağan kira; ikincisi ise “*Hâsılat Kirası*” başlıklı eBK m. 270’in karşılığı, TBK m. 357’de düzenlenen ürün kirasıdır. Konut ve çatılı işyeri kiraları ve diğer kira sözleşmeleri ayrımı, olağan kira ve ürün kirası gibi teknik anlamda, sözleşmenin kiracıya sağladığı yetkiler bakımından yapılan bir ayırım değildir. Konut ve çatılı işyeri kiraları ve diğer kira sözleşmeleri, taraflarca veya kiralananın niteliği doğrultusunda belirlenen kullanım amacına dayanan bir ayırımdır²⁴.

Honsell, s. 206. TBK’nin kira sözleşmesi düzenlemelerinde esas alınan yöntemin eleştirisi için bkz. **Kılıçoğlu**, s. 65; **Gümüş**, Kira, s. 21.

²¹ **Acar**, s. 3686; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 179.

²² **Aral/Ayrancı**, s. 207 vd.; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 183; **Doğan**, Armağan, s. 501. İsvBK’deki benzer durum için bkz. **Higi**, Art. 253a-253b, N. 4; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 2; **Permann**, Art. 253b, N. 1; **Zihlmann**, s. 32, 33.

²³ **Belen**, s. 108. TBK’nin adı-hâsılat kirası ayrımını kaldırmadığı ve GKHK kapsamına giren kira sözleşmelerinin kavramsal olarak konut ve çatılı işyeri kiraları şeklinde varlığını sürdürdüğü yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 179.

²⁴ Konut ve çatılı işyeri kavramları için bkz. **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 4-14; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 87-95, Art. 253a-253b, N. 7-35; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 22-24, Art. 253, N. 14, 17, Art. 253a, N. 3-10; **Permann**, Art. 253a, N. 2, 10; **Heinrich**, OR 253a, N. 1, 2; **Lachat/Stoll**, s. 31, N. 4.2.1, s. 33, N. 4.3.1; **Honsell**, s. 201; **Gümüş**, Kira, s. 21-27; **Gümüş**, s. 275-278. Konut ve çatılı işyerinin taşınmaz niteliği taşıdığı yönünde bkz. **Ercan Akyiğit**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayınevi, 2012, s. 140 vd.; **Doğan**, s. 29, 30; **Efrail Aydemir**, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Seçkin

2. Tanımı ve Türleri

a. Tanımı

Kira sözleşmesi, “*Genel Hükümler*” başlıklı Birinci Ayrımda m. 299; “*Ürün Kirası*” başlıklı Üçüncü Ayrım’da m. 357 ile tanımlanmıştır. eBK m. 248’in karşılığı TBK m. 299 uyarınca, kira sözleşmesi, “*kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*”. Ürün kirası ise TBK m. 357 uyarınca, “*kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir*”²⁵. TBK m. 299 ile eBK m. 248’in dili arılaştırılmış, “*ücret*” yerine “*kira bedeli*” terimi kullanılmış ve metne “*yararlanma*” ifadesi alınmıştır. Her iki hüküm arasında, andıklarımız dışında bir farklılık bulunmamaktadır.

Hükmün gerekçesinde, TBK m. 299 ile tüm kira sözleşmelerini içeren bir tanım verildiği belirtilmektedir²⁶. Yapılan tanımın, tüm kira sözleşmelerini kapsamı,

Yayınevi, 2012, s. 21 vd; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 368, 369, 539, 540; **Murat Aydoğdu**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK m. 342)”, **DEÜHFD**, C. 14, S. 1, Y. 2012 (Basım Yılı 2013), s. 6. Gecekondu kiralarını da taşınır yapı niteliğinde olmamak şartı ile TBK m. 339 kapsamında değerlendiren görüş için bkz. **Nihat Yavuz**, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara 2012, s. 220. Taşınır eşyanın TBK m. 339/I kapsamında ele alınmasının güç olduğu yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 261. Konut ve çatılı işyerinin taşınmaz eşya yanında taşınır eşya ve taşınır yapı niteliği taşıyabileceği yönünde bkz. **Emre Gökyayla**, “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, **BAÜHFHD**, C. 9, S. 103-104, Y. 2013, s. 29; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1216 vd.; **Gümüş**, Kira, s. 24 vd.; **Belen**, s. 109. Ayrımın eşya türlerinden bağımsız kiralananın kullanım amacına dayanması konusunda bkz. § I.A.2.b.(1).

²⁵ Ürün kirasına ilişkin yaptığımız açıklamalar için bkz. § I.A.b.(2).i.ii.

²⁶ Konuya ilişkin TBK m. 299 hükmünün gerekçesi şu yöndedir: “*Maddede, kira sözleşmesi, bütün kira türlerini kapsayacak şekilde tanımlanmıştır. 818 sayılı Borçlar Kanununun 248 inci maddesine göre “Âdi Kira, bir akittir ki kiralayan onunla, kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeği iltizam eder.” Tasarıda verilen tanıma göre ise: “Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.” Böylece, 818 sayılı Borçlar Kanununun 248 inci maddesindeki tanımdan farklı olarak, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasyla birlikte, ondan yararlanılmasını da kiracıya bırakmayı üstlenebileceği belirtilmiştir. Buna bağlı olarak, kullandırmayla birlikte*

metne eBK m. 248’de bulunmayan yararlanma ifadesinin alınması ile açıklanmaktadır²⁷. Burada Yasa koyucu, yararlanma ifadesinin eklenmesiyle, TBK m. 299’un kapsamına ürün kirasının da girdiğini kabul etmektedir. Ancak katıldığımız görüş uyarınca²⁸, hükme yararlanmanın eklenmesi, kapsama ürün kirasının girdiğinin kabulü için yeterli değildir²⁹. Çünkü yararlanma yetkisi, yalnızca ürün getiren eşya veya hakka ilişkin olduğunda ürün kirası söz konusu olur. Oysa TBK m. 299 ile yapılan tanımda, kiralanan yalnızca “şey” olarak kaleme alınmıştır. Şey veya çoğul ifadesi ile eşya, teknik bir kavram olup, cismanî varlığı ve ekonomik değeri olan devredilebilen nesnelere oluşur³⁰. Tanım doğrultusunda, hakların bu kapsamda yer almayacağı açıktır. Hakların yanında eşyanın da ürün kirasına konu olabilmesi; ürün getirmeye elverişli olması ile mümkündür. Salt yararlanma ifadesinin kullanılması, TBK m. 299’un ürün kirasını başka deyişle hakları ve ürün getiren eşyayı da kapsar şekilde okunması sonucunu doğurmamaktadır³¹.

yararlandırmanın da kiraya verenin borçlarından birini oluşturabileceği açıkça kabul edilmiştir”. Geniş anlamda kira sözleşmesi ifadesinin olağan kira ve ürün kirasını kapsayacak şekilde kullanımı için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 2.

²⁷ Kullanmanın niteliği gereği yararlanmayı da barındırdığı yönünde bkz. **Erden Kuntalp, Nami Barlas, Ahu Ayanoglu Morali, Pelin Çavuşoglu Işıntan, Mehtap İpek, Mert Yaşar, Sedef Koç**, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na İlişkin Değerlendirmeler, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, 1. B., İstanbul 2005, s. 158 (İşleyen Yazar, Tasarı); **Nihat Yavuz**, ““Türk Borçlar Kanunu Tasarısı” Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler”, **TAHD**, S. 20, Y. 3, 2008/Nisan, s. 56 (Değerlendirmeler). Hükümde geçen yararlanmanın ürün kirasını işaret eder nitelikte olduğu yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 181.

²⁸ **Gümüş**, s. 279; **Gümüş**, Kira, s. 30; **Aral/Ayrancı**, s. 210. Ürün kirasının ayrıca TBK m. 357 hükmünde düzenlendiği için TBK m. 299’da yapılan tanımın kapsamına girmediği yönünde bkz. **Erzurumluoğlu**, s. 84. TBK m. 299 hükmünde bir şeyin kullanımının bırakılmasından söz edildiği ve salt kullanıma dayalı bir kira ilişkisinin ürün kirası olamayacağı yönünde bkz. **Acar**, Şerh, s. 91, N. 59.

²⁹ Türk Borçlar Kanunu m. 299 ile yapılan tanımın tüm kira sözleşmelerini kapsadığı yönündeki aksi görüş için bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 181; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 19; **Yavuz**, s. 1; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 364; **Acar**, Şerh, s. 68, N. 2.

³⁰ Eşya tanımı için bkz. **Aydın Aybay, Hüseyin Hatemi**, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 3. B., Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, § 1, N. 3; **Kemal M. Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay Özdemir**, Eşya Hukuku, Zilyetlik-Tapu Sicili, Taşınmaz ve Taşınır Mülkiyeti, Kat Mülkiyeti, Sınırlı Aynî Haklar, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 15. B., Filiz Kitabevi, İstanbul 2012, s. 4 vd.; **Sanem Aksoy Dursun**, Eşya Kavramı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 37 vd.; **Lale A. Sirmen**, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2013, s. 5 vd.

³¹ **Gümüş**, Kira, s. 30; **Gümüş**, s. 279; **Aral/Ayrancı**, s. 210. TBK m. 299’un kapsamına hakların girmediği, normal kiranın düzenlendiği ancak tanımın tüm kira türlerini kapsadığı yönünde bkz. **Uygur**, s. 1693.

b. Türleri

İncelememiz, konut ve olağan çatılı işyeri kiralardan oluşmaktadır. Konutun, olağan veya ürün kirası olarak nitelenmemesinin sebebi, yalnızca olağan kiraya konu olmasına dayanmaktadır. Bununla birlikte, çatısı olmayan konut düşünülemeyeceğinden, çatılı-çatısız ayrımı da yapılmamaktadır³². İşyeri ise çatılı olsun olmasın hem ürün hem olağan kiranın konusunu oluşturabilir. Konumuz işyeri kiralari açısından sınırlanmış olup; incelememizin kapsamında yalnızca olağan çatılı işyeri kiralari yer almaktadır.

Konunun tüm yönleri ile ele alınabilmesi; teknik anlamda kira sözleşmesi türleri olarak kabul ettiğimiz, olağan kira ve ürün kirası arasındaki farklılıkların ortaya konması ile mümkün olacaktır. Her iki türün birbirinden ayırt edilmesi; özellikle işyeri kiralalarında, kira bedelinin, kazancın belirli bir oranı olarak kararlaştırıldığı durumlarda, zorluklar taşımaktadır³³. Konut ve çatılı işyeri kirasının kiracının yetkileri açısından türünün belirlenmesi ile sözleşmeye uygulanacak hükümler belirlenecektir. Çalışmamızın bu bölümünde, kira sözleşmesinin türleri; kiracının yetkileri ile kiralananın niteliği ve kullanım amacı açısından ayrı ayrı değerlendirilecektir.

(1) Kiralananın Kullanım Amacı Bakımından

Kiralananın kullanım amacı bakımından kira sözleşmesi türleri, çalışmamızda konut ve çatılı işyeri kiralari ile diğer kira sözleşmeleri olarak adlandırılmıştır³⁴. Konut ve

³² Konut ve Çatılı İşyeri kavramlarına ilişkin açıklamalarımız için bkz. § I.C.1,2.

³³ Konuya ilişkin olarak bkz. **Ayşe Şahin**, “Hasılat Kirası Sözleşmesinin Ayırt Edici Unsurları ve Tâbi Olduğu Yasa Hükümleri”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, C. II, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009, s. 1396, 1418-1422; **İpek Sağlam**, “Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukukî İlişkiler İle Karşılaştırılması”, **MÜHFAD**, C. 19, S. 1, Y. 2013, s. 146, 147; **Azra Arkan Serim**, Hâsılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, Beşir Kitabevi, İstanbul 2010, s. 18; **Gökyayla**, s. 19, dn. 4; **Altaş**, s. 79. Açıklamalarımız ve katıldığımız görüş için bkz. § I.A.b.(2).ii.

³⁴ **Gümüş**, s. 404; **Gümüş**, Kira, s. 308; **Belen**, s. 108. Ayrımın, konut ve çatılı işyeri kirası ve diğer şeylerin kirası olarak ifadesi için bkz. **Acar**, Şerh, s. 91, N. 59.

çatılı işyeri kirası ile diğer kira sözleşmeleri ayrımıyla, TBK m. 301/c. 2 hükmünün “*Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz*” ve TBK m. 316/II hükmünün “*Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir*” şeklindeki ifadelerinde de karşılaşılmaktadır.

Ayrım, olağan-ürün kirası veya taşınır-taşınmaz kirasında olduğu gibi kiracının yetkilerine ve kiralananın niteliğine veya kiralanan eşyanın türüne değil; kiralananın kullanım amacına dayanır³⁵. Sözleşmede düzenleme bulunmuyorsa; kullanım amacı, kiralananın niteliği doğrultusunda belirlenir³⁶. Konut kirasında barınma, işyeri kirasında ise meslekî veya ticarî bir faaliyetin gerçekleştirilmesi asıldır. Kiralananın barınma veya meslekî ve ticarî bir faaliyet dışında başka bir amaçla kullanılması halinde diğer kira sözleşmesi söz konusu olur³⁷. Kullanım amacı doğrultusunda yapılan bu ayrım, kira sözleşmesine uygulanacak hükümlerin belirlenmesine hizmet eder³⁸. Diğer kira sözleşmelerine, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” başlıklı m. 339-356 ve “*Genel Hükümler*” başlıklı m. 300-338 arasında yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgülenmiş hükümler uygulanmaz (TBK m. 315/II, 316/II, c. 2)³⁹.

Bu ayırmda, her ne kadar kiralananın kullanım amacı esas alınmışsa da işyeri kiralaları açısından bu ölçüt mutlak değildir. Yasa koyucu, işyeri kiralalarında, kiralanda ticarî veya meslekî bir faaliyetin sürdürülmesi yanında; çatılı olmayı da aramaktadır.

³⁵ **Gümüş**, Kira, s. 23; **Gümüş**, s. 276; **Honsell**, s. 201; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 1, 4; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 92; **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 4; **Heinrich**, OR 253a, N. 2.

³⁶ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 19, Art. 256, N. 17-22; **SVIT-Kommentar**, Art. 256, N. 12; **Claude Reymond**, Schweizerisches Privatrecht, Obligationenrecht, Besondere Vertragsverhältnisse, Gebrauchsüberlassungsverträge, Bd. VII, 1. Hb., (hrsg. Frank Visser), Helbing & Lichtenhahn Verlag AG, Basel und Stuttgart 1977, s. 234.

³⁷ **Gümüş**, s. 404; **Gümüş**, Kira, s. 308.

³⁸ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 4; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 4.

³⁹ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 183; **Doğan**, Armağan, s. 501. İsvBK'daki benzer durum için bkz. **Higi**, Art. 253a-253b, N. 4; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 2; **Permman**, Art. 253b, N. 1.

Çatısız olup, meslekî ve ticarî bir faaliyetin gerçekleştirilmesi için kiralandığı yerler de işyeridir. Ancak bu tür işyeri kiralaları, TBK m. 339'da aranan çatılı olma koşulunu sağlamadıkları için diğer kira sözleşmeleri başlığı altında değerlendirileceklerdir. Diğer kira sözleşmeleri kapsamına giren çatısız işyeri kiralalarında, GKHK'nin yürürlüğünde olduğu gibi, TBK'nin yürürlüğünde de kiracının korunmasını esas alan özel hükümler uygulama alanı bulamayacaktır⁴⁰. Konut ile çatılı işyeri kiracısını, bir arada değerlendiren; başka deyişle barınma ve kazanç elde etme amaçlarını aynı hükümlerle koruyan Yasa koyucunun; kazanç elde edilen iş yerini –çatısı olmadığı için- kapsam dışı bırakması kolay anlaşılır görünmemektedir. TBK, bu yönüyle GKHK'nin etkisi altındadır.

İşyeri kiralalarında, dikkat edilmesi gereken diğer bir nokta da, TBK m. 358 hükmünün, bu tür kira sözleşmelerine uygulanacak hükümlere etkisidir⁴¹. TBK m. 358, “*Ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadığında, kira sözleşmesine ilişkin*

⁴⁰ Türk Borçlar Kanununda, işyeri kiralaları açısından çatılı-çatısız ayrımının yapılmamış olmasının daha doğru olacağı yönünde bkz. **Gümüş**, s. 276; **Gümüş**, Kira, s. 22, 25; **Akıncı**, s. 40 vd. Çatılı yerine üstü örtülü ifadesinin daha uygun olacağı yönünde bkz. **Aral/Ayrancı**, s. 221; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 540. TBK'nin yasalasmasından önce tasarıda, çatılı yerine üstü örtülü teriminin bulunması gerektiği yönünde bkz. **Develioğlu**, s. 931, dn. 2.

⁴¹ 818 sayılı eBK'nin yürürlüğünde, ürün kirasına GKHK hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağı konusunda doktrinde ve yargı kararlarında görüş birliği bulunmamaktadır. GKHK m. 1'de yer alan koşulları taşıyan ürün kirasına, GKHK hükümlerinin uygulanabileceği yönünde bkz. **Halûk Burcuoğlu**, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993, s. 8 (Tahliye); **Zevkliler/Gökyayla**, s. 175, 176; **Erçin**, s. 63; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 175, 272; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 41; **Altaş**, s. 72; **Alper M. Gümüş**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İsimli Sözleşmeler Teorisi, Satım, Trampa, Bağışlama, Adî Kira, Ariyet, Karz, C. 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 310, (Adî Kira); **Develioğlu**, s. 941 vd.; **Doğan**, s. 35; **Şahin**, s. 1397, dn. 5, s. 1434 vd. Yrg. 6. HD, E.1994/2289, K.1994/2657, T.7.3.1994: “*Dava konusu yer hasılat kirasına konu teşkil etmekle birlikte, 6570 sayılı Yasanın uygulama alanı içerisinde bulunduğundan tahliye kararı verilebilmesi için 6570 sayılı Yasa'nın 7. maddesinde yazılı tahliye nedenlerinin var olup olmadığının incelenmesi gerekmektedir*” (www.hukukturk.com-cevrimiçi) Yrg. 6. HD, E.2002/1001, K.2002/1150, T.19.2.2002: “*Musakkaf taşınmazlara ilişkin hasılat kiralalarında da 6570 sayılı Kanunun hükümleri uygulanır*” (www.hukukturk.com-cevrimiçi). Ürün kirasına, GKHK hükümlerinin uygulanamayacağı yönünde bkz. **Zevkliler/Havutçu**, s. 166, 167. Yrg. 6. HD, E.2003/6198, K.2003/6232, T.23.9.2003: “*Kiralandanın niteliği itibarıyla taraflar arasındaki kira ilişkisi hasılat kirasıdır. Hasılat kirasına tâbi sözleşmelerde, kiralandan musakkaf olsa dahi uyumsuzluğun Borçlar Kanununun hasılat kirasına ilişkin hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir*” (www.hukukturk.com-cevrimiçi).

genel hükümler uygulanacaktır” şeklinde kaleme alınmıştır. Hükümün ifadesi⁴², doktrinde; çatılı bir işyerinin konu olduğu ürün kirası sözleşmelerine, konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağı konusunda, farklı görüşlerin savunulmasına neden olmuştur⁴³.

Meseleyi işyeri kiraları açısından ele almamızın sebebi; konut için olağan-ürün kirası ayrımının söz konusu olmamasıdır. Başka deyişle, konut yalnızca olağan kiraya konu olabilir⁴⁴. İşyeri ise ister çatılı ister çatısız olsun, hem olağan hem ürün kirasına konu olabilir. Ancak çatısız işyeri kirası, TBK m. 339 hükmü ile konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin uygulama alanı kapsamına alınmadığı için bu tartışmanın dışındadır. Başka deyişle, TBK m. 339 uyarınca, çatısız işyeri kiralarında, konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri uygulanamayacaktır. Dolayısıyla TBK m. 358 hükmündeki atıf, yalnızca çatılı işyerinin ürün kirasına konu olması halinde anlam ifade edecektir. Belirtmek gerekir ki hüküm, ürün kirasına, çatılı bir işyerinin konu olmasına engel bir anlam taşımamaktadır. Burada, ürün kirasına konu bir çatılı işyeri söz konusu olduğunda, uygulama alanı bulacak hükümlerin belirlenmesi asıldır.

⁴² Türk Borçlar Kanunu m. 358’in gereksiz tekrarları önlediği ve hüküm ekonomisi sağladığı için önemli ve işlevsel; yeterince açıklık sağlanmadığından kafa karıştırıcı olduğu yönünde bkz. **Belen**, s. 111.

⁴³ Türk Borçlar Kanunu m. 358’in, GKHK’nin ürün kirasına uygulanamayacağı yönündeki Yargıtay görüşünü yasal düzenleme haline getirdiği ancak konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin, ürün kiralarına kıyasen uygulanabilir şekilde düzenlenmiş olmasının daha uygun olacağı yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 5, 25. Kiracının kiralananın işletilmesi ve muhafazasında özensiz davranması sonucu kiraya verenin TBK m. 316’ya dayanması halinde, çatılı işyeri ürün kirasının, hükümde yer alan diğer kira sözleşmeleri kapsamında değerlendirilmesi gerektiği yönünde bkz. **Gülşah Sinem Aydın**, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Karşılaştırmalı Olarak Hasılat (Ürün) Kirasının Sona Ermesi” **MÜHFHAD**, C. 18, S. 1, Y. 2012, s. 448-450. Ürün kirasının niteliğine uygun düşmediği için bu tür sözleşmelere, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı yönünde bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 376, 377; **Gülşah Sinem Aydın**, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013, s. 41, 42 (Sona Erme). TBK’nin yasalaşmadığı dönemde TBKT m. 357 (TBK m. 358) için aynı sonuca varan görüş için bkz. **Develioğlu**, s. 936, dn. 23. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin ürün kirasına da uygulanabileceği yönündeki katıldığımız aksi görüşler için bkz. **Yavuz**, s. 222; **Belen**, s. 112; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1245.

⁴⁴ **Belen**, s. 111. Konutun, ürün vermeye elverişli olmadığı için ürün kirasına konu olamayacağı ancak apart otel olarak işletilmesi için kiraya verilmesi halinde ürün kirasına da konu olabileceği yönünde bkz. **Akyiğit**, s. 315.

Doktrinde ağırlıklı görüş, TBK m. 358 doğrultusunda, çatılı işyerini konu alan ürün kiralalarına, TBK m. 339-356 arasındaki hükümlerin uygulanamayacağı yönündedir⁴⁵. Buna göre, çatılı bir işyeri yalnızca olağan kira sözleşmesine konu olduğunda, TBK m. 339-356 arasındaki hükümler uygulama alanı bulacaktır. Bu yorum, TBK m. 358'in; TBK m. 339 hükmünde düzenlenen uygulama alanını, sözleşmenin olağan veya ürün kirası olmasına dayalı olarak daraltmaktadır. Oysa TBK m. 339 uyarınca, uygulama alanının belirlenmesinde; olağan ve ürün kirası ayrımı değil kiralananın kullanım amacı esas alınmıştır.

Yasa koyucunun tercihi ile konusu çatısız işyeri olan kira sözleşmeleri TBK m. 339-356 hükümlerinin uygulama alanı dışında bırakılmıştır. Buna ek olarak, konusu çatılı işyeri olan sözleşmelerinin de ürün kirası niteliği taşıması halinde, TBK m. 358 uyarınca, TBK m. 339-356 hükümlerinin uygulama alanı dışında bırakılması; bu tür açıdan katmerli bir sınırlama yaratmaktadır. Bu görüş kabul edilirse, TBK m. 339 hükmünde belirlenen uygulama alanının sınırlarının çizilmesinde; işyeri kiralaları açısından, hem çatılı olma hem olağan kira sözleşmesine konu olma koşulları birlikte aranacaktır. Kiralananın kullanım amacına dayalı emredici nitelikli TBK m. 339'un anlamını, TBK m. 358'nin ifadesi doğrultusunda yalnızca olağan kirayı kapsar şekilde daraltmak; kiracının korunması düşüncesi ile bağdaşmamaktadır⁴⁶.

Kanımızca, TBK m. 358, hüküm ekonomisini sağlamak, birçok ortak noktası olan olağan ve ürün kirasına uygulanacak hükümlerde tekrardan kaçınmak amacıyla

⁴⁵ **Gümüş**, Kira, s. 5, 25; **Aydın**, s. 448-450; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 376, 377. TBK'nin yasalaşmadığı dönemde TBKT m. 357 (TBK m. 358) için aynı sonuca varan görüş için bkz. **Develioğlu**, s. 936, dn. 23. Aksi yönde için bkz. **Yavuz**, s. 222; **Belen**, s. 112; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1245.

⁴⁶ Yasa koyucunun, aynı nitelikli kiralananın, olağan veya ürün kirasına konu olmasına göre farklı çözüm benimsediğinin kabulünün işin niteliğine uygun olmadığı, işletme yükümlülüğünün bulunduğu –ürün- kirası sözleşmelerinde kiracının korunmasının olağan kiraya göre daha ağır bastığıнын söylenebileceği yönünde bkz. **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1246.

yasada yerini almış⁴⁷; bunun ötesinde çatılı işyeri kiralarına uygulanacak hükümleri olağan-ürün kirası ayırımı üzerinden sınırlama amacı gütmeyen bir düzenlemedir.

(2) Kiracının Yetkileri ve Kiralananın Niteliği Bakımından

Kira sözleşmesi, kiracının yetkileri ve kiralananın niteliği bakımından, olağan kira ve ürün kirası olarak iki türdür⁴⁸. Katıldığımız görüş uyarınca⁴⁹, olağan ve ürün kirası ayırımında, başlıkta yer alan kiracının yetkileri⁵⁰ ve kiralananın niteliği ölçütleri yeterlidir⁵¹. Birçok ortak noktası bulunan bu iki türün birbirinden ayırt edilebilmesi; sözleşmeye uygulanacak hükümlerin belirlenmesinde önem taşımaktadır⁵².

i. Olağan Kira ve Ürün Kirası

Olağan kira, “*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). Olağan kirada amaç, kira bedeli karşılığında, kiracıya kiralananın kullanımını ve kullanma ile birlikte ondan yararlanılmasını geçici süreyle bırakmadır⁵³. Kiraya veren, kiralananı kullanma ve ondan yararlanma yetkilerini, kira bedeli karşılığında kişisel

⁴⁷ Türk Borçlar Kanunu m. 358’in gereksiz tekrarları önlediği ve hüküm ekonomisi sağladığı için önemli ve işlevsel; yeterince açıklık sağlanmadığından kafa karıştırıcı olduğu yönünde bkz. **Belen**, s. 111.

⁴⁸ **Şahin**, s. 1414. Her iki tür arasındaki farkı belirleyen en önemli unsurun, tarafların edimlerine ilişkin olduğu yönünde bkz. **Arkan Serim**, s. 3, 22.

⁴⁹ Her iki türün birbirinden ayırt edilebilmesinde esas alınabilecek unsurların, kiralananın niteliği ve işletme hakkının devri olduğu yönünde bkz. **Şahin**, s. 1400, 1414.

⁵⁰ Ürün kirasında, ürün toplama imkânı verildiği için işletme hakkının devrinin zorunlu olduğu yönünde bkz. **Altaş**, s. 74. Kira sözleşmesinin olağan-ürün kirası olarak ayrılmasında en önemli unsurun, işletme hakkının devredilip devredilmediği, bu kapsamda kiracının ürünlerden yararlanma yetkisinin varlığının belirlenmesi olduğu yönünde bkz. **Arkan Serim**, s. 3.

⁵¹ Çalışmamızda “*kiracının yetkileri*” olarak isimlendirdiğimiz unsurun “*işletme hakkının devri*” olarak ifadesi için bkz. **Şahin**, s. 1400.

⁵² **Şahin**, s. 1396.

⁵³ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 155, 156; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 16; **Erzurumluoğlu**, Âdi Kira, s. 15, 16; **Altaş**, s. 45, 46; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 181; **Higi**, Art. 253, N. 4; **SVIT-Kommentar**, Art. 253, N. 1; **Honsell**, s. 201; **Basler/Weber**, Art. 253, N. 1; **Guhl/Koller**, s. 404, N. 5; **Brunner**, s. 15-19; **Permann**, Art. 253, N. 1; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 169; **Reymond**, s. 209, 210.

hak olarak belirli veya belirsiz süre ile kiracıya devretmeyi borçlanır⁵⁴. Olağan kirada, kullanma hakkı, yalnızca eşya niteliği taşıyan kiralananla ilişkindir⁵⁵. Konumuz kapsamında, kiralanan, eşya türü açısından taşınır veya taşınmaz⁵⁶, kullanım amacı açısından konut ve çatılı işyeri olarak karşımıza çıkacaktır.

Ürün kirası ise “*kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşme*”dir (TBK m. 357). Bu hükümden hareketle, ürün kirası, kiracıya ürün⁵⁷ getirmeye elverişli eşya veya hak üzerinde, kullanma ve elde edilen ürünlerden yararlanma yetkisinin devri borcu doğurur⁵⁸. Ürün kirasınının, konu bakımından olağan kiradan farkı, kiralananın mutlaka ürün getirmeye elverişli eşya veya hak olabilmesidir⁵⁹. Burada yararlanma, olağan kiradan farklı olarak eşya veya haktan

⁵⁴ **Erzurumluoğlu**, Âdi Kira, s. 15; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 180; **Doğan**, s. 7; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 1; **Guhl/Koller**, s. 404, N. 5; **Honsell**, s. 203; **Tandoğan**, s. 13; **Kötz**, § 9, N. 709, 711; **Altaş**, s. 45, 49; **Kahveci**, s. 7; **Bucher**, BT, s. 163; **Brunner**, s. 17; **Reymond**, s. 210.

⁵⁵ **Tandoğan**, s. 2; **Kahveci**, s. 20; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 182, 183; **Higi**, Art. 253, N. 4, 15; **SVIT-Kommentar**, Art. 253, N. 3; **Gümüş**, Kira, s. 32; **Gümüş**, s. 271; **Develioğlu**, s. 934; **Basler/Weber**, Art. 253, N. 2; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 155; **Arkan Serim**, s. 23; **Guhl/Koller**, s. 404, N. 5.

⁵⁶ Eşya türleri hakkında bkz. **Aksoy Dursun**, s. 37 vd.; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 10 vd.; **Aybay/Hatemi**, § 1, N. 31, 32; **Sirmen**, s. 5 vd.

⁵⁷ Ürün kavramı, hukukî ve doğal olmak üzere iki türdür. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 297, 298; **Aybay/Hatemi**, § 1, N. 31, 32. Ürün kirasında kiracının yararlanma yetkisini, hem doğal hem hukukî ürünleri kapsar şekilde anlamak gerekir. Konuya ilişkin olarak bkz. **Arkan Serim**, s. 3; **Develioğlu**, s. 933; **Şahin**, s. 1402; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 314, 315; **Tandoğan**, s. 3; **Erol Cansel**, İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Desen Matbaası, Ankara 1953, s. 5 vd.; **Akyiğit**, s. 306.

⁵⁸ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 313; **Cansel**, s. 2 vd.; **Aral**, s. 208; **Altaş**, s. 73; **Şahin**, s. 1398-1414; **Develioğlu**, s. 933-936; **Tandoğan**, s. 2 vd.; **Gümüş**, Kira, s. 2, 3; **Gümüş**, s. 271; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 163, 164; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 169; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 255, 256; **Arkan Serim**, s. 2; **Guhl/Koller**, s. 404, N. 5; **Basler/Weber**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 4; **Honsell**, s. 244; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 144; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 25; **Sağlam**, s. 134, 135.

⁵⁹ **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 164; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 155; **Arkan Serim**, s. 2, 4, 23; **Gümüş**, Kira, s. 2, 3; **Guhl/Koller**, s. 404, N. 5; **Honsell**, s. 244; **Basler/Weber**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 4; **Tunçomağ**, s. 439; **Altaş**, s. 73; **Tandoğan**, s. 3; **Develioğlu**, s. 934; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 144; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 25; **Heinrich**, OR 253, N. 13.

elde edilen ürünlere ilişkindir⁶⁰. Bu nedenle, kiracının ürünlerden yararlanma başka deyişle işletme yetkisinin varlığı ürün kirasının niteliği gereğidir⁶¹.

Kullanma ve yararlanma, taraflarca aksi kararlaştırılmadığı takdirde veya işin niteliği gerektirmedikçe, olağan kirada, kiracı için bir yükümlülük değil haktır⁶². Sözleşmede kararlaştırılmadığı ve işin niteliği gerektirmediği sürece, kiracının kiralananı kullanma yükümlülüğü söz konusu değildir⁶³. Ürün kirasında kiracının, kiralananı işletme yükümlülüğünün bulunup bulunmadığı konusunda, doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır. Bu tartışmanın kaynağı, eBKm. 278/I hükmüdür. eBKm. 278/I'in karşılığı, "II. Kiralananı kullanma ve işletme borcu" başlıklı TBK m. 364/I uyarınca, "Kiracı, kiralananı özgülendiği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletmekle, özellikle ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlüdür". eBKm. 278/I hükmünde yer alan "iyi bir surette işletme", TBK m. 364/I'de "iyi bir biçimde işletme" olarak ifade edilmiştir. Eski ve yeni hüküm arasında bir fark bulunmadığı için TBK'nin yürürlüğünde de süreceğini düşündüğümüz tartışma, TBK m. 364/I üzerinden ele alınacaktır.

Doktrinde bir kısım yazarlar⁶⁴, TBK m. 364/I (eBK m. 278/I) hükmünde, kiracı açısından genel nitelikli bir işletme yükümlülüğü öngörülmediğini savunmaktadır.

⁶⁰ Şahin, s. 1414; Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 163; Aral, s. 208.

⁶¹ Altaş, s. 74; Arkan Serim, s. 3; Şahin, s. 1414; Tandoğan, s. 4-7; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 257, 258; Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 166.

⁶² Aydoğdu/Kahveci, s. 468; Altaş, s. 80, 81; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1241; Tandoğan, s. 7, 141; Kahveci, s. 24; Develioğlu, s. 934; Şahin, s. 1422; Arkan, Serim, s. 22; Gümüş, s. 336, 337; SVIT-Kommentar, Art. 257f, N. 14 vd.; Higi, Art. 257f, N. 21, Art. 253, N. 27; Art. 264, N. 13; Reymond, s. 234; Brunner, s. 363; Gümüş, Kira, S. 156-158; Guhl/Koller, s. 428, N. 105; Zihlmann, s. 57; Basler/Weber, Art. 256, N. 11; Permann, Art. 257f, N. 5; Aral/Ayrancı, s. 24; Peter A. Straub, Der gastgewerbliche Mietvertrag, Schultess Polygraphischer Verlag, Zürich 1988, s. 187, N. 423; Werner Sprenger, Entstehung, Auslegung und Auflösung des Mietvertrages für Immobilien (unter Berücksichtigung der zürcherischen Gesetzgebung und Rechtspraxis), Zürcher Beiträge zur Rechtswissenschaft, (hrsg. Mitgliedern der Rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zurich), Neue Folge, H. 388, Schultess Polygraphischer Verlag, Zürich 1972, s. 83.

⁶³ Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1241; Gümüş, Kira, s. 156; Tandoğan, s. 7; Kahveci, s. 24; Develioğlu, s. 934; Şahin, s. 1422; Arkan, Serim, s. 22; Gümüş, s. 336, 337; SVIT-Kommentar, Art. 257f, N. 14; Higi, Art. 257f, N. 21, Art. 253, N. 27, Art. 264, N. 13; Reymond, s. 234; Brunner, s. 363.

⁶⁴ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 265; Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 175; Şahin, s. 1422-1427.

Katıldığımız bu görüş, kiralananın işletilmemesinin verimin azalmasına veya kiraya verenin zarara uğramasına neden olabileceği hallerde ve ürüne katılmalı kira söz konusu olduğunda, kiracının işletme yükümlülüğü bulunduğu sonucuna varmaktadır. Bu sonuç, kiracının yasada yer alan borcunun, yalnızca işletme değil iyi bir şekilde işletme olarak ifade edilmiş olmasına dayandırılmaktadır⁶⁵.

Buna karşılık diğer görüş⁶⁶, ürün kirasında, kiracının kiralananı işletme ve işletmeye elverişli halde bulundurma yükümlülüğü olduğu sonucuna varmaktadır. Bu doğrultuda, ürün kirası ve olağan kira ayrımında, kiracının işletme yükümlülüğü de ayırt edici bir ölçüt olarak değerlendirilmektedir. Oysa işletme veya kullanma yükümlülüğü, olağan çatılı işyeri kirasında da söz konusu olabilir. Bu yükümlülük, kiracının özen borcundan, işin niteliğinden veya bizzat tarafların sözleşmedeki açık düzenlemelerinden kaynaklanabilir⁶⁷. Örneğin, fırın olarak kiraya verilen bir işyerinin, müşteri çevresinin kaybedilmemesi ve teknik donanımının hasar görmemesi için çalıştırılması gerekiyorsa, kullanılması ve işletilmesi zorunlu olabilir.

⁶⁵ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 265; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 175; **Şahin**, s. 1422-1427.

⁶⁶ **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1241, 1242; **Altaş**, s. 80-82; **Cansel**, s. 94; **Zevkliler/Havutçu**, s. 216; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 240; **Akyiğit**, s. 308, 309; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 314, 319-320; **Kahveci**, s. 23. Kiracının işletme borcunun, ürün kirasının karakteristik niteliğini belirleyen temel borç olduğu yönünde bkz. **Arkan Serim**, s. 22, 85. Yrg. 14. HD, E.2010/9168, K. 2010/10791, T.18.10.2010: "Kiracı adi kirada kiralananı kullanmak hakkına sahip ise de hâsılat kirasında kullanma yanında kiralananı işletmek ve ondan semereler almak yetkisi vardır. Adi kiradan farklı olarak kullanmak ve işletmek yetkisi kiracı için aynı zamanda onun borcudur. Bu konudaki BK. m.278 f.1 hükmü "Kiracı, kiralananı tahsis olunduğu dairede iyi bir surette işletmeye bilhassa hâsılat kabiliyetli bir halde bulundurmaya mecburdur" şeklindedir. Bunun nedeni hâsılat kirasının özelliğine dayandırılmakta ve şöyle denilmektedir; "Bir işletmenin itibarı, şöhreti, verim kabiliyetinin idamesi, müşterilerinin muhafazası gibi hayatiyetini temin eden maddî ve gayri maddî unsurlar, kira akdi ile kiracıya terk edilmektedir. Bu bakımdan kiracının işletme hakkı daha ziyade bir-mükellefiyet-şeklinde tezahür etmektedir. Çünkü işletme borcu ifa edilmezse kiracı belki yalnız semere elde edemez, fakat işletme bir iktisadi ve hukukî vahdet olarak bu vasfını devam ettiremezse uğranılacak zarar kiracınıninkinden çok daha fazladır. Kiracının işletme borcunun kapsamına hâsılat kabiliyetli halde bulundurma borcu da dâhildir. Hâsılat kabiliyetli halde bulundurma ise, hâsılat yeteneğinin tüketilmemesi, hâsılat kabiliyetinin bitirilmemesi, başka bir deyişle, hâsılat elde etme imkânının devam eder vaziyette olması olarak kendini gösterir. Hâsılat elde etme kabiliyetinin devam ettirilmesi için gerekli masrafları yapma borcu da kiracıdadır. Kiracının kiralananın hâsılat getirme özelliklerini azaltması ya da yok etmesi halinde sorumlulukları vardır. Hâsılat kirasında kiracının kiralananı tahsis olunduğu dairede iyi bir surette işletme, bilhassa hâsılat kabiliyetli bir halde bulundurma borcu beraberinde kiracının bazı yan borçlarını da getirmektedir" (www.hukukturk.com-cevrimici/).

⁶⁷ **Sağlam**, s. 146. Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § II. D.3.ii.

Ancak anılan kullanma ve işletme yükümlülüğü, tek başına sözleşmenin ürün kirası olduğu anlamına gelmez.

ii. Olağan Kira ve Ürün Kirası Farkları

Çalışmamızda, olağan kira ile ürün kirası farklılıkları; kiralananın niteliği ve kiracının yetkileri olmak üzere temelde iki başlık altında incelenecektir. Kiralananın niteliği, her iki kira sözleşmesinin birbirinden ayırt edilmesinde, tek başına veya ek koşullarla belirleyici bir ölçüt olmaktadır. Ürün kirasının konusu eşya ve haklar olabilirken, olağan kiranın konusu yalnızca eşyadır⁶⁸. Her iki türün ortak unsuru eşya; ürün kirasında ürün getirmeye elverişli olmalıdır. Kiralanan hak ise sözleşme yalnızca ürün kirası olarak nitelenirken⁶⁹; ürün getirmeye elverişli eşya olması somut olayda tek başına ürün kirasının varlığı için yeterli olmayacaktır⁷⁰. Bu noktada kiracının yetkileri değerlendirilerek bir sonuca ulaşılır⁷¹. Kiracının eşyanın ürünlerinden yararlanma yetkisi bulunuyorsa⁷², ürün kirası söz konusu olur⁷³. Ürün kirasında, kiracının anılan hakkı karşısında, kiraya verenin de kiracının ürünlerden yararlanmasını sağlama ve kiralananı ürün getirmeye elverişli şekilde bulundurma yükümlülüğü bulunmaktadır⁷⁴.

⁶⁸ Tandoğan, s. 2, 3; Kahveci, s. 20, 21; Yavuz/Özen/Acar, s. 182, 183; Higi, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 3, 144, 145, Art. 253, N. 4, 15; SVIT-Kommentar, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 1, Art. 253, N. 3; Gümüş, Kira, s. 32; Gümüş, s. 271; Develioğlu, s. 934; Basler/Weber, Art. 253, N. 2; Aral, s. 208; Akyiğit, s. 314; Guhl/Koller, s. 404, N. 5; Burcuoğlu, Tahliye, s. 9.

⁶⁹ Aral, s. 208; Gümüş, Kira, s. 32. Bir hak veya ticarî işletme kirasının başka bir şart aranmaksızın ürün kirası olarak değerlendirileceği yönünde katıldığımız görüş için bkz. Şahin, s. 1403, dn. 25.

⁷⁰ Şahin, s. 1403, 1404.

⁷¹ Cansel, s. 39; Şahin, s. 1403; Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 164. Bir sözleşmenin olağan veya ürün kirası olarak ayırımında en önemli unsurun, işletme hakkının devredilip devredilmediği; bu doğrultuda kiracının ürünlerden yararlanma yetkisinin bulunup bulunmadığının belirlenmesi olduğu yönünde bkz. Arkan Serim, s. 3.

⁷² Olağan kirada, kullanım yetkisinin yanında sınırlı da olsa ürünlerden de yararlanmaya izin verilmesinin, sözleşmenin ürün kirası olarak nitelenmesi sonucunu doğurmayacağı yönünde bkz. Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 17; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 157; Tandoğan, s. 7; Brunner, s. 21; Kahveci, s. 24.

⁷³ Arkan Serim, s. 3; Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 164; Şahin, s. 1398, 1403; Develioğlu, s. 934; Brunner, s. 19-23; Aral, s. 208.

⁷⁴ Arkan Serim, s. 22; Develioğlu, s. 934.

Olağan kirada, kullanma ile birlikte devredilen yararlanma hakkı, ürün kirasındaki gibi kiralananın ürünlerine değil, kendisine ilişkindir⁷⁵. Bu nedenle olağan kirada, kiralanan ürün getirmeye elverişli olsa dahi kiracının hakkı bu ürünlerden yararlanmayı kapsamaz. Başka deyişle, ürün getirmeye elverişli eşya üzerinde, kiracının ürünlerden yararlanma yetkisi yoksa olağan kira vardır⁷⁶. Kiracının kullanma hakkı karşısında, kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince, kullanma ve yararlanmaya elverişli şekilde bulundurma borcu bulunmaktadır. Her iki türe konu ve kiracının yetkileri açısından bakıldığında, ürün kirasının olağan kiradan daha kapsamlı olduğu anlaşılmaktadır⁷⁷.

Yukarıdaki açıklamalarımız ışığında, her iki sözleşmenin birbirinden ayrılabilmesi için bazı hallerde yalnızca kiralananın niteliğine bakılması yeterli olurken, bazılarında ise kiracının yetkilerinin de değerlendirilmesi gerekmektedir⁷⁸. Yalnızca kiralananı değerlendirip, türü tespit edebileceğimiz haller; kiralananın ürün getirmeyen eşya veya hak olmasıdır⁷⁹. Böyle bir durumda, olağan-ürün kirası ayrımı için kiracının yetkilerinin değerlendirilmesine gerek yoktur. Çünkü ürün getirmeye elverişli olmayan eşyanın ürün kirasına, hakkın da olağan kiraya konu olması mümkün değildir⁸⁰. Bununla birlikte, kiralananın ürün getirmeye elverişli eşya olması, sözleşmeyi nitelerken, kiracının yetkilerinin değerlendirilmesini gerektirir⁸¹. Kiralananın ürün getirmeye elverişli eşya olması halinde, kiracının ürünlerden yararlanma yetkisi bulunuyorsa ürün kirası, aksi halde olağan kira söz konusu olur⁸².

⁷⁵ Tandoğan, s. 2; Kahveci, s. 20; Yavuz/Özen/Acar, s. 182, 183; Higi, Art. 253, N. 4, 15; SVIT-Kommentar, Art. 253, N. 3; Gümüş, Kira, s. 32; Gümüş, s. 271; Develioğlu, s. 934; Basler/Weber, Art. 253, N. 2; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 155; Arkan Serim, s. 23.

⁷⁶ Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 164; Şahin, s. 1398, 1403; Develioğlu, s. 934; Tandoğan, s. 7; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 157; Kahveci, s. 23.

⁷⁷ Ürün kirasında kiracının borçlarının daha kapsamlı olduğu yönünde bkz. Şahin, s. 1423.

⁷⁸ Konunun değişik şekilde ifade edildiği, sözleşmenin türünün; kiralananın niteliği ve işletme hakkının devri unsurlarına dayalı olarak belirlendiği yönündeki görüş için bkz. Şahin, s. 1422

⁷⁹ Kiralananın ürün getirmeye elverişli bir değer olmasının, ürün kirasının karakteristik ve ayırıcı unsuru olarak ifade eden katıldığımız görüş için bkz. Şahin, s. 1398.

⁸⁰ Gümüş, Kira, s. 2, 3; Gümüş, s. 271; Altaş, s. 48; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 156, 157; Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 16, 17; Higi, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 2, 3; Brunner, s. 17, 18; SVIT-Kommentar, Art. 253, N. 3; Aydoğdu/Kahveci, s. 369; Şahin, s. 1401-1405.

⁸¹ Şahin, s. 1403.

⁸² Şahin, s. 1403; Aral, s. 208.

Yargıtay bazı kararlarında⁸³, ürün-olağan kirası ayırımında, kiralananın niteliği ve kiracının yetkileri dışında, kira bedelinin, kiralanda sürdürülen meslekî veya ticarî faaliyetten elde edilecek gelirin, belirli bir oranı başka deyişle cirosu olarak kararlaştırılmasını da belirleyici ölçüt olarak değerlendirmiştir.

Bu noktada, kira bedelinin belirlenmesine konusundaki TBK m. 357/II'ye ayrıca değinmek gerekir. Hüküm uyarınca, “Ürüne katılmalı kira, kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı ürün kirasıdır”. Belirtmek gerekir ki hüküm, olağan-ürün kirası ayırımına değil; ürün kirasının kendi içindeki türlerine ilişkindir. Bu nedenle, hükmü anılan tartışmanın dışında bırakmak; kira bedelinin, kiralandaki faaliyetten elde edilecek gelirin belirli bir oranı olarak kararlaştırılmasını, olağan-ürün kirasının birbirinden ayırt edilmesinde kullanılacak bir ölçüt olup olmadığı noktasında ele almak gerekir.

⁸³ Yrg. 6. HD, E.2002/6752, K. 2002/7814, T.10.12.2002: “Taraflar arasındaki asıl uyumsuzluk kiralananın ve kira sözleşmesinin adı kira yada hâsılât kirası olup olmadığı noktasındadır. Davacı ile dava dışı A. Şirketi arasındaki 10.9.1999 başlangıç tarihli 5 yıl süreli işletme sözleşmesi başlıklı akit ile buna bağlı olarak davanın tarafları arasında yapılan 1.1.2000 tanzim tarihli sözleşmenin içeriğine, kiralananın işletilmesinden elde edilecek gelirin belli bir kısmının kiralayana ödenmesi konusundaki hükmüne ve işletme biçimine göre sözleşmenin hâsılât kirası niteliğinde olduğunun kabulü gerekir. Hâsılât kirasında kiracının temerrüdünü düzenleyen B. Kanununun 288.maddesi gereğince, kiracı muaccel olan kira paralarını ödemediği takdirde kiralayan altmış günlük bir süre vermek suretiyle kiranın ödenmesini, aksi takdirde akdin feshini ve kiralananın tahliyesini isteyebilir” (www.hukukturk.com-çevrimiçi). Aksi yönde bkz. Yrg. 6. HD, E.2006/11947, K.2007/94, T.22.1.2007: “Borçlar Kanunu'nun 270 ve devamı maddelerinde düzenlenen hâsılât kirasından söz edilebilmesi için hâsılât getiren bir taşınır ya da taşınmaz mal, ticarî işletme ya da hakkın kira ilişkisinin konusunu oluşturması ve kiralananın demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekir. Oysa taraflar arasında düzenlenen sözleşmede boş işyerinin mağaza olarak kullanılmak üzere kiraya verildiği, bir demirbaş devrinin söz konusu olmadığı işletme ruhsatıyla kiralandığı anlaşılmaktadır. Sözleşmede kira parasının aylık cironun bir bölümü olarak ödeneceğinin kararlaştırılması taraflar arasındaki kira ilişkisinin hâsılât kirası olduğunu göstermez. Sözleşmenin kira bedeli ve ödeme şekli başlıklı 5. maddesindeki bu düzenleme sadece kira parasının belirlenmesine yöneliktir. Bu halde taraflar arasındaki kira ilişkisinin temerrüt açısından Borçlar Kanunu'nun adı kiraya ilişkin hükümlerine tâbi olduğunun kabulü gerekir. Buna göre, davacı kiralayana ödenmeyen kira ve ciro farklarının tahsili için davalı kiracı hakkında yaptığı icra takibinde Borçlar Kanunu'nun 260. maddesine göre otuz gün süreli ödeme emri düzenlenmesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Bu nedenle işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir” (www.hukukturk.com-çevrimiçi). Yrg. 6. HD, E.2006/11947, K.2007/94, T.22/01/2007 (www.hukukturk.com-çevrimiçi).

Katıldığımız görüş uyarınca, kira bedelinin anılan şekilde kararlaştırılması, sözleşmenin olağan veya ürün kirası olarak ayırtedilmesine esas alınacak bir ölçüt değildir⁸⁴. Başka deyişle, kira bedelinin kiralananındaki faaliyetten elde edilecek gelirin belirli bir oranı olarak kararlaştırılması, her zaman ürün kirasının varlığı sonucunu doğurmaz⁸⁵. Hem ürün kirası hem olağan kirada, kira bedeli, sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca, kiralananındaki faaliyetten elde edilecek gelirin belirli bir oranı olarak kararlaştırılabilir. Bu durum, sözleşmenin kurulması için tarafların edimlerinin belirli veya objektif olarak belirlenebilir olması gerektiği genel ilkesinin uygulamasıdır.

3. Hukukî Niteliği ve Özellikleri

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). Tanımda ifade edildiği üzere amaç bakımından; kullanma ve yararlanma borcu doğuran sözleşmeler arasında yer alır⁸⁶. Kira sözleşmesi rızaîdir. Tarafların, kiralananın kullanma ve yararlanma amacıyla devri ile kira bedeli üzerinde konusunda öneri ve kabulünün uyuşması sözleşmenin kurulması için yeterlidir⁸⁷.

⁸⁴ **Gökyayla**, s. 19, dn. 4; **Şahin**, s. 1419-1422; **Arkan Serim**, s. 18, 24, 25; **Altaş**, s. 79; **Gümüş**, Kira, s. 35, dn. 69; **Sağlam**, s. 146; **Acar**, Şerh, s. 95, N. 63.

⁸⁵ **Gökyayla**, s. 19, dn. 4; **Şahin**, s. 1419-1422; **Arkan Serim**, s. 18, 24, 25; **Altaş**, s. 79; **Gümüş**, Kira, s. 35, dn. 69; **Sağlam**, s. 146; **Acar**, Şerh, s. 95, N. 63.

⁸⁶ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 180, 184; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 155, 156; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 15; **Claire Huguenin**, Obligationenrecht, Besonderer Teil, (unter Mitarbeit von Micheal Brunner, Carole Gehrler, Gion Giger, Micheal Isler, Reto Jenny, Claudia Kaczynski-Coninx, Alain Thiébaud, Raphael Weiss), 3. Überarbeitete Aufl., Schulthess, Zürich Basel Genf 2008, s. 68, N. 450, 454; **Tandoğan**, s. 1; **Doğan**, s. 6; **Reymond**, s. 201; **Bucher**, BT, s. 163; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 4, Art. 253, N. 12, 14, 15; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 1, Art. 253, N. 4; **Kahveci**, s. 6; **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 4; **Altaş**, s. 46.

⁸⁷ **Higi**, Art. 253, N. 5, 11, 32, 35; **SVIT-Kommentar**, Art. 253, N. 6; **Huguenin**, s. 68, 69, N. 454; **Tandoğan**, s. 11; **Gümüş**, s. 280; **Gümüş**, Kira, s. 30; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 159; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 19; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 181; **Kahveci**, s. 6; **Honsell**, s. 203; **Bucher**, BT, s. 163; **Altaş**, s. 46, 47; **Basler/Weber**, Art. 253, N. 7; **Zihlmann**, s. 25; **Aral/Ayrancı**, s. 210; **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 8; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 176.

Buna ek olarak, kiralananın kiracıya teslimi aranmaz⁸⁸. Sözleşmenin kurulması ile kiraya veren, kiralananı, kiracıya teslim etme ve süre boyunca kullanıma elverişli halde bulundurma; kiracı da kararlaştırılan kira bedelini ödeme borcu altına girer.

Kira sözleşmesi, borçlandırıcı işlemdir⁸⁹. Kiraya verenin malik olması veya tasarruf yetkisinin varlığı zorunlu değildir⁹⁰. Kiralanan üzerinde tasarruf yetkisi olmayan kişinin yaptığı kira sözleşmesi, diğer geçerlik şartlarını taşıdığı sürece, hüküm ve sonuçlarını doğurur. Ancak tasarruf yetkisi olmayan kiraya verenin, kiralananı teslim borcunu gereği gibi yerine getirmemesi dolayısıyla sorumlu kılınabilir (TBK m. 112, 304 vd.)⁹¹.

Türk Borçlar Kanunu m. 299’da, kira sözleşmesinin taraflarının, değişim ilişkisi içinde yer alan aslî edim yükümlülükleri, kiracı açısından “*kira bedelini ödemek*”⁹²,

⁸⁸ **Tandoğan**, s. 11; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 182; **Kahveci**, s. 6; **Altaş**, s. 47; **Aral**, s. 207, 208; **Higi**, Art. 253, N. 32; **Acar**, Şerh, s. 68, N. 3, 5; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 20; **Hatemi/Serozan, Apacı**, s. 159.

⁸⁹ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 176. Malvarlığını etkileyen işlemler başlığı altında borçlandırıcı işlem için bkz. **Mustafa Dural, Suat Sarı**, Türk Özel Hukuku, Temel Kavramlar ve Medeni Kanununun Başlangıç Hükümleri, C. I, 8. B., Filiz Kitabevi, İstanbul 2012, N. 1129-1131; **Hüseyin Hatemi**, Medeni Hukuka Giriş, Gözden Geçirilmiş 6. B., Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, § 10 N. 23-28; **Karl Larenz, Manfred Wolf**, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 9. Aufl., C. H. Beck Verlag, München 2004, § 23 N. 35 vd.; **Kemal M. Oğuzman, Nami Barlas**, Medenî Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar, 17. B., Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011, s. 174-177; **Sabâ E. Özmen, Melek Bilgin Yüce**, “Taşınmaz Satış Vaadlerinde Tarih Önceliğine Üstünlük Tanıyan Yargıtay Kararlarına İlişkin Düşünceler”, Prof. Dr. Hayri Domaniç’e 80. Yaş Günü Armağanı, C. II, Beta Yayınevi, İstanbul 2001, s. 964-958. Yrg. 6. HD, E.2005/1707, K.2005/3257, T.5.4.2005: “Kira sözleşmesinin kurulması için malik olmak şart olmayıp, başkasına ait taşınmaz kiraya verilebilir” (www.hukukturk.com-cevrimiçi). Yrg. HGK, E.2004/6-773, K.2004/741, T.22.12.2004: “Kira sözleşmesi yapan kiralayanın mutlaka malik olması gerekmez” (www.hukukturk.com-cevrimiçi).

⁹⁰ **Tandoğan**, s. 11, 104, 105; **Zihlmann**, s. 44; **Kahveci**, s. 9; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 366; **Acar**, Şerh, s. 69, N. 5; s. 289, N. 2; **Huguenin**, s. 68, 69, N. 454; **Higi**, Art. 253, N. 35; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 165; **Aral/Ayrancı**, s. 211; **Akyiğit**, s. 68; **Gümüş**, Kira, s. 37; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 184; **Doğan**, s. 10; **Uygur**, s. 1698; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 19; **Hatemi/Serozan, Apacı**, s. 160.

⁹¹ **Tandoğan**, s. 105; **Aral**, s. 208; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 165; **Kahveci**, s. 10, 11; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 366.

⁹² Kullanma ve yararlanma karşılıksız bırakıldıysa kira değil; ariyet sözleşmesi söz konusu olur. Konuya ilişkin olarak bkz. **Karl Larenz**, Lehrbuch des Schuldrechts, Besonderer Teil, 2. Bd., 1. Hb., 13. Völlig neubearbeitete Aufl., C. H. Beck’sche Verlagsbuchhandlung, München 1986, § 48, s. 213 (BT); **Tandoğan**, s. 12, 14; **SVIT-Kommentar**, Art. 257-257b, N. 107, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 28; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 150; **Hermann Becker**, İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, Borçlar Hukuku, II. Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri, Madde: 184-551, (çev. Dr.

kiraya veren açısından “bir şeyin kullanılmasını ve kullanılmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmak” şeklinde düzenlenmiştir⁹³ (TBK m. 301, 313). Kira konusunu, kullanma ve yararlanmaya uygun şekilde teslim ve kira süresi boyunca bu şekilde bulundurma borçlusu kiraya veren aynı zamanda kira bedeli alacaklısı; kira bedeli borçlusu kiracı da aynı zamanda kullanmanın kendisine bırakılması ve kira konusunun elverişli şekilde bulundurulması borçlarının alacaklısıdır. Tarafların anılan edimleri, birbirinin karşılığını oluşturmaktadır. Özetle, taraflardan her biri; hem alacaklı hem borçlu olduğu için kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükler⁹⁴.

Geçerliği için şekil şartı öngörülmemiştir⁹⁵. TBK m. 12/I uyarınca, “Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir”. Tarafların kira sözleşmesinin varlığı konusunda anlaşmazlığa düşmeleri durumunda, ispat şekli için aranan şartlar söz konusu olur (HMK m. 200 vd.)⁹⁶. Kira sözleşmesinin geçerliğinin şekle bağlı olmaması temel kuralının, çeşitli özel yasalarda istisnaları bulunmaktadır⁹⁷.

A. Suat Dura), Verlag von Stämpfli & Cie, 1934, s. 244, N. 14; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 155; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 15; **Lachat/Stoll**, s. 14, N. 1.6.1; **Bucher**, BT, s. 163; **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 10; **Heinrich**, OR 253, N. 13; **Basler/Weber**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 4; **Brunner**, s. 24; **Permann**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 35; **Zihlmann**, s. 37; **Acar**, Şerh, s. 45 vd., N. 159; **Gümüş**, Kira, s. 31; **Guhl/Koller**, s. 406, N. 12.

⁹³ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 180; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 155, 156; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 15; **Higi**, Art. 253, N. 4; **Lachat/Stoll**, s. 10, N. 1.1; **Zihlmann**, s. 23; **SVIT-Kommentar**, Art. 253, N. 1; **Basler/Weber**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 1, Art 253, N. 1; **Huguenin**, s. 68, N. 449, 454.

⁹⁴ **Tandoğan**, s. 11; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 181, 182, 184; **Kahveci**, s. 7; **Gümüş**, s. 280; **Gümüş**, Kira, s. 31; **Higi**, Art. 253, N. 12, 13; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 1, Art. 256, N. 4; **Altaş**, s. 46; **Reymond**, s. 214; **Aral**, s. 207; **Huguenin**, s. 68, 69, N. 454; **Becker**, s. 244, N. 14; **Aral/Ayrancı**, s. 210.

⁹⁵ **Higi**, Art. 253, N. 36; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 6, Art. 253, N. 8; **Tandoğan**, s. 92; **Uygun**, s. 1698; **Erzurumluoğlu**, s. 85; **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 8; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 159; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 19; **Aral/ Ayrancı**, s. 211; **Akyiğit**, s. 72; **Gümüş**, Kira, s. 41; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 182; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 176; **Doğan**, s. 10. Yrg. İBK, E.1941/37, K.1942/6, T.18.3.1942 (www.hukukturk.com-çevrimiçi). Yrg. 1. HD, E.2010/1583, K.2010/2510, T.8.3.2010 (www.hukukturk.com-çevrimiçi).

⁹⁶ **Tandoğan**, s. 95.

⁹⁷ Anılan yasalarda düzenlenen kira sözleşmelerinin geçerliği şekle uyularak yapılması halinde mümkündür. Örneğin, DİK m. 57/I'e göre, kamu tüzel kişilerinin taşınmazlarına ilişkin kira sözleşmelerinin geçerli olabilmesi yazılı şekilde düzenlenip noterce tescil edilmesini gerektirir.

Kira sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi doğurur⁹⁸. Kiraya verenin aslî edim yükümlülüğünün ifası, belirli veya belirsiz süre devam edecek bir davranışını gerektirmekte, süreklilik karakteri taşımaktadır⁹⁹. Kiraya verenin sürekli nitelikli aslî edim yükümlülüğü aynı zamanda kira sözleşmesinin karakteristik edimidir¹⁰⁰. Karakteristik edimin bu niteliği özelliği, kira sözleşmesini sürekli borç doğuran sözleşmeler arasında yer almasını sağlar¹⁰¹.

Kiracının kiralananı kullanma ve yararlanma imkânını dolaysız zilyet kılınması ile olur¹⁰². Zilyetliğin kiracıya kişisel hak sağlayacak şekilde tesisi, hem borçlar hem

TSHK m. 119 kapsamında yer alan kira sözleşmeleri, adı yazılı şekilde yapılmalıdır. **Gümüş**, Kira, s. 42; **Uygur**, s. 1698, 1699.

⁹⁸ **Huguenin**, s. 68, N. 454; **Honsell**, s. 203; **Giger**, Art. 255, N. 41; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 5; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 1; **Özer Seliçi**, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkinin Sona Ermesi, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1977, s. 21; **Aral/Ayrancı**, s.210; **Doğan**, s.6; **Gümüş**, Kira, s.31; **Kahveci**, s. 7; **Yavuz/Özen/Acar**, s.180; **Roman S. Gutzwiller, Meinrad Vetter**, “Voraussetzungen Rechtsfolgen der ausserordentlichen Beendigung von Dauerschuldverhältnissen”, **AJP/PJA** 2010, s. 700; **Bucher**, BT, s. 163; **Martin Züst**, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, Paul Haupt Verlag, Bern –Stuttgart – Wien 1993, s. 7. Kira sözleşmesini dar anlamda sürekli borç ilişkisi olarak niteleyen görüş için bkz. **Pınar Altınok Ormancı**, Sürekli Sözleşmelerin Haklı Sebep Feshi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011, s. 60.

⁹⁹ **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 1, Art. 253, N. 4, Art. 256, N. 4, 7; **Züst**, s. 7; **Seliçi**, s. 22; **Permann**, Art. 256, N. 9; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 385; **Aral/Ayrancı**, s. 210; **Basler/Weber**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 1; **Karl Larenz**, Lehrbuch des Schuldrechts, Allgemeiner Teil, Bd. 1, 14. Neubearbeitete Aufl., C.H. Beck'sche Verlags Buchhandlung, München 1987, § 2 s. 29; **Larenz**, BT, § 48 s. 212; **Kötz**, § 9 N. 711; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 5, Art. 253, N. 12, 28; **Lachat/Stoll**, s. 13, N. 1.5.1; **Huguenin**, s. 68, N. 454; **Aral**, s. 207; **Altaş**, s. 47; **Gümüş**, Kira, s. 31; **Gümüş**, s. 280; **Altınok Ormancı**, s. 59, 60; **Sprenger**, s. 5; **Peter Gauch**, System der Beendigung von Dauerverträgen, Freiburg, 1968, s. 10 vd. (Dauervertrag).

¹⁰⁰ **Higi**, Art. 253, N. 12; **SVIT-Kommentar**, Art. 256, N. 4, 7.

¹⁰¹ Sözleşmenin, sürekli borç ilişkisi olup olmadığının belirlenmesinde, ona tipini veren karakteristik edimin değerlendirilmesi gerektiği yönündeki görüş için bkz. **Altınok Ormancı**, s. 8, 13, 14, 59, 60; **Gutzwiller/Vetter**, s. 700. Borçlunun ifa hareketlerinin değil; alacaklının ifadaki menfaatinin belirli bir zaman diliminde gerçekleşip gerçekleşmediğinin belirlenmesi gerektiği yönünde bkz. **Seliçi**, s. 7, 22; **Turgut Öz**, İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, Bayındırlık İşleri Şartnamesinin İlgili Hükümleri ile Birlikte, Kazancı Hukuk Yayınları No: 6, İstanbul 1989, s. 14. Alacaklının menfaatinin değil; borçlunun ifa hareketlerinin belirli bir zaman diliminde gerçekleşmeşip gerçekleşmediğinin belirlenmesi gerektiği yönünde bkz. **Rona Serozan**, Sözleşmeden Dönme, Gözden geçirilmiş 2. B., Vedat Kitapçılık, İstanbul 2007, s. 164, dn. 24 (Sözleşmeden Dönme); **İsmet Sungurbey**, Medeni Hukuk Sorunları, C. IV, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1980, s. 479, 480.

¹⁰² **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 12-15, 17; Art. 253, N. 28; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 6a; **Kahveci**, s. 108; **Gümüş**, Kira, s. 101. Kiracının doğrudan zilyet kılınmasını, gerçek anlamda teslim olarak ifade eden görüş için bkz. **Acar**, Şerh, s. 137, N. 20. Zilyetliğin devri yolları için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 71-84; **Aybay/Hatemi**, § 6 N. 12 vd.; **Jörg Schmid, Bettina**

eşya hukuku alanında sonuç doğurur. Borçlar hukuku alanındaki sonucu, kira sözleşmesinin ifası aşamasına geçilmesi ve sürekli borç ilişkisinin bu andan itibaren doğmasıdır¹⁰³. Sürekli borç ilişkisinin kurulması, konumuz kapsamındaki bazı yan borçlarının doğması ve sözleşmenin sona ermesi bakımından özel önem taşımaktadır. Eşya hukuku alanındaki sonucu ise dolaysız zilyetliğin tesisi ile kiralananın kiracının fiilî hâkimiyeti altına girmesi böylece gasp ve saldırı fiillerine karşı zilyetliğin korunmasına ilişkin imkânlardan faydalanabilmesidir¹⁰⁴.

Kiracının kullanma ve yararlanma hakkı nisbî niteliklidir. Hakkın verdiği yetkiler açısından benzer olduğu irtifaklardan intifa veya oturma hakkı gibi sahibine, herkese karşı ileri sürülebilen aynî hak sağlamaz¹⁰⁵. Nisbîlik ilkesi gereği, kira sözleşmesi yalnız taraflar arasında hak ve borç doğurur¹⁰⁶. Bunun yanında, yasada, kiracının sözleşmeden doğan nisbî nitelikli kullanma ve yararlanma hakkını, kiraya veren dışında belirli kişilere karşı ileri sürmesine imkân tanıyan düzenlemeler bulunmaktadır¹⁰⁷. Belirtmek gerekir ki bu durumlarda, kira sözleşmesinden doğan hakkın nisbî niteliği değişmez; yalnızca ileri sürülebildiği kişi çevresi yasadan doğan sebeplerle genişler¹⁰⁸.

Hürlimann Kaup, Sachenrecht, 3. ergänzte, verbesserte und nachgeführte Aufl., Schultess Juristische Medien AG, Zürich, Basel, Genf 2009, s. 33, N. 140 vd.; **Emil Stark**, Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Sachenrecht, Bd. IV, 3. Abt., Besitz und Grundbuch, 1. Teilb., Der Besitz, Art. 919-941 ZGB, 3. Aufl., Stämpfli Verlag AG, Bern 2001, Vorbem. zu Art. 922-925, N. 2-9.

¹⁰³ Kiralananın teslimi ile sürekli borç ilişkisinin doğduğu yönünde bkz. **Larenz**, BT, § 48 s. 219; **Gauch**, Dauervertrag, s. 10 vd.; **Seliçi**, s. 21 vd.; **Basler/Weber**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 1. Kira sözleşmesinin kurulması ile taraflar arasında geniş anlamda borç ilişkisi; kiralananın kullanımının kiracıya bırakılması (teslimi) ile de dar anlamda kira ilişkisinin kurulacağı ve bazı fesih veya fesih bildirim haklarının kullanılabilmesi yönünde bkz. **Gümüş**, s. 280; **Gümüş**, Kira, s. 31, 160.

¹⁰⁴ **Tandoğan**, s. 111; **Bucher**, BT, s. 164; **Lachat/Stoll**, s. 12, N. 1.3.2; **Permann**, Art. 253, N. 3; **Brunner**, s. 183; **Kahveci/Aydoğdu**, s. 387; **Higi**, Art. 253, N. 28; **Zihlmann**, s. 23.

¹⁰⁵ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 155, 156; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 15, 16.

¹⁰⁶ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 159, 160; **Basler/Weber**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 3; **Bucher**, BT, s. 164; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 15, 16; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 182; **Aral**, s. 207.

¹⁰⁷ 818 sayılı eBK'nin yürürlüğünde aynı nitelikteki kira sözleşmesi düzenlemeleri için bkz. **Rona Serozan**, "Nisbî Hakların Güçlendirilmesi", **İÜHFİM**, C. 40, S. 1-4, Y. 1974, s. 463-464 (Nisbî Hakların Güçlendirilmesi).

¹⁰⁸ Türk Borçlar Kanunu m. 310/I uyarınca, kiralananın el değiştirmesi sonucu yeni malikin sözleşmenin tarafı olması ile doğrudan doğruya borç ilişkisinin dolaylı olarak da alacak hakkının

Anılan durumlar, ilk olarak, zilyetliğin kiracıya tesisi sonrası¹⁰⁹, kiralanan üzerinde mülkiyet hakkı sahibinin değişmesi¹¹⁰ (TBK m. 310) veya bununla aynı etkiyi barındıran bir sınırlı aynî hak kurulması¹¹¹ (TBK m. 311); ikinci olarak taşınmaz kiralalarında hakkın tapu kütüğüne şerh edilmesidir (TBK m. 312). Bu düzenlemeler, nisbî nitelikli kullanma ve yararlanma hakkını güçlendirerek, kiracının korunmasını sağlar.

Türk Borçlar Kanunu m. 310/I hükmü ile kira sözleşmesinin yasal devri¹¹² düzenlenmektedir. Buna göre, kiralananın zilyetliğinin kiracıya tesisi sonrası, kiraya

nisbîliğinin pasifize edildiği yönünde bkz. **Acar**, Şerh, s. 293, 294, N. 21. TBK m. 310 hükmü ile nisbîlik ilkesinin yıkıldığı, irade özgürlüğünün ortadan kaldırıldığı yönünde bkz. **Belen**, s. 134. Hukukumuzda nisbî hakların üçüncü kişilere karşı ileri sürülebildiği durumlar için bkz. **Serozan**, Nisbî Hakların Güçlendirilmesi, s. 461 vd.

¹⁰⁹ Türk Borçlar Kanunu m. 310/I hükmünün uygulanabilmesi için sözleşmenin kurulmasının yeterli olmadığı, zilyetliğin devrinin de gerektiği yönünde bkz. **Burak Özen**, “Kira Konusunun Devri”, **BAÜHFHD**, C. 9, S. 103-104, Y. 2013, s. 100 (Devir); **Gümüş**, Kira, s. 148; **Gümüş**, s. 332; **Pınar Altınok Ormancı**, “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları”, **İTİCÜSBD**, S. 24, Y. 12, Güz 2013/2, s. 128, 129 (Kiralananın El Değiştirmesi); **Higi**, Art. 261-261a, N. 12, 13; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 420; **Permann**, Art. 261a, N. 4; **Aral/Ayrancı**, s. 241. Aksi görüş için bkz. **Oruç H. Şener**, (BK, TTK, 6570 Sayılı GKHK ve Yargıtay Kararlarına Göre) İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2010, s. 12; **Basler/Weber**, Art. 261, N. 2; **Acar**, Şerh, s. 294, N. 22 vd.; **Hayrunnisa Özdemir**, “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, **AÜHFD**, C. 62, S. 1, Y. 2013, s. 162; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 213; **Hürlimann-Kaup, Bettina**, Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht, Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft, (hrsg. Jörg Schmid im Auftrag der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Luzern), Bd. 34, Schulthess, Zürich Basel Genf 2008, s. 230 vd., N. 572-574; **Sezer Çabri**, “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynî Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, **MÜHFHAD**, C. 18, S. 3, Y. 2012, s. 184, 185 (El Değiştirme).

¹¹⁰ Türk Borçlar Kanunu m. 310 hükmünün uygulama alanı için bkz. **Altınok Ormancı**, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 126, 127; **Çabri**, El Değiştirme, s. 165 vd.; **Özdemir**, s. 149 vd.; **Özen**, Devir, s. 99 vd.; **Acar**, Şerh, s. 288, N. 1 vd.; **Gümüş**, Kira, s. 140-152; **Gümüş**, 331-334; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 419 vd. Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § I.B.3.c.2.i.

¹¹¹ Türk Borçlar Kanunu m. 311’de yer alan kiracının hakkını etkileyen sınırlı aynî hak ifadesinin kaynak İsvBK m. 261a’ya uygun olarak malik değişikliğine eş değer sonuç sınırlı aynî hak olarak anlaşılması gerektiği yönünde bkz. **Ayanoğlu Morali**, Tasarı, s. 167, 168; **Gümüş**, Kira, s. 151; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 425, 426. Malik değişikliğine eş değer sınırlı aynî haklar doktrinde, üst, intifa ve oturma hakkı olarak sayılmaktadır. Konuya ilişkin olarak bkz. **Higi**, Art. 261-261a, N. 17; **Basler/Weber**, Art. 261a, N. 1; **SVIT-Kommentar**, Art. 261-261a, N. 7; **Permann**, Art. 261a, N. 13.

¹¹² **Özen**, Devir, s. 95; **Altınok Ormancı**, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 135, 136; **Çabri**, El Değiştirme, s. 164; **Gümüş**, Kira, s. 149; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 420; **Aral/Ayrancı**, s. 240; **Hürlimann-Kaup**, s. 232, N. 576; **Acar**, Şerh, s. 307, N. 63; **Permann**, Art. 261, N. 2; **SVIT-Kommentar**, Art. 261-261a, N. 9; **Basler/Weber**, Art. 261a, N. 4; **Higi**, Art. 261-261a, N. 16, 22; **Şener**, s. 13, 14.

veren mülkiyet hakkını üçüncü kişiye devrederse yeni malik, kendiliğinden ve ileriye etkili olarak taraf haline gelecektir¹¹³. Aynı prensip TBK m. 311 uyarınca, üçüncü kişinin kiralananda kiracının kullanma ve yararlanma hakkı ile bağdaşmayan sınırlı aynî hak sahibi olması durumunda da kıyasen uygulama alanı bulur.

Türk Borçlar Kanunu m. 312 ile taşınmaz kiralalarında, kiracının sözleşmeden doğan hakkının tapu kütüğüne şerh edilebileceği düzenlenmiştir¹¹⁴. TBK m. 310 ve 311 hükümlerinin varlığı karşısında, TBK m. 312’de yer alan şerhin kiracıya sağlayacağı korumanın ne kapsamda olacağını irdelenmesi gerekir. Doktrinde, şerhin etkisi¹¹⁵, konut ve çatılı işyeri kiralaları açısından ele alınmaktadır¹¹⁶. Bunun sebebi, konut ve

¹¹³ Şener, s. 13, 14; Gümüş, Kira, s. 149; Higi, Art. 261-261a, N. 22; Hürlimann-Kaup, s. 232, N. 576; Acar, Şerh, s. 307, N. 62; Basler/Weber, Art. 261a, N. 4; SVIT-Kommentar, Art. 261-261a, N. 9; Özen, Devir, s. 95; Altınok Ormancı, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 135, 136; Çabri, El Değiştirme, s. 164; Aydoğdu/Kahveci, s. 420; Aral/Ayrancı, s. 240; Thomas Pietruszak, Jörg Zacharie, “Der Schutz des Wohn- und Geschäftsräumen in der Zwangswertung”, Recht-ZWP 2000, s. 43.

¹¹⁴ 818 sayılı eBK’nin yürürlüğünde kira sözleşmesinden doğan hakkın şerhedilmesi ve bunun sonuçlarına ilişkin olarak bkz. Tandoğan, s. 133; Fadıl M. Yıldırım, “Şerhedilmiş Kira Sözleşmelerinde Şerhin Sağladığı Korumanın Kapsamı”, Halûk Konuralp Anısına Armağan, C. III, Yetkin Yayınları, Ankara 2009, s. 1033 vd.; Şafak Erel, Eşyaya Bağlı Borç, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No: 40, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1982, s. 215 vd.; Cevdet Yavuz, “Türk Hukukunda Kiracılık Hakkının Şerhi (Örnek Olay ve Görüşler)”, Ali Naim İnan’a Armağan, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2009, s. 899 vd. (Şerh); Serozan, Nisbî Hakların Güçlendirilmesi, s. 463 vd.; Altınok Ormancı, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 135, 136. İsvBK açısından Higi, Art. 261b, N. 13 vd.; SVIT-Kommentar, Art. 261b, N. 8 vd.; Armin Zucker, Christian Eichenberger, “Die Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch, Ausgewählte praktische Fragen”, AJP/PJA, 7/2010, s. 835; Permann, Art. 261b, N. 1; Zihlmann, s. 84; Basler/Weber, Art. 261b, N. 1.

¹¹⁵ Şerhin, borç ilişkisine etkisi konusunda doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır. Eşyaya bağlı borç ilişkisi yarattığı yönünde bkz. Tandoğan, s. 133; Yıldırım, s. 1033 vd.; Yavuz, Şerh, s. 899 vd.; Erel, s. 205 vd.; Suat Sarı, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi”, İÜHF, C. LXIV, S. 2, Y. 2006, s. 292; Altınok Ormancı, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 135, 136; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 253-255. İsvBK açısından bkz. Higi, Art. 261b, N. 13 vd.; SVIT-Kommentar, Art. 261b, N. 8 vd.; Zucker/Eichenberger, s. 835; Permann, Art. 261b, N. 1; Zihlmann, s. 84; Basler/Weber, Art. 261b, N. 1. Aynî etki kazandırdığı yönünde bkz. İsmet Sungurbey, “Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhinin Etkisi Üzerine”, MHAD, C. 3, S. 4, Y. 1969, s. 123 vd.; İsmet Sungurbey, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, Sermet Matbaası, İstanbul 1963, s. 2, 102 vd. (Şerh); Aybay/Hatemi, § 11, N. 69. Yasal sözleşme devri sonucu doğurduğu yönünde bkz. Alper M. Gümüş, Türk Medenî Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, Seçkin Yayınevi, Ankara 2003, s. 113.

¹¹⁶ Çabri, El Değiştirme, s. 192; Belen, s. 136, dn. 80; Gümüş, Kira, s. 154; Yavuz/Özen/Acar, s. 214; Aydoğdu/Kahveci, s. 424, 427; Aral/Ayrancı, s. 243. Şerhin varlığı halinde, yeni malikin “gereksinim” yanında “yeniden inşa ve imar amaçlı esaslı onarım” sebebine de dayanamayacağı yönünde bkz. Burcuoğlu, Tahliye, s. 135, 136; Yavuz, s. 71; Uygur, s. 1732; Acar, Şerh, s. 344, 345, N. 19. Bunlara ek olarak “kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belediye

çatılı işyeri kirasında yeni malikin, TBK m. 351 uyarınca, “kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu” olması halinde dava açarak sözleşmeyi sona erdirmeye imkânına sahip olmasıdır (TBK m. 351)¹¹⁷. Şerhin varlığı halinde, yeni malik gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye imkânından mahrum kalmaktadır¹¹⁸. Dolayısıyla yeni malik, şerh süresince, kiracının kullanma ve yararlanma hakkına katlanmak zorundadır¹¹⁹.

Konusu taşınmaz olan diğer kira sözleşmelerinin sona ermesinde, yeni malike, gereksinim veya başka özel bir sebebe dayanarak olağanüstü fesih hakkı sağlayan bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu halde, sözleşme belirli sürenin dolması ile kendiliğinden veya belirsiz süre söz konusu ise yeni malikin yasal koşullara uyarak fesih hakkını kullanması ile sona erecektir (TBK m. 327/I, 328/I). Doktrinde bir görüş, bu tür sözleşmelerde şerhin etkisini, kira süresinin belirli olup olmaması açısından ayrı ayrı değerlendirmektedir¹²⁰. Görüş doğrultusunda, belirli süreli taşınmaz kirasına yasal sözleşme devri ile taraf olan yeni malik; kira süresinin sonuna kadar kiracının kullanma ve yararlanma hakkına katlanmakla yükümlüdür.

sınırları içinde oturmaya elverişli konutu bulunduğu” sebebine de dayanılmayacağı yönünde bkz. **Özen**, Devir, s. 104, 105. TBK’nin yürürlüğünde, kira sözleşmesinden doğan hakkın şerhinin etkisini, konut ve çatılı işyeri dışındaki diğer taşınmaz kiralari açısından belirli ve belirsiz süreli ayrımı yaparak açıklayan görüş için bkz. **Altınok Ormancı**, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 136 vd.

¹¹⁷ Bu durumun eleştirisi için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 147; **Altınok Ormancı**, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 134.

¹¹⁸ 6570 sayılı GKHK’nin kapsamına giren kira sözleşmeleri açısından aynı sonuç için bkz. **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 222; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 117, 118; **Yavuz**, Şerh, s. 900. TBK’nin yürürlüğünde, konut ve çatılı işyeri kiralari açısından aynı sonuç için bkz. **Çabri**, El Değiştirme, s. 192; **Belen**, s. 136, dn. 80; **Gümüş**, Kira, s. 154; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 214; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 424, 427; **Altınok Ormancı**, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 137; **Aral/Ayrancı**, s. 243. Şerhin varlığı halinde, yeni malikin “gereksinim” yanında “yeniden inşaa ve imar amaçlı esaslı onarım” sebebine de dayanılmayacağı yönünde bkz. **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 135, 136; **Yavuz**, s. 71; **Uygur**, s. 1732; **Acar**, Şerh, s. 344, 345, N. 19. Bunlara ek olarak “kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belediye sınırları içinde oturmaya elverişli konutu bulunduğu” sebebine de dayanılmayacağı yönünde bkz. **Özen**, Devir, s. 104, 105.

¹¹⁹ Şerhin eşyaya bağlı borç etkisini bu noktada gösterdiği yönünde bkz. **Altınok Ormancı**, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 137.

¹²⁰ Konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki diğer taşınmaz kiralari açısından şerhin etkisini kira süresinin belirli ve belirsiz olmaması üzerinden değerlendiren görüş için bkz. **Altınok Ormancı**, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 135 vd.

Dolayısıyla belirli süreli taşınmaz kiralalarında şerhin eşyaya bağlı borç etkisi bulunmamaktadır. Belirsiz süreli taşınmaz kiralalarında ise sözleşmenin tarafı haline gelen yeni malik, şerh süresince, yasada belirlenen süre ve dönemlerine uyarak sözleşmeyi feshetme imkânından yararlanamayacaktır. Yen, malikin, yasal koşulların oluşmasına rağmen kiracının kullanma ve yararlanma hakkına katlanma yükümlülüğü, şerhin eşyaya bağlı borç etkisinin sonucudur¹²¹.

B. TÜRK BORÇLAR KANUNU ve ÖNCESİ KİRA SÖZLEŞMESİ DÜZENLEMELERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

1. Genel Olarak

Kira sözleşmesi, kişilerin mülkiyet edinmeyi istemediği veya bunun için yeterli finansal kaynakları olmadığı durumlarda önemli bir işlevi yerine getirir. En geniş uygulama alanını ise barınma için konut veya ekonomik faaliyetlerin sürdürülmesi için işyeri ihtiyacının giderilmesinde bulur. Kira sözleşmesi, kiracı açısından konut ve işyeri gibi temel ihtiyaçların giderilmesi amacıyla yapılmakta ancak kiraya veren açısından ise gelir kaynağı oluşturmaktadır. Başka deyişle, kiralanan kiracı için yaşamsal veya ekonomik faaliyetlerin sürdürülebileceği bir alan olarak sosyal bir anlam ifade etmekte iken, kiraya veren için finansal bir araçtır. Bu nedenle, kira sözleşmesinin hem sosyal hem ekonomik hayatta yeri büyüktür.

Kira sözleşmesinde, kiralananın türü ve kullanma amacı, kiracı ve kiraya veren arasındaki ilişkilerin şekillenmesinde etkilidir. Bir otomobilin kiralınması ile bir konutun kiralınması; taraflarının ekonomik, sosyal ve hukukî konumları açısından farklı anlamlar taşır. Konut kirasını ele aldığımızda, çoğunlukla kiracının kiraya verenden ekonomik anlamda zayıf olduğu sosyal bir gerçeklik olarak karşımıza çıkmaktadır. Kiracı ayrıca zorunlu nitelikli barınma ihtiyacını gidermeye çalışmaktadır. Ülkemizdeki konutların büyük oranda önemli bir malvarlığı değeri

¹²¹ Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Altınok Ormancı**, *Kiralananın El Değiştirmesi*, s. 138, 139.

taşıyan taşınmazlardan oluşması, depreme dayanıklı, kaçak olmayan ve nitelikli yapıların azlığı gibi etkenler göz önüne alındığında, kiracı, nitelikli konut bulma veya bulduğunda kira bedelini karşılayabilme noktasında güçlüklerle karşılaşmaktadır.

İşyeri kirası ise konut kirasının aksine, kiracı için ekonomik geleceğin ve işletmenin devamlılığının sürdürülmesine¹²² hizmet eden mekân işlevi görür. Kiralanan işyeri, planlanan ekonomik faaliyetin merkezi veya çoğu zaman önemli bir parçasıdır¹²³. Kiralananın fiziksel özellikleri ve konumu, müşteri çevresi ve anılan çevrede yaratılan güven, gerçekleştirilecek faaliyetin türü, yapılacak yatırımlar açısından göz önünde bulundurulacak temel unsurlardan biridir¹²⁴. İşyeri kiracısı çoğunlukla ekonomik olarak kiraya verenden zayıf değilse de sözleşmenin kurulması sırasında pazarlık gücü bulunmamaktadır. Buna ek olarak büyük şehirlerdeki nitelikli yapı sıkıntısı ve sözleşmenin kiraya verenin hukuk sahasına özgü tahliye nedenlerine dayalı olarak sona erdirilmesi imkânı kiracı açısından elverişsiz bir durum yaratmaktadır¹²⁵.

Kira sözleşmesinin tarafları açısından yukarıda özetlemeye çalıştığımız olumsuz durumların önüne geçilebilmesi için modern hukuk düzenlerinde kiracıyı koruyan hükümlere geniş yer verilmektedir. Bu açıdan hem eBK hem TBK, kira sözleşmesi düzenlemelerinde kiracıyı koruma düşüncesinden hareket etmiştir. Özellikle GKHK ve TBK’de yer alan konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin temelinde aynı anlayış yatmaktadır. Bu belirleme Gerekçenin “6570 sayılı Kanunda olduğu gibi, Tasarıda da, kiracıların korunması esası gözetilerek düzenleme yapılması benimsenmiştir. Nitekim çağdaş hukuk sistemlerinde, meselâ, Fransa, Almanya ve İsviçre’de yasal değişiklikler yapılarak, kiracının korunmasına özel önem verildiği görülmektedir. Tasarının kira sözleşmesine ilişkin hükümleri hazırlanırken, İsviçre Borçlar Kanununun 15 Aralık 1998 tarihinde kabul edilip, 1 Haziran 1999 tarihinde

¹²² İşletmelerde, işyeri seçiminin yürütülen faaliyet alanının önemi için bkz. **Akıncı**, s. 36.

¹²³ **Akıncı**, s. 36 vd.

¹²⁴ **Akıncı**, s. 36 vd.

¹²⁵ Tahliye riskinin yatırımcıları caydırıcı etkisi olduğu yönünde bkz. **Akıncı**, s. 37.

yürürlüğe giren Federal Kanun hükümleriyle değiştirilen yeni düzenlemesinden de yararlanılmıştır” şeklindeki ifadesine dayanmaktadır.

2. TBK Öncesi Kira Sözleşmesi Düzenlemelerinin İkili Yapısı

1926 tarihinde yürürlüğe giren 818 sayılı eBK’de, kira sözleşmesi iki fasıl olarak adı kira (eBK m. 248) ve hâsılat kirası (eBK m. 270) olarak düzenlenmişti. Zaman içinde kültürel, ekonomik ve demografik değişiklikler sonucu konut talebinin artması ile ekonomik açıdan zayıf olan kiracıların, kiraya verenlere karşı korunmasında genel nitelikli eBK hükümleri yetersiz kalmıştı¹²⁶. Bu olumsuz durumun giderilmesi amacıyla 1955 tarihinde, belirli koşulları taşıyan taşınmazlara ilişkin kira sözleşmeleri için özel nitelikli GKHK kabul edilmişti¹²⁷. 1955 yılından bu yana Türk Hukukunda belirli kira sözleşmelerine özgülenmiş özel nitelikli GKHK ile anılan yasaya aykırı olmayan genel nitelikli eBK hükümleri olmak üzere iki ayrı yasa uygulama alanı bulmakta idi.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, kiraya veren karşısında zayıf bir konumda olan kiracıyı, konut ve işyeri yetersizliği nedeniyle korumak amacıyla çıkarılmış; sosyal içerikli ve temelde nisbî emredici kuralların ağırlıkta olduğu bir yasa idi. GKHK ve eBK arasındaki en önemli farklılık, sözleşme serbestisi ilkesinin uygulanmasında kendini göstermekteydi. eBK’nin kapsamına giren kira sözleşmelerinde, sözleşme serbestisi hâkim olmasına karşılık, GKHK’nin kapsamındakilerde, sözleşme serbestisi, kiracının kiraya veren karşısında korunması ilkesinden hareketle sınırlanmıştı¹²⁸. GKHK’nin kabulü ile yasada belirlenen özellikleri taşıyan taşınmazların konu olduğu kira sözleşmelerine ilişkin kira bedeli

¹²⁶ Tandoğan, s. 19; Aral, s. 212; Aral/Ayrancı, s. 208; Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 40; Erçin, s. 60, 61; Kılıçoğlu, s. 66 vd.; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 174. GKHK’nin oluşumundaki etkenler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Erzurumluoğlu, Adı Kira, s. 47-53.

¹²⁷ Tandoğan, s. 19; Aral, s. 212; Aral/Ayrancı, s. 208; Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 40; Erçin, s. 60, 61; Kılıçoğlu, s. 66 vd.; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 174.

¹²⁸ Aral, s. 212; Gümüş, Kira, s. 67, 68.

artışlarının ve kiraya veren tarafından ileri sürülebilecek tahliye sebeplerinin sınırlanmasını esas alan yeni bir hukukî rejim yaratılmıştı¹²⁹.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun kapsamındaki kira sözleşmelerinde, kiracının kiralananan tahliye edilmesi yasada sınırlı olarak sayılan sebeplerden birinin gerçekleşmesine bağlıydı (GKHK m. 7)¹³⁰. GKHK'ye tâbi olan kira sözleşmelerinde, tarafların ile kiraya veren lehine tahliye sebebi yaratmaları mümkün değildi¹³¹. Bunun yanında GKHK'nun kira bedeli artışlarının sınırlanması hakkında m. 2 ve 3 hükümleri, mülkiyetin özüne dokunduğu gerekçesi ile Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiş ve bunun ardından yasal düzenleme yapılmamıştı. Ortaya çıkan yasa boşluğunu Yargıtay hukuk yaratma yolu doldurmuş ve uygulama bunun üzerinden şekillenmişti¹³².

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un uygulama alanı m. 1 uyarınca, "*Belediye teşkilatı olan yerlerde, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (musakkaf olmayanları hariç) kiralananlarında kiralayanla kiracı arasındaki hukukî münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur*". Buna göre, kira sözleşmesine, GKHK hükümlerinin uygulanabilmesi için kiralananın bir taşınmaz olması aranmakta idi. Bunun yanında, kira konusu taşınmazın, GKHK m. 1'de belirtilen koşulları taşıması zorunlu idi.

¹²⁹ Tandoğan, s. 19.

¹³⁰ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 209, 210; Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 104, 105.

¹³¹ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 210; Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 105.

¹³² AYM. E.1963/3, K.1963/67, T.26.3.1963, RG 11416 (www.hukukturk.com-cevrimiçi). Burcuoğlu, Armağan, s. 29; Murat M. İnceoğlu, Ece Baş, "Borçlar Kanunu Uyarınca, Kira Parasının Belirlenmesi", Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul 2011, s. 523 vd. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Tülay Özer, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği", Prof. Dr. Erhan Adal'a Armağan, YUHFD, C. 8, S. 2, Y. 2011/C.9, S. 1, Y. 2012, s. 1023 vd.; Halûk Burcuoğlu, "Hukukta Uyarılama-Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövize Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde", MHAD, C. 20, Y. 1996, s. 64 vd.; Hüseyin Altaş, "Kira Parası Artışlarının Sınırlanması", AÜHFD, C. 49, S. 1-4, Y. 2000, s. 108 vd. (Kira Parası); Seçkin Topuz, Gökçen Topuz, "Yeni Dönem Kira Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukukî Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukukî Niteliği", ABD, S. 2, Y. 66, 2008/Bahar, s. 75 vd.; Gökyayla, s. 21 vd.; Aral, s. 213 vd.; Tandoğan, s. 14 vd.; Gümüş, Kira, s. 68; Zevkliler/Gökyayla, s. 183 vd.

GKHK m. 1’de yer alan uygulama alanının belirlenmesinde, ilk koşul kiralananın konumuna ilişkindi¹³³. Buna göre, belediye teşkilâtı olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlarda bulunan taşınmazlara ilişkin kira sözleşmeleri GKHK’nin kapsamına girmektedir. GKHK’nin kapsamına yalnızca belirli yerlerde bulunan taşınmazların alınmasında; ülkenin yasanın yürürlüğe girdiği sıradaki ekonomik şartları etkili olmuştur. Özellikle şehir ve belediye sınırları içinde nüfusun yoğunlaşması ancak arsa ve konut üretiminin nüfus artışı ile doğru orantılı yapılamayışı; kiracı ve kiraya veren arasındaki arz talep dengesinin kiracı aleyhine değişmesine neden olmuş ve bu bölgelerde yaşayan kiracıların daha yoğun korumaya ihtiyacı olduğu fikri doğmuştur¹³⁴.

Uygulama alanının belirlenmesinde, ikinci koşul ise taşınmazın fizikî özelliklerine ilişkindi¹³⁵. Buna göre, belediye teşkilâtı olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlarda bulunan tüm taşınmazlar değil; yalnızca üstü örtülü başka deyişle çatılı taşınmazlar yasanın uygulama alanına girmektedir. GKHK m. 1’de belirlenen yerlerde bulunmayan veya bulunmasına rağmen üstü örtülü olmayan taşınmazlar ile konusu taşınır olan kira sözleşmelerine eBK hükümleri uygulanmakta idi¹³⁶. GKHK m. 1’in anılan şekilde düzenlenmesi, taşınmaz kiralalarında eBK’de yer alan hükümlerin uygulama alanının oldukça daralması sonucunu doğurmuştur.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun kapsamına giren taşınmaz kiralalarında kullanım amacına dayalı bir ayırım gözetilmemiştir¹³⁷. Bu nedenle, hangi amaçla kullanıldığına ve eBK’de yer alan ifadeyle adî veya hâsılat kirası olup olmadığına bakılmaksızın, GKHK m. 1’de belirlenen şartları taşıyan taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerine anılan yasanın ve bu yasa ile çelişmeyen eBK hükümlerinin

¹³³ **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 13 vd.

¹³⁴ **Tandoğan**, s. 19; **Aral**, s. 212; **Aral/Ayrancı**, s. 208; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 40; **Erçin**, s. 60, 61; **Kılıçoğlu**, s. 66 vd.; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 174. GKHK’nin oluşumundaki etkenler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Erzurumluoğlu**, Adî Kira, s. 47-53.

¹³⁵ **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 15 vd.

¹³⁶ **Zevkliler/Havutçu**, s. 165, 166.; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 173.

¹³⁷ **Aral**, s. 212.

uygulanacağı çoğunlukla kabul edilmekteydi¹³⁸. GKHK'nin yürürlüğe girmesi ile aynı sözleşme tipine farklı yasaların uygulanması belli konulara ilişkin tartışmaları beraberinde getirmişti. Bu tartışmalara örnek olarak, GKHK m. 1 ile belirlenen şartları taşıyan taşınmazlara ilişkin ürün kirası sözleşmelerine¹³⁹ ve GKHK m. 1'de sayılan yerlerde bulunması halinde üstü kapalı taşınır yapılara ilişkin kira sözleşmelerine GKHK hükümlerinin uygulanıp uygulanamayacağı¹⁴⁰, GKHK m. 1'de aranan çatılı olma şartının anlamı ve kapsamından¹⁴¹, GKHK m. 1'de iskele, liman ve istasyon kavramlarından¹⁴² ne anlaşılması gerektiği konuları gösterilebilir.

3. TBK Kira Sözleşmesi Düzenlemelerine Bakış

a. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanununun “*Kira Sözleşmesi*” başlıklı Dördüncü Bölümü, üç kısma ayrılarak düzenlenmiştir. Bunlar sırasıyla “*Genel Hükümler*” (TBK m. 298-337), “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” (TBK m. 339-356) ve “*Ürün Kirası*” (TBK m. 357-378) başlığını taşımaktadır. Özel nitelikli GKHK uygulama alanı açısından kısmen değişikliğe uğrayarak “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” başlığı ile TBK'nin kapsamına alınmıştır¹⁴³. Böylece 1955 yılından itibaren, aynı sözleşme tipine uygulanacak hükümlere hâkim olan kiralananın niteliği ve bulunduğu yer esaslı

¹³⁸ Yrg. 3. HD, E.2009/1430, K.2009/4208, T.16.3.2009: “*Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 6570 sayılı Yasa'ya tâbidir. Anılan Yasa'nın 8. maddesi, "Bu kanunla Borçlar Kanunu'nda gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye davaları, mukavelelerde aksine şart bulunsa dahi mesmu olmaz" hükmünü içermektedir. Bu bakımdan kural olarak 6570 sayılı Yasa'ya tâbi kira sözleşmeleri, bu yasada sayılan nedenlerle çelişmemek koşulu ile Borçlar Yasası'nda düzenlenen fesih nedenlerine dayanılarak da sonlandırılabilir*” (www.lebibyalkın.com-çevrimiçi).

¹³⁹ GKHK m. 1'de yer alan koşulları taşıyan ürün kirasına, GKHK hükümlerinin uygulanabileceği yönünde bkz. **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 8; **Erçin**, s. 63; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 175, 272; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 41; **Altaş**, s. 72; **Gümüş**, Adî Kira, s. 310; **Develioğlu**, s. 941 vd.; **Şahin**, s. 1397, dn. 5, s. 1434 vd. Aksi yönde bkz. **Zevkliler/Havutçu**, s. 166, 167.

¹⁴⁰ **Erçin**, s. 67 vd.; **Burcuoğlu**, Tahliye, s.16 vd.

¹⁴¹ **Tandoğan**, s. 19; **Burcuoğlu**, Tahliye, s.15 vd.; **Erçin**, s. 66 vd.

¹⁴² Anılan kavramlara ilişkin olarak bkz. **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 14 vd.

¹⁴³ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 359; **Aral/Ayrancı**, s. 207; **Akıncı**, s. 40 vd.; **Gümüş**, s. 275; **Gümüş**, Kira, s. 21; **Erzurumluoğlu**, s. 83; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 18; **Doğan**, Armağan, s. 501; **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 245, 246; **Başaran**, s. 57, 58. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin özünde GKHK'yi barındırdığı yönünde bkz. **Acar**, Şerh, s. 7, N. 15.

ayrım sona ermiştir¹⁴⁴. İki ayrı yasa uygulamasına son verilmiş olsa da anılan değişiklik şekli olup; GKHK düzenlemeleri büyük ölçüde TBK'nin yürürlüğünde maddî anlamda konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler olarak devam edecektir¹⁴⁵. TBK'nin konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri ile GKHK'de bulunmayan yeni kurumların getirildiği veya varolanlara ilişkin yenilik veya değişiklikler yapıldığı da gözden kaçırılmamalıdır (TBK m. 340, 342, 346)¹⁴⁶.

Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesi hükümleri yaygın kanının aksine tamamen değil kısmen İsvBK esas alınarak düzenlenmiştir¹⁴⁷. Bunun yanında eBK'deki kira sözleşmesi düzenlemeleri de kısmen değiştirilerek veya aynen metne alınmıştır. Yasa koyucunun bu tutumu, TBK'nin kendine özgü bir sistemi olması sonucunu doğurmuştur. TBK'nin kendine özgü bu karma sistemi çeşitli açılardan eleştirilere maruz kalmıştır¹⁴⁸. TBK'ye yöneltilen eleştirilere, çalışmamızda konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü olanlarla sınırlı olmak üzere yer verilecektir.

Yasanın ilgili düzenlemelerine yapılan eleştiriler, hem maddî hem şekli anlamda karşımıza çıkmaktadır. Şekli açıdan konut ve çatılı işyeri kiraaı hükümlerinin genel nitelikli TBK metnine alınması sakıncalı bulunmaktadır. Bu eleştirinin temel gerekçesi ise, GKHK'nin, özel nitelikli, emredici hükümler içeren ve ülkenin olağanüstü ekonomik şartlar yaşadığı bir dönemde kaleme alınmış bir yasa olmasına dayanmaktadır. Buna ek olarak, GKHK'de yer alan hükümlerle karşılanan ihtiyacın, sosyal ve ekonomik şartlara bağlı olarak değişebileceği belirtilmekte; tarafların irade

¹⁴⁴ **Acar**, s. 3686; **Başaran**, s. 57, 58; **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 245, 246.

¹⁴⁵ Konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin düzenlenmesinde izlenen yöntemin eleştirisi ve sakıncaları için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 21 vd.; **Gümüş**, s. 275. Aynı eleştiriye kira sözleşmesi düzenlemeleri açısından ileri süren görüş için bkz. **Kılıçoğlu**, s. 70 vd.

¹⁴⁶ Yeni kurumlar için bkz. **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 248 vd.; **İnceoğlu**, Yenilikler, s 174 vd. Bkz. § I.B.3.c.(1).(2).

¹⁴⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 21; **Kılıçoğlu**, s. 65.

¹⁴⁸ Eleştiriler için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 21; **Akıncı**, s. 40 vd.; **Kılıçoğlu**, s. 65 vd.; **Abdülkadir Arpacı**, “Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tâbi Kılınması Doğru mudur?” **YÜHFD**, C. V, S. II, Y. 2008, s. 4 vd.; **Abdülkadir Arpacı**, “Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum, **LHD**, C. 3, S. 34, Y. 2005/Ekim, s. 3678 vd. (Sempozyum); **Veysel Başpınar**, “Hukuk Tekniği Açısından Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi”, Prof. Dr. Ali Naim İnan'a Armağan, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2009, s. 223 vd.

serbestisini sınırlayan özel nitelikli bir yasanın kısmen ve uygulama alanı genişletilerek, genel nitelikli bir yasaya aktarılması isabetsiz bulunmaktadır¹⁴⁹.

İçerik konusundaki eleştiriler ise çoğunlukla hem konut hem çatılı işyeri kiralalarında aynı hükümlerin uygulama alanı bulacak olmasına ilişkindir¹⁵⁰. Bu çerçevedeki eleştiriler, temelde konut kiracısı ile işyeri kiracısının ekonomik açıdan aynı şartlara sahip olmadıkları noktasında toplanmaktadır. GKHK'nin yürürlüğe girdiği ilk dönemlerde ülkenin içinde bulunduğu ekonomik durum, arsa ve konut sıkıntısı gibi çoğaltılabilecek örneklerin tamamı olağanüstü sebeplere işaret etmekte ve bu dönemde konut ve işyeri kiracısı ayrımı yapılmaması makul karşılanmaktadır. Ancak anılan şartlar günümüzde değişmiş ve doğal olarak bu durum ekonomik hayata ve hukukî ilişkilere yansımıştır.

Değişen ve iyileşen şartlara rağmen TBK'nin kira sözleşmesine ilişkin İkinci Ayırımında yer alan kiracı lehine düzenlemeler, konut ve işyeri kiracısını aynı oranda korumaktadır. Oysa işyeri kiracısı çoğunlukla ekonomik anlamda kiraya verenden daha iyi şartlarla karşımıza çıkmaktadır. Konut kiracısı genellikle finansal yetersizlikler nedeniyle kira sözleşmesi yapmakta, işyeri kiracısı için ise kira sözleşmesi bir tercih olarak karşımıza çıkmaktadır. Günümüzde özellikle ulusal ve uluslararası ölçekli işletmeler taşınır araçlarını ve taşınmazlarını kiralamaktadır. Anılan gelişmeler göz önüne alındığında işyeri kiralalarına uygulanacak hükümlerin, konut kiralalarına uygulanacak hükümlerle aynı olması, kiracıyı koruma düşüncesi ile bağdaşmamaktadır¹⁵¹.

¹⁴⁹ **Kılıçoğlu**, s. 65 vd., **Başpınar**, s. 223.

¹⁵⁰ Eleştiriler için bkz. **Kılıçoğlu**, s. 68; **Arpacı**, s. 4; **Arpacı**, Sempozyum, s. 3678; **Yavuz**, Değerlendirmeler, s. 58.

¹⁵¹ **Kılıçoğlu**, s. 68; **Arpacı**, s. 4 vd.

b. Yürürlük

Türk Borçlar Kanunu 11.01.2011; TBK'nin yürürlüğüne ilişkin TBKYUK ise 12.01.2011 tarihinde kabul edilmiştir¹⁵². Her iki yasanın yürürlük tarihi de 01.07.2012 olarak belirlenmiştir (TBK m. 648, TBKYUK m. 11). eBK, TBK m. 647 ile GKHK ise TBKYUK m. 10 ile yürürlükten kaldırılmıştır. TBKYUK ile TBK'nin zaman bakımından uygulanmasına ilişkin genel ilkeler belirlenmiştir. Bunun yanında, Yasa koyucu yalnızca kira sözleşmesi açısından hüküm ifade edecek düzenlemelere de yer vermiştir (TBKYUK m. 10, Geçici m. 1 ve 2). Çalışmamızın bu kısmında, TBK'nin yürürlüğü, konumuzla sınırlı olarak ele alınacaktır.

Kural olarak yeni bir yasa, yürürlüğünde gerçekleşen hukukî ilişkilere uygulanır; eski yasa zamanında kurulmuş ve tamamlanmış olanlara uygulanmaz. Bu ilke, yeni yasanın geçmişe etkili olmaması şeklinde ifade edilmektedir¹⁵³. Yeni hükmün, kurulmuş ve tamamlanmış hukukî ilişkilere ancak açık yasal düzenleme ile istisnaen etkili kılınabileceği ve bu durumun anayasal ölçülülük, hukukî güvenlik ve eşitlik ilkesi gereği denetiminin söz konusu olacağı kabul edilmektedir¹⁵⁴. *Geçmişe etkili olmama kuralı*" başlıklı TBKYUK m. 1/c. 1 "*Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümleri uygulanır*" şeklindedir. Hüküm doğrultusunda, eBK'nin yürürlüğünde varlık kazanmış ve TBK zamanında devam eden hukukî ilişkilere, eBK uygulanacaktır¹⁵⁵. Dolayısıyla eBK'nin yürürlüğünde kurulup da, TBK zamanında devam eden kira sözleşmelerine de eBK ve GKHK

¹⁵² Her iki yasa da 4.02.2011 tarih ve 27836 sayılı RG'de yayınlanmıştır.

¹⁵³ **Başak Baysal**, "Kanunların Zaman Açısından Yürürlüğü", Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2004, s. 475 vd. (Armağan); **Başak Baysal**, "Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü", **İÜHFİM**, C. LXX, S. 1, Y. 2012, s. 225-231; **Gümüş**, Kira, s. 6; **Dural/Sarı**, N. 768; **Oğuzman/Barlas**, s. 77-80; **Hatemi**, § 4, N. 47; **Hüseyin Hatemi**, İntikal (Geçiş) Dönemi Hukuku, (Zaman yönünden yürürlük hukuku), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2004, s. 18 (İntikal).

¹⁵⁴ **Gümüş**, Kira, s. 6; **Baysal**, s. 226, 231, 236 vd.; **Baysal**, Armağan, s. 487-491.

¹⁵⁵ **Baysal**, s. 232 vd.

hükümleri uygulanacaktır¹⁵⁶. Hükümün geçmişe etkili olmama şeklindeki başlığına rağmen burada esas olan eBK'nin, kendi döneminde kurulmuş kira sözleşmelerine, TBK'nin yürürlüğünde, etkisini sürdürmesidir¹⁵⁷. Bu bakış açısı, yürürlük hukukunda sözleşmelere kural olarak eski yasanın uygulanması temel ilkesi¹⁵⁸ ile uyumludur¹⁵⁹. Eski yasanın etkisi sürdürmesi ilkesi, sözleşmenin geçerlik şartları bakımından tümüyle uygulanacaktır¹⁶⁰. Konumuz açısından yaklaşırsak, kira sözleşmesinin geçerliği konusunda bir tartışma söz konusu olursa, bu halde kurulduğu anda yürürlükte olan yasa dikkate alınacaktır. Sözleşmenin kurulması, tamamlanmış bir olgudur ve bunun ardından yürürlüğe giren yeni yasa ile geçerliğini yitirmesi, kişilerin hukukî güvenliğini tehdit eder.

Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun m. 1/c. 2 "*Ancak Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tâbidir*" şeklinde ifadesini bulmuştur. TBKYUK m. 1/c. 2 ile eBK'nin yürürlüğünde kurulmuş ve TBK zamanında varlığını sürdüren hukukî olaylarda gerçekleşecek "*temerrüt, sona erme ve tasfiye*" ilişkileri bakımından eski yasanın etkisini sürdürmesi ilkesine istisna getirilmiştir¹⁶¹. Buna göre TBKYUK, eBK'nin yürürlüğünde kurulmuş ve TBK zamanında varlığını sürdüren kira sözleşmelerinde;

¹⁵⁶ **Gümüş**, s. 272; **Gümüş**, Kira, s. 7 vd.

¹⁵⁷ **Gümüş**, s. 272; **Gümüş**, Kira, s. 7 vd. **Baysal**, s. 232-234. TBKYUK m. 1 hükmünün başlığının "*Geçmişe Etkili Olmama*" olmasının gerekçesinde şöyle ifade edilmiştir: "*Maddenin kenar başlığında, "Geçmişe etkili olmama kuralı" şeklinde bir ibarenin kullanılmasının sebebi, maddede kanunların kural olarak geçmişe etkili olamayacağına ilişkin temel hukuk ilkesine yer verilmesi gereğidir. Buna göre, her hukukî fiil ve işleme, gerçekleştiği dönemde yürürlükte olan kanun hükümleri uygulanacaktır*".

¹⁵⁸ Eski yasanın yeni yasanın yürürlüğünde varlığını sürdürmesi ilkesi için bkz. **Baysal**, s. 228; **Baysal**, Armağan, s. 480, 495 vd.; **Oğuzman/Barlas**, s. 79; **Gümüş**, Kira, s. 6 vd.; **Hatemi**, § 4, N. 51, 52, **Hatemi**, İntikal, s. 19; **Dural/Sarı**, N. 769.

¹⁵⁹ **Gümüş**, s. 272; **Gümüş**, Kira, s. 7 vd.; **Baysal**, s. 229-234; **Acar**, Şerh, s. 14, N. 58.

¹⁶⁰ **Baysal**, s. 233.

¹⁶¹ **Baysal**, s. 234; **Gümüş**, Kira, s. 7.

temerrüt, sona erme ve tasfiye ilişkileri bakımından derhal uygulanma ilkesini benimsemiştir¹⁶².

Bu ilke çerçevesinde, konumuz kapsamında yer alan kira sözleşmesinin olağanüstü feshine ilişkin TBK m. 316/II-III de derhal uygulama ilkesine tâbidir¹⁶³. Bu noktada, aykırı davranılması halinde; TBK m. 316/II-III’te düzenlenen olağanüstü feshe neden olan yan borçlara ilişkin hükümlerin, derhal uygulanma ilkesi kapsamında olup olmadığı sorusu akla gelebilir. Anılan yan borçların ihlalleri, TBK m. 316/II-III uyarınca, kira sözleşmesinin olağanüstü feshinin koşullarını oluşturmaktadır. Bu nedenle, TBK m. 316/II-III’e ilişkin TBKYUK m. 1/c. 2’de yer alan derhal uygulanma ilkesi bu yan borçlara ilişkin hükümleri de kapsamalıdır¹⁶⁴.

Yürürlük hukuku açısından, sözleşmelerde geçerli temel ilke, eski yasanın etkisini sürdürmesidir¹⁶⁵. Sözleşmelerde, eski yasanın etkisini sürdürmesi ilkesi, kamu düzeninin söz konusu olduğu durumlarda sınırlanabilir. Başka deyişle, kamu düzenini ilgilendiren hükümler, derhal uygulama ilkesi kapsamında değerlendirilir¹⁶⁶. Bu anlayış, TBKYUK m. 2’de “*Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kuralları, gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır*” şeklinde ifadesini bulmuştur. Kamu düzenini ilgilendiren hükümlerin, çoğunlukla sözleşmelerde zayıf tarafı koruyan emredici nitelikli düzenlemeler

¹⁶² **Acar**, Şerh, s. 16, N. 60 vd.; **Baysal**, s. 234. TBKYUK m. 1/c. 2 hükmünün; temerrüt, sona erme ve tasfiye yönünden, klasik teoriye göre geçmişe etkili uygulama, modern teoriye göre kanunun derhal yürürlüğe girmesi ilkesini benimsediği yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 10.

¹⁶³ Tüm sözleşmeler açısından bkz. **Baysal**, s. 234.

¹⁶⁴ Konuya ilişkin değerlendirmeler için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 9, 10. Yazar, TBK m. 316/I’daki borcun ihlâlinin, TBK m. 316/II-III uyarınca, feshe neden olacağı ve bu nedenle TBK m. 316’nın tüm fıkraları ile eBK döneminde kurulmuş kira sözleşmelerine uygulanacağını belirtmiştir. Buna ek olarak, TBK m. 317, 318, 319/I’i maddî olarak TBK m. 304-308’e dâhil oldukları gerekçesiyle derhal uygulanma ilkesi kapsamında değerlendirmiştir. Biz de bu sonuca katılmakla birlikte; TBK m. 317, 318, 319/I hükümlerinin derhal uygulanmasını, aynı zamanda TBK m. 316/I’de özen ve kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcu ile bağlantılı oldukları ve aykırılık halinde TBK m. 316/II-III uyarınca, olağanüstü fesih sebebi oluşturacakları gerekçesi ile kabul etmekteyiz. Temerrüt, tasfiye ve sona ermeye zemin hazırlayan hak ve yükümlülükler konusunda yeni yasanın uygulanacağı yönünde bkz. **Acar**, Şerh, N. 67, dn. 34.

¹⁶⁵ **Baysal**, s. 236; **Hatemi**, § 4, N. 51, 52; **Hatemi**, İntikal, s. 24; **Acar**, Şerh, s. 12, N. 49; **Gümüş**, Kira, s. 7.

¹⁶⁶ **Hatemi**, İntikal, s. 24, 25; **Baysal**, s. 230, 236; **Baysal**, Armağan, s. 497-499; **Gümüş**, Kira, s. 7.

olduğu kabul edilmektedir¹⁶⁷. Dolayısıyla, kiracıyı koruyan emredici hükümler, eBK'nin yürürlüğünde kurulmuş ve TBK zamanında varlığını sürdüren kira sözleşmeleri açısından derhal yürürlüğe girme ilkesi kapsamında değerlendirileceklerdir. Bu noktada, konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri önem taşımaktadır. Bilindiği gibi konut ve çatılı işyeri kiralara özgülenmiş hükümler TBK m. 339–356 dışında; TBK m. 299–328 arasında da yer almaktadır. Konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri, temel olarak kiracıyı koruyan emredici düzenlemelerden oluşmakta ise de bu değerlendirme tamamı için geçerli değildir¹⁶⁸. Bu nedenle, konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin tümü değil, yalnızca kiracıyı koruyan emredici hükümler derhal yürürlüğe girmektedirler¹⁶⁹.

¹⁶⁷ **Hatemi**, İntikal, s. 24, 25; **Baysal**, s. 230, 236; **Baysal**, Armağan, s. 497-499; **Murat M. İnceoğlu**, “Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK m. 346)”, Prof. Dr. Belgin Erdoğan’a Armağan, (der. Murat M. İnceoğlu), Der Yayınları, İstanbul 2011, s. 682. Kira sözleşmesi ile ilgili emredici kuralların, mutlak şekilde kamu yararı gözetip, kamu düzenini ilgilendirmediği, emredicilik ile kamu düzenine ilişkin olmanın farklı kavramlar olduğu, kiracı yararına olan hükümlerin kamu düzenine ilişkin olup olmadığının ayrı ayrı belirlenmesi gerektiği yönünde bkz. **Acar**, Şerh, s. 21 vd., N. 71 vd. Kiracının korunmasının mutlak şekilde eBK'nin yürürlüğünde kurulan bir kira sözleşmesine TBK'nin uygulanmasını gerektirecek kamu yararı oluşturmadığı yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 8. GKHK gibi TBK m. 339 vd. hükümlerinin de kural olarak kamu düzeniyle ilgili olduğunun söylenebileceği ve bunun kabulü doğrultusunda TBKYUK m. 2 hükmü karşısında TBK m. 339 vd. hükümlerinin geçmişe etkili olarak uygulanabileceği yönünde bkz. **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1233.

¹⁶⁸ TBK m. 347/I-II'de belirli ve belirsiz süreli kiralar açısından kiraya verene sözleşmeyi sebep göstermeksizin sona erdirmeye imkânı tanınmıştır. TBKYUK m. 1/c. 2 hükmünde ise eBK'nin yürürlüğünde kurulup TBK zamanında varlığını sürdüren kira sözleşmelerinde temerrüt, sona erme ve tasfiye ilişkileri bakımından derhal uygulanma ilkesi benimsenmiştir. Bu doğrultuda TBK m. 347 hükmü derhal yürürlüğe girecek düzenlemeler arasına girmiştir. Ancak TBK m. 347/I, c. 3'ün derhal yürürlüğe girmesinin kiracı bakımından doğuracağı olumsuz sonuçların engellenmesi amacıyla, TBKYUK Geçici m. 2 ile yürürlüğü ertelenmiştir. Buna göre, “(1) Bu Kanunun 1 inci maddesinin son cümlesi hükmü bir defaya mahsus olmak üzere, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce Türk Borçlar Kanununun 347 nci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl, on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır”. Konuya ilişkin ayrıntılı değerlendirmeler için bkz. **Baysal**, s. 242, 243; **Gümüş**, Kira, s. 10 vd.

¹⁶⁹ Örneğin kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 344, 345'in kiracıyı koruyan emredici hükümler olduğu ve derhal yürürlüğe gireceği yönündeki görüş için bkz. **İnceoğlu/Baş**, s. 542, 543. Aynı sonucu kiracı aleyhine düzenleme yasağı getiren TBK m. 346 için kabul eden görüş için bkz. **İnceoğlu**, s. 682, 683; aynı yönde bkz. **Baysal**, s. 241, 242. Kiracı yararına olan hükümlerin kamu düzeninden olup olmadığının belirlenmesini konut ve işyeri kiralara açısından ayrı ayrı ele alan ve TBK m. 342, 344, 345, 346'nın emredici olmasına rağmen yürürlük hukuku açısından işyeri kiralalarında kamu düzeninden olmadığı yönünde bkz. **Acar**, Şerh, s. 21, 22, N. 72, 73, 74. Konuya ilişkin olarak bkz. Yrg. 6. HD, E.2013/691, K.2013/3827, T.5.3.2013: “Yazılı sözleşmenin varlığı kabul edilse bile davalıya icra takibinden önce 6098 sy. Türk Borçlar Kanunu 315 md. uyarınca yazılı ihtarname gönderilmediği, davalının 6 aylık kira bedeli 8001'yi icra takip tarihi

TBK'nin kira sözleşmesi hükümlerinin yürürlüğü konusunda, TBKYUK dışında, 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun¹⁷⁰ Geçici m. 2 ile düzenleme yapılmıştır. Buna göre, “*Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur*” şeklindedir.

6217 sayılı Yasa Geçici m. 2 hükmü düzenlenirken, TBKT'deki madde numaraları esas alınmıştır. Ancak TBKT'deki madde numaraları TBK'den farklılık taşımaktadır. Bu durumun düzeltilmesi için anılan hüküm, 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun m. 53 ile değiştirilmiştir¹⁷¹. Buna göre, “*31/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. – “GEÇİCİ MADDE 2 – Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme*

olan 03.07.2012 tarihinde yatırmış olduğu 6 aylık kira alacağı yönünden temerrüt olgusunun gerçekleşmediği, kira sözleşmesinde süresinde ödenmediğinde gelecek 6 ayın kirasında muaccel olacağı, belirtilmekte ve davacı tarafından da davaya konu edilmekle beraber, 6098 sy. Türk Borçlar Kanununun 346 md uyarınca, sözleşmedeki muacceliyet şartının geçersiz olacağı, sözleşme yasanın yürürlüğe girmesinden önceki tarihte düzenlenmiş olsa da düzenlemelerin kamu düzeni ile ilgili olduğu, 6101 sy T.B.K yürürlük yasının 1 ve 2 maddeleri nedeniyle 6098 sy yasa hükümleri temerrüde ve muaccelayete ilişkin hükümlerinin dikkate alınması gerektiği. taraflar arasında sözlü kira ilişkisi söz konusu olsa yine temerrüt ve muacceliyet olgusunun söz konusu olmayacağı değerlendirilmiştir. Davacı dava dilekçesinde taşınmazdan tahliyesini istediği akdin feshini talep etmediği de görülmekte olup mevcut koşullarda davanın reddi gerekmiştir” (www.hukukturk.com-cevrimici).

¹⁷⁰ RG, T 14.04.2011, S 27905.

¹⁷¹ RG, T 12.07.2012, S 28351.

serbestîsi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır". 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükümünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun m. 53 ile madde numaralarının düzeltilmesi yanında kapsamdan TBK m. 347 çıkarılmıştır.

6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükümünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun m. 53 kapsamındaki düzenlemelerin yürürlüğünü, kiracı tarafın tacir veya tüzel kişi olup olmadığı ve işyeri kirasının varlığı noktasından hareketle sekiz yıl süre ile ertelemiştir. Hükümde tacir kiracı açısından gerçek veya tüzel kişi ayrımı yapılmamıştır¹⁷². Tacir sıfatını haiz tüm gerçek veya tüzel kişiler ile tacir olması aranmaksızın tüm özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin kiracı olduğu işyeri kiralari anılan hükmün kapsamındadır. Dolayısıyla tacir sıfatını taşımayan gerçek kişilerin örneğın bir esnafın kiracı olduğu işyeri kirası sözleşmelerinde anılan yürürlük hükmü uygulama alanı bulmayacaktır¹⁷³. Dikkati çeken diğeri bir nokta, yürürlük hükmünün işyeri kiralari açısından çatılı–çatısız ayrımı yapmamış olmasıdır¹⁷⁴.

Hükümde, yürürlüğü ertelenen maddeler yerine sözleşme hükümlerinin, sözleşmede düzenleme bulunmaması halinde ise eBK'nın uygulanacağı düzenlenmektedir. Ancak eBK'nın uygulanması bir takım sorulari beraberinde getirmektedir. GKHK hükümlerinin kiracı lehine nisbî emredici niteliği karşısında, anılan Yasanın uygulama alanına giren kira sözleşmelerinde tarafların içerik belirleme serbestîsi kısıtlıdır. Bunun yanında, yürürlüğü ertelenen bazı maddelerin karşılığı GHKH'de bulunmaktadır (TBK m. 346, 354 gibi). Ancak hükmün ifadesi, kira sözleşmesine uygulanacak kurallar açısından öncelikle taraf düzenlemelerini ikincil olarak da eBK düzenlemelerini esas almaktadır. Bu bakış açısı ile GKHK'ye tâbi kira sözleşmelerinde sekiz yıllık erteleme süresi içinde eBK hükümlerinin uygulanacağı

¹⁷² **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1237.

¹⁷³ **Gümüş**, Kira, s. 15; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1237.

¹⁷⁴ **Gümüş**, s. 274; **Gümüş**, Kira, s. 16; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1236.

sonucu çıkmaktadır. Ancak doktrinde, karşılığı GKHK’de bulunan ve yürürlüğü ertelenen hükümlerin kapsamına giren uyuşmazlıklarda yine GKHK’nin uygulanması gerektiği savunulmaktadır¹⁷⁵. Kanımızca da, sorunun başka bir şekilde çözülmesi mümkün görülmemekte ise de, GKHK’nin yürürlükten kaldırıldığı göz önüne alındığında sekiz yıllık erteleme süresi içinde konu hakkında tartışmalar devam edecektir¹⁷⁶.

c. TBK Kira Sözleşmesi Düzenlemelerindeki Yenilik ve Değişiklikler

(1) Genel Olarak

Kira sözleşmesi düzenlemeleri, eBK’den farklı olarak; TBK’de tek metinde toplanmıştır. Ancak bu durum, İsvBK göz önünde tutularak düzenlenen bazı yeni hükümler dışında¹⁷⁷ GKHK’nin “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” olarak TBK kapsamına alınmasından öteye gitmemektedir. TBK’de kira sözleşmesi düzenlemelerine ilişkin ilk ayırım “*Genel Hükümler*” başlığını taşımaktadır. Anılan hükümler, tüm kira sözleşmeleri için uygulama alanı bulmakta; bununla birlikte yalnızca konut ve çatılı işyeri kiraları için düzenlenen özel nitelikli hükümler de içermektedir (TBK m. 301/c. 2, 316/II, c. 1, 316/III, 315/II, 322/II)¹⁷⁸. Konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin uygulama alanı, kiralananın bulunduğu yer açısından

¹⁷⁵ Geçiş döneminde eBK’nin yanında GKHK’nin uygulanması gerektiğini savunan ve Geçici m. 2’de yalnızca eBK’nin ifade edilmesini ihmâli yasa boşluğu olarak değerlendiren görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 16 vd. Aynı şekilde yürürlüğü ertelenen bir kısım hükmün karşılığının GKHK’de yer almasından hareketle anılan yasal atfın GKHK’yi de kapsar şekilde anlaşılması gerektiği yönünde bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 363.

¹⁷⁶ Yürürlükten kaldırılmış ve kendisine atıf yapılmamış GKHK’nin uygulanmasının kolay ve uygun olmadığı yönünde bkz. **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1238.

¹⁷⁷ **Aral/Ayrancı**, s. 221; **İnceoğlu**, Kurulma–Yenilenme, s. 245, dn. 2; **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 174, dn. 3. Bunlara örnek olarak; konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanına ilişkin TBK m. 339 (İsvBK m. 253a), bağlantılı sözleşme yapma yasağına ilişkin TBK m. 340 (İsvBK m. 254), kullanma giderlerine ilişkin TBK m. 341 (İsvBK m. 257a-b), kiracının güvence vermesine ilişkin TBK m. 342 (İsvBK m. 257e) gösterilebilir.

¹⁷⁸ **Aral/Ayrancı**, s. 207 vd.; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 183; **Doğan**, Armağan, s. 501. İsvBK’deki benzer durum için bkz. **Higi**, Art. 253a-253b, N. 4; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 2; **Permann**, Art. 253b, N. 1; **Zihlmann**, s. 32, 33.

sınırlandırılmadığı için GKHK'ye oranla genişletilmiş; kullanım amacı açısından sınırlandırıldığı için bu anlamda daraltılmıştır¹⁷⁹.

Çalışmamızın bu bölümünde TBK'nin kira sözleşmesi genel hükümleri ve konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri ile getirilen yenilik ve değişiklikler üzerinde durulacaktır. Ürün kirası konumuz kapsamında yer almadığı için bu tür değerlendirmemiz dışındadır. Bunun yanında, kira sözleşmesinin TBK'nin yeni düzenlemeleri ile en fazla değişiklik ve yenilik yarattığı alanlardan biri olduğu¹⁸⁰ göz önüne alındığında, bu çalışma kapsamında konu yalnızca ana hatları ile ele alınacaktır.

(2) İçerik Bakımından

i. Genel Hükümler

Bu başlık altında TBK'nin kira sözleşmesi düzenlemeleri, konumuzun sınırları içinde sistematik takip edilerek genel olarak değerlendirilmeye çalışılacaktır. Genel hükümler arasında, düzenlenmesinde İsvBK m. 255'nin göz önüne alındığı ve eBK'nin yürürlüğünde karşılığı olmayan ilk hüküm “*Kira süresi*” başlıklı TBK m. 300'dür. Hükümle kira sözleşmesi süresinin belirli ve belirli olmaması açısından ikiye ayrılmıştır. Kararlaştırılan sürenin geçmesi ile herhangi bir bildirim olmaksızın kendiliğinden sona erecek kira sözleşmeleri belirli süreli olarak ifade edilmiştir¹⁸¹. Ancak belirli süreli kira sözleşmelerinin sona ermesi konusundaki esas mutlak

¹⁷⁹ Aral/Ayrancı, s. 208; İnceoğlu, Kurulma–Yenilenme, s. 247; Başaran, s. 58; Burcuoğlu, Armağan, s. 27; Acar, s. 3686; Doğan, Armağan, s. 507; Doğan, s. 32. Uygulama alanının kiralananın bulunduğu yer açısından genişlemesinin yanında, kiralananı kullanım amacı açısından sınıflandırılması doğrultusunda GKHK'ye göre daraldığı yolunda bkz. Gümüş, Kira, s. 22.

¹⁸⁰ İnceoğlu, Kurulma–Yenilenme, s. 247.

¹⁸¹ Gümüş, Kira, s. 42; Doğan, Armağan, s. 502; Doğan, s. 24; Yavuz/Özen/Acar, s. 187; Aral/Ayrancı, s. 271; Erzurumluoğlu, s. 86; Aydın, Sona Erme, s. 48, 63; Acar, Şerh, s. 103, 104, N. 12-18; Gümüş, s. 285; Lachat/Stoll, s. 288, N. 2.1; Higi, Art. 255, N. 26; Vorbem. zu Art. 266-266o, N. 2; Art. 266, N. 4; Permann, Art. 255, N. 1, 6, Art. 266, N. 1; SVIT-Kommentar, Art. 255, N. 4, 6. 8; Basler/Weber, Art. 255, N. 2.

olmayıp, konut ve çatılı işyeri kiralama için geçerli değildir¹⁸². Bu belirlemenin dayanağını TBK m. 347/I, c. 1, 2'nin “*Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez*” şeklindeki ifadesi oluşturmaktadır¹⁸³. TBK m. 300/II uyarınca, belirli süreli olanlar dışındaki tüm kira sözleşmeleri, belirsiz süreli olarak kabul edilmiştir¹⁸⁴. Bu tür kira sözleşmelerinin hangi tarihte sona ereceği belirsiz olup; sona erme için kural olarak fesih dönem ve sürelerine uyularak yapılacak bildirim varlığı zorunludur¹⁸⁵.

Türk Borçlar Kanunu ile kira bedeli dışındaki ödeme yükümlülüklerine ilişkin yeni bir terminoloji yaratılmıştır¹⁸⁶. “*Yan giderlere katlanma borcu*” başlıklı TBK m. 303 “*Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür*” şeklinde düzenlenmiş ve kira sözleşmesine özgü yan gider kavramı yasada yerini almıştır¹⁸⁷. TBK m. 303 doğrultusunda, yan gider kavramının, kiralananın kullanımı ile bağlantılı giderlerden

¹⁸² **Acar**, Şerh, s. 105, N. 20, s. 108, N. 35; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 589; **Doğan**, s. 61-67, 300; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 293; **Gümüş**, Kira, s. 250; **Erzurumluoğlu**, s. 107, 108; **Aral/Ayrancı**, s. 278; **Akyiğit**, s. 124-127.

¹⁸³ **Gümüş**, Kira, s. 309-313; **Gümüş**, s. 405-407; **Ahu Ayanoglu Morali**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi, **BAÜHFHKHD**, C. 9, S. 103-104, Y. 2013, s. 110-116. Anılan düzenlemenin çelişki yarattığı ve TBK m. 300 hükmüne “*kanundaki istisnalar dışında*” ibaresinin eklenmesi gerektiği yönünde bkz. **Doğan**, Armağan, s. 502.

¹⁸⁴ **Gümüş**, Kira, s. 44; **Acar**, Şerh, s. 106, N. 25; **Aydın**, Sona Erme, s. 46. Açık veya örtülü olarak süre belirlenmeyen ve belirli süreli yapıp da süre sona erdiği halde taraflarca devam ettirilen kira sözleşmelerinin belirsiz süreli olduğu yönünde bkz. **Belen**, s. 117.

¹⁸⁵ **Acar**, Şerh, s. 106, N. 25. Bunun yanında olağanüstü fesih ve ikale sözleşmesi ile de sona erebileceği yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 44.

¹⁸⁶ Yan Gider ve teknik anlamıyla masraf (gider) ayrımı için bkz. **Alper M. Gümüş**, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler”, **BAÜHFHKHD**, C. 9, S. 103-104, Y. 2013, s. 9 (Yan Gider); **Seda Öktem Çevik**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca, Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi”, **BATİDER**, C. XXVIII, S. 2, 2012/Haziran, s. 210 vd. (Gider); **Gümüş**, Kira, s. 91, 92. Konuya ilişkin olarak asıl gider (masraf) ve yan gider ayrımı için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 433. Gider kavramı için bkz. **Burak Özen**, Haksız Zilyetlikte İade, Beta Yayınevi, İstanbul 2003, s. 288-306.

¹⁸⁷ Yan gider kavramı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Öktem Çevik**, Gider, s. 210-217; **Gümüş**, Kira, s. 91-96; **Gümüş**, Yan Gider, s. 8-16; **Acar**, Şerh, s. 171, N. 6-8.

oluştugu sonucu çıkmaktadır (TBK m. 303, 341)¹⁸⁸. Kiralanan yararına yapılan gider bu kapsamda değerlendirilmez. Anılan bu borç, kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kullanma ve yararlanmaya elverişli tutma borcunun tamamlayıcısı olarak değerlendirilmektedir¹⁸⁹. Bu giderler kiralananın bakım giderlerinden bir bölümünü oluşturacaktır¹⁹⁰.

Türk Borçlar Kanununda, eBK'den farklı olarak; kiraya verenin sorumluluğu, ayıpların ortaya çıkış anı ve ağırlığı açısından; teslim anındaki–sonraki ve önemli-önemsiz ayrımı üzerinden şekillenmiştir. Önemli ve önemsiz ayrımı, hem teslim anındaki hem sonradan ortaya çıkan ayıplarda, kiracının haklarını kullanmasında belirleyici olmasına rağmen tanımlanmamıştır¹⁹¹. eBK'dan farklı olarak, teslim anında önemli ayıbın varlığı halinde, genel hükümlere yapılan atıfla, kiracının karşılıklı sözleşmelerde borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlerden yararlanabileceği düzenlenmiştir (TBK m. 305/I). TBK m. 305/II ve 306/II birlikte değerlendirildiğinde, kiralanda kullanıma elverişliliği önemli ölçüde etkileyen veya ortadan kaldıran ayıpların önemli olduğu sonucu çıkmaktadır¹⁹².

¹⁸⁸ **Öktem Çevik**, Gider, s. 210; **Gümüş**, Kira, s. 91-92; **Gümüş**, Yan Gider, s. 9; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 432; **Acar**, Şerh, s. 171, N. 8, 13-16; **Higi**, Art. 257a, N. 7 vd.; **SVIT-Kommentar**, Art. 257-257b, N. 11; **Lachat/Stoll**, s. 152, N. 1.1 vd.; **Permann**, Art. 257b, N. 1; **Heinrich**, OR 257-257c, N. 9; **Zihlmann**, s. 50; **Basler/Weber**, Art. 257a, N. 1.

¹⁸⁹ **Basler/Weber**, Art. 257a, N. 1; **Gümüş**, Kira, s. 92; **Gümüş**, Yan Gider, s. 9-10.

¹⁹⁰ Doktrinde yan gider kavramının kapsamı konusunda görüş birliği bulunmamaktadır. Yan gider kavramının, temizlik-bakım, kullanma giderleri, koruma-onarım giderlerini kapsadığı yolundaki görüş için bkz. **Doğan**, Armağan, s. 504. Aksi görüş için bkz. **Öktem Çevik**, Gider, s. 212.

¹⁹¹ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 388; **Ayanoğlu Morali**, Tasarı, s. 163, 164; **Gümüş**, Kira, s. 112, 113; **Murat M. İnceoğlu**, “Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, **BAÜHFHKHD**, C. 9, S. 103-104, Y. 2013, 54 (Ayıp).

¹⁹² **Gümüş**, s. 319, 323; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 54-55; **Aral/Ayrancı**, s. 237; **Gümüş**, Kira, s. 112, 113, 123; **Ayanoğlu Morali**, Tasarı, s. 163; **Lachat/Stoll**, s. 79, N. 2.5; **Eugen David**, “Rechte und Pflichten der Parteien bei Mängeln der Mietsache”, in *Das Neue Mietrecht*, (hrsg. Yvo Hangartner), Veröffentlichungen des Schweizerischen Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St Gallen, Bd 33, St Gallen 1991, s. 56 vd.; **Werner Wichser**, “Mangelhafte Mangelregelung im Mietrecht”, **SJZ** 89/1993, s. 248; **Higi**, Art. 258, N. 43-45; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 52; **Heinrich**, OR 258, N. 7; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 388; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 2; **Züst**, s. 18; **Sezer Çabri**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s. 116, (Ayıp); **Yavuz/Özen/Acar**, s. 194; **Acar**, Şerh, s. 190, N. 25-31. eBK açısından aynı yönde bkz. **Cahit M. Günel**, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2010, s. 51.

Ayıba ilişkin hükümler arasında eBK’de olmayıp TBK’de düzenlenen bir başka yenilik de kiracının seçimlik hakları açısından getirilen iki ayrı sınırlamadır (TBK m. 306/III-IV)¹⁹³. Anılan sınırlamalar TBK m. 306/III ve IV’te “*Kiraya veren, kiralananındaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirebilir. – Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir*” şeklinde düzenlenmiştir. Dikkat edilirse TBK m. 306/III’teki sınırlama, kiracının ayıbın giderilmesi olarak kullandığı seçimlik hakkının uygun sonuç doğurmasını, daha elverişli bir sonuç olan “*ayıpsız benzerinin verilmesi*” ile engellemektedir¹⁹⁴. İkinci sınırlama ise kiraya verenin zararı gidermesi ve ayıpsız benzeri vermesi ile seçimlik hakların kullanılmasına engel olmaktadır (TBK m. 306/IV)¹⁹⁵. Konuya konut veya çatılı işyeri kiralari açısından bakıldığında, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesinin uygulamada kolaylıkla gerçekleştirilebileceğini söylemek mümkün görünmemektedir. Özellikle konut veya çatılı işyerinin taşınmaz niteliği taşıdığı durumlarda, aynı özelliklere ve konuma sahip benzerinin bulunması oldukça güçtür¹⁹⁶.

Kira sözleşmesi devam ederken, üçüncü kişinin kiralanan üzerinde mülkiyet hakkı kazanmasına ve sonucuna ilişkin TBK m. 310/I de içerik açısından eBK’de yer almayan yeni bir düzenlemedir. Kira sözleşmesinin yasal devrinin düzenlendiği¹⁹⁷

¹⁹³ Türk Borçlar Kanunu m. 306/III-IV uyarınca, kiraya verene malın ayıpsız benzerini vermek suretiyle kiracının diğer seçimlik haklarını kullanmasını önleme imkânı tanındığı yönünde bkz. **İnceoğlu**, Ayıp, s. 85; **Çabri**, Ayıp, s. 318-323.

¹⁹⁴ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 200; **Gümüş**, Kira, s. 134; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 406.

¹⁹⁵ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 200, 201; **Gümüş**, Kira, s. 134, 135.

¹⁹⁶ **Aral/Ayrancı**, s. 236. Hükümün öncelikli uygulama alanının taşınır kiralalarında söz konusu olacağı yönünde bkz. **Basler/Weber**, Art. 259c, N. 1; **Higi**, Art. 259c, N. 7; **SVIT-Kommentar**, Art. 259c, N. 3, 4. TBK m. 306’nın gerekçesinde yer alan “*Kiracının maddenin birinci ve üçüncü fıkralarında öngörülen değiştirme hakkını kullanabilmesi için, kiralananın misli eşya (mal) niteliği taşıması gerektiğinde bir duraksama yoktur*” ifadesinin eleştirisi için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 406. Hükümün daha çok taşınır düşünülerek kabul edildiği ancak nadiren taşınmaz kiralalarında da gündeme gelebileceği, alışveriş merkezi kiralalarında buna benzer örneklerle karşılaşılabileceği yönünde bkz. **İnceoğlu**, Ayıp, s. 86.

¹⁹⁷ **Özen**, Devir, s. 95 vd.; **Altınok Ormancı**, Kiralananın El Değiştirilmesi, s. 135, 136; **Çabri**, El Değiştirme, s. 164; **Gümüş**, Kira, s. 149; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 420; **Aral/Ayrancı**, s. 240; **Hürlimann-Kaup**, s. 232, N. 576; **Acar**, Şerh, s. 307, N. 63; **SVIT-Kommentar**, Art. 261-261a, N. 9; **Basler/Weber**, Art. 261a, N. 4; **Higi**, Art. 261-261a, N. 16, 22; **Şener**, s. 13, 14.

TBK m. 310/I hükmü uyarınca¹⁹⁸, yeni malik, kendiliğinden ve ileriye etkili olarak taraf haline gelmektedir¹⁹⁹. Aynı prensip, TBK m. 311 uyarınca, üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkı ile bağdaşmayan sınırlı aynî hak²⁰⁰ sahibi olması durumunda da kıyasen uygulama alanı bulur. Konuya ilişkin düzenleme eBK’de de yer almakla birlikte, sistem tümüyle TBK’den farklıdır. Buna karşılık, GKHK’de, kira sözleşmesi süresi içinde kiralananın devrine bağlanan sonuç, TBK ile aynı esasa dayanmaktadır²⁰¹.

818 sayılı eBK’nin kapsamına giren kira sözleşmelerinde, konuya ilişkin düzenleme m. 254/I-II hükmünde yer almaktaydı. Hükümde, kiralananın devrine bağlanan sonuç, taşınır ve taşınmaz kiralaları açısından ayrı ayrı ele alınmıştı. Taşınır kiralalarına ilişkin eBK m. 254/I uyarınca, kiracı, sözleşme kurulduktan sonra kiralananı devralan yeni malike karşı hakkını ileri sürememekte idi²⁰². Kiracının kullanma ve yararlanma hakkını yeni malike karşı ileri sürebilmesi ancak onun bu durumu kabulü ile mümkündür²⁰³. Kira sözleşmesinin devamının kabul edilmemesi halinde, kiracı

¹⁹⁸ Türk Borçlar Kanunu m. 310/I hükmünün uygulanabilmesi için sözleşmenin kurulmasının yeterli olmadığı, zilyetliğin devrinin de gerektiği yönünde bkz. **Özen**, Devir, s. 100; **Gümüş**, Kira, s. 148; **Gümüş**, s. 332; **Altınok Ormancı**, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 128, 129; **Higi**, Art. 261-261a, N. 12, 13; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 420; **Permann**, Art. 261a, N. 4; **Aral/Ayrancı**, s. 241. Aksi görüş için bkz. **Şener**, s. 12; **Basler/Weber**, Art. 261, N. 2; **Acar**, Şerh, s. 294, N. 22 vd.; **Özdemir**, s. 162; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 213; **Hürlimann-Kaup**, s. 230 vd., N. 572-574; **Çabri**, El Değiştirme, s. 184, 185.

¹⁹⁹ **Şener**, s. 13, 14; **Gümüş**, Kira, s. 149; **Higi**, Art. 261-261a, N. 22; **Hürlimann-Kaup**, s. 232, N. 576; **Acar**, Şerh, s. 307, N. 62; **Basler/Weber**, Art. 261a, N. 4; **SVIT-Kommentar**, Art. 261-261a, N. 9; **Özen**, Devir, s. 95 vd.; **Altınok Ormancı**, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 135, 136; **Çabri**, El Değiştirme, s. 164; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 420; **Aral/Ayrancı**, s. 240; **Pietruszak/Zacharie**, s. 43.

²⁰⁰ Hükümdeki sınırlı aynî hakların kaynak İsvBK m. 261a’ya uygun olarak malik değişikliğine eş değer sonuç doğuran intifa ve oturma hakkı olduğu yönünde bkz. **Ayanoğlu Morali**, Tasarı, s. 168; **Lachat/Stoll**, s. 318, N. 4.1.1; **Gümüş**, Kira, s. 151. İntifa ve oturma hakkının yanında üst hakkının da bu kapsamda değerlendirileceği yönünde bkz. **Higi**, Art. 261-261a, N. 17; **Basler/Weber**, Art. 261a, N. 1; **SVIT-Kommentar**, Art. 261-261a, N. 7.

²⁰¹ 818 sayılı eBK ve GKHK açısından, kiralanan devrinin kira sözleşmesine etkisi konusunda bkz. **Burak Özen**, “Kira Konusunun Devri”, **MÜHFHAD**, C. 16, S. 1-2, Y. 2010, s. 142 vd. TBKT açısından bkz. **Şener**, s. 7 vd.

²⁰² **Gümüş**, Kira, s. 141; **Gümüş**, Adî kira, s. 355; **Tandoğan**, s. 131; **Özen**, s. 167; **Altınok Ormancı**, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 125-126; **Aral**, s. 253; **Çabri**, El Değiştirme, s. 166-167.

²⁰³ Doktrinde, yeni malikin kira ilişkisini kabul etmesinin hukukî niteliği tartışmalıdır. Konuya ilişkin olarak bkz. **Gümüş**, Adî kira, s. 355 vd.; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 30; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 169 vd.; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 418.

yalnızca kiraya verenden olumlu zararının giderilmesi talep edebilirdi²⁰⁴. eBK m. 254/I'in kiracı açısından doğurduğu olumsuz sonuçlar, taşınmaz kiralalarına ilişkin eBK m. 254/II ile esnetilmişti²⁰⁵. Buna göre, taşınmaz kiralalarında, yeni malik, yasal süre ve dönemlere uyarak fesih hakkını kullanabileceği ana kadar, sözleşme ile bağlı olup; kiracının kiralananı kullanmasına ve ondan yararlanmasına katlanmakla yükümlüydü²⁰⁶. Konuya ilişkin GKHK'nin kabul ettiği sistem, eBK'den tamamen farklı idi. GKHK kapsamına giren taşınmaz kiralalarında, kiralananın devrine bağlanan sonuç, sözleşmenin yasal devri idi²⁰⁷. Yeni malikin, kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânı, yasa da belirlenen kişiler ve kendisi için ihtiyaç şartına bağlanmıştı (GKHK m. 7/I, d)²⁰⁸.

Kiracının borçları açısından eBK'nin yürürlüğünde doktrin tarafından varlığı kabul edilen kiracının kiralananın gezilmesine katlanma borcu, TBK'de yasal zemine kavuşmuştur²⁰⁹. eBK'de bulunmayıp TBK'de düzenlenen m. 319/II "*kiracı, bakım, satış veya sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde kiraya verenin veya onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür*" şeklinde ifadesini bulmuştur. Bunun yanında, TBK m. 320/I ile kiraya verene, kira sözleşmesinin devamı sırasında, kiralananında, kiracıdan katlanması beklenebilecek

²⁰⁴ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 170; **Cevdet Yavuz**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yenilenmiş 6. B., Beta Yayınevi, İstanbul 2002, s. 269; **Aral**, s. 253; **Tandoğan**, s. 126; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 31; **Kahveci**, s. 118; **Gümüş**, Adî kira, s. 354; **Çabri**, El Değiştirme, s. 166-167; **Özen**, s. 165; **Aral**, s. 253; **Özen**, Devir, s. 91.

²⁰⁵ **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 33; **Tandoğan**, s. 127 vd.; **Kahveci**, s. 119 vd.; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 171; **Aral**, s. 253; **Hasan Erman**, "Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra İflas Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi", **İÜHM**, C. 50, S. 1-4, Y. 1984, s. 369; **Hasan Ayrancı**, Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri), Yetkin Yayınları, Ankara 2003, s. 73.

²⁰⁶ **Altınok Ormancı**, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 127; **Tandoğan**, s. 126; **Aral**, s. 253-254; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 32, **Ayrancı**, s. 38, 73; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 17. Yeni malikin, kiralananın devri ile yasa gereği sözleşme ile bağlı olup taraf haline geldiği yönünde bkz. **Çabri**, El Değiştirme, s. 168. Yeni malikin kabulü aranmaksızın kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli şekilde bulundurma borcuna yasa gereği katıldığı yönündeki görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 144; **Gümüş**, Adî kira, s. 358. Karşı görüş için bkz. **Özen**, s. 167 vd.; **Özen**, Devir, s. 91 vd.

²⁰⁷ **Özen**, s. 173; **Özen**, Devir, s. 94; **Altınok Ormancı**, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 127; **Tandoğan**, s. 137; **Aral**, s. 256; **Gümüş**, Kira, s. 145; **Gümüş**, Adî kira, s. 358.

²⁰⁸ **Çabri**, El Değiştirme, s. 168-169; **Özen**, s. 173; **Özen**, Devir, s. 94; **Altınok Ormancı**, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 127.

²⁰⁹ **Burcuoğlu**, Armağan, s. 23. Bkz. § II. D.4.b.(2).

yenilik ve değişiklikleri yapma yetkisi tanınmıştır²¹⁰. TBK m. 321/I uyarınca, kiracının kiraya verenin yazılı rızasını alarak kiralananda değişiklik ve yenilik yapabilme yetkisi de eBK’de bulunmayan ve TBK’de yer alan bir yeniliktir.

818 sayılı eBK’de yer almayıp TBK’de düzenlenen diğer yenilik ise kira ilişkisinin devrine²¹¹ ilişkin olup, TBK m. 323/I, c. 1’de “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez*” şeklinde düzenlenmiştir. Kural olarak kiraya veren MK m. 2’ye aykırı olmamak şartı ile rıza vermekten kaçınabilir. İşyeri kiralari açısından kiraya verenin ancak haklı sebeplere dayanarak devre rıza vermekten kaçınabileceği düzenlenmiştir²¹². Haklı sebepler somut olayın şartlarına göre hâkimin takdir yetkisi çerçevesinde belirlenecektir. TBK m. 323/I’de işyeri kiralari açısından çatılı-çatısız ayrımı da yapılmamıştır.

Türk Borçlar Kanunu m. 326 ile düzenlenen takastan feragat yasağı da kiracıyı koruma amacı ile düzenlenmiş bir yeniliktir²¹³. TBK m. 326 “*Kiracı ve kiraya veren, kira sözleşmesinden doğan alacaklarını takas etme hakkından önceden feragat edemezler*” şeklinde ifadesini bulmuştur. Esasen TBK m. 145’de “*Borçlu, takas hakkından önceden de feragat edebilir*” denmekle, önceden feragat hükme bağlanmıştır ancak Yasa koyucu kiracıyı koruma amacı²¹⁴ ile bu temel kurala yalnızca kira sözleşmesinden doğan alacaklar açısından emredici bir istisna getirmiştir²¹⁵. Hükümde taraflara genel bir sınırlama değil, yalnızca kira sözleşmesinden doğan alacaklara özgü bir sınırlama getirilmektedir²¹⁶.

²¹⁰ **Burcuoğlu**, Armağan, s. 23. Bkz. § II. D.4.c.

²¹¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Seçkin Topuz, Ferhat Canbolat**, “Kira İlişkisinin Devri – (Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi”, **TBBĐ**, S. 95, Y. 2005/Temmuz, Ağustos, s. 97 vd.; **Gümüş**, Kira, s. 223 vd.

²¹² Haklı sebeplerin ayrıntılı değerlendirmesi için bkz. **Topuz/Canbolat**, s. 109 vd.

²¹³ Hükümün eleştirisi için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 206, 207.

²¹⁴ Hükümün hem kiracı hem kiraya veren lehine olduğu yönünde bkz. **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 179.

²¹⁵ **Burcuoğlu**, Armağan, s. 25; **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 179.

²¹⁶ Taraflardan birinin başka bir sebeple sahip olduğu alacağını kira sözleşmesinden doğan bir borcu ile takas etme imkânının açık tutulması gerektiği yönünde bkz. **Çavuşoğlu Işıntan**, Tasarı, s. 177.

818 sayılı eBK'nin kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin düzenlemelerinde de önemli yenilikler bulunmaktadır. Bunlardan ilki önemli sebeple feshe ilişkin eBK m. 264'ün kısmen karşılığı olan TBK m. 331'dir. Buna göre, TBK m. 331'in uygulanabilmesi için eBK m. 264'ten farklı olarak kira sözleşmesinin konusu ve süresinin belirli olup olmaması açısından fark gözetilmemiştir²¹⁷. Aynı şekilde “*Olağanüstü fesih*” başlığı altında yer alan diğer bir sebep olan kiracının ölümünde de eBK'nin aksine kiraya verene sözleşmeyi fesih imkânı verilmemiş, onun yerine yalnızca kiracının mirasçılarının bu hakkı kullanabilecekleri belirtilmiştir²¹⁸. Son olarak TBK m. 315 kapsamında, kiracının yan giderleri ödemede temerrüdü halinde, kiraya verene kira sözleşmesini olağanüstü fesih ile sona erdirmeye imkânı tanınmıştır.

Kiralananın geri verilmesi sırasında kiraya veren için bir takım yükümlülükler getiren TBK m. 335 de eBK'de yer almayan yeni bir hükümdür²¹⁹. Buna 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*”. Hükümle kiracı ile kiraya veren arasında olağan kullanımdan kaynaklanmayan eksiklik ve bozukluklar konusunda çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümünde kolaylık sağlanması amaçlanmıştır²²⁰.

²¹⁷ Gümüş, Kira, s. 267.

²¹⁸ Gümüş, Kira, s. 261; Burcuoğlu, Armağan, s. 26.

²¹⁹ Gümüş, Kira, s. 241.

²²⁰ Kiraya verenin geri verme sırasında kiralananı gözden geçirme ve bildirim külfetinin eBK'de yer almamasına rağmen, genel ilkeler doğrultusunda varlığının kabul edildiği yönünde bkz. **Murat Doğan**, “Âdi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, **AÜEHFD**, C. VIII, S. 1-2, Y. 2004, s. 465 vd. (Geri Verme).

ii. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Hükümleri

Konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin TBK'nin metninde yer alması, şekli anlamda bir yeniliktir²²¹. Bu durumu, şekli anlamda bir yenilik olarak almamızın sebebi, düzenlemelerin içerik açısından esasını bazı kurumlar dışında²²², GKHK hükümlerinin oluşturmasıdır²²³. TBK'nin konut çatılı işyeri kirası hükümlerinin GKHK'den farkı; uygulama alanında kendini göstermektedir. GKHK'de, hükümlerin uygulama alanı, kiralanan eşyanın türü, konumu ve fizikî özellikleri açısından sınırlanmıştır (GKHK m. 1)²²⁴. Aynı sınırlamalar ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin uygulama alanında söz konusu değildir (TBK m. 339/I, c. 1)²²⁵. Kiralananın kullanım amacı ve niteliği, konut ve çatılı işyeri olarak kira sözleşmesine konu edilmesine elverişliyse, bu halde konumuna ve taşınmaz olup olmadığına bakılmaksızın konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri uygulama alanı bulacaktır²²⁶. Bu açıdan bakıldığında konut çatılı işyeri kirası hükümlerinin maddî uygulama alanı GKHK'nin uygulama alanından daha geniştir²²⁷. Uygulama alanına ilişkin TBK m. 339, işyerleri açısından çatılı olma şartı getirmekte ve üst sınırı altı ay olan geçici kullanıma özgü taşınmaz kiralalarını kapsam dışında bırakmaktadır²²⁸.

²²¹ Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § I.B.3.

²²² Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § I.B.3.

²²³ **Gümüş**, s. 275; **Gümüş**, Kira, s. 21; **Erzurumluoğlu**, s. 83; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 18; **Doğan**, Armağan, s. 501; **Başaran**, s. 57, 58; **Acar**, s. 3685, 3686; **İnceoğlu**, Kurulma Yenilenme, s. 245, 246; **Aral/Ayrancı**, s. 207; **Akıncı**, s. 40 vd.

²²⁴ Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § I.B.2.

²²⁵ **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1239-1241; **Acar**, s. 3686; **Gümüş**, Kira, s. 22, 23; **Doğan**, Armağan, s. 507; **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 247 vd.; **Gümüş**, s. 276; **Honsell**, s. 201; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 1, 4; **Aral/Ayrancı**, s. 222; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 91, 92; **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 4; **Lachat/Stoll**, s. 31, N. 4.21, s. 33, N. 4.3.1; **Permman**, Art. 253b, N. 2, 10; **Heinrich**, OR 253a, N. 2. Çalışmamızda kiralananın kullanım amacı doğrultusunda yapılan ayırım için için bkz. § I.A.2.b.(1).

²²⁶ Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § I.A.1,3 ve § I.C.1.

²²⁷ Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § I.A.1,3 ve § I.C.1.

²²⁸ Konuya ilişkin ayrıntılı açıklamalarımız için bkz. § I.C.1.a.

Kiracının korunması düşüncesine dayanan “Bağlantılı Sözleşme” başlıklı İsvBK m. 254’ün karşılığı TBK m. 340 da yeni bir düzenlemedir²²⁹. TBK m. 340 “Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir” şeklinde ifadesini bulmuştur. Hükümde, kira sözleşmesinin kurulması ve devamı için kiracının, yararına ve kiralananın kullanımı ile doğrudan ilgisi olmayan bir borç altına girmesi halinde, kira sözleşmesinin geçerli, anılan borcun kaynağı hukukî işlemin²³⁰ kesin hükümsüz olacağı düzenlenmektedir²³¹.

Türk Borçlar Kanunu m. 340 ile kiracının korunması, kira sözleşmesinin kurulması veya devamı için kendisine menfaat sağlamayan bir hukukî işlemin tarafı olmasının hüküm ve sonuç doğurmasının engellenmesi ile sağlanmıştır²³². Dolayısıyla, hükümde düzenleme konusu yapılan kesin hükümsüzlük yalnızca bağlantılı sözleşme açısından geçerlidir²³³, kira sözleşmesi diğer emredici geçerlik şartlarını taşıdığı sürece hüküm ve sonuçlarını doğurur. TBK m. 340’ın karşılığı İsvBK m. 254’e göre, kiracının kira sözleşmesinin kurulması ve devamı için yaptığı hukukî işlemin tarafı

²²⁹ **Murat M. İnceoğlu, Ece Baş**, “Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı”, **İÜHFİM**, C. LXX, S. 2, Y. 2012, s. 165 (Bağlantılı Sözleşme); **Gümüş**, Kira, s. 48; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 28.

²³⁰ Hükümde yer alan “sözleşme” ifadesinin kaynak isvBK m. 254’e uygun olarak “hukukî işlem” olarak okunması gerektiği yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 48; **Gümüş**, s. 288; **İnceoğlu/Baş**, Bağlantılı Sözleşme, s. 165. Bağlantılı işlem olarak anlaşılması gerektiği yönünde bkz. **Kahveci/Aydoğdu**, s. 541; **Faruk Acar**, “Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence”, **BAÜKHD**, C. 9, S. 103-104, Y. 2013, s. 163 (Güvence). Kavramı geniş yorumlamak gerektiği yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 265.

²³¹ **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 248; **Başaran**, s. 63; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 267; **Acar**, s. 3686; **Gümüş**, Kira, s. 53.

²³² **İnceoğlu/Baş**, Bağlantılı Sözleşme, s. 165; **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 248; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 28; **Aral/Ayrancı**, s. 223; **Uygur**, s. 1809; **Yavuz**, s. 227; **Acar**, Güvence, s. 164. Bu husus hükmün gerekçesinde (TBK m. 339), “818 sayılı Borçlar Kanununun 20 nci maddesi anlamında her zaman ileri sürülebilen ve hâkim tarafından re’sen nazara alınması gereken kesin hükümsüzlük söz konusudur, burada geçersiz olan bağlantı sözleşmesidir. Kira sözleşmesi geçerliliğini korur, yani kısmi geçersizlik söz konusudur” şeklinde ifade edilmiştir.

²³³ **Gümüş**, Kira, s. 53. Bağlantılı hukukî işlem kesin hükümsüzlük yaptırımına tâbi olacak, kira sözleşmesi ise geçerliliğini koruyacaktır. Bu sonucun kısmî hükümsüzlük anlamında olduğu yönünde bkz. **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 248; **Başaran**, s. 63; **Acar**, Güvence, s. 164; **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 183; **İnceoğlu/Baş**, Bağlantılı Sözleşme, s. 177.

kiraya veren dışında üçüncü kişi de olabilir²³⁴. TBK m. 340 hükmü, kaynak İsvBK m. 254'e uygun olarak, işlemin tarafını kiraya veren dışında üçüncü kişileri de kapsar şekilde anlaşılmalıdır²³⁵.

Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesi genel hükümleri arasında yer alan “*yan giderleri ödeme borcu*” (TBK m. 303), konut ve çatılı işyeri kiralari açısından “*kullanma giderleri*” başlığı altında TBK m. 341/I'de düzenlenmiştir. Buna göre, “*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür*”²³⁶. Yan giderlerin ödenmesi, TBK m. 303'de, kiraya verenin borcu iken, TBK m. 341'de kullanma giderleri ifadesiyle kiracının borcu olarak düzenlenmiştir²³⁷. Hükümde, kiracının kiralananı kullanma ve ondan yararlanmasına ilişkin, kısaca doğrudan kullanım ile ilgili giderler düzenlenmiştir²³⁸. Buna ek olarak kiraya veren, kiracının kira bedeli dışındaki giderleri ödememesi halinde, eBK'de bulunmayan bir korumaya TBK m. 315'de yer alan kira sözleşmesini sona erdirme imkânı ile kavuşmuştur²³⁹. Böylece Yargıtay'ın, kiracının kira bedeli dışındaki ödeme borçlarına aykırı davranması karşısında kiraya verenin

²³⁴ **SVIT-Kommentar**, Art. 254, N. 24; **Permann**, Art. 254, N. 4; **Higi**, Art. 254, N. 28; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 267; **Gümüş**, Kira, s. 48; **Gümüş**, s. 288.

²³⁵ **Gümüş**, Kira, s. 48; **Başaran**, s. 63; **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 249; **Yaşar**, Tasarı, s. 183; **İnceoğlu/Baş**, Bağlantılı Sözleşme, s. 175; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 269.

²³⁶ TBK'de yer alan yan gider ifadesinin kullanma giderlerini de kapsayan geniş bir anlam taşıdığı yönünde bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 432. TBK m. 341'de ifadesini bulan kullanma giderinin teknik anlamda yan gider olmayıp daha geniş kapsamlı olduğu, kiracının kiralananı kullandığı sırada oluşan kişisel ve ailevi ihtiyaçları için yaptığı masrafları da kapsadığı, elektrik enerjisi veya ısınma bedelinin buna örnek teşkil ettiği yönünde bkz. **Acar**, Şerh, s. 170, N. 5.

²³⁷ Konut ve çatılı işyeri kiralalarında yan giderlerin, TBK m. 341'in ifadesi doğrultusunda; ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderleri ile sınırlı olduğu yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 98; **Gümüş**, Yan Gider, s. 13. KMK kapsamında ödenmesi gereken ortak giderlerin de kullanıma ilişkin oldukları ölçüde bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği yönünde bkz. **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 176. KMK anlamında ortak giderlerin bazı yan giderleri kapsayabileceği yönünde bkz. **Öktem Çevik**, Gider, s. 221.

²³⁸ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 432; **Gümüş**, Kira, s. 97 vd.; **Gümüş**, Yan Gider, s. 13. Hükümde kullanma giderlerinin kiraya verene yüklenmiş olması gerektiği yönünde bkz. **Öktem Çevik**, Gider, s. 218, dn. 42; **Yaşar**, Tasarı, s. 185.

²³⁹ **Gümüş**, Kira, s. 277.

kira sözleşmesini sona erdiremeyeceği görüşünü benimseyen kararları, TBK'nin kabulüyle geçerliliğini yitirmiştir²⁴⁰.

“*Kiracının güvence vermesi*” başlıklı TBK m. 342 farklı yönler barındırmakla birlikte kaynak İsvBK. 257e göz önünde bulundurularak düzenlenmiş ve TBK'nin kabulü öncesi karşılığı bulunmayan yeni bir hükümdür²⁴¹. Hükümde kiracının güvence verme borcunun varlığı taraf iradelerine bırakılmış, yasal bir borç olarak düzenlenmemiştir²⁴². Kiracının, kiralananı hasara uğratması, kira bedeli veya yan giderleri ödememesi özetle sözleşmeye aykırı davranışları sonucu kiraya verene zarar vermesi sık rastlanan bir durumdur. Kiraya veren açısından bu elverişsiz durum, kiracıdan sözleşmenin kurulması sırasında veya sonrasında²⁴³ alınan güvence ile giderilmektedir²⁴⁴. Özetle, kiraya verenin alacaklarının ödenmemesi riskine karşılık güvence alınmaktadır²⁴⁵. Bu yönüyle, güvencenin, kiraya veren açısından kredi veya ekonomik yarar sağlama amacı yoktur²⁴⁶. Ancak çoğunlukla kiraya veren, güvenceden haksız kesintiler yapmakta veya tümüyle kiracıya iade etmemektedir²⁴⁷. Anılan riskleri bertaraf etmek için TBK m. 342 hükmü ile güvenceye ilişkin bir

²⁴⁰ **Doğan**, Armağan, s. 504. Konuya ilişkin olarak bkz. Yrg. 12. HD, E.1986/564, K.1985/6928, T. 22.01.1986: “*Kira aktinde yakıt giderinin kiracıya ait olduğunun yazılı oluşu borcun kira parasından madut olduğunun kabulüne elverişli bulunmadığı, bunun kira bedeli olduğuna dair bir kayıt olmadığı gibi, belirli bir miktarı da ihtiva etmediği düşünülmeden tahliye kararı verilmesi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenle yerinde görüldüğünden mercii kararının İİK'nun 366 ve HUMK'nun 428 inci maddeleri uyarınca, bozulmasına, 22.1.1986 gününde oybirliğiyle karar verildi*” (www.hukukturk.com-cevrimici). 818 sayılı eBK'nin yürürlüğünde konuya ilişkin değerlendirmeler için bkz. **Talih Uyar**, “Kiralanan Taşınmazın “Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)” Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi (İİK mad. 269c)”, **ABD**, S.1, Y. 67, 2009/Kış, s. 76-77.

²⁴¹ **Acar**, Güvence, s. 165; **Aydoğdu**, s. 2-6; **Murat M. İnceoğlu**, **Ece Baş**, “Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu”, **BATİDER**, C. XXVII Sa. 1'den Ayrı Bası, s. 112-114 (Depozito); **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 250 vd.; **Başaran**, s. 64; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 498; **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 185.

²⁴² **Aydoğdu**, s. 4; **Acar**, Güvence, s. 165.

²⁴³ **Gümüş**, Kira, s. 164; **İnceoğlu/Baş**, Depozito, s. 117.

²⁴⁴ **Aydoğdu**, s. 2-3; **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 250 vd.; **Başaran**, s. 64; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 498; **Gümüş**, Kira, s. 161; **İnceoğlu/Baş**, Depozito, s. 112.

²⁴⁵ **Aydoğdu**, s. 3.

²⁴⁶ **Aydoğdu**, s. 3.

²⁴⁷ **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 185; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 28; **Başaran**, s. 64; **İnceoğlu/Baş**, Depozito, s. 112-113; **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 250 vd. eBK'nin yürürlüğünde, kiraya verenin malvarlığına dâhil olan depozitonun onun iflası halinde geri alınmasının imkânsız veya aşırı güç olduğu, kiraya verenin güvenciyi faizsiz olarak kira süresince kredi olarak kullandığı ve TBK m. 342/II hükmü ile bunun engellendiği yönünde bkz. **Acar**, Güvence, s. 167; **Acar**, s. 3686.

takım sınırlamalar getirilmiştir. Bu sınırlamalar, güvencenin miktarı ve kiraya verenin tek taraflı olarak kesinti yapabilmesinin engellenmesidir²⁴⁸.

Güvence miktarına ilişkin sınırlama²⁴⁹, TBK m. 342/I uyarınca, “*Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz*” şeklinde ifade edilmiştir. İkinci sınırlama ise TBK m. 342/II ve III’te, “*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- 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*” şeklinde düzenlenmiştir. Hükümde, hem kiracı hem kiraya veren açısından güvencenin iadesi veya kesinti yapılmasının koşulları düzenlenmiş; böylece özellikle kiraya verenin haksız kesinti yapmasının önüne geçilmiştir²⁵⁰. Doktrinde, TBK m. 341/I’de yer alan miktara ilişkin sınırlamanın, TBK m. 342/II ile uyumlu olarak yalnızca para ve kıymetli evrakın güvence olarak verildiği durumlarda uygulama alanı bulacağı kabul edilmektedir²⁵¹.

“*Kiracı aleyhine düzenleme yasağı*” başlıklı TBK m. 346 hükmü de kısmen önemli bir yeniliktir²⁵². TBK m. 346, c 1, “*Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında*

²⁴⁸ **İnceoğlu/Baş**, Depozito, s. 114; **Kılıçoğlu**, s. 73; **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 186.

²⁴⁹ Miktarın üç aylık kira bedeli ile sınırlanmasının fazla olduğu görüşünde bkz. **Acar**, s. 3686. Anılan üç aylık kira bedeli sınırlamasının işyeri kiralaları açısından kaldırılması gerektiği yönünde bkz. **Yavuz**, Değerlendirmeler, s. 57. İşyeri kiralaları açısından isabetsiz olduğu yönünde bkz. **Kılıçoğlu**, s. 73, 74; **Gümüş**, Kira, s. 164.

²⁵⁰ **İnceoğlu/Baş**, Depozito, s. 132.

²⁵¹ **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 187; **Gümüş**, Kira, s. 16; **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 251; **İnceoğlu/Baş**, Depozito, s. 114-115; **Aydoğdu**, s. 6.

²⁵² **İnceoğlu**, s. 671; **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 253. Hukukumuz açısından asıl yeniliğin TBK m. 346, c. 2 olduğu yönünde bkz. **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 191. Kira hukuku açısından devrim niteliğinde bir yenilik olduğu yönünde bkz. **Başaran**, s. 65.

başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez” şeklinde ifadesini bulmuştur²⁵³. Hüküm daha geniş kapsamlı olmakla birlikte esasen GKHK m. 16 ile paralel olup²⁵⁴; kiracıya yüklenecek ödeme yükümlülüklerine ilişkin genel nitelikli bir yasak getirmiştir²⁵⁵. TBK m. 346, c. 1’in kapsamına GKHK m. 16 ile yasaklanan hava parasının²⁵⁶ yanı sıra kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında getirilen her türlü ödeme yükümlülüğü yasaklanmıştır²⁵⁷. Bu yasağa aykırılı anlaşmalar, kesin hükümsüzlük yaptırımına tâbidir²⁵⁸. Belirtmek gerekir ki, TBK m. 342 ile açıkça düzenlendiği için hükmün kapsamına güvence verme yükümlülüğü girmez²⁵⁹. Gerçek anlamda yenilik olarak değerlendirilen²⁶⁰, TBK m. 346, c. 2’in “*Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir*” şeklindeki ifadesi ile kira bedelinin zamanında ödenmemesine dayalı ceza ve muacceliyet koşullarına ilişkin anlaşmalar, kesin hükümsüzlük yaptırımına tâbi tutulmuştur²⁶¹. Doktrinde, amaçsal yorumla kira bedeli dışında yan giderlerin ödenmemesine dayalı ceza ve muacceliyet koşullarına ilişkin anlaşmaların da TBK m. 346/c. 2 kapsamında değerlendirilmesi gerektiği savunulmaktadır²⁶².

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun uygulama alanına giren ve yenilenen kira sözleşmelerinde, kira bedelinin belirlenmesi konusunda hukuk yaratma yolu ile uyuşmazlıklar günümüze kadar çözümlenmeye çalışılmıştır²⁶³. Konut ve çatılı işyeri

²⁵³ Türk Borçlar Kanunu m. 346 kapsamında yasaklanan yükümlülüklerin yalnızca ödemeye ilişkin olduğu ve bu yönüyle hükmün başlığının aldatıcı olduğu yönünde bkz. **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 191; **İnceoğlu**, s. 675.

²⁵⁴ **İnceoğlu**, s. 671; **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 253; **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 191; **Gümüş**, Kira, s. 66; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 263. Hükmün karşılığı bulunmadığı yönünde bkz. **Burcuoğlu**, Armağan, s. 35.

²⁵⁵ **İnceoğlu**, s. 671.

²⁵⁶ Hava parası kavramı için bkz. **İnceoğlu**, s. 672; **Aydemir**, s. 222-223.

²⁵⁷ **İnceoğlu**, s. 673; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 263; **Gümüş**, Kira, s. 66.

²⁵⁸ **Gümüş**, Kira, s. 66; **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 191; **İnceoğlu**, s. 676; **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 253.

²⁵⁹ **Gümüş**, Kira, s. 66; **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 253, dn. 25; **İnceoğlu**, s. 674.

²⁶⁰ **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 191; **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 253.

²⁶¹ **İnceoğlu**, s. 682; **Gümüş**, Kira, s. 67; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 267.

²⁶² **İnceoğlu**, Yenilikler, s. 192; **İnceoğlu**, s. 678.

²⁶³ **Burcuoğlu**, Armağan, s. 29; **İnceoğlu/Baş**, s. 523 vd. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Özer**, s. 1023 vd.; **Burcuoğlu**, s. 64 vd.; **Altaş**, Kira Parası, s. 108 vd.; **Topuz/Topuz**, s. 75 vd.;

kiralarında, yenilenen kira dönemi için kira bedeli artış oranının belirlenmesine ilişkin anılan yasa boşluğu TBK m. 344 ile doldurulmuştur. Yenilenen kira dönemlerinde kira bedeli artış oranlarının belirlenmesine ilişkin TBK m. 344 konunun yasal zemine kavuşması açısından bir yeniliktir²⁶⁴. Hükümün gerekçesinde, GKHK'nin yürürlüğünde yenilenen kira dönemlerinde kira bedeli artışlarının belirlenmesine ilişkin uygulamada benimsenen esasların göz önünde tutulduğu da belirtilmektedir²⁶⁵.

Türk Borçlar Kanununda, konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesine ilişkin hükümler²⁶⁶, kiraya verene sözleşmeyi bildirim yolu ile sona erdirme imkânı vermesi açısından önemli bir yenilik içermektedir (TBK m. 347/I-II)²⁶⁷. Belirlenen sürenin dolması ile sürekli borç ilişkisinin kendiliğinden sona ereceği kuralı kira sözleşmesi açısından TBK m. 327/I'de "*Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer*" şeklinde belirtilmiştir. Ancak belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında bildirim yolu ile sona ermeye ilişkin TBK m. 347/I, GKHK m. 11'de olduğu gibi sürenin tamamlanması ile kendiliğinden sona erme prensibinden ayrılmıştır²⁶⁸.

Belirli süreli kira sözleşmeleri açısından GKHK'nin yürürlüğünde, sözleşmeyi sürenin dolmasına dayalı olarak sona erdirme hakkı yalnızca kiracıya tanınmıştır

Gökyayla, s. 21 vd.; **Aral**, s. 213 vd.; **Tandoğan**, s. 14 vd.; **Gümüş**, Kira, s. 68; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 183 vd.

²⁶⁴ **İnceoğlu/Baş**, s. 524. Kira bedeli artış oranlarına ilişkin düzenlemelerin TBK ile yapılmasının yanlış olduğu yönünde bkz. **Başpınar**, s. 223; **Kılıçoğlu**, s. 77; **Yavuz**, Değerlendirmeler, s. 58; **Acar**, s. 3689.

²⁶⁵ **Gökyayla**, s. 23, 24. TBK m. 344'ün düzenlenmesinde uygulamanın göz önüne alındığını belirtmekle birlikte konu yakından incelendiğinde, bu esaslardan önemli sapmaların olduğu yönünde bkz. **İnceoğlu/Baş**, s. 524.

²⁶⁶ Konut ve çatılı işyeri kiralarında sona erme rejimi için bkz. § III. A.1.

²⁶⁷ **Başaran**, s. 60; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 36; **Halûk Burcuoğlu**, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi", **YÜED**, C. I, C.8, Özel Sayı, Y. 2013, s. 661 (İade).

²⁶⁸ **Acar**, Şerh, s. 105, N. 20, s. 108, N. 35; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 589; **Doğan**, s. 61-67, 300; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 293; **Gümüş**, Kira, s. 250; **Erzurumluoğlu**, s. 107, 108; **Aral/Ayrancı**, s. 278; **Akyiğit**, s. 124-127.

(GKHK m. 11)²⁶⁹. TBK m. 347/I, c. 2'nin “*Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez*” şeklindeki ifadesi doğrultusunda, aynı esas konut ve çatılı işyeri kiralalarında da geçerlidir. Ancak GKHK'den farklı olarak, TBK m. 347/I, c. 3 ile belirli koşulların varlığı halinde, kiraya verene de bildirim yolu ile sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanınmıştır²⁷⁰. Buna göre, kiraya veren, on yıllık uzama süresi sonunda²⁷¹ ve bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilmektedir.

Belirsiz süreli kira sözleşmeleri açısından GKHK'de taraflarca yapılacak bildirimle sona ermeye ilişkin hüküm bulunmamakta idi. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde bildirim ile sona erme eBK m. 262'de “*İcar için ne sarih ne de zımni bir müddet tayin edilmemiş olursa, gerek müstecir gerek mucir, ihbar suretiyle akdi feshedebilir*” şeklinde düzenlenmişti. Ancak eBK m. 262'nin GKHK'nin kapsamına giren kira sözleşmelerinde kiraya veren açısından tahliye sebeplerinin sınırlı oluşu gerekçesiyle uygulama alanı bulamayacağı kabul edilmekteydi²⁷². Konuya ilişkin TBK m. 347/II, hem kiracı hem kiraya veren açısından belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kirasının bildirim yolu ile sona erdirilme imkânını kabul etmiştir. Buna göre “*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimleriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler*”. Kiraya veren, TBK m. 347/II'de yer alan fesih bildirimini sözleşmenin başlamasından itibaren on yıl geçtikten sonra yapabilecektir, başka deyişle on yıllık süre dolmadan anılan hakkı doğmayacaktır²⁷³. Kiraya verenin,

²⁶⁹ Zevkliler/Gökyayla, s. 252 vd.; Ayanoğlu Morali, s. 108-109.

²⁷⁰ Yavuz/Özen/Acar, s. 293; Gümüş, Kira, s. 250; Gümüş, s. 405-407; Erzurumluoğlu, s. 107, 108; Aral/Ayrancı, s. 278; Yavuz, s. 316; Uygur, s. 1829; Halil Akkanat, “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Tebliğler-Makaleler, (der. Murat M. İnceoğlu), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 266, 267; Ayanoğlu Morali, s. 110-116; Acar, Şerh, s. 105, N. 20, s. 108, N. 35; Aydoğdu/Kahveci, s. 589; Doğan, s. 61-67, 300; Akyiğit, s. 124-127.

²⁷¹ On yıllık uzama süresinin sonunda ifadesinin anlamına ilişkin doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır. Görüşlerin değerlendirilmesine ilişkin olarak bkz. Ayanoğlu Morali, s. 115-117.

²⁷² Tandoğan, s. 202 vd.; Gümüş, Kira, s. 313, 314; Gümüş, s. 407; Aral, s. 238.

²⁷³ Yavuz/Özen/Acar, s. 293; Gümüş, Kira, s. 260, 261; Gümüş, s. 384; Aydoğdu/Kahveci, s. 575; Ayanoğlu Morali, s. 109, 110, 117; Aydın, Sona Erme, s. 119; Akyiğit, s. 289; Doğan, s. 67-72.

TBK m. 347/II doğrultusunda, on yıllık süre geçtikten sonra yapacağı fesih bildirimini, TBK m. 328–330 hükümleri doğrultusunda belirlenecek fesih süre ve dönemlerine uyacaktır²⁷⁴. Özetle kiraya veren belirli süreli kira sözleşmelerinde “*on yıllık uzama süresi sonunda bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin*” (TBK m. 347/I c. 2), belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise “*kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle*” sözleşmeyi sona erdirebilir²⁷⁵.

Konut ve çatılı işyeri kiralarının dava yolu ile sona ermesi kiracıdan ve kiraya verenden kaynaklanan sebepler olarak iki ana başlık altında düzenlenmiştir²⁷⁶. TBK m. 350–352 arasında dava yolu ile sona erme, GKHK’nin yürürlüğündeki tahliye davası ile sona ermenin karşılığıdır²⁷⁷. Kiraya verenden kaynaklanan sebepler, TBK m. 350/b. 1 ve 2’de, “*kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi*” ve “*Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı*”; TBK m. 351’de ise yeni malikin “*kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi*” olarak belirlenmiştir. Her iki hükmün GKHK’deki karşılığı m. 7/b, c, d’nin kişi açısından “*eşi veya çocukları*” olarak ifade edilen kapsamı TBK m. 350/b.1 ve 351’de “*eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler*” olarak genişletilmiştir²⁷⁸.

²⁷⁴ Konuya ilişkin olarak gerekçe şu ifade yer almaktadır: “*Maddenin ikinci fıkrasına göre, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise yine sadece kiracı, bu defa Tasarının 327 ve 328 inci maddelerindeki düzenleme çerçevesinde fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Buna karşılık, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiraya veren, onbeş yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşme ilişkisini ortadan kaldıracaktır*”.

²⁷⁵ Ayrıca aile konutuna ilişkin kira sözleşmelerinin fesih bildiriminin geçerlik koşullarının düzenlendiği TBK m. 349 da eBK ve GKHK’de yer almayan yeni bir düzenlemedir.

²⁷⁶ Dava yolu ile sona erme sebeplerinin kiraya verenden ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olarak ikiye ayrılmasının, Tasarının tahliye davası açısından getirdiği olumlu değişiklikler arasında değerlendirilmesi için bkz. **Burcuoğlu**, Armağan, s. 37.

²⁷⁷ **Acar**, s. 3689.

²⁷⁸ **Başaran**, s. 60 vd.; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 303-306; **Acar**, s. 3689; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 38. Hükmün kişi açısından genişletilmesini yerinde bulmayan görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 344, 345; **Gümüş**, s. 422, 423. Aksi görüş için bkz. **Doğan**, Armağan, s. 513.

Bununla birlikte, anılan hükümlerle düzenlenen sebeplere dayanan davaların açılmasına ilişkin GKHK’de bir süre öngörülmüş değildi; TBK ile bu boşluk giderilmiş ve kira süresinin bitiminden itibaren bir ay olarak düzenlenmiştir²⁷⁹. Dava yolu ile sona ermede kiracıdan kaynaklanan sebepler ise GKHK m. 7/a, e ve II’nin karşılığını oluşturacak şekilde, kiralananı boşaltma taahhüdü, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle iki haklı ihtar ve kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması olarak düzenlenmiştir (TBK m. 352). TBK m. 352’de düzenlenen boşaltma taahhüdünün, Yargıtay uygulamasına uygun olarak kiralananın tesliminden sonra verilmesi düzenlenmiştir²⁸⁰. Bununla birlikte GKHK m. 7/II’de düzenlenen “*aynı şehir veya belediye hudutları*” ifadesi TBK m. 352’de “*ilçe veya belde belediye sınırları*” olarak daraltılmıştır²⁸¹.

(3) Sistematik ve Terminoloji Bakımından

Türk Borçlar Kanunu ile kira sözleşmesi düzenlemeleri şekli açıdan tek bir metinde birleştirilmiştir. Düzenlemelerin tek metinde toplanması sistematik açıdan yasadaki ayrımların sayısının artmasına neden olmuştur. eBK’de “*Adî Kira*” ve “*Hâsılat Kirası*” başlıklı iki ayırım bulunmakta iken; GKHK’nin önemli bir kısmının “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” başlığı ile TBK’nin kapsamına alınması sonucu kira sözleşmesi üç ayırmda düzenlenmiştir²⁸². İlk ayırım “*Genel Hükümler*” başlığı ile tüm kira sözleşmelerine uygulanabilecek hükümler içermektedir²⁸³. İkinci ayırmda konut ve çatılı işyerleri açısından uygulama alanı bulacak özel nitelikli hükümler bulunmaktadır. Yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulacak düzenlemelere genel hükümler arasında da yer verildiği gözden uzak tutulmamalıdır

²⁷⁹ Başaran, s. 60 vd.; Gümüş, Kira, s. 344-360; Yavuz/Özen/Acar, s. 303-306.

²⁸⁰ Başaran, s. 61 vd.; Acar, s. 3690.

²⁸¹ Doğan, Armağan, s. 515, 516; Yavuz/Özen/Acar, s. 311 vd.; Başaran, s. 62; Burcuoğlu, Armağan, s. 41.

²⁸² TBK’nin kira sözleşmesi düzenlemelerinde esas alınan yöntemin eleştirisi için bkz. Kılıçoğlu, s. 65; Gümüş, Kira, s. 21.

²⁸³ Acar, s. 3686; Yavuz/Özen/Acar, s. 179.

(TBK m. 316/II-III)²⁸⁴. Ürün kirasına ilişkin hükümler eBK’de ikinci ayırma düzenlenmekte iken, TBK’nin sistematik farklılığı nedeniyle üçüncü ayırma kaymıştır. Andığımız değişiklikler beraberinde madde numaralarının değişmesini de getirmiş ve TBK şeklen madde numaralarının değişmesi açısından genel anlamda eleştiri almıştır²⁸⁵.

TBK’nin birinci ve üçüncü ayırımında teknik anlamda kira sözleşmesi türleri olarak olağan kira ve ürün kirası düzenlenmiş; konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin ikinci ayırımın dayanağı ise teknik ayırma esas alınan unsurlardan bağımsız olarak kullanım amacı olarak belirlenmiştir²⁸⁶. Ancak TBK’nin kira sözleşmesi düzenlemelerine sistematik açıdan bakıldığında, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin adeta olağan ve ürün kirası gibi teknik anlamda bir ayırım olduğu izlenimi uyanmaktadır. Oysa konut olağan kira sözleşmesine konu olabilirken, çatılı işyeri hem olağan kira hem ürün kirasına konu olabilecektir²⁸⁷. Konumuzu oluşturan kiracının borçları da TBK’de konumlanması açısından eBK’den farklılık taşımaktadır. TBK, eBK’den farklı olarak kiracının aslı edim yükümlülüğü kira bedeli ödeme borcunu yan borçlarından önce düzenlemiştir.

818 sayılı eBK’nin eskiyen dilinin arılaştırılması yerinde bulunmakla birlikte, bazı teknik kavramlar açısından eleştirilmiştir²⁸⁸. Kira sözleşmesi düzenlemelerinde de yeni kavramların varlığı dikkati çekmektedir. “*Yan gider, kullanma gideri, konut ve çatılı işyeri, geçici kullanıma özgülennmiş taşınmaz, gerekli saygı, aynı taşınmazda*

²⁸⁴ Aral/Ayrancı, s. 207 vd.; Yavuz/Özen/Acar, s. 183; Doğan, Armağan, s. 501. İsvBK’deki benzer durum için bkz. Higi, Art. 253a-253b, N. 4; Basler/Weber, Art. 253a/253b, N. 2; Permann, Art. 253b, N. 1; Zihlmann, s. 32, 33.

²⁸⁵ Madde numaralarının değiştirilmesinin yanlış olduğu yönünde bkz. Başpınar, s. 229; Rona Serozan, “BK Tasarısı’nın Eksiklik ve Aksaklıklarının İfa ve İfa Engelleri Hukuku Alanından Örneklerle Sergilenmesi”, HPD, S. 6, Y. 2006, s. 39 (Tasarı); Arpacı, Sempozyum, s. 3677; Kılıçoğlu, s. 2.

²⁸⁶ Bkz. § I.A.2.b.(1) ve (2).

²⁸⁷ Belen, s. 111. Konutun, ürün vermeye elverişli olmadığı için ürün kirasına konu olamayacağı ancak apart otel olarak işletilmesi için kiraya verilmesi halinde ürün kirasına da konu olabileceği yönünde bkz. Akyiğit, s. 315. Konuya ilişkin olarak bkz. § I.A.2.b.(1).

²⁸⁸ Yeşim Atamer, “Revize Edilmiş Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na İlişkin Değerlendirme ve Teklifler”, HPD, S. 6, Y. 2006, s. 10; Serozan, Tasarı, s. 40; Yavuz, Değerlendirmeler, s. 52; Arpacı, Sempozyum, s. 3677 vd.; Başpınar, s. 224.

yaşayanlar, güvence, bağlantılı sözleşme” terimleri bunlara örnek oluşturmaktadır. Bunun yanında eBK’nın yürürlüğünde eleştirilen bazı ifadeler düzeltilmiş, bir kısmı da değiştirilmiştir. Örneğin TBK m. 299’da eBK m. 248’den farklı olarak, kiralayan yerine kiraya veren ifadesi kullanılmıştır. Kiraya veren ifadesinin kullanılması ile zaman zaman kiracı anlamında da kullanılan kiralayanın yaratacağı karışıklık önlenmek istenmiştir²⁸⁹. İçerik açısından, tanıma, kiracının sözleşmeden doğan kullanma yetkisinin yanında yararlanma yetkisi de eklenmiştir²⁹⁰. Ayrıca kiralananı kullanma ve ondan yararlanma karşılığında kiracının aslî edim yükümlülüğünü oluşturan ücret ifadesi isabetli olarak kira bedeli olarak değiştirilmiştir²⁹¹.

C. KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRASISI

1. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Hükümlerinin Uygulama Alanı

a. Yasal Düzenleme

818 sayılı eBK’de karşılığı bulunmayan “*Uygulama Alanı*” başlıklı TBK m. 339/I’in gerekçesinde, GKHK m. 1’i kısmen karşıladığı belirtilmekteyse de²⁹², hüküm içerik açısından GKHK m. 1’den önemli sapmalar içermektedir. Şöyle ki, TBK m. 339/I, “*Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralananlarında*

²⁸⁹ **Burcuoğlu**, Armağan, s. 18. Değişikliğin amacı hükmün gerekçesinde, “818 sayılı Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinde kullanılan ve sözleşmenin kiracı tarafıyla karışıklığa yol açabilen “kiralayan” yerine, “kiraya veren” teriminin kullanılması tercih edilmiştir” şeklinde açıklanmıştır. Değişikliği yerinde bulan görüş için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 360.

²⁹⁰ Gerekçede yer alan hükme yararlanma ifadesinin eklenmesiyle kapsama ürün kirasının alındığı yolundaki görüşün eleştirisi için bkz. § I.A.2.a.

²⁹¹ **Gümüş**, Kira, s. 26; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 20. eBK’nın yürürlüğünde de kiracının aslî edim yükümlülüğünün ücret değil kira bedeli ödeme olarak anlaşılması gerektiği yönünde bkz. **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 158; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 18; **Gümüş**, Adî Kira, s. 314.

²⁹² Anılan ifade “818 sayılı Borçlar Kanununda yer verilmeyen, “A. Uygulama alanı” kenar başlıklı yeni bir madde olup, 6570 sayılı Kanunun 1 inci maddesini kısmen karşılamaktadır” şeklindedir.

uygulanmaz” olarak kaleme alınmış; GKHK m. 1 ise “Belediye teşkilâtı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmıyanları hariç) kiralanmalarında kiraliyanla kiracı arasındaki hukukî münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur” şeklinde ifade edilmiştir.

Maddî bakımdan, her iki hüküm karşılaştırıldığında, aralarında; kiralananın çatılı olmasını²⁹³ aramanın ötesinde bir paralellik bulunmadığı görülmektedir. Bununla birlikte, her ikisi de özellikli kira sözleşmelerine uygulanacak hükümleri belirleme açısından aynı işlevi görmektedir. TBK m. 339/I, uygulama alanının belirlenmesinde, GKHK m. 1’den farklı olarak, kiralananın bulunduğu yeri, taşınır veya taşınmaz oluşunu değil; kullanım amacını esas almıştır²⁹⁴. Bu yönüyle, GKHK m. 1’de düzenlenen uygulama alanından, kiralananın bulunduğu yer ve eşya türleri açısından daha geniş, kullanım amacı açısından daha dardır²⁹⁵.

Türk Borçlar Kanunu m. 339/I hükmü, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı kapsamındaki ve dışındaki unsurları ifade etmesi açısından hem olumlu hem olumsuz içerik taşımaktadır. Buna göre, uygulama alanının olumlu içeriğini, konut, çatılı işyeri ve birlikte kullanıma bırakılan eşya; olumsuz içeriğini ise niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş altı ay ve daha kısa süreli taşınmaz kirası oluşturmaktadır. Konut, işyeri ve birlikte kullanıma bırakılan eşya kavramları ileride ayrıntılı olarak değerlendirileceği için bu kısımda niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş altı ay ve daha kısa süreli taşınmaz kirası üzerinde durulacaktır²⁹⁶.

²⁹³ Konut, işlevi ve niteliği gereği çatılı olma koşulunu içeriğinde barındırmaktadır. Ancak aynı sonuca işyeri açısından varmak mümkün değildir. Bu nedenle TBK’de çatılı olma koşulu yalnızca işyeri kiraları açısından ifade edilmiştir. Konuya ilişkin olarak bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 261 vd.; **Aydemir**, s. 22; **Gümüş**, Kira, s. 22 vd. dn. 17; **Doğan**, s. 32; **Akıncı**, s. 39; **İnceoğlu**, Kurulma-Yenilenme, s. 247, dn. 6; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1217.

²⁹⁴ § I.B.3.c.(2).ii ve § I.C.1,2.

²⁹⁵ § I.B.3.c. ve § I.C.1,2.

²⁹⁶ TBK m. 339/I’in kaynak İsvBK m. 253a’dan aldığı “kiralanın ile birlikte kullanıma bırakılan eşya” kavramı için bkz. § I.C.2.a.(3).

Kaynak İsvBK m. 253a/II hükmünü kısmen karşılayan TBK m. 339/I, c. 2 uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmayacaktır. Başka deyişle, TBK m. 339/I, c. 2 ile kiralananın niteliği ve kira süresi açısından getirilen sınırlamalara tâbi konut ve çatılı işyeri kiralarında genel hükümler uygulama alanı bulacaktır. Belirtmek gerekir ki, genel hükümlerin uygulanması, TBK m. 339/I, c. 2’de yer alan her iki sınırlamanın birlikte bulunmasına bağlıdır²⁹⁷. Kira süresinin altı ay veya daha kısa kararlaştırılması; taşınmazın özgülendiği kullanımın geçici olmasına değil; kiracının ihtiyacının süresine ilişkindir. Başka deyişle, sürenin altı ay veya daha kısa olması, aynı zamanda taşınmazın geçici kullanıma özgülendiği anlamına gelmez. Taşınmazın geçici kullanıma özgülenmesi, kira süresinden bağımsız bir ölçüttür. Bu doğrultuda, geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz niteliği bulunmayan konut ve çatılı işyeri kiralarında, süre altı ay veya daha kısa olduğunda da TBK m. 339-356 arasındaki özel hükümler uygulama alanı bulacaktır²⁹⁸. Yasa koyucunun, TBK m. 339/I, c. 2’de yalnızca taşınmaz yerine geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz ifadesini kullanması bu sebeptir. Aksinin kabulü halinde, geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramı anlamını kaybedecek ve altı ay veya daha kısa süreli tüm konut ve çatılı işyeri kiraları TBK m. 339 uyarınca, kapsam dışı kalacaktır.

Kira süresine ilişkin sınırlamanın anlaşılmasında bir zorlukla karşılaşılmamaktadır. Kaynak İsvBK m. 253a/II’de, kapsam dışı sözleşmelerin süresi en fazla üç ay²⁹⁹; TBK m. 339/I, c. 2’de ise altı ay olarak belirtilmiştir. Hükümde, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz yerine tatil evi ifadesi yer almaktadır. Tatil evi nitelimesinde esas olan, kira süresi veya kiralananın niteliği olmayıp kullanım

²⁹⁷ **Akyiğit**, s. 142; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1222; **Doğan**, s. 41, 42.

²⁹⁸ Aynı yönde bkz. **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1224; **Akyiğit**, s. 142 vd. TBKT m. 338 kapsamında, Tasarının süre bakımından altı aylık asgarî sınır getirdiği ve en az altı aylık kira ilişkilerinin yasanın uygulama alanına gireceği yönünde bkz. **Acar**, s. 3686.

²⁹⁹ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 46. TBK açısından da sürenin İsvBK m. 253a hükmü dikkate alınarak üç ay olmasının yerinde olacağı yönünde bkz. **Yaşar**, s. 183, **Başaran**, s. 59.

amacıdır³⁰⁰. Tatil evi, sürekli barınma yerine geçici konaklama ihtiyacını gidermek üzere kiralanmış konut türüdür³⁰¹. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramı ise tatil evinden³⁰² daha geniş olup; anlamı itibariyle düşündürücüdür³⁰³.

Kira süresi altı aydan daha uzun veya belirsiz olduğunda³⁰⁴, konut ve çatılı işyeri ile geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz arasında ayırım yapmanın pratik bakımdan bir faydası olmayacaktır³⁰⁵. Çünkü bu halde, niteliği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara da konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanacaktır. Süresi altı ay veya daha kısa ve kullanım amacı konut ve işyeri³⁰⁶ olan kira sözleşmelerinde, kiralananın niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz olup olmadığının belirlenmesi uygulama alanını belirleyecek tek ölçüttür. Başka deyişle, böyle bir durumda, uygulama alanının belirlenmesi için yalnızca konut ve çatılı işyeri ile niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramlarını birbirinden ayırmak yeterli olacaktır. Kiralananın niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz olduğu sonucuna varılırsa genel hükümler; konut ve çatılı işyeri olduğu kabul edilirse TBK m. 339-356 arasındaki özel hükümler uygulama alanı bulacaktır³⁰⁷.

³⁰⁰ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 44, 45; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 5; **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 6.

³⁰¹ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 44, 45; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 5; **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 6.

³⁰² **Kılıçoğlu**, s. 72. İsvBK m. 253a/II'de üç ay ve daha az süreli tatilevi kiraları için bkz. **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 93, 94, Art. 253a-253b, N. 44-48; **Lachat/Stoll**, s. 32, N. 4.2.3; **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 6; **Permann**, Art. 253b, N. 3; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 4.

³⁰³ Yurtdışından gelen burslu öğrencinin beş aylık burs süresi boyunca akdettiği bir taşınmaz kirasına isabetsiz olarak TBK m. 339-356 hükümlerinin uygulanamayacağı yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 29. Konut ve çatılı işyeri olarak kiralanana taşınmazın, geçici kullanıma özgülenen taşınmaz olmadığı yolunda bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 262.

³⁰⁴ **Gümüş**, Kira, s. 29. Geçici kullanım ile belirsiz süreli kullanımın bağdaşır nitelikte olmadığı yönündeki katıldığımız görüş için bkz. **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1224.

³⁰⁵ Bodrum veya Silivri'de bulunan bir yazlık veya villanın üç yıllığına kiralanması örneği için bkz. **Akyiğit**, s. 142.

³⁰⁶ Burada kastedilen çatılı işyeridir.

³⁰⁷ **Akyiğit**, s. 142; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1224.

Konut ve çatılı işyeri, kira süresinin uzun veya kısa olduğuna bakılmaksızın, kiracının iş ve özel hayatının merkezi olup, sürekli nitelikli barınma ihtiyacının giderilmesi veya ticarî ve meslekî faaliyetlerin yürütülmesinde birincil nitelikli kapalı mekânlardır³⁰⁸. Konutta konaklama değil barınma; işyerinde de dönemsel değil sürekli ve kesintisiz kazanç elde etme amacı esastır. Dolayısıyla hem konut hem çatılı işyeri; belirli veya belirsiz süre ile barınmanın ve ticarî veya meslekî faaliyetlerin bütünlük içinde gerçekleştirilmesine elverişlidir. Ancak doğaldır ki, malikinin iradesiyle geçici kullanıma özgüleme her zaman mümkündür. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlarda da amaç, barınma ve ticarî faaliyetin yürütülmesidir. Ancak bu yerler, iş ve özel hayatın merkezini oluşturmazlar; konut ve çatılı işyerine oranla ikincil niteliklidirler. Hükmün gerekçesinde, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak, yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler verilmiştir. Örnekler, otel-ev, devre mülk, dağ evi, üniversite misafirhanesi, yalnızca kış mevsiminde hizmet veren kayak merkezi olarak çoğaltılabilir.

Anılan yerlerin ortak özelliği, geçici süreli dinlenme, spor yapma, eğitim amaçlı konaklamaya veya işletmelerin dönemsel faaliyetler sonucunda kazanç elde etmelerine uygun olmaları ve bu amaçlara özgülenmeleridir. İsvBK m. 253a/II'nin tatil evi şeklindeki ifadesi doğrultusunda, kapsamına yalnızca konutların girdiği açıktır. Buna karşılık TBK m. 339/I, c. 2'de kiralanan, kullanım amacı değil, eşya türü üzerinden şekillendiği için kapsama işyeri kiralaları da girecektir³⁰⁹. Buna göre, yalnızca kış mevsiminde faaliyet gösteren bir kayak merkezinde, dağcılara ve sporculara yemek ve sıcak içecek servisi yapmak üzere kiralanan bir işyeri, TBK m. 339/I, c. 2 kapsamında geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz olarak değerlendirilecektir. Çünkü burada, kiralanan işyerinin niteliği yürütülen ticarî faaliyet ve elde edilen kârın dönemsel olmasının kaynağıdır. Anılan işyerinin geçici kullanıma özgülenmesi yanında kira süresinin de altı ay ve daha kısa süreli olması

³⁰⁸ Geçici kullanıma özgülenmemiş taşınmaza verilen İstanbul Fatih'te bir daire örneği için bkz. **Akyiğit**, s. 142.

³⁰⁹ **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1222.

halinde genel hükümler uygulama alanı bulacaktır. Çünkü hem kiralanan işyeri niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiştir –yalnızca kış mevsimleri kullanılabilir- hem kira süresi de altı aydan daha kısadır³¹⁰.

Geçici kullanım esasen kiraya verenin özgüleme iradesine dayanır³¹¹. Ancak kiraya verenin iradesi ve güttüğü ekonomik amaç yanında kira sözleşmesinde kararlaştırılan kullanım amacı, yerel adet veya taşınmazın niteliğinden de kaynaklanabilir. Belirtmek gerekir ki, yerel adet veya taşınmazın niteliği geçici kullanıma uygun olsa bile kiraya veren kiralananı sürekli kullanıma özgüleyebilir. Uyuşmazlık halinde hâkim; TBK m. 339/I hükmünün amacı, olayın özellikleri, taşınmazın niteliği, konumu, olağan kullanım şekli ve yerel adet doğrultusunda karar verecektir (MK m. 4)³¹². Bununla birlikte, doktrinde, tereddüt halinde kiralananın geçici kullanıma özgülenmediğinin kabulü gerektiği ancak geçici kullanıma özgülenmenin belirlenmesindeki güçlükler sebebiyle dar yorumlanması gerektiği savunulmaktadır³¹³.

Doktrinde, TBK m. 339/I, c. 2 ile düzenlenen geçici kullanıma özgülenmiş kiralananın yalnızca taşınmaz olarak ifade edilmesi hatalı bulunmaktadır. Kapsamın taşınmazla sınırlanmasının, TBK m. 339-356 hükümlerinin, altı aydan kısa süreli taşınmaz nitelikli konut ve işyeri kiralarına uygulanamaması ancak aynı koşulları taşıyan taşınır yapı kiralarına uygulanması sonucunu doğurduğu; bu sakıncanın giderilmesi için taşınmaz ibaresinin “*taşınmaz veya taşınır*” olarak anlaşılması gerektiği belirtilmektedir³¹⁴.

³¹⁰ Farklı örnekler için bkz. **Doğan**, s. 42.

³¹¹ Geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramının tatil evinden daha geniş ve belirsiz olduğu, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı açısından geçici kullanıma özgülenme ölçütünün doğru olmadığı ve dar yorumlanması gerektiği yolunda bkz. **Gümüş**, Kira, s. 29. Geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazın, kiralananın niteliği ve tarafların sözleşmeden bekledikleri menfaatle yakından ilgili olduğu yönünde bkz. **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1222.

³¹² Nitekim gerekçede şu ifade yer almaktadır: “*Bir taşınmazın bu niteliği konusunda ortaya çıkan uyuşmazlığın, somut olaydaki durum ve koşullara göre hâkim tarafından çözümlenmesi gerekecektir*”.

³¹³ **Gümüş**, Kira, s. 29; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1226.

³¹⁴ Bkz. **Gümüş**, Kira, s. 29.

Kanımızca, sürekli nitelikli barınma ihtiyacının giderilmesine elverişli olduğu sürece altı aydan kısa süreli konut ve çatılı işyeri kiralarına, eşya türünden bağımsız olarak, TBK m. 339-356 arasındaki hükümler uygulanacaktır. Ancak burada sorun, anılan hükümlerin altı ay ve daha kısa süreli geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kiralarına uygulanamamasına rağmen; altı ay ve daha kısa süreli olup taşınır niteliğindeki konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanabilmesidir. Yasa koyucunun TBK m. 339-356 arasındaki özel hükümlerin kapsamına giren kira sözleşmesini, TBK m. 339/I’de kullanım amacı üzerinden şekillendiren anlayışı göz önüne alındığında, TBK m. 339/I, c. 2’de kapsam dışı kiralananı kullanım amacı gözetmeksizin, eşya türünü esas alarak düzenlemesi yerinde değildir. Bu sorun, TBK m. 339/I, c. 2’nin kapsamının, öze göre amaçsal yorumla, taşınırları da kapsayacak şekilde geniş anlaşılmasıyla aşılabacaktır.

Özetle, kullanım amacı konut ve işyeri olmayan, bu amaçla kullanılsa bile üst sınırı altı ay olan niteliği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kiraları ve çatısız işyeri kiraları; TBK m. 339/I’de belirlenen uygulama alanı dışında kalmaktadır³¹⁵. Örneğin bir ailenin fazla eşyasını³¹⁶ veya bir çiftçinin tarım aletlerini muhafaza etmek üzere kiraladığı depo, ağıl, hangar gibi çatılı yerler, işyeri niteliğinde olup da çatısı olmayan luna park, otopark veya limanlara yakın bir yerde yüksek bedelle kiralanan tır parkı gibi yerler; altı ay ve daha kısa süreli yazlık, dağ evi, otel-ev kiraları TBK m. 339-356 arasındaki hükümlerin uygulama alanı dışındadır.

Uygulama alanı açısından son olarak TBK m. 339/II’nin “*Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır*” şeklinde ifadesi ile düzenleme yapılmıştır.

³¹⁵ Uygulamada altı ay veya daha az süreli işyeri kirasına rastlamak pek mümkün değilse de aynı düşünce konut kiraları için geçerli değildir. Örneğin üç ay süre ile şehir dışında görevlendirilen bir memurun, öğrenci değişim programı ile altı ay farklı bir şehirde eğitimini sürdüreceği öğrenciye rastlamak pekâlâ mümkündür.

³¹⁶ **Gümüş**, Kira, s. 25, dn. 30.

Bu düzenleme ile kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları kira sözleşmeleri açısından yeknesak bir sistem yaratılması amaçlanmıştır³¹⁷.

b. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramları ile Taşınır – Taşınmaz İlişkisi

Türk Borçlar Kanunu m. 339/I uyarınca, konut ve çatılı işyeri öncelikle sürekli nitelikli³¹⁸ kapalı bir mekânın varlığını gerektirir³¹⁹. Sürekliliğin ölçüsü nisbîdir. Burada ifade edilen süreklilik, taşınmazın bütünleyici parçası yapının varlığı için aranan kalıcılık anlamında değildir. Süreklilik, kapalı mekânın, konut veya çatılı işyeri olarak kullanılmaya elverişli olması için aranan asgarî zaman dilimi olarak ifade edilebilir. Doktrinde isabetli olarak bir çadır süreklilik niteliğini taşımadığı için konut veya işyeri olarak değerlendirilmemektedir³²⁰. Kapalı mekân ile kastedilen, kişiyi dış etkenlerden koruyacak şekilde yatay ve dikey olarak sınırlanmış bir alandır³²¹. Yatay ve dikey sınır, çatı³²² ve duvarlarla dış mekândan ayrılma anlamındadır. Kiralananın dış mekândan ne tür bir malzeme ile ayrıldığıнын önemi yoktur. Kiralanan, kapalı bir mekân olarak varlığını devam ettirmeye ve kişiyi çevresel etkilerden korumaya elverişli olmalıdır³²³.

Mekânın çatı ve duvarla sınırlanması ve konut ve çatılı işyeri kiralari düzenlemelerinin GKHK'ye dayanması³²⁴, kiralananı yalnızca taşınmaz olarak

³¹⁷ **Burcuoğlu**, Armağan, s. 27; **Yavuz**, s. 236.

³¹⁸ **Petra Duksch**, Präjudizienbuch OR, (hrsg. Peter Gauch, Viktor Aepli, Hubert Stöckli) Schultess, Basel, Genf 2009, Art. 253a, N. 1; **Heinrich**, OR 253a, N. 1; **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 3; **Higi**, Art. 253a-253b, N. 11.

³¹⁹ Kapalı bir mekânın bulunmaması halinde konut kirasının söz konusu olamayacağı yönünde bkz. **SVIT-Kommentar**, Art. 253, N. 12, Art. 253a, N. 3; **Heinrich**, OR 253a, N. 1.

³²⁰ Konuya ilişkin olarak bkz. **Permann**, Art. 253b, N. 2; **Higi**, Art. 253a-253b, N. 11; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 4. Konuya ilişkin olarak bkz. § I.C.1 ve 2.a.(1).(2).

³²¹ İsviçreli yazarların “*Raum*” olarak ifade ettiği bu kavram konut veya işyerinin varlığı için aranan objektif koşullardan ilkidir. Raum kavramı için bkz. **Higi**, Art. 253a – 253b, N. 8, Vorbem. zu Art. 253–274g, N. 87; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 253 – 274g, N. 22, Art. 253a, N. 2, 3; **Heinrich**, OR 253a, N. 1; **Permann**, Art. 253b, N. 2; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 4, 11.

³²² Çatılı olma, bir yerin üstünün örtülü olması ve bunun tutunduğu duvarlarının olmasıdır. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Tandoğan**, s. 19, **Ercin**, s. 66; **Akıncı** s. 39; **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 15–23.

³²³ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 14, 25; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 4.

³²⁴ Konuya ilişkin olarak bkz. § I.C.1 ve 2.a.(1).(2).

düşündürmektedir³²⁵. Katıldığımız görüş uyarınca³²⁶, konut ve çatılı işyeri kavramı taşınmaz eşya ile sınırlı değildir. Bu düşüncenin birden fazla gerekçesi bulunmaktadır. Bunlardan ilki, konut ve çatılı işyerinin taşınmaz eşya ile sınırlanmasının yasal dayanağının bulunmamasıdır. GKHK m. 1'in aksine, TBK m. 339/I'de, kiralanın eşya türleri üzerinden belirlenmemiştir³²⁷. Bununla birlikte, TBK m. 339/I c. 2'de, yer alan "geçici kullanıma özgülennmiş taşınmaz" ifadesi, konut ve çatılı işyerinin taşınmaz eşyanın konusu olduğu düşüncesini uyandırmaktaysa da bu ifadeden Yasa koyucunun konuyu taşınmaz eşya ile sınırlama amacı güttüğü sonucu çıkmamaktadır. Hüküm yalnızca TBK m. 339-356 arasındaki hükümlerin uygulama alanı dışındaki kira sözleşmelerini belirlemeye yöneliktir³²⁸.

Konuya ilişkin ikinci gerekçe, TBK'nin konut ve çatılı işyeri kiraları başlığı ile ayrı bir rejim yaratmasının kiracıyı koruma düşüncesine dayanmasıdır³²⁹. Yasanın koruma amacı, kiralanın eşyanın türüne değil, kiracının sözleşme ile karşılanan ihtiyacının türüne yönelmiştir. Bu amaç, hükümlerin uygulama alanının, kiralanının fizikî özelliklerine³³⁰ ve ekonomik değerine özetle taşınır-taşınmaz ayırımına göre

³²⁵ Konut ve çatılı işyerinin taşınmaz niteliği taşıdığı yönünde bkz. **Akyiğit**, s. 140 vd.; **Doğan**, s. 29, 30; **Aydemir**, s. 21 vd.; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 368, 369, 539, 540; **Aydoğdu**, s. 6. Gecekondu kiralarını da taşınır yapı niteliğinde olmamak şartı ile TBK m. 339 kapsamında değerlendiren görüş için bkz. **Yavuz**, s. 220. Taşınır eşyanın TBK m. 339/I kapsamında ele alınmasının güç olduğu yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 261. Konut ve çatılı işyerinin taşınmaz eşya yanında taşınır eşya ve taşınır yapı niteliği taşıyabileceği yönünde bkz. **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1216 vd.; **Gökyayla**, s. 29; **Gümüş**, Kira, s. 24 vd.; **Belen**, s. 109. Konuya ilişkin olarak Gerekçe'de yer alan "6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri, Tasarıda kira sözleşmesi düzenlenmesine dâhil edildiği içindir ki, bu özel Kanuna tâbi kira sözleşmelerinin konusunu oluşturan taşınmazlar, bu ayırım altında düzenlenmiştir" şeklindeki ifade yanıltıcıdır.

³²⁶ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 4, 11; **SVIT-Kommentar**, Art. 253, N. 12; **Lachat/Stoll**, s. 30, N. 4.1.2; **Permann**, Art. 253b, N. 2; **Heinrich**, OR 253a, N. 2; **Honsell**, s. 201; **Gökyayla**, s. 29; **Gümüş**, Kira, s. 24 vd.; **Belen**, s. 109.

³²⁷ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 4, 11; **SVIT-Kommentar**, Art. 253, N. 12; **Lachat/Stoll**, s. 30, N. 4.1.2; **Permann**, Art. 253b, N. 2; **Heinrich**, OR 253a, N. 2.

³²⁸ Hükümde yer alan taşınmaz ifadesinin taşınırın da konut kirasının konusunu oluşturacağı kabulünü engellemeyeceği yönünde katıldığımız görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 24, dn. 26.

³²⁹ **Permann**, Art. 253b, N. 2; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 4; **Heinrich**, OR 253a, N. 2; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 89.

³³⁰ Çalışmamızda fizikî özellik ile kastedilen, kiralanının çok veya az katlı olması, oda sayısı, mobilyalı veya mobilyasız oluşu, inşaat kalitesi, taşınır yapı veya taşınmaz olması şeklinde ifade edebileceğimiz nitelikleridir. Kiralanının konut veya işyeri olarak kullanılabilmesi için aranan asgarî koşullar, örneğin kişiyi dış etkilerden koruyabilmesi, insan sağlığına uygun olması, barınma

değil, taraflarca açık veya örtülü olarak kararlaştırılan kullanım amacına göre belirlenmesi ile sağlanabilir³³¹.

Üçüncü gerekçe, taşınır ve taşınmaz ayrımının kira hukuku açısından ikincil öneme sahip olmasıdır³³². Katıldığımız görüş uyarınca³³³, konut ve çatılı işyeri kiralalarının özel bir rejime tâbi olması, bunların taşınmaz kirası olarak anlaşılması içindir. Bu nedenle de, yasa konut ve çatılı işyeri kiralalarını teknik anlamda taşınır veya taşınmaz kirası olarak sınıflandırmamakta, kiralananın kullanılma amacını gözetmektedir³³⁴.

Konut ve çatılı işyeri, öncelikle MK m. 718/II uyarınca, arzın bütünleyici parçası yapı kavramını akla getirecek ve bina³³⁵ şüphesiz bu kapsamda değerlendirilecektir³³⁶. Kapsam taşınmaz eşya ile sınırlı olmayıp, konut ve çatılı işyeri, taşınır eşyanın konusu olarak da karşımıza çıkabilecektir³³⁷. Konut ve çatılı işyeri kavramına uygun olarak taşınır yapının bu kapsamda değerlendirileceği açıktır. Taşınır yapı, MK m. 728/I uyarınca, “Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir” şeklinde düzenlenmiştir. Taşınır yapıya niteliğini veren, onun kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılmasıdır³³⁸. Ancak yapının arz üzerinde kalıcı olmaması, onun konut ve çatılı işyerinin varlığı için aranan sürekli nitelikli

faaliyetleri kapsamında değerlendirilecek yeme, içme, yatma gibi fiillerin gerçekleştirilmesi gibi nitelikleri değildir.

³³¹ Benzer şekilde kaynak İsvBK m. 253a hükmünde taşınır-taşınmaz ayrımına yer verilmediği ve ek olarak kiracının korunması düşüncesinin taşınır yapı niteliğinde kiralananlar içinde söz konusu olacağı yönünde bkz. **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1216.

³³² **Higi**, Vorbem. zu Art. 253- 274g, N. 89; **Lachat/Stoll**, s. 30, N. 4.1.2.

³³³ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 4.

³³⁴ **Higi**, Vorbem. zu Art. 253- 274g, N. 89, 90.

³³⁵ Yapı ve bina kavramlarına ilişkin açıklamalarımız için bkz. §II. D.1.c.2.ii.

³³⁶ Konut veya çatılı işyerinin taşınmazın bütünleyici parçası yapı dışında taşınır yapı da olabileceği yolunda bkz. **Permann**, Art. 253a, N. 2; **Higi**, Art. 253a-253b, N. 11, 22; **Heinrich**, OR 253a, N. 1; **Christian Calamo**, Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnräumen, St. Galler Studien zum Privat-, Handels- und Wirtschaftsrecht Bd: 38, (hrsg. Carl Baudenbacher, Jean N. Druey, Johannes Köndgen, Alfred Koller, Christian J. Schatz-Meier, Yvo Scwander), Paul Hapt Verlag, Bern, Stuttgart, Wien 1994, s. 5.

³³⁷ TBK m. 339/I’de, GKHK m. 1’ın aksine kiralananın konum ve eşya türü açısından sınıflanmaması bu sonucu destekler niteliktedir.

³³⁸ Taşınır yapı için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 483-486; **Aybay/Hatemi**, § 28 N. 6, **Schmid/Hürlimann Kaup**, s. 208, N. 905, 906.

kapalı bir mekân niteliğini taşımadığı anlamına gelmez. Çünkü kalıcılık unsuru, taşınır yapıyı, MK m. 718/II kapsamında teknik anlamı ile taşınmazın bütünleyici parçası yapıdan ayırmada dikkate alınan bir ölçüttür.

Kapalı mekânın varlığı için aranan süreklilik ise kira sözleşmesine özgü nisbî bir kavram olup, somut olayın özelliğine göre anılan mekânın konut ve çatılı işyeri olarak kullanılmaya elverişli olması için aranan asgarî zaman dilimidir. Örnekle somutlaştırmak gerekirse, arazi üzerinde istenildiğinde yeri değiştirilebilecek şekilde inşa edilen yapı, TBK m. 718 anlamında kalıcı olarak nitelenemeyeceği için taşınır yapıdır. Bu taşınır yapı üç yıllığına konut olarak kiralandığında, anılan zaman dilimi barınmanın doğasında bulunan süreklilik şartının gerçekleşmesi için yeterli olup, kira sözleşmesi TBK m. 339/I kapsamında değerlendirilecektir.

Doktrinde, taşınır yapı dışında barınmaya veya ticarî ve meslekî faaliyetin yürütülmesine uygun, karavan, tekne, otobüs gibi hareketli taşınırların, konut ve çatılı işyeri olarak değerlendirilmesi tartışmalıdır. Bir kısım yazar, karavan, otobüs, tekne gibi arza bağlı olarak kullanılmaya elverişli olmayan hareketli araçları, konut ve işyeri amacı ile kiralsansa dahi bu kapsamda değerlendirmemekte-dirler³³⁹. Kanımızca da, arza bağlı olarak kullanılması mümkün olmayan hareketli araçların konut ve çatılı işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanmasında, TBK m. 339-356 arasındaki hükümlerin uygulanması güç görünmektedir. Hatta bir kısım hükümlerin uygulama alanı dahi kalmayacaktır (TBK m. 350/b. 2, 352/II). Örneğin kiraya verenle kira sözleşmesinin sona ermesi üzerinde uyuşmazlık yaşayan bir kiracı, kiralananı başka bir şehre veya ülkeye götürebilecektir. Böyle bir durumda kiraya vereni konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerle yasanın amacına aykırı olarak sınırlandırmak, taraflar arasındaki menfaat dengesini tahammül edilemez derecede bozacabilecektir.

³³⁹ Çadır, karavan ve gemi kamarasının konut veya işyeri olarak değerlendirilemeyeceği yönünde bkz. **Honsell**, s. 201. Çadır ve karavanın konu olamayacağı ancak konteyner veya barakanın olabileceği yönünde bkz. **Permman**, Art. 253b, N. 2; **Higi**, Art. 253a- 253, N. 11. “*Mobil home*” veya “*homeboat*” olarak anılan karavan veya tekneleri de hükmün kapsamında değerlendiren görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 24; **SVIT-Kommentar**, Art. 253, N. 12.

2. Unsurları

a. Kiralanan

Kiralanan, kira sözleşmesinin konusunun yasadaki yer alan teknik ifadesidir. Olağan kira ve ürün kirasını kapsayacak şekilde geniş anlamda kira sözleşmesinde kiralanan, hak, ticarî işletme veya eşya olabilir. Kiralanan kira sözleşmesinin konusunu oluşturmakla, onun çeşitli açılardan nitelenmesinde etkili olur. Buna göre, kiralanan eşyanın türü, taşınır ve taşınmaz kirası ayrımını sağlar; kiralananın bir hak olması başka hiçbir şart aranmaksızın ürün kirasının, kiralananın ürün getirme özelliği olmayan eşya olması olağan kiranın varlığını gösterir. Eşyanın barınma ihtiyacını karşılaması veya meslekî, ticarî bir faaliyetin gerçekleştirilmesi için kiralınması halinde ise konut ve çatılı işyeri kirası söz konusu olur³⁴⁰. Dolayısıyla bu tür kira sözleşmelerinde de kiralananın taraflarca kararlaştırılan veya işin niteliği gereği belirlenen kullanım amacı kira sözleşmesinin türünü belirler³⁴¹.

Çalışmamızda kullandığımız konut ve çatılı işyeri kiralaları ile diğer kira sözleşmeleri ayrımı, olağan kira ile ürün kirası gibi teknik anlamda kullanılmamaktadır. Ancak bu ayrım da kiralananın kullanım amacı doğrultusunda kira sözleşmesine uygulanacak hükümlerin belirlenmesini sağlar. Başka deyişle, yasadaki özel rejime tâbi konut ve çatılı işyeri kiralalarının nitelenmesini kiralananın kullanım amacı sağlamaktadır³⁴². Daha önce de belirttiğimiz üzere TBK m. 339/I'de kaynak İsvBK'da olduğu gibi kiralanan konut ve çatılı işyeri kavramları tanımlanmamıştır³⁴³. Yasa konut ve çatılı

³⁴⁰ **Higi**, Vorbem. zu Art. 253- 274g, N. 91; **SVIT-Kommentar**, Art. 253, N. 12.

³⁴¹ Kullanım amacına ilişkin açıklamalarımız için bkz. § II. D.1.b.(2).i.

³⁴² **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 4; **Heinrich**, OR 253a, N. 2; **Higi**, Art. 253a-253b, N. 7; **Huguenin**, s. 68, N. 453.

³⁴³ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 261; **Aral/Ayrancı**, s. 221; **Gümüş**, Kira, s. 22. Aynı şekilde İsvBK'de de konut ve işyeri kavramı tanımlanmamıştır. **Honsell**, s. 201; **Permman**, Art. 253b, N. 10, Konuya ilişkin TBK m. 339'un gerekçesi şöyledir: “Tasarının iki fıkradan oluşan 338 inci maddesinde, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı düzenlenmektedir. - Maddenin birinci fıkrasında, kiracının daha yoğun koruma görmesi gereken konut ve çatılı işyeri kiralaları açısından “uygulama alanı” düzenlemesi getirilmiştir. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununun 1 inci maddesinden farklı olarak, kiralananın bulunduğu yer açısından

işyeri kiralarnı, kiralananın sözleşmede belirlenen kullanım amacı doğrultusunda sınıflandırmış ve bu tür kiralara ilişkin özel bir rejim yaratmıştır³⁴⁴.

Kanımızca kavrama ilişkin tanım yapılmaması yerindedir. Çünkü konut ve çatılı işyeri kiralarnında yasanın özel olarak gözettiği kiracıyı koruma düşüncesi kiralananın niteliğinin ve kullanım amacının somut olayın özellikleri veya taraf iradeleri doğrultusunda belirlenmesi ile gerçekleşebilir. Ancak eşyanın TBK m. 339/I uyarınca, kiralanan olarak değerlendirilebilmesi, yaşamsal faaliyetlerin sürdürülmesine³⁴⁵ ve ticarî veya meslekî faaliyet yürütülmesine elverişli, sözleşme veya işin niteliği doğrultusunda belirlenen kullanım amacının bu yönde olmasını gerektirir.

Kiralananın barınma ve ticarî veya meslekî faaliyetlerin yürütülmesine imkân tanıyan özellikleri konusunda kesin bir ölçü getirmek mümkün değildir. Örneğin ülkemizde büyükşehirlerde yer alan konutlar ile ilçe merkezleri veya köylerde yer alan konutların farklı niteliklere sahip olduğu açıktır. Bu doğrultuda kiralananın bulunduğu yerdeki konut ve işyerlerinin niteliği, taraf iradeleri değerlendirilmelidir. Konut ve çatılı işyeri kiralarnının uygulama alanının belirlenmesi konut ve çatılı işyeri ile birlikte bunlarla kullanıma bırakılan eşyanın belirlenmesi ile mümkün olacaktır. Bu nedenle, çalışmamızın bu bölümünde anılan kavramların anlamları ve unsurları belirlenecektir.

ayırım yapılmaksızın tüm konut ve çatılı işyeri kiralarnı kapsama alınmış ve bununla da yetinilmeyerek, bu kiralarnla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da aynı hükümlerin uygulanacağı esası getirilmiştir - Maddenin ikinci fıkrasında, kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun kiraya veren veya kiracı olarak taraf olduğu tüm kira sözleşmelerinin de buradaki hükümlere tâbi olacağı açıklıkla ortaya konulmuştur. Böylece 6570 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin düzenlemesi benimsenmiş olmaktadır. - Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 253a maddesi göz önünde tutulmuştur”.

³⁴⁴ **Basler/Weber**, Art. 253a, N. 1.

³⁴⁵ Konuta ilişkin anılan şartlar için bkz. **Sabâ E. Özmen**, Devre Mülk Hakkı, Ankara 1988, s. 122 (Devre Mülk).

(1) Konut

İnsan yaşamındaki fonksiyonu bakımından konut zorunlu bir kavramdır. Bu zorunluluk konutun pek çok disiplinde incelenmesine ve kişilerin günlük hayatında geniş yer tutmasına sebep olmuştur. Konut, sözlükte mesken kavramı ile eş anlamlı olarak ifade edilmektedir³⁴⁶. Genel olarak konut, şeklinden ve yapı malzemesinden bağımsız, doğal yollarla veya insan fiilleriyle oluşmuş, içinde geniş anlamda barınma kapsamında değerlendirilen faaliyetlerin gerçekleştirilebildiği veya ihtiyaçların giderilebildiği, çevre etkilerine karşı koruma sağlayacak özelliklere sahip, kişisel yaşam alanı oluşturan, kapalı mekândır³⁴⁷. Kira sözleşmesine özgü anlamı ile konut, TBK m. 339/I ve kaynak İsvBK m. 253a'da tanımlanmamıştır³⁴⁸. Bu başlık altında, TBK m. 339/I uyarınca, kiralananı oluşturan konutun anlamının saptanması amaçlanmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu m. 339/I uyarınca, konut, yapı malzemesinin kalitesi, boyutları, mobilyalı veya mobilyasız oluşu, içinde yer alan donanımı ve konumu ile ilgili değildir³⁴⁹. Bu anlamda, kiralananın yapımında ve dış dünyadan ayrılmasında kullanılan malzeme (demir, çimento, ahşap) veya kiralanın bir taşınmaz ise tapu

³⁴⁶ **Özmen**, Devre Mülk, s. 122; **İsmet Sungurbey**, Medenî Hukuk Terimleri Sözlüğü (Osmanlıcadan Türkçeye-Türkçeden Osmanlıcaya), Türk Dil Kurumu Yayınları, Ankara 1966 (<http://www.tdkterim.gov.tr/?kelime=konut&kategori=terim&hng=md-çevrimiçi>).

³⁴⁷ Çeşitli konut tanımları için bkz. **Şükran Şıpka**, Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194), 2. B., Beta Yayınevi, İstanbul 2004, s. 72; **Sezer Çabri**, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2010, s. 69, d. 115; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 261; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1217; **Aydemir**, s. 21; **Akyiğit**, s. 140; **Doğan**, s. 29; **Aral/Ayrancı**, s. 222; **Gümüş**, Kira, s. 23; **Gümüş**, s. 276; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, 4; **Heinrich**, OR 253a, N. 2; **Permann**, Art. 253b, N. 2; **Honsell**, s. 201; **Lachat/Stoll**, s. 31, N. 4.2.1; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253- 274g, N. 91, Art. 253a-253b, N. 7 vd.; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 253a-274, N. 22, Art. 253, N. 14, Art. 253a, N. 5; **Peter H. Widmer**, Die Aufgabe des Wohnungsmietrechts, Peter Lang Verlag, Bern, Frankfurt am Main, New York 1985, s. 79; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 369. Konut kirasının anlamı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Calamo**, s. 8 vd.

³⁴⁸ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 9; **Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts** (27.03.1985), s. 1421; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, 4; **Heinrich**, OR 253a, N. 2; **Permann**, Art. 253b, N. 2; **Honsell**, s. 201; **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 5; **Gümüş**, Kira, s. 23, 24; **Aral/Ayrancı**, s. 222.

³⁴⁹ **Heinrich**, OR 253a, N. 2; **Gümüş**, Kira, s. 24; **Higi**, Art. 253a- 253b, N. 9, 12; **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 3; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 4; **Permann**, Art. 253b, N. 1; **Honsell**, s. 201.

kütüğüne kayıtlı veya KMK'ye tâbi olup olmadığı önemli değildir. TBK m. 339/I uyarınca, konutun niteliğinde, mekânın kapalı olması zorunluluğu dışında kiralananın fiziksel özellikleri değil³⁵⁰, objektif olarak konut olarak kullanılmaya elverişli olması ve tarafların kira sözleşmesini yaparken üzerinde anlaşmaları kullanım amacı esas alınır³⁵¹. Kullanma amacı, taraflarca açık veya örtülü olarak kararlaştırılabilir veya işin niteliğinden anlaşılır³⁵².

Kiralanın mekânın objektif özelliklerinin konut olarak kullanılmaya ve kişinin barınma ihtiyacını gidermeye elverişli olması asıldır³⁵³. Başka deyişle uyuma, yemek yeme, dinlenme, kişisel alan oluşturma gibi barınma içinde değerlendirilebilecek faaliyetlerin gerçekleşmesine, dış etkenlerden korunmaya imkân veren ve yaşamın sürdürmesine insan sağlığı açısından uygun olan yerler bu kapsamda değerlendirilir. Kanımızca, konutun sahip olması gereken asgarî donanım ülkemiz şartlarında, kiracının korunması ilkesi doğrultusunda her somut olayın özelliklerine göre ayrı ayrı belirlenmelidir. Kiralanın konut olarak nitelenmesinde temel ölçü, kiracının dış etkenlerden korunmasına, insan sağlığına ve barınma kapsamındaki faaliyetlerin gerçekleştirilmesine elverişliliği olarak alınmalıdır³⁵⁴. Örneğin İstanbul'da kiralanın

³⁵⁰ Türk Borçlar Kanunu m. 339 uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanının belirlenmesinde temel ölçüt kiralanın kullanım amacıdır. Bunun dışında konut veya işyerinin, fiziksel özellikleri, teknik donanımı, büyüklüğü ve konumu dikkate alınmaz. Buna karşılık, İsvBK m. 253b/II uyarınca, mutfak dışında altı veya daha fazla odası bulunan lüks konutlar, kiracının korunmasının gerekmediği düşüncesi doğrultusunda kapsam dışı bırakılmıştır. Anılan düzenlemenin TBK'de yer almamasını eleştiren görüş için bkz. **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1219.

³⁵¹ **Aral/Ayrancı**, s. 222; **Gümüş**, Kira, s. 23; **Gümüş**, s. 276; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, 4; **Heinrich**, OR 253a, N. 2; **Permann**, Art. 253b, N. 2; **Honsell**, s. 201; **Lachat/Stoll**, s. 31, N. 4.2.1; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253- 274g, N. 91, Art. 253a-253b, N. 14; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 253a-274, N. , 22, Art. 253, N. 14, Art. 253a, N. 4, 5; **Widmer**, s. 79; **Huguenin**, s. 68, N. 453.

³⁵² **Higi**, Art. 253a- 253b, N. 19; **SVIT-Kommentar**, Art. 256, N. 12; **Peter Gauch**, "Mängelhaftung des Mieters und Mangelhafte Mietsache-Einige Gedanken zum Neuen Mietrecht", **ZBJV**, 1992/128, s. 189 vd.; **Zihlmann**, s. 44; **Heinrich**, OR 256, N. 1; **Basler/Weber**, Art. 256, N. 3 vd.

³⁵³ Bir mekânın kiracının uyuma ihtiyacını karşıladığı ve dış etkenlere karşı minimum korumayı sağladığı sürece, konut olarak değerlendirileceği yönünde bkz. **Gümüş**, s. 276; **Gümüş**, Kira, s. 24; **Aral/Ayrancı**, s. 222; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 4; **Permann**, Art. 253b, N. 2; **Honsell**, s. 201; **Heinrich**, OR 253, N. 2; **Higi**, Art. 253a-253b, N. 7. Mesken niteliğinin belirlenmesi için aranan ölçütler için bkz. **Özmen**, Devre Mülk, s. 122.

³⁵⁴ Eşyanın konut sayılabilmesi için kişinin tüm ihtiyaçlarını karşılamasının zorunlu olmadığı yönünde katıldığımız görüş için bkz. **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1218; **Gümüş**, Kira, s. 24; **Basler/Weber**, Art. 253a-b, N. 4.

lüks bir konut ile bir köyde kiralanın konutun, barınmaya elverişlilik açısından somut olayın özellikleri doğrultusunda, yerel âdete göre değerlendirilmesi gerekir.

Barınma faaliyetlerinin gerçekleşmesine uygun mekânın TBK m. 339/I uyarınca, konut olarak nitelenmesi için kişinin orayı yerleşim yeri olarak seçmesi, orada sürekli yerleşme ve yaşama niyetinin olması aranmaz³⁵⁵. Her ne kadar günlük yaşamda genellikle kişinin konutu yerleşim yerini oluşturmakta ise de, kişi bu konutun dışında başka konutları konu alan kira sözleşmesi de yapabilir. Örneğin, yılın belli zamanlarında düzenli olarak kullanılan ve kira süresi altı ayın üzerinde olan yazlık evler, dağ evleri gibi ikincil nitelikli konutlar da bu kapsamda değerlendirilir³⁵⁶. Bunlara ilişkin kira sözleşmelerinde de yine TBK m. 339–356 hükümleri uygulama alanı bulur.

(2) Çatılı İşyeri

İşyeri, kaynak İsvBK m. 253a'da olduğu gibi TBK m. 339/I'de de tanımlanmamıştır³⁵⁷. Genel olarak işyeri, kazanç elde etmek amacıyla, içinde ticarî veya meslekî bir faaliyette bulunan yer anlamındadır³⁵⁸. Üretim yapmak üzere bir

³⁵⁵ **Gümüş**, Kira, s. 24; **Aral/Ayrancı**, s. 222; **Higi**, Art. 253a-253b, N. 13 vd. **Gümüş**, Kira, s. 24; **Aral/Ayrancı**, s. 222; **Higi**, Art. 253a-253b, N. 13 vd. Yerleşim yerinin kurulması açısından oturlan yer unsurunun yanında, sürekli kalma iradesinin aranacağı, bunun bulunmaması halinde oturlan yerin konut (mesken) olarak değerlendirileceği yönünde bkz. **Kemal M. Oğuzman, Özer Selici, Saibe Oktay-Özdemir**, Kişiler Hukuku (Gerçek ve Tüzel Kişiler), Gözden geçirilmiş ve yenilenmiş 12. B., Filiz Kitabevi, İstanbul 2012, s. 132. Sürekli kalma iradesinin sadece bağımsız kişilerin yerleşim yerinin unsuru olduğu ve bunun yerleşim yerini, fiilen oturlan yer veya meskenden ayırdığı yönünde bkz. **Mustafa Dural, Tufan Ögüz**, Türk Özel Hukuku, Kişiler Hukuku, C. II, 12. B., Filiz Kitabevi, İstanbul 2012, s. 189, 190. Birden fazla evin bulunması durumunda yalnız birinin yerleşim yeri, diğerlerinin oturlan yer anlamında konut sayılacağı yönünde bkz. **Hüseyin Hatemi, Burcu Kalkan Oğuztürk**, Kişiler Hukuku (Gerçek Kişiler-Tüzel Kişiler), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, § 6 N. 4.

³⁵⁶ **Higi**, Art. 253a – 253b, N. 14; **Permman**, Art. 253b, N. 2,

³⁵⁷ **Permman**, Art. 253b, N. 10; **Gümüş**, Kira, s. 22; **Gümüş**, s. 277; **Guhl/Koller**, s. 408, N. 22; **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 8.

³⁵⁸ **Şener**, s. 4; **Doğan**, s. 30; **Aral/Ayrancı**, s. 222; **Gümüş**, Kira, s. 25; **Gümüş**, s. 277; **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 8, Vorbem. zu Art. 253 – 274g, N. 23; **Botschaft**, s. 1421; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 91, Art. 253a – 253b, N. 21; **Lachat/Stoll**, s. 33, N. 4.3.1; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 11; **Permman**, Art. 253b, N. 10; **Heinrich**, OR 253a, N. 2. İşyerinin, gerçek veya tüzel kişilerin her türlü ticaret, sanayi, tarım ve meslekî alanda faaliyetlerini

fabrikanın, yeme-içme servisi yapmak üzere bir dükkânın, ressamın yaptığı tabloların satışı için bir mağazanın, pazar yeri kurulması için bir arsanın veya muayenehane açmak için bir bağımsız bölümün kiralanması buna örnek oluşturur. TBK m. 339/I uyarınca, işyeri kirasının varlığı için, mekânın kiralanması ile kazanç sağlamak amacıyla ticarî veya meslekî bir faaliyetin yürütülmesi arasında bağlantı olması ve çatılı olması aranmaktadır³⁵⁹. İşyeri niteliğinde esas olan, faaliyetin ekonomik bir amaca dolayısıyla kazanç sağlamaya yönelmesi olup, bu amacın gerçekleşip gerçekleşmemesi sonuca etkili değildir³⁶⁰. TBK m. 339/I uyarınca, çatısız işyeri kiralalarında, TBK m. 339-356 arasındaki hükümler uygulama alanı bulamayacaktır. Lunapark, açık hava sinemaları, çay bahçeleri, akaryakıt istasyonları, açık otoparklar, çatısız işyeri örnekleridir. Katıldığımız görüş uyarınca³⁶¹, üstü açık işyeri kiralalarının TBK m. 339-356 arasındaki hükümlerden ayırık tutulması, yasanın kiracının giderilen ihtiyacına yönelik koruma amacı ile bağdaşmamaktadır.

Doktrinde³⁶², politik, kültürel, sanatsal, sportif, meslekî veya dinî bir sebebe dayanarak topluluk oluşturan kişilerin, anılan birliğin amacıyla bağlantılı faaliyetlerini gerçekleştirmek için bir yer kiralamaları da işyeri kirası olarak değerlendirilmektedir. Bu görüş doğrultusunda, örneğin bir derneğin üyelerinin lokal olarak kullanmak veya bir spor kulübü taraftarlarının bir araya gelmek üzere bir yer kiralamaları, işyeri kirası olarak nitelenecektir. Kanımızca anılan sözleşme, ortak amaçla bağlantılı faaliyetlerin gerçekleşmesi için bir yer kiralanmasından öte bir anlam taşımamakta; işyeri kirasının esaslı unsuru kazanç sağlama amacına hizmet etmemektedir. Buna ek olarak, TBK m. 339/I'in işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanmış çatısız yerleri dahi kapsam dışı bıraktığı göz önüne alındığında; kişi topluluğunun ortak amacıyla bağlantılı faaliyetlerini gerçekleştirmek üzere yaptığı

yürüttükleri yer şeklindeki tanımı için bkz. **Aydemir**, s. 22. Smaî, ekonomik ve ticarî faaliyetlerin yürütülmesine hizmet eden kira şeklindeki tanımı için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 369.

³⁵⁹ **Gümüş**, Kira, s. 25; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1219.

³⁶⁰ **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 8; **Lachat/Stoll**, s. 33, N. 4.3.1; **Higi**, Art. 253a-253b, 31.

³⁶¹ **Gümüş**, s. 276; **Gümüş**, Kira, s. 22, 25; **Akıncı**, s. 40 vd.

³⁶² **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 12; **Permann**, Art. 253b, N. 5; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1220; **Gümüş**, Kira, s. 26; **Gümüş**, s. 277, 278; **Lachat/Stoll**, s. 33, N. 4.3.1. Aksi görüşte bkz. **Higi**, Art. 253a-253b, N. 34; **Heinrich**, OR 253a, N. 2; **Guhl/Koller**, s. 408, N. 22; **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 10.

sözleşmeleri, kazanç sağlama amacı aranmaksızın işyeri kirası olarak nitelemek hükmün amacı ile bağdaşmamaktadır.

(3) Birlikte Kullanıma Bırakılan Eşya

i. Kavram

Konut ve çatılı işyeri ile birlikte kiracının kullanımına bırakılan eşya kaynak İsvBK m. 253a'nın karşılığı TBK m. 339/I uyarınca, “*Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır*” şeklinde ifadesini bulmuştur. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanının doğru bir şekilde belirlenmesi, “*kiralanan ile birlikte kiracının kullanımına bırakılan eşyanın*” açıklığa kavuşturulması ile mümkün olacaktır. Hükmün ifadesinde ve gerekçesinde kiralanan ile birlikte kullanıma bırakılan eşyadan ne anlaşılması gerektiğine ilişkin açıklama veya ölçüt bulunmamaktadır³⁶³. Birlikte kullanıma bırakılan eşya doktrinde yan eşya, konut ve çatılı işyeri de asıl şey kiralanan olarak adlandırılmaktadır³⁶⁴. Çalışmamızın bu kısmında, ifade karmaşasını önlemek için konut ve çatılı işyeri için kiralanan, birlikte kullanıma bırakılan eşya için de yan eşya terimleri tercih edilecektir.

Konut ve çatılı işyeri ile birlikte kiracının kullanımına bırakılan her eşya, TBK m. 339/I uyarınca, yan eşya anlamında değildir. Örneğin, konut kirasında kiraya veren, kullanmadığı bir makine veya mobilyayı kiralanda kiracının kullanımına terk edebilir. Ancak makine veya mobilya üzerindeki mülkiyet hakkından anılan şekilde

³⁶³ Kavram hükmün gerekçesinde “6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununun 1 inci maddesinden farklı olarak, kiralananın bulunduğu yer açısından ayırım yapılmaksızın tüm konut ve çatılı işyeri kiraları kapsama alınmış ve bununla yetinilmeyerek, bu kiralarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da aynı hükümlerin uygulanacağı esası getirilmiştir” şeklinde yer almaktadır.

³⁶⁴ **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 11 vd.; **Gümüş**, Kira, S. 27, 28; **Gümüş**, s. 278; **Higi**, Art. 253a-253b, N. 49 vd.; **Heinrich**, OR 253a, N. 5; **Lachat/Stoll**, s. 34, N. 4.4.3; **Raymond Bisang**, “Fragen im Zusammenhang mit gemischten Verträgen mit mietrechtlichem Einschlag”, **mp** 2010, s. 247, N. 38.

feraget eden kiraya veren, daha sonra bu eşyanın kira sözleşmesinin kapsamında olduğunu ileri süremez. Çünkü bu eşya ile kiralanan asıl şey arasında kullanıma özgülenme anlamında bir ilişki ve tarafların bu yönde örtüşen iradesi bulunmamaktadır. Yan eşya, doktrinde, kiralanan ile birlikte kira sözleşmesinin konusunu oluşturan ve onunla aynı hukukî kaderi paylaşan eşya olarak tanımlanmaktadır³⁶⁵.

Türk Borçlar Kanunu m. 339/I'in karşılığı kaynak İsvBK m. 253a uyarınca, yan eşyanın varlığı için İsviçre doktrini ve yargı kararlarında belirli şartların bir araya gelmesi aranmaktadır³⁶⁶. Buna göre öncelikle, kiralanan ile yan eşya arasında kişisel ve fonksiyonel açıdan bağlılık bulunmalıdır³⁶⁷. Fonksiyonel bağlılık, yan eşyanın kira sözleşmesinde kararlaştırılan amaç doğrultusunda kiralananın kullanımına hizmet etmesi anlamındadır. Yan eşya kiralananın bütünleyici parçası veya eklentisi ise fonksiyonel bağlılık objektif olup³⁶⁸ (MK m. 684, 686), kiralanan ile yan eşya arasındaki sıkı maddî bağlantıdan, ortak ekonomik amaçtan veya amaca uygun yararlanma için yan eşyanın sürekli olarak kiralananına özgülenmesinden kaynaklanır.

Kiralanan ile yan eşya arasında asıl şey ve bütünleyici parça veya eklenti ilişkisi yoksa fonksiyonel bağlılığın belirlenmesinde taraf iradelerine bakılır³⁶⁹. Bu varsayımda, kiralanan ile yan eşya arasındaki fonksiyonel bağlılık subjektif olup, eşyanın niteliğinden değil, taraf iradelerinden doğar. Konutun mutfak gereçleri ile kiraya verilmesi örneğinde, çatal, kaşık veya tabaklar konutun bütünleyici parçası veya eklentisi değildir. Bir işyeri kirasında, kiraya verenin ofis mobilyalarının kullanımını bırakması veya konut kirasında birden fazla otomobili bulunan kiracıya

³⁶⁵ **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1226; **Duksch**, Art. 253a, N. 1; **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 11; **Higi**, Art. 253a-253b, N. 49 vd.; **Lachat/Stoll**, s. 34, N. 4.4.3.

³⁶⁶ **Bruno Hediger**, Entwicklungen im Mietrecht, SJZ 2012/108, s. 321. BGE 125 III 231.

³⁶⁷ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 53 vd.; **Heinrich**, OR 253a, N. 5; **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 12; **Bisang**, s. 247, N. 38; **Lachat/Stoll**, s. 34, N. 4.4.3; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 15.

³⁶⁸ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 54 vd, MK ve KMK anlamında eklenti ilişkisi varsa yan eşya ile kiralanan fonksiyonel bağlılığın gerçekleştiği yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 28; **Gümüş**, s. 278.

³⁶⁹ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 54 vd.

site dışında otopark için bir yer tahsisi fonksiyonel açıdan karşılıklı özel bağımlılık ilişkisine örnek verilebilir.

Kişisel bağımlılık ise kiralanan ve yan eşyanın kullanımının aynı kiraya veren tarafından aynı kiracıya bırakılmış olmasına, başka deyişle taraflarının özdeşliğine ilişkindir³⁷⁰. Kişisel ve fonksiyonel bağlantı şartının gerçekleşmesi koşulu ile yan eşyanın kiralananın kullanımına sözleşmenin kurulması sırasında veya sonrasında özgülenmesi sonuca etkili değildir³⁷¹. Sürekli nitelikli kira sözleşmesi devam ederken zaman içinde ihtiyaçlar değişebilir. Tarafların değişen ihtiyaçları doğrultusunda, sözleşmenin içeriğini yeniden düzenlemeleri mümkündür³⁷². Örneğin, çatılı işyeri niteliğinde bir fabrika kirasında, üretimin artması yeni depolama alanı gerektirebilir. Fazla üretimin depolanabilmesi için kiraya verenin fabrika yakınlarında başka bir binası kiralanabilir. Bu durumda, depo için kullanılmak üzere kiralanan ikinci bina yan eşya niteliğini kazanır. İkinci kira sözleşmesi ile asıl şey kiralananın kullanımı ile fonksiyonel bağlantısı bulunan yeni bir alan asıl kira sözleşmesinin kapsamına alınmıştır. Bu anlamda ikinci kira sözleşmesi, ilkinin içeriğini konu bakımından değiştiren bir hukukî işlemdir, asıl kira sözleşmesinden bağımsız ve ayrı bir depo kirası niteliği taşımamaktadır. Somut olayda tek bir kira sözleşmesinin varlığı taraf iradelerinin yorumu ile tespit edilecektir³⁷³. Özellikle, konut ve çatılı işyeri kiralanan yan eşyanın da kiralananmayacağı anlaşılabilirse tek bir kira sözleşmesinin varlığı kabul edilmektedir³⁷⁴.

³⁷⁰ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 53; **Heinrich**, OR 253a, N. 5; **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 12; **Bisang**, s. 247, N. 38; **Lachat/Stoll**, s. 34, N. 4.4.3; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 15.

³⁷¹ **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 13; **Botschaft**, s. 1421; **Higi**, Art. 253a-253b, N. 55; **Heinrich**, OR 253a, N. 5.

³⁷² **Seçkin Topuz, Ferhat Canbolat**, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi – 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile 818 Sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun İlgili Hükümlerinin Mukayesesiyle Birlikte”, **HÜHFD**, C. I, S. 1, Y. 2011, s. 2-3 (Kira Sözleşmesinin İçeriği).

³⁷³ **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 14; **Heinrich**, OR 253a, N. 5.

³⁷⁴ **SVIT-Kommentar**, Art. 253a, N. 14; **Heinrich**, OR 253a, N. 5.

Bu belirlemenin önemi kiralanan ile yan eşyanın aynı hukukî kaderi paylaşmaları bakımından önemlidir³⁷⁵. İkinci işlem bağımsız bir depo kirası olarak kabul edilirse kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı kullanması veya kira bedelinin zamanında ödenmemesi şeklindeki borca aykırılıklarının sonuçları, yalnızca bu sözleşmeyi etkiler. Buna karşın depo kirası, asıl kira sözleşmesinin içeriğini değiştiren ve konu bakımından genişleten bir hukukî işlem olarak kabul edilirse, bağımsız nitelik taşımayacağı için anılan borca aykırılıkların sonuçları aynı hukukî kaderi paylaştıkları için tüm kira sözleşmesinde gerçekleşir³⁷⁶. Örneğin deponun sözleşmeye aykırı kullanımı, şartları taşıdığı ölçüde, tüm kira sözleşmesinin feshine neden olur.

Yan eşya ile ilk bakışta konut ve çatılı işyerinin içindeki taşınırarla sınırlı bir kavram olarak görünse de taşınmaz eşya da olabilir³⁷⁷. Yan eşyanın kiralananın içinde veya dışında olması, taşınır veya taşınmaz olması sonuca etkili değildir. Çünkü TBK m. 339/I uyarınca, yan eşyanın varlığı fiziksel değil kişisel ve fonksiyonel bağlılığa dayanır. Kiralananın içindeki mobilya, perde, halı veya dışındaki taşınmaz, taşınır yapı veya herhangi bir taşınır, depo, otopark, otomobil, konut ve işyeri de fonksiyonel ve kişisel bağlantı şartları gerçekleştiği ölçüde bu kapsamda değerlendirilebilecektir. Bununla birlikte fonksiyonel açıdan kiralananın kullanımına özgülenen eşya, kiraya verenden değil de üçüncü bir kişiden kiralanırsa veya aynı kiraya verenden kiralanmış olup da kiralananla arasında somut bir fonksiyonel bağlantı bulunmuyorsa, TBK m. 339/I kapsamında yan eşya olarak

³⁷⁵ **Aydemir**, s. 25.

³⁷⁶ **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 266 – 266o, N. 11, 11a, Art. 253a, N. 14; **Bisang**, s. 247, N. 38; **Heinrich**, OR 253a, N. 5; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 15; **Higi**, Art. 253a-253b, N. 57; **Peter Higi**, Kommentar zum Schweizerischen Zivilrecht, V. Bd., Das Obligationenrecht, Teilb. V/2b., Die Miete, Art. 266–268b, Lf. 2, 4. Aufl., (hrgs. Peter Gauch, Jörg Schmid), Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich 1995, Vorbem. zu Art. 266-266o, N. 97.

³⁷⁷ **Gümüş**, Kira, s. 27, 28; **Permann**, Art. 253b, N. 13; **Basler/Weber**, Art. 253a/253b, N. 15; **Lachat/Stoll**, s. 33, N. 4.4.2; **Higi**, Art. 253a-253b, N. 51; **Heinrich**, OR 253a, N. 5; **Honsell**, s. 202. Aksi görüşte bkz. **Akyiğit**, s. 142.

değerlendirilmez³⁷⁸. Yan eşya kavramı bu yönüyle mülkiyetin kapsamını oluşturan bütünleyici parça ve eklentiye aşan bağımsız bir anlam taşımaktadır.

ii. Kapsam

Yan eşyanın nitelenmesi, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulama alanının doğru belirlenmesi açısından önem taşımaktadır. Bu başlık altında kira sözleşmesine özgü bir kavram olarak yan eşya kavramı, bütünleyici parça ve eklenti ile karşılaştırılarak kapsamı belirlenmeye çalışılacaktır. Yan eşya sözü akla hemen bütünleyici parça ve eklenti kavramlarını getirmektedir. Bütünleyici parça, eklenti kavramları, MK'nin hak sahibi (süjesi) kişilerin, hak konusu (objesi) eşyayla hâkimiyet ilişkilerini düzenleyen eşya hukuku alanına aittir. Anılan kavramların unsurları yasada belirtilmiştir; nitelenmelerinde esas alınan ölçü objektiftir (bkz. MK m. 684/II, 686/II). Bütünleyici parçalar, eklentiler, malikin asıl şeye ilişkin tasarruf işlemlerinin içeriğine dâhildir, aslın kaderini takip ederler (MK m. 684/I, 686/I).

Yan eşya ise kapsamı taraf iradeleriyle belirlenen ve hukukî kaderi konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine bağlanan, borçlar hukukuna özgü kavramdır. Bu bağlamda taraflar, irade serbestisi ilkesinin alt başlıklarından içeriği belirleme serbestisi uyarınca, bütünleyici parça, eklenti niteliği taşımayan bir şeyi konut ve çatılı işyeri ile birlikte kullanıma özgüleyebilirler. Başka deyişle yan eşyada, asıl şeyin sağlayacağı kişisel yararlanma kapsamına sokulmayı sağlayan bütünüyle taraf iradeleridir. Karşılıklı ve birbirine uygun açık ya da örtülü irade açıklamalarıyla ortaya konulan istekler uyarınca, belirleneceklerdir. Bütünleyici parçalar, eklentiler çoğu zaman evleviyet ilkesiyle yan eşya niteliği taşıyacaktır. Bu niteliği taşımayan eşya ise taraf iradeleri uyarınca, yan eşya niteliğine kavuşacaktır. Başka deyişle TBK m. 339/I uyarınca, yan eşya kiralananın bütünleyici parça ve eklentilerini kapsayan ancak bunlarla sınırlı olmayan bir kavramdır.

³⁷⁸ **Bisang**, s. 247, N. 39; **Higi**, Art. 253a-253b, N. 58.

Bütünleyici parça, MK m. 684/II uyarınca, “*yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır*”. Tanım doğrultusunda, bütünleyici parça ya asıl şey ile sıkı maddî bağlantılıdır veya bağlantısı sıkı olmayıp yerel adet uyarınca, asıl şeyin temel unsuru sayılır³⁷⁹. Bu bağlamda, konut açısından duvar, pencere, beton demiri, kapı pervazı sıkı maddî bağlantı nedeniyle; yaz mevsiminde hava sıcaklığının 50 dereceye kadar çıktığı kentte klima yerel adet uyarınca, bütünleyici parça niteliği taşır. Konuyu kira sözleşmesinin kapsamı açısından ele alırsak, konut ile sıkı maddî bağılılığı olan kapı, pencere, beton demiri, duvar gibi bütünleyici parçaların yan eşya niteliği taşıyıp taşımadığının tartışılması pratik açıdan fayda sağlamaz. Bunlar konut ve işyerinin bağımsızlığını kaybetmiş parçalarıdır. Konuttan ayrı, kiracının kullanımına bırakılması düşünülemez. Buna karşın, yaz mevsiminde hava sıcaklığının 50 dereceye kadar çıktığı kentte bulunan bir yapıda yerel adet uyarınca, bütünleyici parça haline gelmiş klima, bağımsızlığını kaybetmediği için yan eşya olarak örneklenebilir.

Türk Borçlar Kanunu m. 339/I uyarınca, yan eşyanın belirlenmesinde, eklenti üzerinde de durulmalıdır. Eklenti, MK m. 686/II’de “*asıl şey malikinın anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır mal*” olarak tanımlanmıştır. Hükmün ifadesinde, eklentinin asıl şeyin varlığı için zorunlu bir unsur olmadığı açıkça anlaşılmaktadır³⁸⁰. Eklenti bu özelliği gereği, bütünleyici parçadan farklı olarak, asıl şeyden hukuken bağımsız nitelik taşımaktadır (MK m. 686/I). Bu bilgiler ışığında, eklenti ve yan eşya karşılaştırıldığında, ikisi arasında hem benzerlik hem farklılık

³⁷⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 290 vd.; Aybay/Hatemi, § 15, N. 14 vd.; Turhan Esener, Kudret Güven, Eşya Hukuku, Genişletilmiş 5. B., Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 227-229; Sabâ E. Özmen, “Kat Mülkiyetine Bağlı Eklentiler ve Bu Konudaki Taahhüt İşlemlerine Yönelik Hükmün Temelsizliği”, AD, S. 4, Y. 1990/81 s. 25-28 (Eklenti).

³⁸⁰ Aybay/Hatemi, § 15 N. 25; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 300 vd.; Rona Serozan, “Teferruat Niteliğindeki Eşyanın Hukukî Rejimi”, İÜHFİM, C. 41, S. 1-2, Y. 1975, s. 238 vd.

olduğu kolaylıkla görülebilmektedir. Şöyle ki, her ikisi de asıl şeyden gereği gibi yararlanılmasına hizmet etmektedir ve bağımsız hukukî varlığa sahiptir³⁸¹. Bununla birlikte yan eşya hem taşınır hem taşınmaz eşya olabilirken³⁸²; eklenti yalnızca taşınırlardan oluşur. Eklentinin kiralananın kullanımı ile fonksiyonel bağılılığı, MK m. 686/II'nin varlığı dolayısıyla yasa gereği bünyesinde zaten mevcuttur. Yan eşya da ise fonksiyonel bağılılığın kaynağı taraf iradeleridir.

Türk Medeni Kanunu m. 686/II dışında, kat mülkiyetine özgü anlamı ile KMK m. 2a'da da eklenti düzenlenmiştir. KMK m. 2a uyarınca, eklenti, “*bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerler*” olarak ifade edilmiştir³⁸³. KMK m. 2a'da yer alan eklenti kavramının hukukî niteliği, KMK m. 6/I'in “*Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur*” şeklindeki ifadesi nedeniyle tartışmalıdır³⁸⁴. KMK'ye tâbi bir konut ve çatılı işyeri kirasında, bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan eklentiler, kiracının kullanım hakkı kapsamında yer almayabilir. Her konuta bir park alanı ayrılmış bir binada, kiracısı ile aynı binada oturan kiraya verenin aile üyeleri için birden fazla park alanına ihtiyaç duyması örneğinde; ikinci konuta özgülenmiş park alanı sözleşmede kiracının kullanım hakkı kapsamından çıkarılabilir. Kiracının bunu kabul etmesi halinde, anılan yer kira sözleşmesinin kapsamında yer almaz. Ancak kira sözleşmesinin kurulması sırasında KMK m. 2a gereği kira konusu bağımsız bölüm veya müstakil yapıya özgülenen eklentinin taraflarca aksi kararlaştırılmadığı

³⁸¹ Eklentinin bütünleyici parça gibi yapıcı değil, yarayıcı bir eşya olarak nitelenmesi için bkz. **Serozan**, Teferruat, s. 238 vd.

³⁸² **Gökayla**, Uygulama Alanı, s. 1226.

³⁸³ MK m. 686'da düzenlenen eklenti için bağlı nesne teriminin kullanılabileceği yönünde bkz. **Aybay/Hatemi**, § 15, N. 22.

³⁸⁴ Tartışmaların incelenmesi çalışmamızın amacını aşacağı için değinilmeyecektir. Konuya ilişkin olarak doktrindeki görüşler için bkz. **Aybay/Hatemi**, § 30 N. 17; **Abdülkadir Arpacı**, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, Bedir Yayınevi, İstanbul 1984, s. 25 vd. (Yönetim); **Sulhi S. Tekinay**, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), Filiz Kitabevi, İstanbul 1991, s. 16 vd.; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 614; **Özmen**, Eklenti, s. 28-34.

sürece sözleşmenin kapsamında yer alması işin doğası gereğidir. Bu noktada söz konusu yerlerin kiracı tarafından fiilen kullanılmaması bunların yan eşya niteliğini etkilemez, şartları olduğu takdirde özellikle işyeri kiralarında ödeme dışındaki yan borçlara aykırı davranışlar sözleşmenin feshine neden olabilecektir (TBK m. 316/II-III).

b. Kira Bedeli

Kira sözleşmesinde, kullanma ve yararlanma hakkı bir karşılık uğruna devredilir. Anılan karşılık, kira sözleşmesinin objektif esaslı unsuru olan kira bedelidir. Hakkın kira bedeli karşılığında devredilmesi, kira sözleşmesini, onunla aynı amacı taşıyan ancak karşılıksız olan ariyet sözleşmesinden ayırır³⁸⁵. Kira bedelinin ödenmesi, kiracının aslı edim yükümlülüğüdür (TBK m. 299, 313)³⁸⁶. Kira bedeli, TBK'de tanımlanmamış olmasına karşın, kaynak İsvBK m. 257'de, kullanma ve yararlanma hakkının devri üzerine, kiracının ödemekle yükümlü olduğu karşılık olarak ifade edilmiştir³⁸⁷.

Kira bedeli esasen kiralananın kullanılması ve ondan yararlanılmasının karşılığını oluşturduğu için yan giderleri kapsamaz³⁸⁸. Kira bedelinin mutlaka para olarak kararlaştırılması zorunlu değildir³⁸⁹. Kira bedeli, para dışında malvarlığı değeri olan misli veya misli olmayan³⁹⁰ şey olarak da kararlaştırılabilir³⁹¹. Kira bedelinin bir miktar para olarak kararlaştırıldığı durumlarda, para birimi TL veya yabancı para olabilir³⁹². Kira bedeli ister para ister para dışında başka bir şey olarak kararlaştırılsın, bedel belirli veya objektif olarak belirlenebilir olmalıdır³⁹³. Aksi

³⁸⁵ **Tandoğan**, s. 12. 14; **SVIT-Kommentar**, Art. 257-257b, N. 107, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 28; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 150; **Becker**, s. 244, N. 14; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 155; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 15; **Lachat/Stoll**, s. 14, N. 1.6.1; **Bucher**, BT, s. 163; **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 10; **Heinrich**, OR 253, N. 13; **Larenz**, BT, § 48, s. 213; **Basler/Weber**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 4; **Brunner**, s. 24; **Permann**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 35; **Zihlmann**, s. 37; **Acar**, Şerh, s. 45 vd., N. 159; **Gümüş**, Kira, s. 31; **Guhl/Koller**, s. 406, N. 12.

³⁸⁶ **Higi**, Art. 257, N. 9; **Guhl/Koller**, s. 439, N. 113; **Basler/Weber**, N. 2;

³⁸⁷ **Huguenin**, s. 72, N. 471; **Higi**, Art. 257, N. 10 vd.; **SVIT-Kommentar**, Art. 257-257b, N. 4 vd.; **Lachat/Stoll**, s. 14, N. 1.6.2; **Basler/Weber**, Art. 257, N. 1; **Heinrich** OR 257-257c, N. 1 vd.

halde, kira sözleşmesinin varlığından bahsedilemez. Kullanma ve yararlanma hakkının devri karşılığının bir iş görme edimi olarak kararlaştırılması halinde, katıldığımız görüş uyarınca, karma sözleşme söz konusu olur³⁹⁴. Bu nedenle, kural olarak salt kira sözleşmesinin varlığından bahsedildiği durumlarda, kira bedeli yerine iş görme edimi kararlaştırılması mümkün değildir.

TBK’de, ücret yerine, kaynak İsvBK’ya uygun olarak kira bedeli ifadesi kullanılmıştır (İsvBK m. 253, 257)³⁹⁵. Bu husus hükmün gerekçesinde, “Ayrıca

³⁸⁸ **Gümüş**, Kira, s. 182; **Higi**, Art. 257, N. 13; **Permman**, Art. 257, N. 2; **Lachat/Stoll**, s. 14, N. 1.6.2; **SVIT-Kommentar**, Art. 257-257b, N. 5.

³⁸⁹ **Huguenin**, s. 72, N. 471; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 158; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 15; **Reymond**, s. 212; **Erzurumluoğlu**, Adı Kira, s. 16; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 181; **Altaş**, s. 50; **Erzurumluoğlu**, s. 84; **Zevkliler/Havutçu**, s. 170; **Permman**, Art. 257, N. 1. Kira bedelinin yalnızca bir miktar para olabileceği yönünde bkz. **Doğan**, s. 9.

³⁹⁰ **Gümüş**, Kira, s. 183; **Gümüş**, s. 349; **Basler/Weber**, Art. 257, N. 4; **Permman**, Art. 257, N. 1, 3; **Higi**, Art. 257, N. 11; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 158; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 15; **Tandoğan**, s. 14; **Brunner**, s. 18; **Erzurumluoğlu**, Adı Kira, s. 16.

³⁹¹ **Gümüş**, Kira, s. 26; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 20; **Kahveci**, s. 4-5; **Tandoğan**, s. 14.

³⁹² **Aral/Ayrancı**, s. 212; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 18; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 158; **Gökyayla**, s. 19; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 185; **Tandoğan**, s. 53; **Altaş**, s. 50. Yrg. 3. HD, E. 2007/4352, K.2007/4650, T.29.3.2007: “BK. m. 83/2 uyarınca, borcun yabancı para ile ödenmesinin kararlaştırılması halinde, kira parasının sözleşmeye uygun olarak yabancı para ile ödenmesi gerektiğinde şüphe yoktur” (www.hukukturk.com-çevrimiçi).

³⁹³ **Huguenin**, s. 72, N. 471; **Reymond**, s. 212; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 158; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 18. Yrg. 6. HD, E.2006/11947, K.2007/94, T.22.1.2007: “Sözleşmede kira parasının aylık cironun bir bölümü olarak ödeneceğinin kararlaştırılması taraflar arasındaki kira ilişkisinin hasılat kirası olduğunu göstermez” (www.hukukturk.com-çevrimiçi).

³⁹⁴ **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 18; **Gökyayla**, s. 19; **Reymond**, s. 212; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 158; **Kahveci**, s. 5; **Tandoğan**, s. 17; **SVIT-Kommentar**, Art. 257-257b, N. 7; **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 10; **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 201-226, Art. 257, N. 11; **Tunçomağ**, s. 442; **Aral**, s. 210; **Aral/Ayrancı**, s. 213; **Gümüş**, Kira, s. 183; **Gümüş**, s. 349. Aksi görüşte bkz. **Permman**, Art. 257, N. 1. Karma sözleşme için bkz. **Erden Kuntalp**, Karışık Muhtevalı Akit, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları: 291, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1971, s. 61 vd. Kira bedelinin hizmet veya işgörme edimi olabileceği yönünde bkz. **Zevkliler/Gökyayla**, s. 181; **Altaş**, s. 50; **Erzurumluoğlu**, s. 84; **Zevkliler/Havutçu**, s. 170; **Permman**, Art. 257, N. 1. Kira bedeli olarak para dışında başka unsurların kararlaştırıldığı tüm durumlarda karma sözleşme söz konusu olacağı; bu konuda, iş görme veya misli ve misli olmayan eşya ayrımı yapılmasının objektif dayanağı bulunmadığı yönünde bkz. **Doğan**, s. 9. Yrg. 3. HD, E.2000/10363, K.2000/10630, T.9.11.2000: “Kira sözleşmesinde kiracının kira parasını ödeme borcu ile birlikte kira sözleşmesine özgü olmayan farklı sözleşme tiplerine ait edimleri, kiralananın bulunduğu yerdeki işyerlerine ait konfeksiyon ürünlerinin tadilatını da üstlenmiş olması kira sözleşmesine "karma sözleşme" niteliği kazandırmakta ise de, taraflar arasındaki sözleşmenin 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun uygulama alanına girdiği kabul edilmelidir” (www.hukukturk.com-çevrimiçi).

³⁹⁵ **Gümüş**, Kira, s. 26; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 20. eBK’nin yürürlüğünde de kiracının aslı edim yükümlülüğünün ücret değil kira bedeli ödeme olarak anlaşılması gerektiği yönünde bkz.

maddede, kiracının aslî edimini ifade etmek üzere, hizmet sözleşmelerinde kullanılması doğru olan “ücret” yerine, “kira bedeli” teriminin kullanılması tercih edilmiştir” şeklinde ayrıca belirtilmiştir. eBK’de, kira bedeli ödeme borcu, ücret ödeme borcu olarak ifade edilmekte idi (eBK m. 248). Ücret kavramının iş görme sözleşmelerine ilişkin olması ve bir miktar para anlamında kullanılması nedeniyle, doktrinde kira sözleşmesinin objektif esaslı unsuru olarak düzenlenmesi eleştirilmekte ve kira bedeli olarak anlaşılması gerektiği savunulmaktaydı³⁹⁶. Para dışındaki malvarlığı değerlerini de ifade edebilmesi açısından, ücret yerine (TBK m. 299, 313) kira bedeli ifadesinin kullanılmasını yerindedir. Kira bedeli ifadesinden, kiracının aslî edim yükümlülüğünün ücretten farklı olarak mutlaka bir miktar para ödeme ile sınırlı olmadığı anlaşılmaktadır³⁹⁷. Bu husus ürün kirası için TBK m. 357/II’de “*Ürüne katılmalı kira, kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı ürün kirasıdır*” şeklinde açıkça ifade edilmiştir (eBK’de m. 270/II)³⁹⁸.

c. Tarafların Anlaşması

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için taraf iradelerinin sözleşmenin esaslı unsurlarında³⁹⁹ uyuşması yeterlidir⁴⁰⁰. Dolayısıyla kira bedeli ve kiralananın

Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 158; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 18; **Gümüş**, Adî Kira, s. 314.

³⁹⁶ **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 18; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 158; **Gümüş**, Adî Kira, s. 314.

³⁹⁷ **Feyzioğlu**, s. 417; **Gümüş**, s. 282; **Gümüş**, Kira, s. 34. Ücretin işgücünün değişim değeri olarak ifadesi için bkz. **Ahmet Terzioğlu**, “Ücretin Tarihsel Gelişimi”, **e-AHESBD**, S. 74, Y. 2008/Nisan

(<http://www.eakademi.org/incele.asp?konu=%EF%BF%BDCRET%EF%BF%BDN+TAR%EF%BF%BDHSEL+GEL%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD&kimlik=1207901898&url=makaleler/aterzioglu-1.htm-çevrimici>).

³⁹⁸ **Feyzioğlu**, s. 417; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 155. Yrg. 12. HD, E.2003/2575, K.2003/5647, T.18.3.2003: “*Hâsılat kirasını adi kiradan ayıran husus, özellikle işletme yükümlülüğüdür. Hâsılat getiren bir şey adî kiraya da verilebilir. Ancak taşınmaz, teçhizat ve mefruşatı ile birlikte ve işletme ruhsatı da devredilerek kiraya verilmiş, ayrıca da kira bedeli kiralananın semere ve hâsılatının da bir kısmını oluşturmuş ise, sözü edilen unsurları taşıyan kira sözleşmesinin hâsılat kirası olduğunun kabulü gerekir*” (www.hukukturk.com-çevrimici).

³⁹⁹ Kira sözleşmesinin esaslı unsurlarını; anlaşma, mal veya hak, kiralananın kullanılmasının devri ve kiralananı kiraya verene iade etme olarak ifade eden görüş için bkz. **Tandoğan**, s. 11 vd.

kullanma ve yararlanma amacıyla devri üzerinde taraflar anlaşmalıdır. Doktrinde bir görüş⁴⁰¹, tarafların objektif esaslı unsurlar üzerinde anlaşmasını kira sözleşmesinin unsurları arasında saymamakta, kiralananın kullanılması ve ondan yararlanılması ile kira bedeli üzerinde anlaşmaya varılmasını; TBK m. 1 uyarınca, sözleşmenin kurulması olarak değerlendirmektedir. Objektif esaslı unsurlar üzerinde uyuşmanın tamamlandığı noktada, kira sözleşmesi varlık kazanır. Ayrıca kira konusunun teslim edilmesine gerek yoktur⁴⁰². Bu durum, kira sözleşmesinin rızâî olmasının bir sonucudur.

Kurucu unsurları tam olan bir kira sözleşmesinin hüküm ve sonuçlarını doğurabilmesi için geçerlik şartlarını taşıması gerekir. Tarafların objektif esaslı unsurları üzerinde anlaşmaya varması ile kurulan kira sözleşmesinin geçerliği için TBK’de özel bir şekil şartı aranmamaktadır (TBK m. 12/I). Dolayısıyla kira sözleşmesi tarafların dilediği şekilde yapılabilir⁴⁰³.

⁴⁰⁰ **Higi**, Art. 253, N. 5, 11, 32, 35; **SVIT-Kommentar**, Art. 253, N. 6; **Huguenin**, s. 68, 69, N. 454; **Tandoğan**, s. 11; **Gümüş**, s. 280; **Gümüş**, Kira, s. 30; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 159; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 19; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 181; **Kahveci**, s. 6; **Honsell**, s. 203; **Bucher**, BT, s. 163; **Altaş**, s. 46, 47; **Basler/Weber**, Art. 253, N. 7; **Zihlmann**, s. 25; **Aral/Ayrancı**, s. 210; **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 8; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 176.

⁴⁰¹ **Erzurumluoğlu**, Adî Kira, s. 15; **Erzurumluoğlu**, s. 85.

⁴⁰² **Tandoğan**, s. 11; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 182; **Kahveci**, s. 6; **Altaş**, s. 47; **Aral**, s. 207, 208; **Higi**, Art. 253, N. 32; **Acar**, Şerh, s. 68, N. 3, 5.

⁴⁰³ **Higi**, Art. 253, N. 36; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 6, Art. 253, N. 8; **Tandoğan**, s. 92; **Uygun**, s. 1698; **Erzurumluoğlu**, s. 85; **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 8; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 159; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 19; **Aral/ Ayrancı**, s. 211; **Akyiğit**, s. 72; **Gümüş**, Kira, s. 41; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 182; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 176; **Doğan**, s. 10. Yrg. İBK, E.1941/37, K.1942/6, T.18.3.1942 (www.hukukturk.com-çevrimiçi). Yrg. 1. HD, E.2010/1583, K.2010/2510, T.8.3.2010 (www.hukukturk.com-çevrimiçi).

II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ ÖDEME DIŞINDAKİ YAN BORÇLARI

A. GENEL OLARAK

Kiracının yan borçlarının gereği gibi ifası olumlu veya olumsuz bir edimin yerine getirilmesini gerektirir. Olumlu edimlerinin konusu, yapma şeklinde bir davranışla (TBK m. 316/I, 317, 318) ve geniş anlamda ödeme olarak ifade edeceğimiz; bir malvarlığı değerinin ya da bir miktar paranın verilmesi ile ifa edilebilir (TBK m. 313, 341, 342). Olumsuz edimleri ise katlanma ve kaçınma olarak yapmama şeklinde bir davranışı gerektirir (TBK m. 319/I-II, 320/I). Konumuz, kiracının ödeme dışında, yapma ve yapmama şeklinde bir davranışla yerine getirilebileceği yan borçlarından oluşmaktadır¹. Bu borçlar, kiralananın fiilî hâkimiyetine girmesi ile ona doğrudan etki edebilme imkânını elde eden kiracının, kullanım hakkının sınırlarını oluştururlar².

Konut ve çatılı işyeri, kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmesi ile kiracının fiilî hâkimiyetine girer. Kiraya verenin anılan borcu, TBK m. 301/c. 1 uyarınca, *“Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla*

¹ Kiracının yan borçlarının finansal karakterli olup olmaması açısından yapılan ayırım için bkz. **Andreas Maag**, “Die Bundesgerichtspraxis zur ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257f OR bei Vertragsverletzungen”, **MRA**, 4/06, s. 127.

² Anılan borçların kiracının kullanım hakkı ile yakından ilgili olduğu ve onun sınırlarını oluşturduğu yönünde bkz. **Higi**, Art. 257, N. 9; **Guhl/Koller**, s. 428, N. 107; **Hans J. Zogg**, Die Haftung für Mängel der gemieteten Sache unter besonderer Berücksichtigung des Basler Mietvertrages, von Basel, Buschs/SG und Sevelen/SG 1997, s. 100; **Botschaft**, s. 1411; **Pierre Wessner**, “Sorgfaltspflichten des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen”, **mp** 2007, s. 131, 133, 142 vd.; **Sprenger**, s. 81; **Larenz**, BT, § 48 s. 225, 229. Kullanma hakkının sınırlarına ilişkin somut örnekler için bkz. **Zihlmann**, s. 57; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 20, 23; **Norbert Eisenschmidt**, “Gebrauchsrechte des Mieters”, in FS für Johannes Bärman und Hermann Weitnauer, (hrsg. Wolf-Rüdiger Bub, Eckhart Pick, Maria Hauger, Friedrich Schmidt, Werner Merle, Hanns Seuss), C.H. BECK’SCHER Verlagsbuchhandlung, München 1990, s. 217 vd. Kiracının kullanma hakkının izin ve katlanma borçlarıyla sınırlandırıldığı yönünde bkz. **Zevkliler/Gökyayla**, s. 239; **Züst**, s. 64; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 474.

yükümlüdür” şeklinde ifadesini bulmuştur³. Hükümde yer alan teslim ifadesi, kiracıya doğrudan kullanımını sağlayacak şekilde “*zilyetliğin devri*” anlamındadır⁴. Zilyetliğin devrinin eşya hukuku açısından sonucu, kiraya verenin aslî-dolaylı; kiracının ise fer’î-dolaysız zilyet olması⁵ ve saldırı fiillerine karşı zilyetliğin korunmasına ilişkin imkânlardan faydalanabilmesidir (MK m. 974, 975)⁶. Borçlar hukuku alanındaki sonucu ise taraflar arasında sürekli borç ilişkisinin doğmasını sağlamasıdır⁷. Kiralananın doğrudan kiracının fiilî hâkimiyet alanına terki için en sık tercih edilen yol kiralananın teslimidir⁸. Konut ve çatılı işyerinin niteliği gereği, bu tür kira sözleşmelerinde, hâkimiyeti sağlayan araçların eş deyişle anahtarların teslimi söz konusudur (MK m. 977)⁹.

Kiracının, ödeme dışında yapma ve yapmama şeklinde bir davranışla yerine getireceği yan borçlarının tamamı, konut ve çatılı işyerinin onun fiilî hâkimiyetine bırakılması ile söz konusu olursa da doğum anları açısından birbirinden farklılık

³ Kiraya veren, kiralananı “*sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek*” ve “*sözleşme süresince bu durumda bulundurmamakla*” yükümlüdür (TBK m. 301). Anılan borç hem teslim etme başka deyişle kiralananı kiracının kullanımına bırakma hem amaca uygun kullanıma elverişliliği sağlama olarak iki unsurdan oluşmaktadır. Yalnızca teslim ifadesini taşıması açısından hükmün başlığı dar kalmıştır. Aynı yönde eleştiri ve çeşitli öneriler için bkz. **Acar**, Şerh, s. 134, N. 12. Teslimin ancak kullanmaya elverişli şekilde gerçekleşmesiyle gereği gibi ifanın mümkün olacağı, hükümde nitelikli bir teslim borcunun düzenlendiği yönünde bkz. **Belen**, s. 120. Hükmün, teslim borcuna ilişkin ifadesinin eleştirisi ve öneriler için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 101.

⁴ **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 12-15, 17; Art. 253, N. 28; Art. 256, N. 45; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 6a; **Kahveci**, s. 108; **Gümüş**, Kira, s. 101; **Çabri**, Ayıp, s. 86. Kiracının doğrudan zilyet kılınmasını, gerçek anlamda teslim olarak ifade eden görüş için bkz. **Acar**, Şerh, s. 137, N. 20. Zilyetliğin devri yolları için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 71 vd.; **Aybay/Hatemi**, § 6, N. 12 vd.; **Schmid/Hürlimann Kaup**, s. 33, N. 140 vd.; **Stark**, Vorbem. zu Art. 922-925, N. 2-9.

⁵ **Higi**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 13, 17, Art. 253, N. 28; **Larenz**, BT, § 48 s. 241; **Hürlimann-Kaup**, s. 19, 20, N. 43.

⁶ **Tandoğan**, s. 111; **Bucher**, BT, s. 164; **Lachat/Stoll**, s. 12, N. 1.3.2; **Permann**, Art. 253, N. 3; **Brunner**, s. 183; **Kahveci/Aydoğdu**, s. 387; **Higi**, Art. 253, N. 28; **Zihlmann**, s. 23.

⁷ Kiralananın teslimi ile sürekli borç ilişkisinin doğduğu yönünde bkz. **Larenz**, BT, § 48 s. 219; **Gauch**, Dauervertrag, s. 10 vd.; **Seliçi**, s. 21 vd.; **Basler/Weber**, Vorbem. zu Art. 253-274g, N. 1. Kira sözleşmesinin kurulması ile taraflar arasında geniş anlamda borç ilişkisi; kiralananın kullanımının kiracıya bırakılması (teslimi) ile de dar anlamda kira ilişkisinin kurulacağı ve bazı fesih veya fesih bildirim haklarının kullanılabilceği yönünde bkz. **Gümüş**, s. 280; **Gümüş**, Kira, s. 31, 160.

⁸ **Basler/Weber**, Art. 258, N. 6a; **Gümüş**, s. 312; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 212; **Akyiğit**, s. 76; **Gümüş**, Kira, s. 101; **Acar**, Şerh, s. 137, N. 20.

⁹ **Basler/Weber**, Art. 258, N. 6a; **Gümüş**, s. 312; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 212; **Akyiğit**, s. 76; **Gümüş**, Kira, s. 101; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 386; **Heinrich**, OR. 258, N. 8.

taşımaktadır. Anılan borçlarının bir kısmı kiralananın kiracının fiilî hâkimiyetine bırakılması ile dolaysız zilyet olduğu anda (TBK m. 316/I)¹⁰; buna karşılık diğer bir kısmı belirli hukukî olayların varlığına bağlı olarak doğar. Örneğin, sözleşmeye uygun kullanma ve özen borcu, konut ve çatılı işyerinin zilyetliğin devri ile doğan ve fiilî hâkimiyetin sona ermesine kadar devam eden sürekli bir borçtur (TBK m. 316/I)¹¹.

Kiracı, üzerinde hâkimiyet kurduğu andan itibaren, konut ve çatılı işyerini sözleşmeye uygun ve özenle kullanmak zorundadır. Buna karşılık kiracının gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları bildirim ve ayıbın giderilmesine veya kiralananın gezilmesine katlanma borçlarının doğumu için yasada öngörülen hukukî olayların gerçekleşmesi gerekir (TBK m. 318, 319/I-II, m. 320/I). Konut ve çatılı işyerinde, kiracının gidermekle yükümlü olmadığı bir ayıp gerçekleşmediyse; doğal olarak ayıbın giderilmesine katlanma borcu da doğmayacaktır. Aynı şekilde, kiraya veren, kiralanda yenilik ve değişiklik faaliyetlerini yürütmediği sürece kiracının bunlara katlanma borcundan söz edilmeyecektir. Konumuz, yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralaları olarak sınırlandırıldığı için çalışmamızda kiracının ödeme dışındaki yan borçlarının incelenmesinde kiralananın anılan niteliği dikkate alınacaktır.

B. YASAL DÜZENLEME

Konut ve çatılı işyeri kiracısının, yan borçları ve bunlara aykırılığın sonuçlarına ilişkin düzenlemeler; kiralananın fizikî özellikleri, hukukî niteliği ve ekonomik değerinin zorunlu sonucu olarak, TBK’de karma bir rejime tâbidir. Bu rejim, “*Genel Hükümler*”le (TBK m. 316/I, 317, 318, 319/I-II, 320/I) veya bunlar arasında yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü fıkralarla (TBK m. 315/II, 316/II, c. 1-III) ve “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralaları*”na ilişkin özel hükümlerle yaratılmıştır (TBK m. 341, 342). Konumuz, kiracının aslî edim yükümlülüğü dışındaki borçlarının tümü değil; kiracının kullanım hakkının sınırlarını oluşturan ödeme dışında yapma ve

¹⁰ Wessner, s. 130; Gümüş, Kira, s. 295.

¹¹ Wessner, s. 130.

yapmama şeklinde bir davranışla ifa edeceği yan borçları olduğu için açıklamalarımıza yalnızca bu kapsamda devam edilecektir.

Kiracının, kullanım hakkının sınırları, iki grupta toplanabilir. İlk grup, kiracının ödeme dışındaki yan borçlarıdır. Bunlar, “*Kiracının borçları*” başlığı ile TBK m. 316–319 arasında¹²; sözleşmeye uygun kullanma ve özen (TBK m. 316/I), olağan kullanım için gereken temizlik ve bakımı yapma¹³ (TBK m. 317), ayıpları bildirme (TBK m. 318), ayıpların giderilmesine, zararın önlenmesine ve kiralananın gezilmesine katlanma (TBK m. 319/I-II) olarak yasada yerini almıştır. “*Özel Durumlar*” başlığı altında da kiracının yenilik ve değişikliklere katlanma borcu düzenlenmiştir (TBK m. 320/I). Yasal sistematik açısından, kiracının borçları arasında düzenlenmemişse de, kira süresi içinde, konut ve çatılı işyerine ilişkin değişiklik ve yenilik yapma; kiraya veren açısından bir hak¹⁴, kiracı açısından ise katlanma borcunu ifade etmektedir¹⁵.

İkinci grup ise teknik anlamı ile yan borç olmayıp; kiracının kullanma yetkisi kapsamında yer almayan belirli hukukî işlem ve fiillere ilişkin düzenlemelerdir (TBK m. 321/I, 322/II, 323/I)¹⁶. Buna göre, kiracının, yasada yenilik ve değişiklik faaliyetleri olarak ifade edilen fiilî tasarrufları ve alt kira, kullanım hakkı veya sözleşmenin devrine ilişkin hukukî işlemleri yapabilmesi; kiraya verenin yazılı rızasının varlığına bağlıdır¹⁷. Kiracının, anılan hukukî işlemler¹⁸ ve fiilî tasarruflar¹⁹

¹² İsviçre Borçlar Kanunu açısından bkz. **Guhl/Koller**, s. 427, N. 104; **Higi**, Art. 257, N. 8.

¹³ Hükümde kiracının ediminin yalnızca ödeme şeklinde düzenlenmiş olması, anılan faaliyetlerin bizzat kiracı tarafından gerçekleştirilmesine engel değildir. Kiracı olağan kullanımın gerektirdiği temizlik ve bakım faaliyetlerini bedel karşılığı üçüncü kişilere yaptırabilir veya bizzat kendisi gerçekleştirir. İncelememiz kiracının ödeme dışındaki yan borçlarından oluştuğu için konu bu kapsamda ele alınacaktır. Aynı yönde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 222. Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § II. D.2.

¹⁴ **Higi**, Art. 260, N. 4.

¹⁵ **SVIT-Kommentar**, Art 260-260a, N. 29; **Higi**, Art. 260, N. 4; **Lachat/Stoll**, s. 116, N. 1.2.

¹⁶ **Zihlmann**, s. 57.

¹⁷ Türk Borçlar Kanunu m. 322-323 kapsamındaki hukukî işlemler için kiraya verenin yazılı izninin alınmasını, TBK m. 316 uyarınca, sözleşmeye uygun kullanmanın alt başlığında, kiralananı bizzat kullanma borcu olarak ifade eden görüş için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 467, 481. Çalışmamızda anılan durumlar, kullanıma ilişkin diğer sınırlamalar arasında sayılmıştır. Konuya ilişkin olarak bkz. § II. D.1.b.2.ii.

için kiraya verenin yazılı rızasını almaması, kullanma hakkının yasal sınırlamalarına uymaması, yetkisini aşması anlamında olup, kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık oluşturur (TBK m. 316/I).

Yasa koyucunun kiracının olumlu veya olumsuz bir davranışla yerine getireceği yan borçları ile belirli hukukî işlem ve fiilî tasarrufların yapılması için kiraya verenin yazılı rızasını alma zorunluluğunu düzenlemesinin amacı; başkasının malı üzerinde doğrudan etki yaratabilecek davranışlarını ve hukukî işlemlerini sınırlama ihtiyacıdır²⁰. Kiracının kiralananı kullanırken hangi sınırlar içinde kalacağı “*kiracının borçları*” ile “*özel durumlar*” başlığı altındaki ödeme dışındaki yan borçları ve belirli hukukî işlem ve fiilî tasarrufların yapılabilmesi için kiraya verenin yazılı rızasının alınması zorunluluğuna ilişkin düzenlemeler ile somutlaştırılmıştır²¹. İncelememizin bundan sonraki kısmında, kiracının kullanma hakkının kapsamı üzerinde durulacak, ardından hakkın sınırını oluşturan ödeme dışındaki yan borçlar incelenecektir.

¹⁸ Rıza alınmaksızın sözleşme ve kullanım hakkının devri ile alt kira yapılmasının yaptırımına ilişkin olarak bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 488; **Topuz/Canbolat**, s. 115; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 44, Art. 262, N. 14, 29; **Higi**, Art. 257, N. 12, 61, Art. 262, N. 36, 37, 49, 58, Art. 263, N. 41; **Permman**, Art. 262, N. 20; **Akyiğit**, s. 296-299. Konuya ilişkin olarak yapılan değerlendirmeler için bkz. § III. B.2.b.

¹⁹ Kiraya verenin rızası alınmadan yapılan yenilik ve değişiklik faaliyetleri, kullanıma ilişkin sınırlamanın, başka deyişle yetkinin aşılması anlamında olup esasen sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık yaratır. Bunun yanında yenilik ve değişiklik kiralanda hasar yaratmışsa özen borcuna aykırılık da söz konusu olabilir. Her iki borca aykırılığın yaptırımı aynı olduğu için pratik bakımdan böyle bir ayırım yapmanın yararı bulunmamaktadır. Rıza alınmaksızın yapılan yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin yaptırımına ilişkin olarak bkz. **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 11, Art. 260-260a, N. 59; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 528; **Higi**, Art. 257, N. 12, Art. 260a, N. 26-31; **Ahmet Türkmen**, “Kiracı Tarafından Kiralanda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK m. 321)”, **AÜHFD**, C. 62, S. 1, Y. 2013, s. 246. Konuya ilişkin olarak yapılan değerlendirmeler için bkz. § III. B.2.b.

²⁰ Anılan borçların kiracının kullanım hakkı ile yakından ilgili olduğu ve onun sınırlarını oluşturduğu yönünde bkz. **Higi**, Art. 257, N. 9; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 20, 23; **Guhl/Koller**, s. 428, N. 107; **Zogg**, s. 100; **Botschaft**, s. 1411; **Wessner**, s. 132 vd.; **Sprenger**, s. 81; **Larenz**, BT, § 48 s. 225, 229. Kullanma hakkının sınırlarına ilişkin somut örnekler için bkz. **Zihlmann**, s. 57; **Eisensmidt**, s. 217 vd. Kiracının kullanma hakkının izin ve katlanma borçlarıyla sınırlandırıldığı yönünde bkz. **Zevkliler/Gökyayla**, s. 239; **Züst**, s. 64; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 474.

²¹ Çalışmamızda anılan durumlar, kullanıma ilişkin diğer sınırlamalar arasında sayılmıştır. Konuya ilişkin olarak bkz. § II. D.1.b.2.ii.

C. KİRACININ KULLANMA HAKKI

1. Genel Olarak

Kullanma hakkı, üzerinde kurulduğu eşyadan, ekonomik işlevi ve amacı doğrultusunda, yararlanma yetkisini içerir²². Tanım uyarınca, kullanma hakkının iki boyutu bulunmaktadır. Bunlardan ilki, hakkın üzerinde kurulduğu eşya, ikincisi ise hakkın içerdiği yetkidir. Kira sözleşmesinde, hakkın üzerinde kurulduğu eşyanın yasal ifadesi kiralanandır. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralarında, hakkın konusu üzerinde kurulduğu kiralanana ile sınırlı olmayıp; birlikte kullanıma bırakılan eşya ve kullanım ile bağlantılı alanları kapsar²³. Açıklamalar ışığında, çalışmamızda, kullanım hakkının eşya bakımından kapsamı, yalnızca konut ve çatılı işyerini karşılayan dar anlamı ile değil; birlikte kullanıma bırakılan eşya ve kullanımla bağlantılı diğer alanları da kapsayan geniş anlamı ile ele alınmaktadır.

Kullanma hakkının ikinci boyutu; içerdiği yetkidir. Hakkın sahibine verdiği yetkinin içeriği, kaynaklandığı hukukî ilişki doğrultusunda belirlenir. Konumuz, kiracının kiralanana üzerindeki nisbî nitelikli kullanma hakkı ile sınırlı olup, kullanma yetkisi yararlanmayı da kapsayacak şekilde geniş anlam taşımaktadır²⁴. Kira sözleşmesi, kiralanana üzerinde kullanma ve yararlanma hakkının, kiracıya geçici süre ile devri borcu doğurur²⁵. Bu süre içinde, kiracı, kiralanana hakkın verdiği yetki kapsamında kullanmalı ve sonunda teslim aldığı durumda geri vermelidir²⁶ (TBK m. 334). Bu sonuç, “*Geri verme borcu*” başlıklı TBK m. 334/I, c. 1’de “*Kiracı kiralanana ne*

²² **Sahir İ. Çörtoğlu**, Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılması (Kavram-Unsurlar-Uygulama Alanı), Dayınlarlı Hukuk Yayınları, Ankara 1988, s. 75.

²³ Kiralanana kira konusu asıl şey dışında kapsamındaki bütünleyici parça ve eklentileri de kapsadığı bu sonucun KMK çerçevesinde eklenti sayılanlar için de geçerli olduğu yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 219.

²⁴ **Ayanoğlu Morali**, Tasarı, s. 158.

²⁵ Konuya ilişkin olarak bkz. § I.A.1.

²⁶ **Basler/Weber**, Art. 267, N. 4; **SVIT-Kommentar**, Art. 267-267a, N. 9, 18; **Higi**, Art. 267, N. 79; **Kötz**, § 9 N. 743, 749; **Gümüş**, Kira, s. 234 vd.; **Gümüş**, s. 373 vd.; **Heinrich**, OR 267-267a, N. 5 vd.; **Sprenger**, s. 90 vd.; **Tandoğan**, s. 185 vd.; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 73; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 204 vd.; **Aydemir**, s. 254; **Yavuz**, s. 192 vd.; **Akyiğit**, s. 117.

durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür” şeklinde yer almıştır²⁷.

Geri verme borcu da ödeme dışındaki yan borçlarla aynı amacı taşımakta; kiracının kiralananın kullanımını sırasındaki davranışlarına genel bir ölçü getirerek, kullanım yetkisini sınırlamaktadır (TBK m. 316/I, 317, 318, 319/I-II). Bu yönü ile ödeme dışındaki yan borçlar gibi kiracının kullanım hakkının yetki açısından kapsamını belirleyen düzenlemelerdendir. Kiracı geri verme borcunun gereği gibi ifası için kiralananı sözleşmede kararlaştırılan amaç dışında veya özensiz kullanmayacak; kullanma yetkisi kapsamında bulunmayan fiilî tasarruf ve hukukî işlemleri yapamayacaktır. Anılan fiilî tasarruf ve hukukî işlemler kiralananın ekonomik değerine ve durumuna olumlu yansıyacak olsa da sonuç değişmeyecektir.

Kiracının kullanma hakkının sınırları uyarınca, kiraya veren, yalnızca sözleşmeye uygun ve özenli kullanmaya katlanmakla yükümlüdür. Kiracının kullanma yetkisini aşarak olağan kullanım dışına çıkmasına katlanmak zorunda olmayıp²⁸; anılan durumun giderilmesini isteme hakkı bulunmaktadır (TBK m. 113/III, 316/II)²⁹. Kiracının, hakkının verdiği yetkileri aşan davranışlarına son vermemesi halinde, kiraya veren sözleşmeyi olağanüstü fesih hakkını kullanarak sona erdirebilir ve kiralananı süre bitiminden önce geri isteyebilir. Bunun yanında kiracı, anılan davranışları sonucu kiralanda oluşan değer kaybı, aşınmadan doğan hasar ve sözleşmenin kararlaştırılan sürenin öncesinde sona ermesinden kaynaklanan olumlu

²⁷ Kiracının kiralananı geri verme borcu, kullanım sırasında değil kira sözleşmesinin sona ermesi ile doğar. Ancak bu özelliği, onun sözleşmeden doğan borç niteliğini ortadan kaldırmaz. Konuya ilişkin olarak bkz. **Doğan**, Geri Verme, s. 445; **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 27-29; **Basler/Weber**, Art. 267, N. 1; **Higi**, Art. 267, N. 14; **Gümüş**, Kira, s. 234 vd.; **Gümüş**, s. 373 vd. Kiracının geri verme borcunun, kira bedeli ödeme borcu gibi aslı nitelikli olduğu yönünde bkz. **Higi**, Art. 257, N. 9.

²⁸ **Sprenger**, s. 84, 90; **Basler/Weber**, Art. 267, N. 4; **SVIT-Kommentar**, Art. 267-267a, N. 9, 18; **Gümüş**, Kira, s. 234 vd.; **Gümüş**, s. 373 vd.; **Higi**, Art. 267, N. 79; **Heinrich**, OR 267-267a, N. 5 vd.; **Kötz**, § 9 N. 743, 749; **Tandoğan**, s. 185 vd.; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 73; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 204 vd.; **Aydemir**, s. 254; **Yavuz**, s. 192 vd.; **Akyiğit**, s. 117; **Permann**, Art. 267, N. 3.

²⁹ **SVIT-Kommentar**, Art. 267-267a, N. 18; **Higi**, Art. 257f, N. 43; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 29; **Permann**, Art. 257f, N. 12.

zarardan da sorumludur (TBK m. 112, 126, 334/I)³⁰. Kiracı yukarıda belirttiğimiz yaptırımlarla karşılaşmamak için kiralananın yetkisini aşmayacak şekilde yararlanmalı, ödeme dışındaki yan borçlarına uygun davranmalıdır.

Kiracı, kiralananı yetkisini aşmayacak şekilde, ödeme dışındaki yan borçlarına uygun davranarak kullansa bile, kiralananın olağan kullanım veya zamanın etkisi ile kaçınılmaz değer kaybı, fiziksel aşınma veya değişiklikler gerçekleşecektir³¹. Kiracının, kiralananın kullanım hakkının sınırları içinde gerçekleşen başka deyişle olağan kullanım veya zamanın etkisi sonucu oluşan değer kaybı, fiziksel aşınma veya değişikliklerden sorumluluğu bulunmamaktadır (TBK m. 334/I, c. 2)³². Doktrinde, kiracının, olağan kullanımdan kaynaklanan değer kaybı veya fiziksel aşınmayı kira bedelini ödeyerek karşıladığı kabul edilmektedir³³.

Kiracının, kiralananı yetkisinin sınırlarını aşmadan kullanması, yalnızca kiracının geri verme borcunun gereği gibi ifasını değil; kiraya verenin mülkiyet hakkını da ilgilendirmektedir. Çünkü kiralananın aşırı kullanımı, sözleşmeye aykırılık yanında malik kiraya veren açısından mülkiyet hakkının ihlâlini gündeme getirebilir (MK m. 683). Bununla birlikte, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, malikin, kullanımını rıza ile bıraktığı zilyetlerin davranışlarından sorumluluğu söz konusu olabilir. Örneğin, konut ve çatılı işyeri kiracısının, kullanım sırasındaki davranışları, üçüncü kişilerin kişilik veya malvarlığı haklarını ihlâl edebilir. Bu durum, malikin kiralanan

³⁰ **Gümüş**, Kira, s. 160-161, 306; **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 2, 11; **Higi**, Art. 257f, N. 44-45, 88; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 30, 31; **Permann**, Art. 257f, N. 13; **Aydemir**, s. 104.

³¹ **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 18; **Higi**, Art. 257f, N. 14; **Sprenger**, s. 80; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 73; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 204 vd.

³² **Doğan**, Geri Verme, s. 450; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 73; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 204 vd. Yrg. 13. HD, E.2002/12028, K.2003/820, T.28.1.2003: “*BK.nun 256. maddesi gereğince kiracı kiralananı tam bir özenle kullanmak, BK.nun 266. maddesi hükmünce de sözleşme sonunda aldığı hal ile kiralayana teslim etmekle yükümlüdür. Ne varki BK.nun 266/2 maddesi gereğince de kiracı akit mucibince etmiş olduğu intifa sebebiyle husule gelen eksiklik yahut değışiklikten mesul değildir. Kiracı hor kullanmadan doğan zarardan sorumludur*” (www.hukukturk.com-cevrimici).

³³ **Gümüş**, Kira, s. 238; **Basler/Weber**, Art. 267, N. 4; **Doğan**, Geri Verme, s. 455; **Larenz**, BT, § 48 s. 225.

dolayısıyla sorumluluğuna neden olabilir (MK m. 730, TBK m. 69)³⁴. Bu nedenle, hukuk düzeninin sınırları içinde en geniş yetkilere sahip olan malikin dahi mülkiyet hakkını kullanırken uymakla yükümlü olduğu kurallar, evleviyetle kiracı için de geçerlidir.

2. Kapsam

a. Yetki Bakımından

Eşya üzerindeki kullanma yetkisi, farklı hukukî sebeplere dayanabilir. Konumuz açısından kullanma yetkisinin dayanağı bir hukukî işlem olan kira sözleşmesidir. Konut ve çatılı işyeri kirasında, kullanma yetkisinin kapsamına, kiralananın ekonomik işlevine ve sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun maddî fiiller girer; bunlara aykırı veya olağanı aşan yararlanma ve hukukî işlem yapma girmez. Kiracının konut ve çatılı işyeri üzerindeki yetkisi, yalnızca konutu veya işyerini kullanma başka deyişle sürekli nitelikli barınma ihtiyacını giderme ve ticarî-meslekî faaliyetleri gerçekleştirme dışında, sözleşmede kararlaştırılması halinde kiralananın içinde bulunduğu arazide –varsa- doğal ürünlerden yararlanmayı kapsayabilir. Anılan bu sınırlı yararlanma yetkisi, sözleşmenin olağan kira niteliğini de değiştirmez³⁵. Örneğin, konutun bulunduğu arazide bulunan meyve ağaçlarından, kiracının da yararlanması bu kapsamda değerlendirilebilir. Ancak kira sözleşmesinin türü konusunda bir uyuşmazlık söz konusu olursa, kiracının kiralanan üzerindeki yetkilerinin kapsamı değerlendirilmelidir³⁶.

³⁴ Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Sanem Aksoy Dursun**, “Taşkınlıklar Karşısında Kiracının Hakları ve Sorumlulukları”, **BATİDER**, C. XXVIII, S. 2, Haziran 2012, s. 231-253 (Taşkınlık); **Peter Reetz, Rahel Haefeli**, “Ansprüche von Mietern und Vermietern bei Störungen durch benachbarte Mieter”, **MRA**, 5/09, s. 178, 179.

³⁵ **Tandoğan**, s. 7; **Brunner**, s. 21; **Kahveci**, s. 24; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 17; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 157.

³⁶ **Tandoğan**, s. 7.

Kiracının kullanma hakkının söz konusu olabilmesi için geçerli bir kira sözleşmesi bulunmalıdır. Geçerli bir kira sözleşmesinden doğan kullanma yetkisinin kapsamı, kiraya verenin kiralanan üzerindeki hakkının hukukî niteliği ve taraf iradeleri doğrultusunda³⁷ göre dar veya geniş olabilir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya veren; malik, intifa hakkı sahibi, üst hakkı sahibi, devre mülk hakkı sahibi³⁸, kiracı veya bu kimselerin temsilcileri olabilecektir. Malik kiraya veren konumunda ise mülkiyet hakkının tanıdığı yetkiler uyarınca, bunu sağlayacaktır. Kiracının konut ve çatılı işyerini kullanma yetkisi, malikin mülkiyet hakkından doğan kullanma yetkisinden daha dardır. Malik kendi malını kullanırken, şeyin varlığını tehlikeye düşürebilir, şeyi yok edebilir veya şey üzerinde önemli değişiklikler yapabilir (MK m. 684). Buna karşılık kiracı, konut ve çatılı işyerinde olağanı aşan kullanıma dayalı aşınma ve eski hale döndürülemez değişikliklerden sorumludur (TBK m. 334)³⁹.

Kiralananın, konut olarak kiraya verilmesinde; kiraya veren, devre mülk sahibi de olabilecektir⁴⁰. Devre mülk KMK m. 57’de “*Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir*” şeklinde tanımlanmıştır. Devre mülk hakkı, kullanımı başkasına bırakmayı da kapsar. Bu husus KMK m. 59’de “*Devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve 15 günden daha az süreli olmaması gerekir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabilir*” şeklinde ifadesini bulmuştur. Devre mülk konu

³⁷ **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s.17, 18; **Hatemi/Arpacı/Serozan**, s. 157; **Tandoğan**, s. 12.

³⁸ Devre mülk hakkı için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 726 vd.; **Özmen**, Devre Mülk, s. 69 vd.; **Aybay/Hatemi**, § 31, N. 1 vd.; **Ayşe Akdemir Havutçu**, Devre Mülk Hakkı, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, İzmir 1987, s. 46 vd.

³⁹ Yargıtay, eski hale getirilemeyecek değişiklikleri, basit bir onarımla giderilemeyecek değişiklikler olarak ifade etmektedir. Yrg. 6. HD, E.2005/7428, K.2005/8987, T.4.10.2005: “*Öte yandan davacı, 20.6.2003 tarihinde keşide ettiği ihtarnameyle davalı tarafından sökülen kalorifer peteklerinin onbeş gün içinde yerine monte edilmesi, aksi halde akde aykırılık sebebiyle tahliye davası açılacağını ihtar ederek bu nedene de dayanarak kiralananın tahliyesini istemiş ise de kalorifer peteklerinin yerine konması basit bir işlem olup, her zaman için yerine getirilmesi mümkündür. Basit bir onarımla giderilmesi mümkün olan bir hususun yerine getirilmemesi de akde aykırılık olarak kabul edilemez*” (www.kazancı.com-cevrimiçi).

⁴⁰ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 366; **Aral/Ayrancı**, s. 211; **Kahveci**, s. 10; **Özmen**, Devre Mülk, s. 185 vd.; **Tekinay**, s. 136.

olan yapının⁴¹, yılın belli dönemlerinde kullanıma özgülenmesi, TBK m. 339/I uyarınca, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramını düşündürmektedir. TBK m. 339/I c. 1 hükmü uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin “*niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaması*” kuralı gereği, devre mülk kirasının süresi, uygulama alanının belirlenmesinde dikkate alınacaktır.

İntifa hakkı sahibi, resmî senette aksine hüküm yoksa veya durumdan aksi anlaşılmıyorsa; intifa konusu eşyanın kullanımını, nisbî hak sağlayacak şekilde, karşılıklı veya karşılıksız devredilebilir (MK m. 803/806)⁴². İntifa hakkının konusu eşyanın kullanımının, karşılık alınarak devredilmesi, kira sözleşmesidir⁴³. Kiracının kullanma hakkının kapsamı, intifa hakkı sahibinin tanıdığı yetkiler uyarınca belirlenir.

Diğer bir ihtimâlde, üst hakkı sahibi kiraya veren olabilir. Kural olarak kişiye bağlı kurulmuş üst hakkı, devredilebilir ve mirasçılara geçebilir (MK m. 826/II)⁴⁴. Devredilebilen ve mirasçılara geçebilen üst hakkı, bağımsız niteliklidir (MK m.

⁴¹ Devre mülke konu mesken nitelikli yapı türleri için bkz. **Özmen**, Devre Mülk, s. 125 vd.

⁴² **Esener/Güven**, s. 381, 390; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 837, 838. İntifa hakkının kullanılmasının devri ile intifa hakkı konusunun kiraya verilmesi arasındaki farklılık ve önemi için bkz. **Mustafa Aksu**, “Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi’nin intifa konusu taşınmazın intifa hakkı sahibi tarafından kiraya verilmesi ve daha sonra intifa hakkının sona ermesi durumunda kira sözleşmesinin hukukî akıbetine ilişkin 3.7.2003 tarihli kararının değerlendirilmesi” **AHESBD**, S. 34, Y. 2004/Aralık, Prag. 21, 22 (<http://www.e-akademi.org-çevrimiçi>).

⁴³ **Kahveci**, s. 10; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 366; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 165, 214; **Tandoğan**, s. 104; **Oğuzman/Seliçi/ -Özdemir**, s. 837, 838; **Aksu**, Prag. 21, 22.

⁴⁴ **Berat O. Gürzumar**, Türk Medeni Hukukunda Üst Hakkı, Kamu Malı Taşınmazlar Üzerindeki Üst Hakkı ve Yap-İşlet-Devret Modeli Dahil (Uygulamada Sözleşme Örnekleri ile Birlikte), Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Kısmen Genişletilmiş 2. B., Beta Yayınevi, İstanbul 2001, s. 27-30; **Jale G. Akipek**, “Üst Hakkı Kavramı, Muhtevası ve Mahiyeti”, Prof. Dr. H.C. Oğuzoğlu’na Armağan, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No: 303, Sevinç Matbaası, Ankara 1972, s. 34 vd.; **Bülent Köprülü, Selim Kaneti**, Sınırlı Aynî Haklar, Genişletilmiş ve Yenilenmiş 2. Bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1982-1983, s. 166, **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 857 vd.; **Aybay/Hatemi**, § 36 N. 86; **Esener/Güven**, s. 403.

751/II)⁴⁵. Üst hakkının kişiye devir ve mirasçılara geçiş olanağı sözleşme ile kaldırılabilir veya eşyaya bağlı kurulabilir, bu ihtimâlde de bağımsız olmayan üst hakkı söz konusu olur⁴⁶. Üst hakkının bağımsız olmaması, sınırlı aynî hak olarak başka bir kimseye ya da lehine tanınan eşyanın malikinden başka bir kimseye tanınmama anlamındadır⁴⁷. Bu nedenle, nisbî hak sağlayan kira sözleşmesi bu kapsamda değerlendirilmez. Dolayısıyla, her iki halde de üst hakkı sahibi, nisbî hak tanıyacak şekilde kira sözleşmesi yapabilecektir⁴⁸.

Yukarıda anlatılanlarda kiraya verenler aynî hak sahibi olup; nisbî hak tanıyan kira sözleşmesi yapma yetkilerinin varlığında tereddüt edilmeyecektir. Kiracının kullanma yetkisi, kiraya verenin kiralanan üzerinde sahip olduğu hakkın niteliği ve kapsamı doğrultusunda belirlenir. Dolayısıyla kiracının kullanma yetkisinin kapsamı, malik kiraya veren söz konusu olduğunda mülkiyet hakkının kendisine tanıdığı yetkiler uyarınca, üst veya intifa hakkı sahibinin kiraya veren olması durumunda resmî senette yer alan hükümler ve kiralananın taraflarca açık veya örtülü olarak belirlenen kullanım amacı ile sınırlıdır.

Konut ve çatılı işyeri kiracısının, kiraya veren olabilmesi veya kullanım hakkını devredebilmesi için, ilk kiraya verenin yazılı izni aranmaktadır (TBK m. 322/II, 323). Burada da nisbî hak sahibi kiracının, kiralananın kullanımını devretmesi veya alt kira sözleşmesi yapması söz konusudur⁴⁹. Bu hallerde de, devralanın veya alt kiracının kullanım hakkının kapsamı, ilk kiracının yetkileri çerçevesinde belirlenecektir⁵⁰.

⁴⁵ **Gürzumar**, s. 37; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 857 vd.; **Akipek**, s. 34 vd.; **Aybay/Hatemi**, § 36 N. 86; **Esener/Güven**, s. 403.

⁴⁶ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 857 vd.; **Akipek**, s. 39 vd.

⁴⁷ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 857 vd.; **Akipek**, s. 39 vd.

⁴⁸ Üst hakkı sahibinin kiraya veren olabileceği yönünde bkz. **Doğan**, s. 142.

⁴⁹ **Kahveci**, s. 10; **Tandoğan**, s. 105.

⁵⁰ Bilgi için bkz. **İpek Yücer**, “Alt Kira”, **AÜHFD**, C. 57, S.3, Y. 2008, s. 797 vd.

b. Eşya Bakımından

Kira sözleşmesinin konusu kiralananıdır. Kural olarak kiralanan, konut ve çatılı işyerinin fizikî alanından oluşur ancak kiracının kullanım hakkının eşya bakımından kapsamı bununla sınırlı değildir (TBK m. 339/I, KMK m. 2/b). Kullanım hakkının eşya bakımından kapsamı, konut ve çatılı işyeri yanında birlikte kullanıma bırakılan eşya ve kullanım ile bağlantılı tüm yerler olarak anlaşılmalıdır⁵¹. Bu bağlamda, birlikte kullanıma bırakılan eşya yanında paylı mülkiyete veya KMK'ye konu kiralananı, fiilî kullanım sözleşmesi veya yönetim planı ile yapılan özgülemeler de göz önünde bulundurulacaktır (TBK m. 339/I, KMK m. 2b-18, MK m. 689/I)⁵². Somut olayda, kiracı, kiralanan dışında, ortak yerler veya birlikte kullanıma bırakılan eşya anlamında başka bir konut veya bir taşınır yapıdan da yararlanabilecektir⁵³.

Kullanım hakkının eşya bakımından kapsamının belirlenmesi, özellikle kiralananla fizikî bağlantısı olmayan ancak kira sözleşmesi veya somut olayın şartları uyarınca, kullanım ile fonksiyonel bağlantısı olan taşınır ve taşınmazlar açısından önem arzeder. Fabrika ile birlikte üretilen malların muhafaza edilmesi için kiraya verenin yakınlarda bulunan deposunun da kiralananı, KMK'ye tâbi bir kiralananı ortak yerler, tesisler veya toplu yapıda yan parselde bulunan ve sözleşme ile kullanıma izin verilen havuz, yönetim planı ile kiralananı özgülenen otopark veya taşınır yapı bu kapsamda değerlendirilebilir. Anılan durumlarda, kiracının kullanma hakkının eşya bakımından kapsamının, kiralananın fizikî alanı ile sınırlı olmadığı rahatlıkla görülmektedir. Örnekler uyarınca, kullanım hakkının eşya bakımından kapsamı, kiralanan yanında; kiracının kullanımına bırakılan taşınır ve taşınmaz eşya ve kullanım ile bağlantılı alanlardan oluşmaktadır.

⁵¹ **Higi**, Art. 253, N. 10, 21. Konuya ilişkin olarak bkz. § II. C.1.

⁵² Kiralanan ile birlikte kullanıma bırakılan eşya hakkında yaptığımız açıklamalar için bkz. § I.C.2.a.(3).

⁵³ Ortak yer kavramı için bkz. **Mehmet Şengül**, “Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi” **MÜHFAD**, C. 18, S. 3, Y. 2012, s. 203-207 (Ortak Yer); **Sabâ E. Özmen**, “Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer-Eklenti Ayrımı İçerisinde Yeri”, **TBBD**, S. 1990/1, Y. 3, s. 74-79 (Ortak Yer).

Kullanım hakkının eşya bakımından kapsamına ilişkin açıklamaların önemi, kiracının yan borçlarına, salt kiralananın fizikî sınırları içinde değil, hakkıyla bağlantılı tüm alanlarda uygun davranması gerektiği noktasında kendini gösterir. Konu, özellikle TBK m. 316/I hükmünde yer alan sözleşmeye uygun kullanma ve özen borcu açısından önem arzeder⁵⁴. Her iki borç da kiracının kullanma hakkından doğan yetkilerini aşmamasına ilişkindir. Kiralanana ilişkin sözleşmeye uygun kullanma ve özen borcu, konut ve çatılı işyerini değil; bunlarla bağlantılı olarak kendisinin kullanımına bırakılan alanları da kapsar⁵⁵. Bununla birlikte sözleşmeye uygun kullanmadan farklı olarak, özen borcunun konusu kiralanan dışında TBK m. 316/I'de yer alan kişileri de kapsamaktadır⁵⁶. Bu yönüyle TBK m. 316/I, kiracının kiralananın kullanımına ve kullanımının etkisi altındaki kişilere ilişkin davranışlarına ölçü getiren bir düzenlemedir⁵⁷.

Türk Borçlar Kanunu m. 316/I'de saygı gösterme yükümlülüğü olarak ifadesini bulan kişilere ilişkin özen borcunun kapsamı ise kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlar ve komşular olarak düzenlenmiştir⁵⁸. Anılan kişilerle, kiracı arasında kiralananın kullanımından doğan sosyal temas bulunmaktadır. Kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlar, ortak yaşamın paylaşıldığı ve kiracının kullanıma ilişkin faaliyetlerinin doğrudan etkileyebileceği kişilerdir. Bunlar, kiracının kullanma hakkının kapsamındaki yerlerde bulunurlar. Buna göre, kiracı hem konut ve çatılı işyerinde hem kullanımla bağlantılı diğer alanlarda yetkilerini aşmayacak, rahatsızlık yaratmayacaktır.

⁵⁴ Sözleşmeye uygun kullanma ve özen borcu ile bağlantılı diğer borçlarının yer bakımından uygulama alanı istisnaî olarak kiralananın fizikî alanı dışında görülür. Konuya ilişkin olarak bkz. § II. D.3. b. (1).

⁵⁵ **Higi**, Art. 257f, N. 10, 21. Konuya ilişkin olarak bkz. § II. C.1.

⁵⁶ Özen borcunun konusunu, kiralanan ve kişilere ilişkin olmak üzere iki ana başlıkta değerlendirilen görüşler için bkz. **Damla Mamük**, “Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ile Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi” **ABD**, Y. 2013, S. 1, s. 413; **Aydemir**, s. 103-105. TBK m. 316/I'de yer alan kişilere saygı göstermeyi özen borcunun bir görünümü olarak değerlendiren görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 158.

⁵⁷ Kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kavramına ilişkin açıklamalarımız için bkz. § II.D.1.c.(3).ii.(ii).(a).

⁵⁸ **Mamük**, s. 413; **Aydemir**, s. 103-105.

Taşınmazda oturan kişilerin, kiracının kullanım hakkı kapsamındaki yerlerde bulduklarına ilişkin belirleme, komşular açısından her zaman geçerli olmayacaktır⁵⁹. Çünkü komşu kavramı, KMK'ye tâbi bir yapıda birlikte yaşayanlar dışında; farklı bir arazide bulunan kişileri de kapsamaktadır. Farklı arazideki komşu, kiracının, ortak yaşamı paylaştığı ve doğrudan temas ettiği kişiler arasında olmayıp; kullanım hakkının kapsamı dışındaki yerlerde bulunmaktadır⁶⁰. Bunların dışında olmakla beraber komşu, kiralananın kullanımının etkisi altındaki yerlerde bulunmaktadır. Dolayısıyla, bunlar ile kiracı arasında doğrudan değil dolaylı bir temas bulunmaktadır.

Örnekle açıklamak gerekirse, kiracının ortak yerleri kirletmesi, yan parselde –farklı arazide- yaşayan komşuları değil, kullanım hakkı kapsamındaki yerlerde bulunan kişileri rahatsız eder, bunlar da aynı taşınmazda oturanlardır. Buna karşılık, kiralanda şiddetli gürültü yapılması, toz, duman veya koku çıkararak rahatsızlık yaratılması aynı taşınmazda oturanlar dışında farklı arazide bulunan komşuları da rahatsız edebilir. İşte bu halde kiracı, TBK m. 316/I uyarınca, yalnızca kullanım hakkının kapsamındaki yerlerde bulunanlara değil; kapsam dışındaki yerlerde olup da kullanımdan etkilenecek kişilere karşı da sorumlu tutulmuştur.

Yargıtay, kiracının, ortak yerlere el atmasını TBK m. 316/I'in karşılığı eBK m. 256/I hükmüne aykırılık olarak değerlendirmemektedir⁶¹. Kiracının kullanma hakkının

⁵⁹ Komşu kavramına ilişkin açıklamalarımız için bkz. § II. D.1.c.(3).ii.(ii).(b).

⁶⁰ Saygı gösterme borcunun kişi çevresinin geniş düzenlendiği ve bu durumun eleştirisi için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 159, 297, 298; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 469. Kişi çevresi açısından eBKm. 256/I'in daha isabetli olduğu, TBK m. 316/I'in ağır bulunmasına rağmen toplu yapılarda kabul edilebileceği yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 218. Komşulara saygı gösterme borcunun ana yapı ile sınırlanmaması ancak geniş de yorumlanmaması gerektiği yönünde bkz. **Mamük**, s. 419. Kiralananın bulunduğu taşınmazı anayapı, komşuları da anayapının dışında kalan kişiler olarak kabul eden ve kavramın genişletilmesinin doğru bir yaklaşım olmayacağını ifade eden görüş için bkz. **Aydemir**, s. 105.

⁶¹ Konuyu benzer şekilde, “kiracının ortak bölümlere zorla el koyması” olarak ifade eden, anılan davranışı TBK m. 316/I kapsamında kişilere ilişkin özen borcuna aykırılık olan ele alan görüş için bkz. **Aydemir**, s. 104. Aksi yönde bkz. **Doğan**, s. 252; **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 168; **Burcuoğlu**, İade, s. 662, 663. Yrg. 6. HD, E.2006/6759, K.2006/9029, T.25.9.2006: “Davacı, davalının kiraladığı çay ocağının bulunduğu mahaldeki koridora, masa ve sandalye koyarak müdahalede bulunduğundan bahisle akde aykırılık sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Dosya

eşya bakımından konusunu, kiralananın fizikî alanıyla sınırlı tutmak eğilimindedir. Bu anlayış doğrultusunda, anılan yerlere el atarak, kullanma hakkının eşya bakımından kapsamında bulunan ve ortak yaşamın paylaşıldığı kişileri rahatsız etmesini de TBK m. 316/I'ın karşılığı eBK m. 256/I hükmüne aykırı saymamaktadır. Oysa kişilere ilişkin özen borcu, özellikle kiralananın fizikî alanı dışındaki yerlerde anlam ifade eder. Ortak yerlerin, kiracının kullanım hakkının eşya bakımından kapsamında ve el atmanın da kullanma yetkisinin aşılması olduğu göz önüne alındığında, Yargıtay'ın görüşü yerinde değildir. El atma, kiralananın kalıcı veya giderilebilir şekilde hasar görmesine, değerinin düşmesine neden olmadığı için kiralananla ilişkin özen borcuna değil; anılan alanların diğerlerinin haklarıyla bağdaşmayacak şekilde –beraber değil bireysel- kullanıldığı için kişilere ilişkin özen borcuna aykırılıktır (TBK m. 316/I)⁶².

kapsamına ve dinlenen tanık anlatımlarına göre davalının buzdolabı, masa, koltuk gibi eşyalar koymak suretiyle el attığı iddia olunan yerin ortak alanda kaldığı anlaşılmaktadır. Akde aykırılık sebebiyle kiralananın tahliyesine karar verebilmek için akde aykırılık olgusunun bizzat kiralananın kullanımı ile ilgili olması gerekir. Kiralananın dışında kalan yere yapılan tecavüz genel hükümlere göre elatmanın önlenmesi talebine konu olabilir. Bu nedenle davanın redine karar verilmesi gerekir” (www.hukukturk.com-çevrimiçi). Aynı yönde bkz. Yrg. 6. HD, E.2003/3886, K.2003/3825, T.26.5.2003; Yrg. 6. HD, E.2002/127, K.2002/219, T.22.1.2002 (www.hukukturk.com-çevrimiçi). Aksi yönde katıldığımız karar için bkz. Yrg. 6. HD, E.1987/12318, K. 1987/10065, T.20.10.1987: “Davacı Karaköy Yüzen İskelesi bekleme salonu içindeki 4 no'lu yeri davalıya kiraladığını, davalının burada kitap, gazete ve mecmua satışı yaptığını, davalının sözleşmeye aykırı olarak kiralananın dışına taşıdığını, böylece salonu daraltıp yolcu trafiğini engellediğini, bu halin mahkeme aracılığı ile tesbit olunduğunu, eski hale getirilmesi için çekilen ihtarin sonuçsuz kaldığını iddia ile kiralananın tahliyesini dava etmiştir. Davalı davanın yersiz olduğunu def'i olarak ileri sürmüştür. Yapılan delil tesbiti sonucu bilirkişi tarafından verilen 28.4.1986 tarihli raporda davalının kendisine kiraya verilen sahayı 110x70 ebadında genişlettiği, satış tezgahına böylece ilavede bulunduğu belirtilmiştir. 2.10.1985 tarihinde davalıya delil tesbiti ile aynı hali devam ettirdiği saptanmıştır. Bütün sorun bu olgunun akde aykırılık sayılıp sayılmayacağı elatmanın önlenmesi davasına konu teşkil edeceğini kabul ile davayı reddetmiştir. Yolcuların geliş gidişine mani olmamak, yüzen iskeleyi rahatça kullanmak nedeni ile davalıya belirli ebadlı yer kiralatmış ve bunun dışına taşamayacağı keyfiyeti sözleşmede hükme bağlanmıştır. Davalı gibi daha bazı şahıslara da belirli amaçlarla aynı yüzen yerlerde belirli kısımların kiraya verildiği sonucuna varılmıştır. Kiracının kendilerine verilen yerlerden taşmaları halinde tabiatıyla yolcuların gidip gelmeleri güçleşecek, muhtemelen iskele kullanılamaz hale gelecektir. Bu itibarla sözleşme hilafına davalının kendisine verilen yerin dışına taşması kiralananın bizzatı kullanılması ile ilgili olup akde aykırılık fiilini oluşturmaktadır. Mahkemenin aksine olan görüşü yerinde değildir. Bunu onayan Dairemiz ilamı da zuhule müstenittir. Bu bakımdan karar düzeltme isteğinin kabulü ile mahkeme kararının bozulması gerekmiştir” (www.hukukturk.com-çevrimiçi).

⁶² Aydemir, s. 104.

Kişilere ilişkin özen borcuna aykırılık, mutlak şekilde maddî zararın varlığını gerektirmez. Bu bakımdan, kiracının ortak yerlere el atması, Yargıtay'ın TBK m. 316/I'in karşılığı eBKm. 256/I'de yer alan borca aykırılık olarak kabul ettiği anılan yerleri kirletmesi veya komşusuna hakaret etmesi şeklinde örneklenebilecek davranışlardan farklı değildir. Ortak yaşamın paylaşıldığı kişiler açısından aynı sonuçları doğurmalarına rağmen Yargıtay'ın görüşü uyarınca, kiraya veren; ortak yerlerde komşusuna hakaret eden kiracıya karşı, TBK m. 316/II-III'ün karşılığı eBKm. 256/II'ye dayanılabilecekken, aynı yerlere el atan kiracıya karşı bu imkândan yararlanamayacaktır. Kullanım hakkının kapsamındaki yerlerin dışında bulunmalarına rağmen bundan etkilenebilecek komşulara karşı dahi özen borcu altında olan kiracı; ortak alanları paylaştığı ve kullanım hakkı kapsamındaki yerlerde doğrudan temas ettiği kişilere karşı da evleviyetle sorumludur (MK m. 737)⁶³.

Bu konuda yapılacak diğer bir eleştiri de, Yargıtay'ın kiracının ortak yerleri kullanması halinde, malikin mülkiyet hakkından doğan yetkileri kullanabileceği görüşüne ilişkin olacaktır⁶⁴. Bu halde, malik söz konusu el atmanın sona erdirilmesini yalnızca ortak yerler açısından talep edebilecek, kiracı haklı zilyet olduğu ve sözleşmeye aykırı kullanmanın şartları oluşmadığı için kiralananın yararlanmaya devam edecektir. Oysa kullanma hakkının eşya bakımından kapsamının, salt kiralananın fizikî alanı olarak değil kullanma ile bağlantılı yerler olarak kabul edilmesi halinde, kiracının anılan davranışı, ortak yaşamın paylaşıldığı kimselere karşı özen gösterme borcuna başka deyişle saygı gösterme borcuna

⁶³ Taşınmaz kiralalarında, kiracının, malik için geçerli olan komşuluk hukuku sınırlamalarına uymakla yükümlü olduğu; bunları aşarak taşınmazda oturan kişi ve komşulara rahatsızlık vermesinin TBK m. 316/I uyarınca kiralayana karşı özen yükümlülüğünün ihlâlini oluşturduğu yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 159.

⁶⁴ Yrg. 6. HD, E.2001/1558, K.2001/1730, T.26.2.2001: “*Taraflar arasındaki bir yıl süreli kira sözleşmesinde kiralananın evin ikinci katı olduğu yazılı olup, esasen bu husus ihtilaftır. Borçlar Kanununun 256.maddesi uyarınca, akte aykırılık olgusunun gerçekleşmesi için bu fiilin bizatihi kiralananın kullanılması ile ilgili olması zorunludur. Olayda kiralananın kullanılmasına ilişkin bir aykırılık olgusu iddia edilmiş değildir. Akit dışındaki yerlere tecavüzde bulunduğu iddia edildiğine göre bu husus akte aykırılık sayılmaz. Ancak davacıya mülkiyet hakkına dayanarak el atmanın önlenmesi davası açma hakkı verir. Öte yandan olayımızda olduğu gibi sözleşmede davalının kabul ettiği bir olgunun yerine getirilmemesi de akte aykırılık olarak kabul edilemez*” (www.hukukturk.com-cevrimici).

aykırılık olarak değerlendirilecek ve kiracının davranışlarının ağırlığına göre kiraya veren TBK m. 316/II-III uyarınca kira sözleşmesi sona erdirilebilecektir.

Kanımızca, kiracının ödeme dışındaki yan borçlarına aykırı davranışları, kiralananın fizikî alanı dışındaki değil, kullanma hakkının kapsamı dışındaki yerlerde oluştuğunda⁶⁵ ve TBK m. 316/I kapsamında yer alan kişilere yönelmediğinde kira sözleşmesine ilişkin hükümler uygulama alanı bulmaz. Örneğin, kiracının, işyerine gelen ürün kutularını ortak yerlerde değil kaldırımında istiflemesi veya masa ve sandalyeleri kiralanan dışında genel yola çıkaracak şekilde taşkın kullanma halinde, yoldan geçen üçüncü kişileri rahatsız etmesinde, kiraya veren kira sözleşmesine özgü düzenlemelere dayanamaz. Dolayısıyla bu alanlardaki davranışlar, kullanma hakkının verdiği yetkilerin aşılması, başka deyişle borca aykırı davranılması değil, genel davranış normlarına uyulmaması anlamındadır. Esasen kiracının, ortak yerlere el atarak, ortak yaşamın paylaşıldığı kişileri rahatsız etmesinde de genel davranış normu ihlâli söz konusudur. Ancak buradaki genel davranış normu ihlâli, TBK m. 316/I'in ifadesi doğrultusunda, yasada sayılan kişilere yöneldiği için özen borcuna aykırılık oluşur. Hüküm, anılan ihlâli, borca aykırı bir davranış olarak düzenlemekle, kapsamdaki kişileri, bunlar karşısında korumak ve devamı halinde kiracıyı kiralananı uzaklaştırma amacı gütmektedir.

D. KİRACININ ÖDEME DIŞINDAKİ YAN BORÇLARININ BELİRLENMESİ

1. Kiralananı Sözleşmeye Uygun Kullanma ve Özen Borcu

Kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanma ve özen borcu⁶⁶, “*Özenle kullanma*

⁶⁵ Kiracının kullanım hakkı ile bağlantılı bir uyumsuzluk nedeniyle TBK m. 316/I kapsamındaki kişileri kullanım hakkı kapsamı dışındaki yerlerde rahatsız etmesi halinde de özen borcuna aykırılık söz konusu olacağı yönünde bkz. § II. D.1.C.(3).ii (iii).(b).

⁶⁶ Hükümün başlığı “*Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu*” olarak ifade edilmiştir. Sözleşmeye uygun kullanma borcu başlıkta yer almamaktadır. Çalışmamızda özen borcu, kiralanan ve kişiler açısından tek başlık altında sözleşmeye uygun kullanma borcu ise ayrı

ve komşulara saygı gösterme borcu” başlığı altında, kaynak İsvBK m. 257f/I-II’nin karşılığı TBK m. 316/I’de, “*Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür*” şeklinde ifade edilmiştir. Bu hükmün eBK’deki karşılığı m. 256/I, “*Kiracı kiralananı kullanırken tam bir ihtimam dairesinde hareket ve apartman kiralanasında bina dâhilinde oturanlara karşı icap eden vazifeleri ifa ile mükelleftir*” şeklinde kaleme alınmış idi. Maddî anlamda bir yenilik olmayan TBK m. 316/I hükmünün ifadesi arılaştırılmış ve başlığı “*Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu*” olarak değiştirilmiştir. Buna ek olarak, kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcu, eBK ve İsvBK m. 257f/I’in aksine TBK m. 316/I’de kanımzca yerinde olarak açıkça ifade edilmiştir⁶⁷. Hükümde, kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcu farklı içerik taşımasına rağmen⁶⁸ özen borcunun tamamlayıcısı gibi düzenlenmiştir (TBK m. 316/I)⁶⁹. Başlıkta, sözleşmeye uygun kullanma borcunun yer almaması, bu görüşü destekler niteliktedir.

Kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanması ve özen borcu kapsam açısından kullanma hakkından doğan yetkilerini aşmamasına ilişkindir. Bununla birlikte özen borcunun konusu kiralanan dışında TBK m. 316/I’de yer alan kişileri de kapsamaktadır⁷⁰. Bu yönüyle TBK m. 316/I, kiracının kiralananın kullanımına ve kullanımının etkisi altındaki kişilere ilişkin davranışlarına ölçü getiren bir düzenlemedir. Belirtmek gerekir ki, borcun kapsamına, kiracının davranışlarının yanı sıra kendisi ile birlikte yaşayan veya işyeri kiralalarında çalıştırdığı kimselerin

işlenecektir. Özen borcu açısından aynı yönde bkz. **Mamük**, s. 413; **Aydemir**, s. 103-105. TBK m. 316/I’de yer alan kişilere saygı göstermeyi özen borcunun bir görünümü olarak değerlendiren görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 158.

⁶⁷ Belirtmek gerekir ki, kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcu, eBK m. 256/I’de yer almamasına rağmen doktrinde kabul edilmekte idi. Konuya ilişkin olarak bkz. **Gümüş**, Kira, s. 155; **Altaş**, s. 65; **Tandoğan**, s. 144; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 67; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 198; **Kahveci**, s. 128; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 237; **Aral**, s.258; **Gümüş**, Adı Kira, s. 362.

⁶⁸ Her iki borcun birbirinden ayrılabilmesinde yararlanılacak ölçütler için bkz. **Sprenger**, s. 81; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 8; **Higi**, Art. 257f, N. 9; **Zogg**, s. 98, 99.

⁶⁹ Her iki borcun ayrıştırılmadığı ve tek bir borçmuş gibi düzenlendiği yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 155; **Gümüş**, s. 336.

⁷⁰ **Mamük**, s. 413; **Aydemir**, s. 103-105.

davranışları da girmektedir⁷¹. Sözleşmeye uygun kullanma ve özen borcu arasındaki farklılık, kiracının kiralananı kullanırken yetkilerini aşmaması gereken unsurlarda kendini gösterir. Örneğin cep telefonu bayii olarak kullanılmak üzere kiralanan bir çatılı işyeri kirasında, kiralanda doğalgaz ve tüp bayii faaliyetlerinin sürdürülmesi kullanım amacına eş deyişle sözleşmeye uygun kullanma borcuna, tüplerin sınıflanması ve istiflenmesi sırasında dikkatsizlikten kaynaklanan yangın ile kiralananın hasar görmesi ise özen borcuna aykırılık yaratır.

Kiralananı ilişkin özen borcu, kiralananın varlığının korunması ve devamlılığının sağlanması için kiracının olumlu ve olumsuz davranışlarını gerektirir. Bu doğrultuda, olağan kullanımı aşan, kiralananın varlığını ve devamlılığını tehlikeye düşüren davranışları yasaklar. Kiracıya, kiralananın varlığının korunması, devamlılığı ve değerinin düşmemesi için gereken bakım ve koruma ödevi; bunun dışında kalan eş deyişle kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları ve zarar tehlikesini de kiraya verene bildirme yükümlülüğü yükler. TBK m. 316/I'in aksine, BK m. 256/I'de kiralananın kullanılmasında gösterilecek özen "*tam bir ihtimam*" olarak ifade edilmiş ve derecesine ilişkin bir açıklama yapılmamıştır⁷². İsvBK m. 257f/I'de de TBK m. 316/I'de olduğu gibi kiracının kiralananı özenle kullanmak zorunda olduğu ifade edilmiş, özenin ölçüsüne ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır⁷³.

Kişilere ilişkin özen borcu ise kiracıya, komşulara ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlara saygı göstermesini emreder⁷⁴. Bu doğrultuda, kiracı, kiralananın kullanımı sırasında, taşınmazda oturanlar ile komşuların, kişilik ve malvarlığı haklarını gözetmek ve onlara rahatsızlık verecek davranışlardan kaçınmak zorundadır. Doğaldır ki, burada ifadesini bulan komşular ve taşınmazda oturanlar, kiracının kira sözleşmesi dolayısıyla katıldığı ortak yaşamın paylaşıldığı ve

⁷¹ **Basler/Weber**, Art.259a, N. 2; **Higi**, Art.259b, N. 7, Art. 257f, N. 38; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 198.

⁷² eİsvBK m. 261/I hükmünde de, tam bir özenin karşılığı "*mit aller Sorgfalt*" ifadesi yer almakta idi. **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 1; **Higi**, Art. 257f, N. 9.

⁷³ **Higi**, Art. 257f, N. 9.

⁷⁴ **Zihlmann**, s. 56; **Brunner**, s. 371; **Higi**, Art. 257f, N. 9; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 7; **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 1; **Heinrich**, OR 257f, N. 5; **Wessner**, s. 138-141; **Guhl/Koller**, s. 428, N. 106; **Mamük**, s. 413; **Aydemir**, s. 103-105. Saygı gösterme borcunu, özenin bir görünümü olarak ele alan yazarlar için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 158; **Mamük**, s. 413; **Aydemir**, s. 103-105.

kiralananın kullanımının etkisi altındaki kişilerdir⁷⁵. Anılan kişiler arasında, kanımızca, kiracının kullanım hakkının kapsamındaki yerlerde bulunup bulunmama bakımından farklılık vardır.

Kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlar, kullanım hakkının kapsamındaki yerlerde bulunanlardır. Komşular ise karşımıza her zaman bu şekilde çıkmayacaktır. Örneğin, farklı arazilerde bulunanlar ile kiracı arasındaki komşulukta; anılan kişiler kullanım hakkının kapsamı dışındaki yerlerde bulunmaktadır⁷⁶. Özetle, kiracının özen göstermekle yükümlü olduğu kişilerin bir kısmı kullanma hakkının kapsamındaki yerlerde, diğer bir kısmı da anılan yerlerin dışında yer almaktadır. Çalışmamızda, TBK m. 316/I kapsamında aynı taşınmazda oturanlar ve komşular; buldukları yere bakılmaksızın, kiracının kullanımının etkisi altındaki kişiler olarak ifade edilecektir. Çünkü kiracının kullanımının etkisi altında olma ölçütü her ikisi için de ortaktır.

Özen borcunun konusu olan kişiler, eBK m. 256/I'de "*bina dâhilinde oturanlar*" olarak ifade edilmişken, TBK m. 316/I'de "*taşınmazda oturan kişi*" ve "*komşu*" olarak düzenlenmiştir. TBK m. 316/I'de yer alan kişilerin kapsamı eBK m. 256/I'e göre genişletilmiştir. Kiracının ortak yerlerde gürültü yapması, diğer sakinlerin buralardan yararlanmasını engellemesi⁷⁷, kiralananı kullanım şeklinin onların hakları ile bağdaşmaması, kişilik haklarına saldırması, tehdit içeren veya rencide eden davranışlarda bulunması, kişilere ilişkin özen borcun aykırılık anlamına gelir.

⁷⁵ Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § II. D.1.c.ii.(ii).

⁷⁶ Saygı gösterme borcunun kişi çevresinin geniş düzenlendiği ve bu durumun eleştirisi için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 159, 297, 298; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 469. Kiő çevresi açısından eBKm. 256/I'in daha isabetli olduğu, TBK m. 316/I'in ağır bulunmasına rağmen toplu yapılarda kabul edilebileceği yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 218. Komşulara saygı gösterme borcunun ana yapı ile sınırlanmaması ancak geniş de yorumlanmaması gerektiği yönünde bkz. **Mamük**, s. 419. Kiralananın bulunduğu taşınmazı anayapı, komşuları da anayapının dışında kalan kişiler olarak kabul eden ve kavramın genişletilmesinin doğru bir yaklaşım olmayacağını ifade eden görüş için bkz. **Aydemir**, s. 105. Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § II. D.1.c.(3).ii.(ii).

⁷⁷ Kullanım hakkının kapsamının incelenmesine ilişkin kısımda konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § II. C.2.b.

Sözleşmeye uygun kullanma borcu ise kararlaştırılan veya kiralananın niteliği doğrultusunda belirlenen kullanma amacına uyulması ve kullanıma ilişkin diğer sınırlamaların aşılması anlamındadır⁷⁸. Kiralananın amaca ve amaç dışındaki diğer sınırlamalara aykırı kullanılması, sözleşmeye uygun kullanma borcunun gereği gibi ifa edilmemesine neden olur⁷⁹. İsvBK m. 257f/I ‘de, eBK m. 256/I’de olduğu gibi, kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcu ayrıca düzenlenmemiştir⁸⁰. Bu noktada TBK m. 316/I’in karşılığını oluşturan İsvBK m. 257f/I’den ayrıldığı görülmektedir. TBK m. 316/I uyarınca, sözleşmeye uygun kullanma ve özen borcu tüm kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulacaktır. İnceleme konumuz kira sözleşmesinin konusu açısından konut ve çatılı işyeri kiralaları ile sınırlandırılmıştır. Bu nedenle çalışmamızda özen borcunun kişiler açısından kapsamı konut ve çatılı işyeri kiralaları açısından incelenecektir.

a. Sözleşmeye Uygun Kullanma Borcu

(1) Anlamı

Kiralananın teslimi ile birlikte, kiracının sözleşmeye uygun kullanma (TBK m. 316/I), kiraya verenin de kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde bulundurma borcu doğar (TBK m. 301)⁸¹. Her iki hüküm birlikte okunduğunda, kiraya verenin kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde bulundurma borcu karşısında, kiracının bu kapsamla sınırlı kullanma hakkı yer alır⁸². Dolayısıyla TBK m. 316/I’de yer alan “*sözleşmeye uygun kullanma*”, TBK

⁷⁸ Kavramlar için bkz. § II. D.1.b.(2).

⁷⁹ **Higi**, Art. 257f, N. 10 vd.; **Permenn**, Art. 257f, N. 6. Doktrinde, amaç dışı kullanımının, sözleşmeye aykırı olarak değerlendirilebilmesi için yapılan değişikliğin eski kullanıma göre daha fazla yıpratıcı olmasını arayan katılmadığımız görüş için bkz. **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 181, 182; **Doğan**, s. 253.

⁸⁰ **Alfred Koller**, “Ausserordentliche Kündigung der Wohnungs- und Geschäftsmiete wegen vertragswidrigen Verhaltens des Mieters”, **AJP/PJA**, 7/2010, s. 845 vd.; **Zogg**, s. 93; **Zihlmann**, S. 56; **Higi**, Art. 257f, N. 9.

⁸¹ **Sprenger**, s. 55; **Basler/Weber**, Art. 256 N. 1; **Zogg**, s. 93.

⁸² **Basler/Weber**, Art. 256, N. 1.

m. 301'deki "sözleşmede amaçlanan kullanım" anlamındadır⁸³. TBK m. 316/I'de yer alan "sözleşmeye uygun kullanma" ifadesi, kira sözleşmesine özgü olup, genel anlamı ile taraflarca kararlaştırılan veya kiralananın niteliği doğrultusunda belirlenen kullanma amacına uymayı ifade eder⁸⁴. Bu nedenle, edimin; zaman, miktar, konu, nitelik bakımından borca uygun olması anlamında "sözleşmeye uygun ifa" gibi genel bir kavram değildir.

Kiracının her türlü borca aykırılığı değil, kullanım amacına ve kullanıma ilişkin diğer sınırlamalara uymaması⁸⁵, TBK m. 316/I'de yer alan sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık oluşturur⁸⁶. Amaç ve kullanıma ilişkin diğer sınırlamalar dışındaki durumları konu alan düzenlemeler, kiralananın kullanımına ilişkin olsalar dahi TBK m. 316/I'de düzenlenen sözleşmeye uygun kullanma borcunun kapsamına girmeyecektir. Bunlara, kira bedelinin veya yan giderlerin ödenmemesi⁸⁷, işyeri kiracısının başka bir yerde kiralananda yürüttüğü faaliyetle eş değer bir faaliyette bulunmama taahhüdüne aykırı davranışı⁸⁸, vergileri ödememesi, kamu kurumlarından alması gereken belgeleri almaması⁸⁹, sözleşmede kiracıya yüklendiği

⁸³ **Heinrich**, OR 256, N. 2; **Basler/Weber**, Art. 256, N. 1; **Botschaft**, s. 1414, 1423.

⁸⁴ **Higi**, Art. 256, N. 17 vd. Kiracının sözleşmeye uygun kullanma borcunun, binada oturanlara ve komşulara karşı saygılı davranma, kiralananın iyi durumda muhafazası için özen gösterme ve ayıpları bildirme, olağan temizlik ve bakım giderlerini karşılama, ayıbın giderilmesine ve gösterilmesine, yenilik ve değişikliklere katlanma ve bizzat kullanma borçlarını içerdiği yönündeki görüş için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 466. Kiralananın, amaca uygun kullanılmasını, özen borcu kapsamında değerlendiren görüş için bkz. **Aydemir**, s. 111. Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § II. D.1.b.(2).

⁸⁵ **Wessner**, s. 131. Kullanma amacı ve kullanma hakkı sınırlamalarına ilişkin açıklamalarımız için bkz. § II. D.1.b. Kiralananın, amaca uygun kullanılmasını, özen borcu kapsamında değerlendiren görüş için bkz. **Aydemir**, s. 111.

⁸⁶ Doktrinde, amaç dışı kullanımının sözleşmeye aykırı olarak değerlendirilebilmesi için yapılan değişikliğin eski kullanıma göre daha fazla yıpratıcı olmasını arayan katılmadığımız görüş için bkz. **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 181, 182; **Doğan**, s. 253.

⁸⁷ **Basler/Weber**, Art. 256, N. 1. 818 sayılı eBK'nin yürürlüğünde, kira bedelinin kapsamında olduğu kabul edilen yakıt parasının ödenmemesinin eBK m. 256/I kapsamında borca aykırılık olarak değerlendirilemeyeceği ancak sözleşme ile kiracıya yüklenen apartman genel giderleri ve yönetim giderlerinin ödenmemesinin bina dâhilinde yaşayanlara karşı görevlerin ihlâli anlamına geldiği yönünde bkz. **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 167.

⁸⁸ **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 59c.

⁸⁹ Yrg. 6. HD, E.2003/7861, K.2003/7935, T.3.11.2003: "Davacı vekili, davalının 18.3.2002 başlangıç tarihli, üç yıl süreli yazılı kira sözleşmesi gereği L... Meslek Yüksek Okulu Öğrenci kantininin kiracısı olduğunu, sözleşmenin 17 ve 19.maddelerinde yer alan "otuz gün içinde işletme ruhsatının alınması, tüketilen elektrik ve su ücretlerinin ölçülendirileceği tesisat tadilatların

halde konutu boyatmaması⁹⁰ gibi kullanım amacına ve diğer sınırlamalara uymama kapsamında değerlendirilmeyen davranışlar örnek oluşturabilir. Anılan durumlarda da gereği gibi ifa etmeme anlamında sözleşmeye aykırılık bulunmakta ise de TBK m. 316/I'de yer alan teknik anlamda sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık yoktur. Başka deyişle, kiralanana ilişkin kullanma amacı ve kullanmaya ilişkin diğer sınırlamalar dışında kalan düzenlemeler; “sözleşmeye uygun kullanma” kavramı içinde yer almazlar. Bunlar genel veya kira sözleşmesine özgü özel hükümlerde yer alan diğer sözleşmeye aykırılıklara örnek oluşturabilir (TBK m. 112, 315, 331)⁹¹. Ancak belirtmek gerekir ki, Türk-İsviçre yargı kararları ve doktrininde, kiracının kira sözleşmesine ilişkin hükümlerde yaptırımını özel olarak düzenlenmeyen borca aykırı davranışlarının hangilerinin kaynak İsvBK m. 257f/III-IV'ün karşılığı TBK m. 316/II-III kapsamında değerlendirileceği konusunda yerleşik bir uygulama veya görüş birliği yer almamaktadır⁹².

yapılması" şartlarının gönderilen süreli ihtarlara rağmen davalı tarafından yerine getirilmediğinden bahisle akde aykırılık sebebiyle kiralananın tahliyesini istemiştir. Borçlar Kanununun 256.maddesinde akde aykırılığın kiralananın bizzat kullanılması ile ilgili olması öngörülmüştür. Olayda, kullanmaya ilişkin bir aykırılık olgusu iddia edilmiş değildir. Sözleşmenin 17 ve 19.maddelerinde yerine getirilmesi istenilen ve getirilmediği iddia olunan hususlar akde aykırılık olarak kabul edilemez. Bu durumda davanın reddine karar vermek gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır” (www.hukukturk.com-cevrimici).

⁹⁰ Yrg. HD, E.2001/1324, K.2001/1462, T.20.2.2001: “Olayımızda, ihtar ve dava konusu edilen olgular kiralananın amaç dışı ya da kötü kullanımına ilişkin olmayıp, kira sözleşmesinde kiracı tarafından yapılması taahhüt edilen onarımların yapılmadığına ilişkindir. Her ne kadar kiralananda yangın çıkmasına sebebiyet verilmesi halinde bu durum kiralananın açıktan fena kullanılması sayılabilirse de yangından sonra davacı tarafından yangın nedeniyle herhangi bir dava açılmadığına, aksine yangının yol açtığı hasarın davalı tarafından giderilmesi hususu sözleşmeye yazıldığına göre bu olgunun sonradan açıktan fena kullanma olarak kabulü de mümkün değildir. Bu itibarla Borçlar Kanununun 256. maddesinde belirtilen akde aykırılık nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkin hükümlerin olayımızda uygulama yeri bulunmamaktadır. Şartları varsa Borçlar Kanununun genel hükümlerine göre akdin feshi istenebilir. Davacı genel hükümlere göre akdin feshini istemediğine, akde aykırılık nedeniyle dava açtığına göre davanın reddine karar vermek gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi hatalı olmuştur” (www.hukukturk.com-cevrimici).

⁹¹ Yrg. 6. HD, E.2001/6635, K.2001/6742, T.18.9.2001: “Yazılı kira sözleşmesine göre kiracı olan davalının su ve elektrik paralarını gönderilen ihtarla rağmen ödememesi kiralananın kullanımı ile doğrudan ilgili bulunmadığından akde aykırılık olgusuna esas teşkil etmeyeceği gibi, kesinleşmiş meni müdahale dosyasıda esas alınarak tahliye kararı verilmesi de doğru değildir” (www.hukukturk.com-cevrimici).

⁹² Konuya ilişkin olarak ayrıntılı bilgi ve İsviçre Federal Mahkemesi kararlarında İsvBK m. 257/f'ye aykırı olarak nitelenen davranışlar için bkz. **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 9, 59c; **Koller**, s. 845 vd.; **Irène Spirig**, “Ausserordentliche Kündigungen ausserhalb des mietrechtlichen Katalogs”,

(2) Kapsamı

i. Kullanım Amacı

Türk Borçlar Kanunu m. 316/I'de düzenlenen sözleşmeye uygun kullanma borcu, kiralananın kullanım amacına uyulmasını düzenler⁹³. Sözleşmeye uygun kullanma borcunun kapsamı, doktrinde; çeşitli şekillerde ifade edilmektedir. Bir kısım yazar, sözleşmeye uygun kullanma borcunu, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan veya kiralananın niteliği uyarınca belirlenen amaca uygun kullanma olarak ifade etmektedirler⁹⁴. Anılan yazarlar, kullanma amacını, kullanmaya ilişkin diğer sınırlamaları ayrıca vurgulamadan geniş anlamı ile ele almaktadır. Buna karşılık diğer bir grup, sözleşmeye uygun kullanmayı, kullanım amacı ve kullanıma ilişkin diğer sınırlamalara uyma şeklinde ayrı iki kavram üzerinden ifade etmektedir⁹⁵. Ancak belirtmek gerekir ki doktrindeki farklılık yalnızca kavramın ifade edilmiş tarzına ilişkin olup, anlam bakımından değildir.

Geniş anlamı ile sözleşmeye uygun kullanma, taraf iradeleri veya kiralananın niteliği doğrultusunda belirlenen yararlanma şekline ve kullanıma ilişkin diğer sınırlamalara⁹⁶ uymayı kapsar⁹⁷. Kapsam uyarınca, kiracının kiralananı sözleşmeye

mp 2012, s. 8 vd.; **Maag**, s. 127 vd.; **Wessner**, s. 197 vd.; **Matthias Tschudi**, "Einige Gedanken zur Mitwirkungspflicht des Mieters bei der Mängel behebung durch den Vermieter", **MRA**, 4/09, s. 116; **Lachat/Stoll**, s. 316, N. 3.2.5

⁹³ **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 1; **Koller**, s. 848; **Wessner**, s. 131 vd.; **Higi**, Art. 257f, N. 10; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 8; **Tandoğan**, s. 144; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 198; **Gümüş**, Kira, s. 156; **Doğan**, s. 253; **Akyiğit**, s. 112.

⁹⁴ **Heinrich**, OR 256, N. 2, OR 257f, N. 4; **Basler/Weber**, Art. 256, N. 1; **Wessner**, s. 132; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 8, 10, Art. 256, N. 11; **Sprenger**, s. 55, 80, 81.

⁹⁵ **Permann**, Art. 256, N. 10, 11; **Maag**, s. 128; **Higi**, Art. 256, N. 10 vd.; **Gauch**, s. 189; **Zogg**, s. 98.

⁹⁶ Bu unsurun aynı anlamda kullanım şekli olarak ifadesi için bkz. **Acar**, Şerh, s. 141, N. 33 vd.; **Çabri**, Ayıp, s. 14.

⁹⁷ **Higi**, Art. 256, N. 10-12, 17, Art. 257f, N. 10 vd.; **Gauch**, s. 189 vd. Örnekler üzerinden bkz. **SVIT-Kommentar**, Art.257f, N. 12 vd.; **Wessner**, s. 135; **Bruno von Büren**, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil (Art. 184 – 551), Schultess Polygraphischer Verlag, Zürich 1972, s. 90.

uygun kullanma borcunun iki unsuru vardır⁹⁸. Bunlardan ilki, kiracının kiralananın ne için kullanılacağı sorusunu yanıtlayan, sözleşmede kararlaştırılan veya kiralananın niteliğine göre belirlenen ve kiralanda gerçekleştirilebilecek faaliyetleri belirleyen kullanma amacıdır⁹⁹. Konut kiracısı, kiralanda, barınma kapsamında değerlendirilebilecek tüm faaliyetleri; alışveriş merkezindeki işyeri kiracısı ise ticarî nitelikli faaliyetleri gerçekleştirilebilir. Bu noktadan hareketle, konutta barınma dışında ticarî faaliyetlere girişilmesi veya işyerinin barınmayı kapsar şekilde kullanılması; sözleşmede veya kiralananın niteliği uyarınca belirlenen amaca aykırıdır. Kiracının bu tür davranışları, sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık oluşturur.

Kiralananın kullanım amacının belirlenmesinde, öncelikle kira sözleşmesi değerlendirilir¹⁰⁰. Taraflar, sözleşmede kiralananı kullanma amacını, açıkça veya örtülü olarak kararlaştırmış olabilirler¹⁰¹. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiralarında, kullanım amacı, sözleşmede açıkça, ifade edilmektedir. Sözleşmede “konut”, “restoran”, “yazlık ev”, “emlak bürosu” gibi ifadelerin bulunması kullanım amacının açıkça kararlaştırıldığı durumlar olarak örneklenebilir¹⁰². Tarafların, kullanma amacını, örtülü olarak kararlaştırmaları halinde de beyanlarının yapıldığı hal ve şartlar göz önünde bulundurularak bir sonuca varılması gerekir. Sözleşmede açık veya örtülü bir hüküm bulunmaması halinde, kullanma amacı, kiralananın objektif özelliklerine uygun kullanma şekli veya yerel âdet doğrultusunda belirlenir¹⁰³. Başka

⁹⁸ **Higi**, Art. 256, N. 10; **Gauch**, s. 189; **Permman**, Art. 256, N. 10, 11.

⁹⁹ **Higi**, Art. 256, N. 11, Art. 257f, N. 10-13; **SVIT-Kommentar**, Art. 256, N. 11 vd.; **Permman**, Art. 256, N. 10; **Gauch**, s. 189; **Acar**, Şerh, s. 141, N. 34; **Çabri**, Ayıp, s. 15.

¹⁰⁰ **Sprenger**, s. 55; **Zogg**, s. 93; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 10, Art. 256, N. 12; **Higi**, Art. 257f, N. 10, Art. 256, N. 17, Art. 253, N. 22; **Gauch**, s. 190; **Basler/Weber**, Art. 256, N. 3; **Reymond**, s. 234; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 17; **Widmer**, s. 19; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 161; **Çabri**, Ayıp, s. 15, 125; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 391; **Gümüş**, Kira, s. 102.

¹⁰¹ **Higi**, Art. 256, N. 17, 19; **Gauch**, s. 190; **SVIT-Kommentar**, Art. 256, N. 12; **Çabri**, Ayıp, s. 15, 125.

¹⁰² Daha fazla örnek için bkz. **Higi**, Art. 256, N. 18; **von Büren**, s. 90.

¹⁰³ **Higi**, Art. 256, N. 13, 23, Art. 253, N. 22; **Gauch**, s. 191; **SVIT-Kommentar**, Art. 253, N. 4, Art. 256, N. 12; **Çabri**, Ayıp, s. 15, 125.

deyişle, bu halde, kiralananın niteliği ve yerel âdet doğrultusunda olağan kullanım esas alınır¹⁰⁴.

Olağan kullanım, kiralanan ve benzeri eşyadan alışılmış yararlanma şeklini ifade eder¹⁰⁵. Örneğin, alışveriş merkezinde bulunan bir bağımsız bölümün, konut amaçlı kiralanamayacağı açıktır ya da alışveriş merkezinin “*rezidans*” olarak adlandırılan kısmından bağımsız bölüm kiralanasında amaç ticarî faaliyet yürütmek olamaz. Bunun yanında, bir konutun işyeri olarak kiraya verilmesi veya ticarî veya meslekî bir faaliyetle ilişkili olmaksızın bir depo olarak kiralanası olağan kullanıma örnek oluşturmaz¹⁰⁶.

ii. Kullanım Hakkı Sınırlamaları

Sözleşmeye uygun kullanımın diğer unsuru, kullanma amacı dışındaki ikincil nitelikli sınırlamalardır¹⁰⁷. Örneğin, ürün satmak üzere yapılan kira sözleşmesinde amaç; kiralananın işyeri olarak kullanılmasıdır. Aynı kiralanda yürütülecek ticarî faaliyetin konusunun yalnızca teknolojik ürünlerin satımı olarak belirlenmesi, kullanıma ilişkin diğer sınırlamadır. Kiracının bu işyerinde, ikinci el kıyafet kiralaması veya emlakçılık faaliyetlerini sürdürmesi, sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık oluşturur. Aykırılığın sebebi, kiralananın kullanım amacına uyulmaması değildir. Kullanım amacı, konut ve işyeri ayrımı belirler; somut olayda da kiralanan kararlaştırıldığı üzere yalnızca işyeri olarak kullanılmaktadır. Ancak kiralanda gerçekleştirilecek faaliyetin türü satım, konusu ise teknolojik ürünler olarak belirlenmesine rağmen kiracı her iki sınırlamanın da dışına çıkmıştır. Dolayısıyla borca aykırılığın kaynağı, kiracının amaç dışındaki diğer sınırlamalara uymamasıdır.

¹⁰⁴ **Acar**, Şerh, s. 141, N. 34. Değişik örnekler için bkz. **Higi**, Art. 253, N. 22, 23, Art. 256, N. 24.

¹⁰⁵ **Gauch**, s. 191; **Higi**, Art. 257f, N. 10, Art. 256, N. 23; **SVIT-Kommentar**, Art. 256, N. 12; Art. 257f, N. 10.

¹⁰⁶ Daha fazla örnek için bkz. **Higi**, Art. 257f, N. 13.

¹⁰⁷ **Higi**, Art. 256, N. 11, 12, 24; **Gauch**, s. 189; **Permann**, Art. 256, N. 10; **Heinrich**, OR 256, N. 3; **Maag**, s. 128.

Amaç dışındaki diğer sınırlamalar, kullanımın usûlüne ilişkin olup¹⁰⁸; sözleşmeden, yasadan veya kiralananın niteliğinden kaynaklanabilir¹⁰⁹. Tarafların, kiracı olarak faydalanacak kişilerin sayısı ve kimliğine¹¹⁰, kullanımın yoğunluğuna, işyeri kiralalarında yürütülecek ticarî faaliyetin türü, süresi veya kapsamına veya konutun belirli kısımlarının kullanıma kapatılmasına ilişkin düzenlemeleri, sözleşmeden doğan sınırlamalardır¹¹¹. Bunun yanında, fırın veya buğday fabrikası olarak işletilmek üzere gerekli teknik donanım ile inşa edilmiş bir yapının kiralananmasında kullanım amacının işyeri olacağı açıktır. Buna ek olarak, anılan yerlerde yürütülecek faaliyetlerin türü de kullanım amacı gibi kiralananın niteliği doğrultusunda belirlenir. Başka deyişle, anılan yerlerde, kiralananın niteliği başka bir ticarî faaliyet türüne uygun değildir.

Kullanıma ilişkin diğer sınırlamalara, TBK ve özel yasalarda da yer verilmiştir. Kiracı, genel hükümlerden veya konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü özel düzenlemelerden kaynaklanan sınırlamalara uymak zorundadır. Kiracının kiralananı başkasına kiralaması, kullanım hakkını veya kira sözleşmesini devredilebilmesi (TBK m. 322/II, 323/I)¹¹² ve kiralanda yenilik ve değişiklik yapması, kiraya

¹⁰⁸ **Higi**, Art. 256, N. 11, 12, 24; **Gauch**, s. 189; **Permann**, Art. 256, N. 10; **Heinrich**, OR 256, N. 3; **Maag**, s. 128.

¹⁰⁹ **Higi**, Art. 256, N. 10, 12, 18, Art. 257f, N. 12; **Gauch**, s. 189.

¹¹⁰ **Higi**, Art. 256, N. 12; **Maag**, s. 127; **Brunner**, s. 371. Yrg. HGK, E.1991/6-414, K.1991/488, T.16.10.1991: ”Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere ve özellikle kullandırma akitlerinden bulunan kira akdinde, kiralananla ilgili olarak tahsise yönelik kullanma şartı öngörülebileceği gibi, kişiye yönelik kullanma şartı da kararlaştırılabilir. Somut olayda taraflar kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünde kişiye yönelik kullanma şartında anlaşmışlardır. Bu anlaşmanın BK.nun 19. maddesine aykırı olduğu da düşünülemez. Kişiye yönelik kullanma şartına riayetsizlik kiralananın kötü kullanılması gibi akde aykırı davranış olarak değerlendirilmesi gerekir” (www.lebilyalkin.com-cevrimici).

¹¹¹ Farklı örnekler için bkz. **Higi**, Art. 256, N. 18; **Botschaft**, s. 1423; **Lachat/Stoll**, s. 76, N. 1.2; **SVIT-Kommentar**, Art. 256, N. 11.

¹¹² Türk Borçlar Kanunu m. TBK m. 322/II ve 323/I uyarınca, kiralananın başkasına kiralınması ve kullanım hakkının veya kira sözleşmesinin devredilmesinde aranan kiraya verenin rızasına ilişkin yazılı şekil şartının niteliği konusunda doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır. Anılan yazılı şeklin ispata ilişkin olduğu yönünde bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 485; **Gümüş**, Kira, s. 221, 229; **Basler/Weber**, Art. 263, N. 3. Geçerlilik şekli olduğu yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 228; **Higi**, Art. 263, N. 25; **SVIT-Kommentar**, Art. 263, N. 9; **Topuz/Canbolat**, s. 108.

verenin yazılı iznine bağlanmıştır (TBK m. 321/I)¹¹³. Anılan hükümler kullanım amacına ilişkin olmayıp, kiracının kiralananla ilişkin belirli hukukî işlem ve fiillerini ancak kiraya verenin rızası ile yapabilmesine ilişkindir. Yasa koyucu, kiraya verenin rızası dışında kullanımının, kiracı veya kullanım hakkını devralan sıfatı ile bir başka kimseye bırakılmasını ve kiralananın fizikî durumunun değiştirilmesini yasaklayarak; kullanıma kişi çevresi ve faaliyetler açısından sınırlamalar getirmektedir.

Örneğin, hazır giyim mağazası olarak kiralanan bir işyerinde, kiracının kiraya verenin rızası olmaksızın alt kira sözleşmesi yapması veya salt kullanım hakkını devri¹¹⁴ veya yenilik ve değişiklik yaparak mağazanın fizikî özelliklerini değiştirmesi, sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık oluşturur (TBK m. 316/I)¹¹⁵. Kiralananda yapılacak yenilik ve değişikliklerin yararlı olması da sonucu değiştirmez¹¹⁶. Çünkü burada esas olan kiralananla zarar verilmemesi değil, kullanıma ilişkin sınırlamaları aşmamaktadır.

Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin anılan düzenlemeleri dışında, KMK’de yer alan düzenlemeler de konuyla yakından ilgilidir. KMK m. 18/II’in “*Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna,) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır*” şeklindeki ifadesi doğrultusunda, kiracı kiralananı kullanımı sırasında bir takım sınırlamalara uymak zorundadır. Anılan sınırlamalar, KMK’ye tâbi bir konutta veya işyerinde, yönetim

¹¹³ Doktrinde, TBK m. 321/I’de kiraya verenin rızasının tâbi olduğu yazılı şeklin ispata ilişkin olduğu yönünde bkz. **Basler/Weber**, Art. 260a, N. 4; **Gümüş**, Kira, s. 247; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 530, 531. Geçerlik şekli olduğu yönünde bkz. **Higi**, Art. 260a, N. 23; **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 62; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 245.

¹¹⁴ Rıza alınmaksızın sözleşme ve kullanım hakkının devri ile alt kira yapılmasının yaptırımına ilişkin olarak bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 488; **Koller**, s. 849-851; **Topuz/Canbolat**, s. 115; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 44, Art. 262, N. 14, 29; **Higi**, Art. 257, N. 12, 61, Art. 262, N. 36, 37, 49, 58, Art. 263, N. 41; **Wessner**, s. 143; **Permann**, Art. 262, N. 20; **Akyiğit**, s. 296-299. Konuya ilişkin olarak yapılan değerlendirmeler için bkz. § III. B.2.b.

¹¹⁵ Rıza alınmaksızın yapılan yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin yaptırımına ilişkin olarak bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 528; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 11, Art. 260-260a, N. 59; **Higi**, Art. 257, N. 12, Art. 260a, N. 26-31; **Türkmen**, s. 246. Konuya ilişkin olarak yapılan değerlendirmeler için bkz. § III. B.2.b.

¹¹⁶ **Aral/Ayrancı**, s. 246.

planı ile ortak yerlerin sıra ile kullanılmasının kararlaştırılması, bağımsız bölümde köpek beslenmesinin¹¹⁷ veya taraflarca belli bir saatten sonra enstrüman çalınmasının yasaklanması, alışveriş merkezinin kapanış saatinden belirli bir süre önce faaliyete son verilmesi veya belirlenen süre boyunca mağazanın açık tutulması¹¹⁸, vitrinlerin belirli renk ve ışıklandırma standardına uyması, konutun dışına genel görünümü bozacak şekilde çamaşır, yazı asılmaması, kiralanana, “*Yasak İşler*” başlıklı KMK m. 24/I’e aykırı olarak kullanılmaması, şeklinde örneklenebilir (KMK m.18, 19/I-II, 28)¹¹⁹.

(3) Kullanıma İlişkin Bazı Özel Durumlar

i. Karma Amaçla Kullanım

Karma amaçla kullanım için iki unsurun varlığı gerekir. Bunlardan ilki, kiralananda birden fazla amaca yönelik faaliyetlerin gerçekleştirilmesi ve bunların kullanma şekli oluşturacak yoğunlukta olması; ikincisi ise devamlılıktır. Bu doğrultuda, kiralananda, yalnızca konut, işyeri, depo veya arazi olarak tek değil; birden fazla amaca yönelik faaliyetler kullanma şekli oluşturacak yoğunlukta bir arada yürütülmeli ve bu durum devamlılık göstermelidir. Faaliyetlerin yoğunluğu ve devamlılığı, somut olayın şartları uyarınca objektif olarak belirlenmelidir.

Örneğin, bir konut kirasında, ev tipi dikiş makinesi ile tek başına, zaman zaman, yakın çevresine, bedel karşılığı dikiş yapan kiracının, bu faaliyetinin yoğunluğu ve devamlılığı; anılan yerin barınma yanında meslekî faaliyetlerin sürdürüldüğü bir işyeri olarak değerlendirilmesi için yeterli değildir. Doğaldır ki, konut kiracısı, kiralananda, el becerisinin veya yeteneğinin olduğu belirli faaliyetleri de

¹¹⁷ Konuya ilişkin olarak bkz. **Antoine F. Goetschel, Gieri Bolliger**, “Auswirkungen der neuen Rechtsstellung von Tieren auf das Mietrecht”, **mp** 2003, s. 95 vd.

¹¹⁸ Kiralananın kullanılmasının aynı zamanda borç olduğu durumlara ilişkin olarak bkz. § II. D.1.b.3.ii.

¹¹⁹ Farklı örnekler için bkz. **Higi**, Art. 256, N. 18; **Botschaft**, s. 1423; **Lachat/Stoll**, s. 76, N. 1, 2; **SVIT-Kommentar**, Art. 256, N. 11.

gerçekleştirebilir; bunların sonucunda elde ettiği ürünler üzerinde üçüncü kişilerle bağışlama, satış veya kira sözleşmeleri gibi hukukî işlemler yapabilir. Bunun karşılığında az veya çok olarak nitelenebilecek bir bedel elde etmesi de sonucu değiştirmez. Çünkü buradaki ölçü, anılan faaliyetlerin yoğunluğuna ilişkindir. Bu bilgiler uyarınca, somut olayda, karma amaç söz konusu olmadığı için kiralananda anılan faaliyetlerin gerçekleştirilmesi, sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırı davranışlar olarak nitelenmeyecektir (TBK m. 316)¹²⁰. Aynı şekilde, üç yıl süreyle kiralanmış bir işyerinde, istisnaî olarak bir haftalığına barınma ihtiyacının giderilmesi, faaliyetlerin yoğunluğu ve devamlılığı, karma amaçlı kullanım sonucuna gitmek için yeterli değildir.

Ancak aynı örnekte, kiracının, yanında işçi çalıştırmaya başlaması, müşteri yoğunluğunun yakın çevresini aşması, birden fazla dikiş makinesi ile faaliyetin hacmini genişletmesi, kiralananın aynı zamanda işyeri adresi olarak gösterilmesi ihtimâlinde, bu faaliyetlerin yoğunluğu anılan yerin konut yanında işyeri olarak da kullanıldığı sonucuna varmak için yeterlidir. Konutta yürütülen meslekî faaliyetin türü, yoğunluğu, kiracının bu faaliyetleri nedeniyle üçüncü kişilerle kurduğu hukukî ilişkiler, kiralananın karma amaçla kullanıldığını göstermektedir. Konuttan, aynı zamanda işyeri ihtiyacını da giderecek şekilde yararlanma, kullanım amacına dolayısıyla TBK m. 316/I hükmüne aykırılık taşımaktadır. İfade ettiğimiz ölçüler, özellikleri dikkate alınarak işyeri kiralarında da, kiracının kiralananda barınma faaliyetlerinin gerçekleştirilmesinde gözetilmelidir.

Günümüzde karma amaçla kullanıma, ekonomik nedenlere dayalı olarak home-office¹²¹ adıyla yaygınlaşan yapılarda sıklıkla rastlanılmaktadır. Bu tür yapılarda, yalnızca barınma ile ticarî veya meslekî faaliyetler bir arada yürütülür, kiralanın hem

¹²⁰ Doktrinde verdiğimiz örneklere benzer durumlarda karma amaçla kullanımın bulunmadığı yönündeki görüş ve farklı örnekler için bkz. **Higi**, Art. 253a-253b, N. 38. Ev kadının aynı zamanda trikotaj işini yapmasının, o yerin konut niteliğini kaldırmadığı yönünde bkz. **Aydemir**, s. 21.

¹²¹ Kira sözleşmesinde karma amaçlı kullanım olarak kabul edilen ve edilmeyen örnekler için bkz. **Higi**, Art. 253a-253b, N. 37, 38.

konut hem işyeri olarak kullanılır¹²². Karma amaç, tanımı doğrultusunda, yalnızca barınma ile ticarî veya meslekî faaliyetlerin bir arada bulunmasından ibaret değildir. Konut veya işyeri ile diğer kira sözleşmelerine ilişkin kullanımın bir arada bulunduğu hallerde de söz konusu olabilir. Örneğin, kiralanan konutun önemli bir kısmının antika eşya ve kitap depolamak üzere kullanılması ve kalan kısıtlı alanda yalnızca kitap okuma ve günün belirli saatlerinde dinlenme ihtiyacının giderilmesi örneğinde, barınmaya ilişkin unsurlarla, muhafaza etme amacı bir arada bulunmaktadır.

Karma amaçla kullanımda, sırasıyla aydınlatılması gereken iki nokta bulunmaktadır. Bunlardan ilki, kiralananın anılan şekilde yararlanmanın; sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırı olup olmadığıdır. Karma amaç, taraf iradelerine veya kiralananın niteliğine dayanıyorsa; TBK m. 316/I uyarınca, sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık söz konusu olmayacaktır¹²³. Günümüzde, hem konut hem işyeri şeklinde kullanılmak üzere yapılan inşaat projeleri, karma amaçlı kullanımın, kiralananın niteliğine dayandığı durumlara örnektir. Bunun dışında, sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca, tarafların açık veya örtülü olarak kiralananın birden fazla amaçla yararlanılmasını kararlaştırmaları mümkündür. Karma amaçla kullanımın, kiralananın niteliğine uygun düşmemesi veya sözleşmede yasaklanması halinde, anılan şekilde yararlanmanın, TBK m. 316/I anlamında borca aykırılık oluşturacağı açıktır. Örneğin, bir alışveriş merkezinin mağazalara ayrılan kısmında kiracı, kiralananı konut olarak kullanamaz. Burada hem kiralananın niteliğine uygun olmayan hem kira sözleşmesinde açıkça yasaklanan şekilde kullanım söz konusudur.

Karma amaçla kullanımın TBK m 316/I uyarınca, sözleşmeye uygun olduğu durumlarda irdelenmesi gereken ikinci nokta; kira sözleşmesinin türünün belirlenmesidir¹²⁴. Doktrinde, bu belirlemede, kiralananın ilişkin baskın yararlanma

¹²² **Higi**, Art. 253a-253b, N. 36, 37.

¹²³ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 39.

¹²⁴ Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § I.A.2.b.

şeklinin esas alınması gerektiği savunulmaktadır¹²⁵. Kiralananın kullanımında, diğerlerine oranla içerdiği faaliyetlerin türü ve süresi objektif şekilde daha yoğun olan amaç, baskın yararlanmadır. Başka deyişle, baskın yararlanma şekli, kira sözleşmesinin türünü belirleyen karakteristik amaçtır. Konutun, her ders yılı içinde, haftanın belli günleri, iki-üç saatlik sürelerle özel ders vermek üzere kullanılması ve içinde tahta, ders araç-gereçleri bulundurulmasında, baskın yararlanma barınmadır. Bu örnekte, kiralananda barınma kapsamında gerçekleştirilen yeme, uyuma, korunma, banyo yapma gibi faaliyetler, tür ve süre açısından, meslekî faaliyet sürdürmeye oranla daha yoğundur.

Kira sözleşmesinin kullanım amacı bakımından türü, aynı zamanda uygulanacak hükümlerin de belirlenmesi anlamındadır. Kullanım amacı bakımından kira sözleşmesi türleri, çalışmamızda konut ve çatılı işyeri kiraları ile diğer kira sözleşmeleri olarak adlandırılmıştır¹²⁶. Belirtmek gerekir ki, TBK m. 339-356 arasındaki düzenlemelerin, hem konut hem çatılı işyerine uygulanabilir olması nedeniyle, barınma ile ticarî veya meslekî amacın bir arada olduğu home-office şeklindeki kullanımda, baskın yararlanma doğrultusunda sözleşmenin türünün belirlenmesinin pratik bir yararı yoktur¹²⁷. Bu kullanımda, baskın yararlanma ister konut ister -kiralananın çatılı olması koşuluyla- işyeri olsun, uygulanacak hükümler arasında fark bulunmamaktadır (TBK m. 339-356). Dolayısıyla karma amaçlı kullanımda, baskın yararlanma şekli doğrultusunda, kira sözleşmesine uygulanacak

¹²⁵ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 40, 41.

¹²⁶ **Gümüş**, s. 404; **Gümüş**, Kira, s. 308; **Belen**, s. 108. Ayrımın, konut ve çatılı işyeri kirası ve diğer şeylerin kirası olarak ifadesi için bkz. **Acar**, Şerh, s. 91, N. 59. Konut ve çatılı işyeri kirası ile diğer kira sözleşmeleri ayrımıyla, TBK m. 301/c. 2 hükmünün “*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*” ve TBK m. 316/II hükmünün “*Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir*” şeklindeki ifadesinde de karşılaşılmaktadır.

¹²⁷ İsviçre’deki farklı durum için bkz. **Higi**, Art. 253-274g, N. 95. TBK’de, konut ve çatılı işyerinin aynı hükümlere tâbi olmasına ilişkin eleştiriler için bkz. **Kılıçoğlu**, s. 68; **Arpacı**, s. 4; **Arpacı**, Sempozyum, s. 3678; **Yavuz**, Değerlendirmeler, s. 58.

hükümlerin belirlenmesi, konut ve çatılı işyeri ile diğer kira sözleşmelerine ilişkin unsurlar bir arada bulunduğu anda anlam ifade eder.

İşyeri kirası, tür sınıflamasında özel bir yere sahiptir. Şöyle ki, işyeri olarak kullanılan kiralananın çatılı olması durumunda, TBK m. 339-356 arasındaki hükümlerin uygulama alanı bulacağı çatılı işyeri kirası; çatısız olduğu durumlarda diğer kira sözleşmesi olarak ifade edilen tür söz konusu olacaktır. Lunapark olarak işletilmek üzere kiralanan bir arazi üzerinde bulunan; dolap, yazar kasa, müşterilere verilecek emniyet kemelerlerinin ve araç-gereçlerin bulundurulduğu tek odalı taşınmazın aynı zamanda konut olarak da kullanılması örneğinde, baskın yararlanma şekli, ticarî faaliyetlerin yürütülmesi eş deyişle işyeridir. Arazi üzerindeki iki odalı taşınmazın konut amacıyla kullanılması, işyeri amaçlı kullanıma oranla ikincil niteliklidir. Bu ihtimâlde, konut ve işyeri kullanımı birlikte bulunmakta, baskın yararlanmayı ise işyeri amacı oluşturmaktadır. Ancak çatısız bir işyeri söz konusu olduğu için kira sözleşmesine, kiracının yetkilerinin kapsamı doğrultusunda, genel ve/veya ürün kirasına ilişkin hükümler uygulanacaktır.

Türk Borçlar Kanununda, iş yeri kiralari açısından çatılı-çatısız ayrımı yapmayan tek düzenleme TBK m. 323 üzerinde durmak gerekir. Hüküm, “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmaz. - Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. - İşyeri kiralalarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur*” şeklinde ifade edilmiştir. Yasa koyucu, işyerini çatılı-çatısız olarak ayırmadığı için, bu hüküm tüm işyeri kiralari açısından uygulama alanına sahiptir¹²⁸. Dolayısıyla TBK m. 323 hükmü açısından uygulama alanının belirlenmesinde de, baskın yararlanma şekli doğrultusunda, işyeri kiralari açısından çatılı-çatısız ayrımı yapılmasına gerek yoktur.

¹²⁸ Hükümün uygulama alanı için bkz. **Topuz/Canbolat**, s. 99.

Hukukumuzda, kiralanandan karma amaçla yararlanılmasının kararlaştırıldığı durumlarda, türün konut kirası veya “çatılı” işyeri kirası olarak ayırımının gerekli olduğu bazı özel durumlar bulunmaktadır. Bu özel durumlar, 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yürürlüğü ertelenen bazı hükümlere ilişkindir¹²⁹. Anılan Yasada bulunan Geçici m. 2 uyarınca, işyeri kiralari açısından, TBK m. 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 hükümlerinin uygulanması sekiz yıl süre ile ertelenmiştir. Hükümlerin bir kısmı, yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralariina ilişkin olup, sekiz yıllık erteleme süresinin kapsamına yalnızca çatılı işyeri kiralari girmektedir. Dolayısıyla konut kiralari açısından anılan hükümlerin uygulanmasının ertelenmesi söz konusu değildir.

Bu bilgi ışında, karma amaçlı kullanımlarda, anılan hükümlere ilişkin sekiz yıllık erteleme süresince, konut ve çatılı işyeri kiralariında da baskın yararlanma doğrultusunda, türün belirlenmesi gerekmektedir. Örnekle somutlaştırmak gerekirse, barınma ile ticarî veya meslekî faaliyetlerin birlikte yürütülmesi amacıyla kullanılan çatılı kiralarianda, baskın yararlanma, ticarî veya meslekî faaliyetlerin yürütülmesi ise işyeri kirası söz konusu olacaktır. 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Geçici m. 2 uyarınca, anılan kira sözleşmesine, erteleme süresince, TBK m. 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 hükümleri uygulanamayacaktır. Aynı kira sözleşmesinde baskın yararlanma şekli barınma olarak belirlendiğinde, konut kirası söz konusu olacak ve anılan düzenlemeler derhal uygulama alanı bulacaklardır.

ii. Kiralananın Kullanılmaması

Kullanma ve yararlanma, taraflarca aksi kararlaştırılmadığı veya işin niteliği gerektirmedikçe, olağan kirada, kiracı için bir yükümlülük değil hakır¹³⁰. Bu

¹²⁹ Konuya ilişkin olarak bkz. § I.B.3.b.

¹³⁰ Aydoğdu/Kahveci, s. 468; Altaş, s. 80, 81; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1241; Tandoğan, s. 7, 141; Kahveci, s. 24; Develioğlu, s. 934; Şahin, s. 1422; Arkan, Serim, s. 22; Gümüş, s. 336,

nedenle, kiracının kiralananı kullanmaması, TBK m. 316/I'de yer alan kiralananı özenle ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık oluşturmaz¹³¹. Ancak bu durumun, sözleşmeden, kiralananın niteliğinden¹³² ve özen borcundan doğan istisnaları bulunabilir. Kullanma yükümlülüğünün, taraflarca açık veya örtülü olarak kararlaştırılması, sözleşme özgürlüğü ilkesi doğrultusunda her zaman mümkündür¹³³. Doktrinde özellikle, işyeri kiralarında, kiralananın kiraya veren tarafından döşendiği ve ilgili ticarî veya meslekî faaliyet için donatıldığı; bununla bağlantılı aktif bir müşteri çevresinin bulunduğu, kira bedelinin kiralanan işyerinden elde edilecek gelirin belirli bir oranı olarak kararlaştırıldığı durumlarda, kiracının kullanma borcu üzerinde tarafların örtülü olarak anlaştığı kabul edilmektedir¹³⁴. Yukarıdaki durumlara örnek olarak, kiralanan işyerinin kullanılmamasının; müşteri çevresinin azalmasına veya tamamen başka bir işyerine kaymasına¹³⁵, gelirin azalmasına ve dolayısıyla kira bedelinin olağandan az elde edilmesi veya hiç elde edilememesine neden olması gösterilebilir¹³⁶.

Çalışmamızda, kaynağından bağımsız olarak, kullanma yükümlülüğü, kiracı açısından kullanıma ilişkin diğer sınırlamalar kapsamında değerlendirilmiştir. Ancak

337; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 14 vd.; **Higi**, Art. 257f, N. 21, Art. 253, N. 27, Art. 264, N. 13; **Reymond**, s. 234; **Brunner**, s. 363; **Gümüş**, Kira, S. 156-158; **Guhl/Koller**, s. 428, N. 105; **Zihlmann**, s. 57; **Basler/Weber**, Art. 256, N. 11; **Permman**, Art. 257f, N. 5; **Aral/Ayrancı**, s. 24; **Straub**, s. 187, N. 423; **Sprenger**, s. 83.

¹³¹ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 468; **Altaş**, s. 80, 81; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1241; **Tandoğan**, s. 7; **Kahveci**, s. 24; **Develioğlu**, s. 934; **Şahin**, s. 1422; **Arkan, Serim**, s. 22; **Gümüş**, s. 336, 337; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 14 vd.; **Higi**, Art. 257f, N. 21, Art. 253, N. 27, Art. 264, N. 13; **Reymond**, s. 234; **Brunner**, s. 363; **Gümüş**, Kira, S. 156-158; **Guhl/Koller**, s. 428, N. 105; **Zihlmann**, s. 57; **Basler/Weber**, Art. 256, N. 11; **Brunner**, s. 363; **Straub**, s. 187, N. 423; **Sprenger**, s. 83.

¹³² Benzin istasyonu kiracısının, kiralananın niteliği gereği kullanma borcu olduğu yönünde bkz. **Permman**, Art. 257f, N. 5; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 15.

¹³³ **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 14; **Higi**, Art. 257f, N. 21; **Straub**, s. 187, N. 423; **Basler/Weber**, Art. 256, N. 11; **Permman**, Art. 257f, N. 5; **Gümüş**, Kira, S. 156-158.

¹³⁴ **Gümüş**, Kira, s. 157; **Permman**, Art. 257f, N. 5; **Higi**, Art. 257f, N. 22; **Guhl/Koller**, s. 428, N. 105; **Botschaft**, 1423. Doktrinde anılan durumlarda kiracının kiralananı kullanmamasının dürüstlük kuralına aykırı olduğunu kabul eden görüş için bkz. **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 15. Dürüstlük kuralının gerektirdiği hallerde koruma yükümlülüğünün gerektirdiği ölçüde özellikle işyeri kiralarında ürün kirası hükümlerine kıyasen asgari bir kullanma borcunun söz konusu olabileceği yönünde bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 468.

¹³⁵ **Straub**, s. 187, N. 424 vd.

¹³⁶ **Guhl/Koller**, s. 428, N. 105; **Higi**, Art. 257f, N. 22, 23; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 8, 16; **Aral/Ayrancı**, s. 247.

belirtmek gerekir ki, kullanma yükümlülüğünün, istisnaen, özen borcundan da kaynaklanması mümkündür. Bu nedenle, anılan yükümlülüğe aykırı davranışın, somut olayda, sözleşmeye uygun kullanma borcu yanında kiralanan ve kişilere ilişkin özen borcunu da ihlâl etmesi mümkündür. Her iki borca aykırılığın yaptırımının aynı hükümlere bağlanması sebebiyle, bu konuda ayırım yapmanın pratik bir yararı bulunmamaktadır.

Belirttiğimiz üzere, kullanma yükümlülüğü, kiracının özen borcunun bir gereği olarak da karşımıza çıkabilir¹³⁷. Kiralananın eş deyişle kiraya verenin malvarlığının zarar görmesi veya zarar görme tehlikesinin önlenmesi ancak belirli ölçüler içinde kullanma ile mümkün olabilecektse, bu halde yükümlülüğün varlığı kabul edilmelidir¹³⁸. Örneğin, dağ evi olarak kiralanan bir konutun, kış mevsiminde, su borularının, kalorifer peteklerinin patlamaması, muhtemel su sızıntısı ve nemlenme olmaması veya olması halinde engellenebilmesi; belirli bir ölçüde kullanılması zorunluluğunu doğurabilir. Buna göre, kiracı belirli zamanlarda gidip muslukları açmalı, boruları kontrol etmeli, neme karşı havalandırma yapmalıdır. Bu hallerde kiralananın kullanılmaması hem özen hem kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık oluşturur¹³⁹. Aynı sonuca, kiracının, varolan müşteri çevresine karşı özensiz davranışları¹⁴⁰ veya kiralananı kullanmamasının; gelirin azalmasına veya hiç elde edilmemesine neden olduğu hallerde de varılması mümkündür.

¹³⁷ **Higi**, Art. 257f, N. 21, **von Büren**, s. 90; **Zihlmann**, s. 57.

¹³⁸ **Higi**, Art. 257f, N. 21; **Brunner**, s. 363 vd. Farklı örnekler için bkz. **Zihlmann**, s. 57.

¹³⁹ Konuya ilişkin olarak bkz. Yrg. 6. HD, E.2002/2128, K. 2002/2284, T. 01.04.2002: “*Davacı, dava dilekçesinde kiralananın kapalı tutulduğu, kapalı tutulması nedeni ile elektrik tesisatının hasar gördüğünü nem ve rutubet oluştuğunu, üst kat atık su sistemindeki arıza dolayısıyla kiralananın belli bir bölümünün deforme olduğunu ileri sürerek bu davayı açmıştır. İleri sürülen bu olgular açıktan fena kullanmak olarak kabul edilemez Ancak, akde aykırı kullanım olarak kabul edilebilir. Akde aykırılık nedeni ile tahliye kararı verilebilmesi için süreli ihtarın gönderilmesi ve ihtarın neticesiz kalması icabeder. Davacı tarafından davalıya öyle bir ihtar gönderilmemiştir. Bu durumda davanın reddine karar vermek gerekirken bundan zuhul ile yazılı şekilde karar verilmesi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle hatalı olmuştur*” (www.hukukturk.com-cevrimiçi).

¹⁴⁰ **Straub**, s. 189, N. 428. Doktrinde, kiracının kiralananın kullanımı ile bağlantılı müşteri çevresine özensiz davranmasının, kiralananın kullanılmamasından daha ağır sonuçlar doğurduğunu kabul eden görüş için bkz. **Sprenger**, s. 85; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 16.

b. Özen Borcu

(1) Anlamı

Kiracının özen borcu, “*Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu*” başlığı altında, “*Kiracı kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür*” şeklinde ifade edilmiştir (TBK m. 316/I). Özen, hukukî bir kavram olup, özensizlik; borçlar hukukunda, hem kusur türlerinden ihmâli hem sözleşmeye ve hukuka aykırılığı belirlemede temel unsurdur¹⁴¹. Hükümdeki “özen”, kiralananın kullanılmasının yasanın emrettiği şekilde gerçekleştirilmesine, kullanma hakkının sınırına ilişkindir. TBK m. 316/I’de yer alan özenin eksikliği, borca aykırılık oluşturur. Doktrinde, kiracının özen borcu, dürüstlük kuralının (MK m. 2), kira sözleşmesindeki yansıması olarak da ifade edilmektedir¹⁴².

Türk Borçlar Kanunu m. 316/I’de yer alan özen borcu, kiralanan ve kullanım dolayısıyla doğrudan veya dolaylı sosyal temas kurulan kişilere karşı olan davranışlarına ölçü getiren genel bir düzenlemedir. Bu yönüyle, kiracının, yasada aynı amaca hizmet eden diğer borçları ile de bağlantılıdır (TBK m. 317, 318, 319/I)¹⁴³. Kiracının özen borcunun içeriği, onunla bağlantılı diğer yasal yan borçları

¹⁴¹ Konunun tüm yönleri ile irdelenmesi çalışmamızın kapsamı dışındadır. Bu nedenle ayrıntılı değerlendirme yapılmamıştır. Belirli sözleşmelerde –özellikle iş görme borcu doğuran sözleşmelerde- iş görenin borcu açısından ele alındığı durumlar için bkz. **Veysel Başpınar**, Vekilin (Avukatın, Hekimin, Mimarın, Bankanın) Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 2. B., Yetkin Yayınları, Ankara 2004, s. 140 (Özen); **Alper M. Gümüş**, Türk İsviçre Borçlar Hukukunda Vekilin Özen Borcu, Beta Yayınevi, İstanbul 2001, s. 57 vd. (Özen); **Thomas Grieder**, “Die Unsorgfältige Unsorgfalt, Ein Beitrag zur Abgrenzungsproblematik zwischen Vertragswidrigkeit und Verschulden”, **AJP/PJA** 8/2002, s. 959-967; **Cristoph Oswald**, Analyse der Sorgfaltspflichtverletzung im vertraglichen wie ausservertraglichen Bereich (hrsg. Hans Giger, Walter R. Schlupe), Schriftenreihe zum Konsumentenschutzrecht Bd. 22, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich 1988, s. 43 vd.; **Johann Braun**, “Leistung und Sorgfalt”, **AcP**, Bd. 205, H. 1, 2005, s. 127 vd.; **Rolf H. Weber**, “Sorgfaltswidrigkeit – quo vadis?”, **ZSR**, B. 107, 1988/I, s. 51-57.

¹⁴² **Higi**, Art. 257f, N. 14; benzer **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 18; **Sprenger**, s. 80.

¹⁴³ **Botschaft**, s. 1411; **Higi**, Art. 257f, N. 7, 9; **Wessner**, s. 131, 138 vd.; **Sprenger**, s. 81. Kiralananın iyi bir durumda muhafazası ve normal kullanımdan kaynaklanan basit onarımların

ile somutlaştırılmaktadır. Belirtmek gerekir ki, kiracının özen borcunun genel hüküm niteliği, onun kiracının tüm yan borçları veya yasada aykırılığı halinde yaptırımı düzenlenmeyen her türlü borcu ile bağlantılı olması anlamında değildir¹⁴⁴. Özen ile diğer yan borçlar arasındaki bağlantı, bunların ancak özen ile aynı amaca hizmet etmesi ve kullanıma ilişkin olması halinde kurulur¹⁴⁵.

Tüm kira sözleşmeleri açısından, kiracının özen borcunun ortak konusu, kiralananıdır. Kiracının özensiz kullanımının sonuçları, doğrudan kiralanan üzerinde gerçekleşir¹⁴⁶. Başka deyişle, kiralananın içinde bulunduğu durum, kiracının onu nasıl kullandığını gösterir. Kiralananda, olağan kullanımın etkilerini aşan değişiklikler varsa, bunların kapsamı doğrultusunda, kiracının özen borcunu hiç veya gereği gibi yerine getirmediği sonucuna varılır¹⁴⁷. TBK m. 316/I ile özen borcunun kapsamına, kiralananın kullanılması ile doğrudan veya dolaylı olarak sosyal temas kurulan; ortak yaşamın paylaşıldığı ve kullanımın etkisi altındaki kişiler de alınmıştır¹⁴⁸. Sosyal temas, kiracının, konut ve çatılı işyerini kullanmasına dayanır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında bir başkasının malını kullanan kiracı, kiralananın niteliği gereği, onun bulunduğu yerdeki ortak yaşam alanına dâhil olmakta veya ortak yaşam dışındaki kişileri de kullanımı ile etkileyebilmektedir.

yapılması (TBK m. 317) ve bildirim borcunu (TBK m. 318), özen borcunun bir gereği olarak ifade eden görüş için bkz. **Guhl/Koller**, s. 428, N. 107; **Higi**, Art. 259, N. 7, Art. 257f, N. 9, 16; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 20, 23, Art. 259, N. 16; **Züst**, s. 73; **David**, s. 68; **Wessner**, s. 131, 138; **Aral/Ayrancı**, s. 245. Kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcunun, özenle kullanma, kiralananın içinde bulunduğu binada oturan komşulara karşı saygılı davranma, kiralananın iyi durumda muhafazası için özen gösterme ve ayıpları bildirme, olağan temizlik ve bakım giderlerini karşılama, ayıbın giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine, yenilik ve değişikliklere katlanma ve kiralananı bizzat kullanma borçlarını içerdiği yönündeki görüş için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 466. Kiralananın, amaca uygun kullanılmasını, özen borcu kapsamında değerlendiren görüş için bkz. **Aydemir**, s. 111.

¹⁴⁴ **Wessner**, s. 131, 142 vd.

¹⁴⁵ **Wessner**, s. 131, 142 vd. Bu ölçütler doğrultusunda, kiracının kiralananın satış ve yeniden kiralama için gezilmesine katlanma borcu, kullanıma ilişkin olmasına rağmen özen borcu ile aynı amaca hizmet etmediği için onunla bağlantılı değildir. Anlan borcu, özen kapsamında inceleyen görüş için bkz. **Zevkliler/Gökyayla**, s. 239.

¹⁴⁶ **Sprenger**, s. 80.

¹⁴⁷ Konuya ilişkin olarak verilen örnek için bkz. **Sprenger**, s. 80.

¹⁴⁸ Özen borcunun konusunu kiralanan ve kişilere ilişkin olmak üzere iki ana başlıkta değerlendirilen görüşler için bkz. **Mamük**, s. 413; **Aydemir**, s. 103-105. TBK m. 316/I'de yer alan kişilere saygı göstermeyi özen borcunun bir görünümü olarak değerlendiren görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 158.

Türk Borçlar Kanunu m. 316/I'de bu kişiler, kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlar ve komşular olarak ifade etmiştir. İlk gruptaki kişi çevresi ile doğrudan, ikinci grup ile dolaylı olarak sosyal temas kurmaktadır. Kiracının konut ve çatılı işyerini kullanırken sergilediği davranışları, ortak yaşam kurallarına uymadığı ve kullanımın etkisi altındaki kişilerin hakları ile bağdaşmadığı ölçüde özen borcuna aykırıdır¹⁴⁹. Kiracının diğer kat malikleri ve kullanım hakkı sahiplerine küfür etmesi, tehditkâr davranışlarda bulunması, gece geç saatlerde yüksek sesle müzik dinlemesi, insan hayatı açısından tehlike oluşturacak cins hayvan beslemesi, pencereden çöp atması, hali silkelemesi, genel ahlaka aykırı davranışları bu kapsamdadır. Kiracının kişilere ilişkin özen borcu, bu yönüyle kira sözleşmesinin taraflarını aşan bir anlam taşımaktadır. Bir sonraki başlıkta, özen borcu konumuz uyarınca, konut ve çatılı işyeri kirası ve bunun kullanımının etkisi altındaki kişiler sınırlamasıyla ele alınacaktır.

(2) Özenin Derecesi

818 sayılı eBK m. 256/I'de, kiracıdan beklenen özenin derecesini nitelemek üzere “*tam bir ihtimam*” ifadesi kullanılmıştır. Özenin derecesine ilişkin olarak eBK m. 256/I'nin aksine TBK m. 316/I'de ve kaynak İsvBK m. 257f/I'de¹⁵⁰ bir niteleme yer almamaktadır¹⁵¹. Doktrinde, kiracıdan, normal bir kimsenin kendi malının muhafazası ve devamı için göstereceği özenin beklenmesi gerektiği ifade edilmektedir¹⁵². Kanımızca, kiracıya, malikin sarf edeceği özenin yüklenmesi, kullanma hakkının nisbî niteliği göz önüne alındığında oldukça ağırdır. Kiralanan üzerinde mülkiyet hakkından doğan yetkilere sahip olmayan kiracıya, malikten beklenen özeni yüklemek adaletsiz sonuçlar doğurur. Kiracının, dürüstlük kuralı temelli genel koruma yükümlülüğünün gerektirdiği özel durumlarda, örneğin, malikin müdâhale edeceği süre içinde kiralananın yok olması veya değerinin aşırı

¹⁴⁹ Konuya ilişkin olarak bkz. § II. C.2.b.

¹⁵⁰ eİsvBK m. 261/I hükmünde de, tam bir özenin karşılığı “*mit aller Sorgfalt*” ifadesi yer almakta idi. **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 1; **Higi**, Art. 257f, N. 9.

¹⁵¹ **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 1; **Higi**, Art. 257f, N. 9.

¹⁵² **Feyzioğlu**, s. 526; **Altaş**, s. 64; **Doğan**, s. 252; **Aydemir**, s. 103; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 237.

derecede düşmesi gibi tehlikelerin varlığı söz konusu olduğunda, kiracı, malik adına hareket edebilecektir¹⁵³. Başka deyişle, kiralananın varlığının korunması ve devamlılığının sağlanması için kiracı ancak istisnaî durumlarda malikten beklenen özeni ve davranışı göstermelidir.

Kiracının, kullanım sırasında kiralananı ve doğrudan veya dolaylı olarak sosyal temas kurulan kişilere karşı göstermesi gereken özenli davranışların ve özenin derecesinin, kazuistik bir metodla sayılması mümkün değildir¹⁵⁴. Kiracının, özeninin derecesi, her somut olayda, kira sözleşmesinin içeriği, kiralananın niteliği ve kullanım hakkının kapsamı göz önünde bulundurularak değerlendirilmelidir. Kiracının kişisel özellikleri, yetenekleri, ekonomik durumu ve kiraya verenin beklentileri ve tercihleri gibi subjektif kriterler dikkate alınmamalıdır¹⁵⁵. Bu belirlemede, kiraya verenin, dürüst ve makul bir kiracıdan beklediği davranış esastır¹⁵⁶. Bu doğrultuda, anılan özenin ölçüsü objektiftir.

Örneğin, mobilyasız bir konut kirasında, kiracı, konutu; kapı kolları, pencereleri, muslukları işler bir şekilde teslim aldıysa; geri verme sırasında, zamanın ve kullanım sonucu oluşan aşınma ve eskimeler dışında, yine işler bir şekilde buldurmalıdır. Somut olayda, aranan, bu sonucu sağlamaya yetecek derecedeki özendir. Buna karşılık, kiracının günümüzde akıllı ev olarak anılan, içinde elektronik aletler, özel yer döşemeleri, ileri teknoloji ürünü ev sistemleri yer alan bir konutun kullanımı sırasında sarfedeceği özenin derecesi farklıdır. İkinci örnekte, kiralananın niteliği aynı özellikleri taşımayan normal konuta oranla daha yüksek derecede özeni gerektirmektedir¹⁵⁷.

¹⁵³ **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 23; **Higi**, Art. 257f, N. 20.

¹⁵⁴ İsviçre doktrini ve yargı kararlarında kiracının kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin sona erdirilmesine sebep olan özenle kullanma borcuna aykırılık hallerine örnekler için bkz. **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 9, 59a vd.; **Lachat/Stoll**, s. 316, N. 3.2.5; **Koller**, s. 845 vd.; **Spirig**, s. 8 vd.; **Maag**, s. 127 vd.; **Wessner**, s. 139.

¹⁵⁵ **Higi**, Art. 257f, N. 14; **Sprenger**, s. 80; benzer **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 25.

¹⁵⁶ **Higi**, Art. 257f, N. 14, 28; **Wessner**, s. 131; **Kötz**, § 9 N. 743; **Sprenger**, s. 80; **Straub**, s. 178, N. 401.

¹⁵⁷ Değişik örnekler için bkz. **Higi**, Art. 257f, N. 16 vd.

(3) Konusu

i. Konut ve Çatılı İşyerine İlişkin Özen Borcu

Konut ve çatılı işyerine ilişkin özen borcu, kiracının kullanım sırasında, kiralananın varlığının korunması ve devamlılığının sağlanmasına yönelik olumlu ve olumsuz davranışlarının varlığını gerektirir. Anılan davranışlar, esasen kiracının kullanma hakkının verdiği yetkileri aşmaması anlamındadır¹⁵⁸. Kiracı, konut ve çatılı işyerini, kiraya verenin menfaatleri ile bağdaşır, mümkün olan en az yıpranma ve aşınma yaratacak şekilde kullanılmalıdır¹⁵⁹. Bu doğrultuda, kiracı, kiralananın bütünlüğünü, ekonomik değerini ve amacını; kısmen veya tamamen ortadan kaldıracak; devamlılığını tehlikeye düşürecek tüm davranışlardan kaçınmalı; kiralanda oluşan zarar veya ayıbın giderilmesi veya zarar tehlikesinin önlenmesi çalışmalarına katlanmalı, bunların yürütülmesine izin vermelidir (TBK m. 319/I)¹⁶⁰.

Kiracının, konut ve çatılı işyerine ilişkin özen borcu kapsamındaki olumlu davranışları, genel olarak, kiralananın varlığının korunması, devamlılığı ve değerinin düşmemesi için gereken bakım ve koruma faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini; bunun dışında kalan eş deyişle kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıp, zarar veya zarar tehlikesini de kiraya verene bildirmesini gerektirir (TBK m. 317¹⁶¹, 318¹⁶²).

¹⁵⁸ Kiracının kullanma hakkının izin ve katlanma borçlarıyla sınırlandırıldığı yönünde bkz. **Züst**, s. 64; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 239; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 474.

¹⁵⁹ **SVIT-Kommentar**, Art 257f, N. 18; **Higi**, Art. 257f, N. 14; **Sprenger**, s. 80.

¹⁶⁰ **Higi**, Art. 257f, N. 9; **Wessner**, s. 131, 142 vd.; **Sprenger**, s. 81; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 20, 22.

¹⁶¹ Olağan kullanımın gerektirdiği temizlik ve bakım faaliyetlerinin gerçekleştirilmesinin, özen borcunun bir gereği olduğu yönünde bkz. **Guhl/Koller**, s. 428, N. 107; **Higi**, Art. 259, N. 7, Art. 257f, N. 9, 16; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 20, 23, Art. 259, N. 16; **Züst**, s. 73; **David**, s. 68; **Wessner**, s. 131, 138; **Aral/Ayrancı**, s. 245. Sözleşmeye uygun kullanma borcunun bir alt başlığı olarak alan görüş için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 467, 470.

¹⁶² Bildirim borcunu, özen borcunun bir gereği olarak ifade eden görüş için bkz. **Higi**, Art. 257g, N. 8, Art. 257f, N. 9, 20; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 5, Art. 257f, N. 23; **Botschaft**, s. 1429; **Wessner**, s. 142; **Permann**, Art. 257g, N. 7; **Guhl/Koller**, s. 428, N. 107; **Züst**, s. 62; **Straub**, s. 108, N. 408; **Aral/Ayrancı**, s. 245. Sözleşmeye uygun kullanma borcunun bir alt başlığı olarak alan görüş için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 467.

Kiracı, bu yükümlülüğü kapsamında, kiralananı, üçüncü kişilerin fiillerinden veya doğa olaylarından; örneğin şiddetli bir fırtınada pencereleri, panjurları kapatarak veya yangın çıktığında gerekli mercileri haberdar ederek, yetkisiz üçüncü kişilerin konuta girmemeleri için gerekli önlemleri alarak koruyacak; kendi üzerine düşen bakım ve onarım faaliyetlerini gerçekleştirecektir.

Belirmek gerekir ki, kiracının, özen borcundan kaynaklanan bakım ve koruma yükümlülüğü, kullanma yetkisi kapsamında, kendisi tarafından yerine getirilmesi gereken durumlarla sınırlıdır (TBK m. 317). Kiracının gidermekle veya önlemekle yükümlü olmadığı ayıp, zarar veya zarar tehlikesi söz konusu ise anılan durumların ortadan kaldırılması kiraya verenin borcudur (TBK m. 304-308). Bu halde, kiracının özen borcundan kaynaklanan koruma yükümlülüğü, ayıp, zarar veya zarar tehlikesinin giderilmesini değil, durumu kiraya verene bildirmesini gerektirir. Eş deyişle, zamanında bildirim yapılması özen borcunun gereği gibi ifası için yeterlidir (TBK m. 318). Konutun, eskiyen kapı kolunun değiştirilmesi kiracının (TBK m. 317), dış cephesinden iç duvarlarına aldığı nemin giderilmesi ve cephe onarımı kiraya verenin yükümlülüğündedir (TBK m. 304). Kiracı, kapı kolunun onarımını kendisi yapacak veya üçüncü kişiye yaptıracak başka deyişle arızanın giderilmesini sağlayacak; dış cephede oluşan nemi ise kiraya verene bildirmekle özen borcunun gereğini yerine getirmiş olacaktır (TBK m. 304, 317, 318).

Kiracının yetkilerini aşmadan, amaca ve kiralananın ekonomik işlevine uygun kullanması normal kullanımdır. Eşyanın doğası gereği, normal kullanım sonucu, kiralanda, mutlak aşınma, yıpranma, kirlenme gibi değişiklikler gerçekleşecektir. Anılan durumlar, kiracının kullanıma ilişkin faaliyetleri dışında zamanın etkisi ile de gerçekleşebilir. Her iki durumda da aşınma ve değişiklik, kiracının yetkilerini aşmasından kaynaklanmadığı için TBK m. 316/I uyarınca, özen borcuna aykırılık söz konusu değildir. Bu husus, “*Kiralananın geri verilmesi*” başlıklı TBK m. 334 uyarınca, “*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak kiracı sözleşmeye uygun kullanma*

dolayısıyla kiralananda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir” şeklinde ifade edilmiştir. Bu sonuç, kiracının normal kullanma sonucu gerçekleşen değer kaybı veya fiziksel aşınmayı, kira bedelini ödeyerek karşıladığı düşüncesine dayanmaktadır¹⁶³.

ii. Kişilere İlişkin Özen Borcu

(i) Genel Olarak

Kişilerin, eşya üzerindeki hâkimiyetleri, doğrudan veya dolaylı olarak ortak yaşamın paylaşıldığı kimseleri de etkilediği için çeşitli yasalarla, konuya ilişkin kural ve yaptırımlar düzenlenmiştir. TBK m. 316/I’de yer alan kişilere ilişkin özen borcu da bu düşüncenin kira sözleşmesindeki uygulama alanıdır. Kiracının özen borcu, yalnızca taşınır kirasında kiralanana sınırlı olup, taşınmaz ve konut veya çatılı işyeri kiralarında kullanımın etkisi altındaki kişileri de kapsar. TBK m. 316/I’nin “*kiracı..kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür*” şeklindeki ifadesi doğrultusunda, özen borcunun kişi açısından kapsamı “*kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler*” ve “*komşular*” olarak belirlenmiş; içeriği ise “*gerekli saygıyı göstermek*” şeklinde somutlaştırılmıştır.

Hüküm uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiracısı, kiralananın bulunduğu taşınmazdaki kişilere saygı göstermelidir. Konut ve çatılı işyeri, taşınmaz veya taşınır yapının konusunu oluşturabileceği için TBK m. 316/I’de yer alan kişilere ilişkin özen borcu, yalnızca taşınmaz kirasına özgü bir durum değildir. eBK m. 256/I’den farklı olarak, yeni hükümde, kiracının özen borcunun kişiler açısından kapsamı, taşınmaz yanında taşınır yapı niteliğindeki konut ve çatılı işyeri kiracısı için de geçerlidir. Örneğin, günümüz inşaat tekniğiyle, istenildiğinde sökülüp götürülebilecek şekilde kurulan bir

¹⁶³ **Gümüş**, Kira, s. 238; **Basler/Weber**, Art. 267, N. 4; **Doğan**, Geri Verme, s. 455; **Larenz**, BT, § 48 s. 225.

tavuk çiftliğinin, üç yıllığına kiralanması, taşınır yapı niteliğinde çatılı işyeri kirasıdır. Bu tip faaliyetlerin yürütüldüğü yerlerde, filtreleme yapılmadığı takdirde çevreye yayılan koku rahatsız edici boyutlara ulaşmaktadır. Kuşkusuz rahatsızlığın en yoğun olacağı yer, kiralananın bulunduğu taşınmazda –varsa- yaşayanlar ve komşular olacaktır. Somut olayda, çatılı işyeri kiracısının, taşınır yapı kiralananın bulunduğu taşınmazda –varsa- yaşayanlar ve komşulara verdiği rahatsızlık, özen borcuna aykırılıktır¹⁶⁴.

Özen borcuna aykırılığın yaptırımı, konut ve çatılı işyeri açısından özel olarak düzenlenmiştir (TBK m. 316/II-III). TBK m. 316/I'de yer alan kişilere ilişkin özen borcunun taşınmaz kiracısı yanında konut ve çatılı işyeri kiracısı için de geçerli olduğu vurgulanmıştır (TBK m. 316/III). Kiracıya taşınmazda oturanlar ve komşular arasında fark gözetilmeksizin özenli olma borcu yüklenmiş ve borcun ihlâli aynı yaptırımı bağlanmış olsa da kavramların içeriğinin ayrı ayrı belirlenmesi gerekmektedir. Çünkü rahatsızlığın boyutuna bağlı olarak hükümden belirlenen kişi çevresine yansımaları farklılık gösterebilecek ve fesih hakkı ancak bunlar etkilendiğinde kullanılabilecektir (TBK m. 316/II-III)¹⁶⁵. Belirtmek gerekir ki, TBK m. 316/I kapsamına giren kişiler, geçerli olarak kurulmuş ayni veya kişisel hak sahipleridir. Başka deyişle, tapu sicilinde maliki veya sınırlı ayni hak sahibi olarak görünen kimse gerçek hak sahibi veya diğer zilyetlerin kullanımı geçerli hukukî işlemlere dayanmalıdır. Örneğin adına yolsuz tescil bulunan şekli anlamda malik veya kira sözleşmesinin süresi bitmesine rağmen taşınmazı boşaltmayan haksız zilyetler bu kapsamda değerlendirilmemelidir.

¹⁶⁴ **Higi**, Art. 25f, N. 32. Konut veya çatılı işyeri kirası da, yalnızca taşınmaz eşyanın konusunu oluşturmayıp taşınır eşyaya da örnek oluşturabilir. Bkz. § I.C.1,2.

¹⁶⁵ Konuya ilişkin olarak bkz. § II. C.2.b.

(ii) Kişi Bakımından Kapsamı

(a) Taşınmazda Oturan Kişiler

Kiracının özen borcunun kişiler açısından kapsamı, TBK m. 316/I'de ise “*kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler*” ve “*komşular*” olarak düzenlenmiştir. Hükmün gerekçesinde, eBKm. 256/I'i tamamıyla¹⁶⁶ karşıladığı sonucu çıksa da, kanımızca kısmen karşılamaktadır. Çünkü eBK m. 256/I'de kiracının, özen borcunun kişiler açısından kapsamı, yalnızca taşınmaz kiralalarını kapsar şekilde “*bina dâhilinde oturanlar*” olarak ifade edilmiştir. Bina, taşınmaz mülkiyetinin maddî kapsamını¹⁶⁷ oluşturan teknik adı ile yapının örneğini oluşturur (MK m. 718)¹⁶⁸. eBK m. 256/I uyarınca, bina dâhilinde oturanlar, arazi üzerinde

¹⁶⁶ Bu sonuç hükmün gerekçesinin “*Maddenin 818 sayılı Borçlar Kanununun 256 ncı maddesinin birinci fıkrasını karşılayan ilk fıkrası, arılaştırılmış ve daha anlaşılır hâle getirilmiştir*” şeklindeki ifadesinden çıkarılmaktadır.

¹⁶⁷ Türk Medeni Kanunu m. 718'de taşınmaz mülkiyetinin içeriği üst başlığı ile düzenlenmişse de hükümde esasen arazinin maddî kapsamı düzenlenmektedir (MK m. 704). Konuya ilişkin olarak bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 470.

¹⁶⁸ Yapı, MK m. 718/II uyarınca, taşınmaz mülkiyetinin maddî kapsamındadır. Toprağın altında veya üstünde inşa edilen yapılar, üst arza tâbidir ilkesi gereği arazi mülkiyetinin kapsamına girmektedir. Bu prensip Roma Hukukundan kaynaklanmaktadır (Akzessionsprinzip-Superficies solo cedit). Bkz. **Özcan Karadeniz Çelebican**, Roma Eşya Hukuku, Yeni Medeni Kanun'a Uyarlanmış 2. B., Ankara 2005, s. 291; **Ziya Umur**, Roma Hukuku Ders Notları, Usûl Hukuku, Borçlar Hukuku, Eşya Hukuku, Miras Hukuku, 3. B. Beta Yayınları, İstanbul 1999, s. 491; **Bülent Tahiroğlu**, Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1981, s. 51. Yapı kavramı MK'de tanımlanmamış ancak İK m. 5/IX'de “*karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmî ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir*” şeklinde düzenlenmiştir. İK 5/IX'deki yapı ile MK m. 718/II'de yer alan yapı aynı anlamda değildir. MK m. 718/II uyarınca, yapı, sürekli kalmak amacı ile inşa edilmeli ve arz ile sıkı maddî bağlantıya sahip olmalıdır. Konuya ilişkin olarak bkz. **Aybay/Hatemi**, § 28 N. 6; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 483-486; **Jale G. Akipek**, Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar), İkinci Kitap Mülkiyet, 2. B., Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No: 329, Sevinç Matbaası, Ankara 1973, s. 173, 174 (Mülkiyet); **Çörtoğlu**, s. 163-164. Yapının bir örneğini oluşturan bina, İK 5/X'de “*Kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarıyan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır*” şeklinde tanımlanmıştır. Bina hakkında bilgi için bkz. **Ali M. Erten**, Türk Borçlar Hukukuna Göre Bina ve İnşa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu (BK md. 58), Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 2000, s. 90-94; **Ece Baş**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina ve Yapı Eserlerinden Sorumluluk, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2001, s. 71 vd.; **Fikret Eren**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14 B., Beta Yayınevi, Ankara 2012, s. 650.

barınmaya elverişli bir yapıda, dış etkenlerden korunmak amacıyla bir arada yaşayan kişilerdir. Bu açıdan, eBK m. 256/I'de yer alan kişilere ilişkin özen borcu, yalnızca kiracının bulunduğu binadaki kişiler ile sınırlıdır. TBK m. 316/I'de yer alan, kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişi ve komşu kavramları ise eBK m. 256/I'de yer alan kişi çevresinden daha geniştir¹⁶⁹. Burada hem tek araziden veya üzerindeki yapılardan yararlananlar hem birden fazla arazi üzerinde aralarında komşuluk ilişkisi olan kişiler bulunmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu m. 316/I'in gerekçesinde¹⁷⁰ eski ve yeni hüküm arasındaki farklılığının nedeni ve kavramlara ilişkin açıklama bulunmamaktadır. TBK m. 316/I'de yer alan kavramlar, kişilerin eşya üzerindeki hâkimiyetleri ile yakından ilgili olduğu için komşu ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişi ifadelerinin anlamlarını eşya hukukunda arama zorunluluğu doğmuştur. Hükümdeki yeralış sırasıyla, öncelikle konut ve çatılı işyerinin bulunduğu taşınmazda oturan kişi üzerinde durulacaktır. Özen borcu kapsamındaki kişilerin bir arada yaşadığı

¹⁶⁹ Saygı gösterme borcunun kişi çevresinin geniş düzenlendiği ve bu durumun eleştirisi için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 159, 297, 298; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 469. Kişi çevresi açısından eBKm. 256/I'in daha isabetli olduğu, TBK m. 316/I'in ağır bulunmasına rağmen toplu yapılarda kabul edilebileceği yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 218. Komşulara saygı gösterme borcunun ana yapı ile sınırlanmaması ancak geniş de yorumlanmaması gerektiği yönünde bkz. **Mamük**, s. 419. Kiralananın bulunduğu taşınmazı anayapı, komşuları da anayapının dışında kalan kişiler olarak kabul eden ve kavramın genişletilmesinin doğru bir yaklaşım olmayacağını ifade eden görüş için bkz. **Aydemir**, s. 105.

¹⁷⁰ “818 sayılı Borçlar Kanununun 256 ncı maddesinin birinci ve ikinci fıkralarını karşılamaktadır. - Tasarının üç fıkradan oluşan 315 inci maddesinde, kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu düzenlenmektedir. - 818 sayılı Borçlar Kanununun 256 ncı maddesinin kenar başlığında kullanılan “C. Kiracının borçları / I. Borca muvafık surette takayyüt” şeklindeki ibare, Tasarıda “II. Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu” şeklinde değiştirilmiştir.-Maddenin 818 sayılı Borçlar Kanununun 256 ncı maddesinin birinci fıkrasını karşılayan ilk fıkrası, arılaştırılmış ve daha anlaşılır hâle getirilmiştir.-Maddenin ikinci fıkrasında, kiracının özen ve komşulara saygı göstermesi borcuna aykırı davranması durumunda, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin kiracıya yapacağı ihtarın yazılı olması, ihtarda en az otuz gün süre verilmesi ve bu sürede borca aykırılığın giderilmemesi hâlinde sözleşmenin feshedileceği açıklamasının yapılması aranmıştır. Kiraya veren, diğer kira ilişkilerinde ise kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın yapacağı yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilecektir.-Maddenin son fıkrasında ise konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiralananı kasten ağır zarar verilmesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağına anlaşılması, yükümlülüğe aykırı davranışın kiraya veren veya aynı taşınmazda oturanlar veya komşular bakımından çekilmez olması durumlarından biri gerçekleştiğinde, kiraya veren, sözleşmeyi, yapacağı yazılı bir bildirimle hemen feshedebilecektir. Böylece, bu gibi durumlarda uyarı zorunluluğu ortadan kaldırılmış, hem de bu tür kira ilişkilerinde herhangi bir fesih bildirim süresine yer verilmemiştir.

taşınmaz, konut ve çatılı işyerinin içinde olduğu yapı ve üzerine bulunduğu arazi olabilecektir (MK m. 704, 718). Kişilerin yalnızca yapıdan veya bunun yanında araziden de yararlanmasına göre kapsam da dar veya geniş olabilir. Arazide yalnızca konut ve çatılı işyerinin içinde bulunduğu yapı varsa kişi çevresi burada yaşayanlardan oluşacaktır. Buna karşılık konut ve çatılı işyerinin bulunduğu yapı dışında, başka yapılar veya araziden aynı veya kişisel bir kullanma hakkına dayanarak yararlananlar bulunuyorsa kapsama anılan kişiler de girecektir.

Bu doğrultuda TBK m. 316/I uyarınca, konut ve çatılı işyerinin bulunduğu taşınmazda oturan kişiler, konut ve çatılı işyerinin kendisinden, içinde bulunduğu yapıdan, aynı arazide bulunan diğer yapılardan ve araziden aynı veya kişisel bir kullanma hakkına dayanarak yararlananları kapsamaktadır¹⁷¹. Bu kişiler, aynı konut ve çatılı işyerindeki birlikte kiracılar, yapıdaki oturma hakkı sahibi, malik veya kiracı, diğer yapılarda yaşayanlar ve arazideki geçit, üst veya intifa hakkı sahipleri olarak örneklenebilir. Kapsama bu kişilerin ailesi, çalışanları da girer¹⁷². Arz üzerindeki yapının KMK'ye tâbi olup olmaması¹⁷³, TBK m. 316/I uyarınca, konut

¹⁷¹ Kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanları aynı evde, komşuları da aynı binada yaşayanlar olarak ele alan ve kira sözleşmesinde asıl amacın aynı binada oturanlar arasındaki birlik ve beraberlik olduğu yönündeki görüş için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 469. Hükümde kullanılan taşınmaz kavramını yerinde bulmayan ve kira konusu ev olarak okunmasının yerinde olacağını savunan görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 159. Kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanları ana yapıda, komşuları ise anayapının dışındaki bitişik ve komşu binalar olarak ele alan görüş için bkz. **Aydemir**, s. 105. Benzer yönde bkz. **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, 26. Kavramı daha geniş yorumlayan ve hausbewohner kavramını, taşınmazdan kişisel veya aynı nitelikli bir kullanma hakkına dayanarak kullananlar olarak ifade edip bu kişileri kiracı, oturma hakkı sahibi, geçit hakkı sahibi olarak örnekleyen, komşuları ise (nachbarn) olarak MK m. 737/I'in İsvMK'deki karşılığı m. 684 doğrultusunda belirleyen katıldığımız görüş için bkz. **Higi**, Art. 257f, N. 33.

¹⁷² **Higi**, Art. 257f, N. 33.

¹⁷³ Komşuluk ilişkisinin varlığı için birden fazla taşınmaz bulunmalıdır. KMK'ye tâbi bağımsız bölümlerin taşınmaz niteliği ve arzdan ayrı bir hukukî varlığa sahip olmaları karşısında farklı bağımsız bölümlerde yaşayanlar arasında MK m. 737/I uyarınca komşuluk ilişkisinin varlığı kabul edilmektedir (KMK m. 13/IV, MK m. 704). Buna karşılık KMK'ye tâbi olmayan bir yapı ise arzın bütünlüğü parçası olup ayrı bir taşınmaz olarak bağımsız hukukî varlık taşımadığı için burada yaşayanlar arasında MK m. 737/I uyarınca komşuluk ilişkisi bulunmamaktadır. Konuya ilişkin olarak bkz. **Sahir İ. Çörtoğlu**, Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları (MK m. 661), Ankara İktisadi ve Ticarî İlimler Akademisi Yayınları No: 202, Olgaç Matbaası, Ankara 1982, s. 62 vd. (Komşuluk); **Halûk Tandoğan**, Türk Mesuliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdî Mes'uliyet), Ankara Hukuk Fakültesi Yayınları No: 159, Ajans-Türk Matbaası, Ankara 1961, s. 211 (Mes'uliyet); **Akipek**, Mülkiyet, s. 220. Belirtmek gerekir ki komşuluk ilişkisinin belirlenmesinde bağımsız bölümün KMK'ye tâbi olup olmaması açısından

ve çatılı işyerinin bulunduğu yapıda yaşayanlar arasındaki ilişkinin nitelenmesinde önem taşımaz¹⁷⁴.

Yukarıda verilen bilgiler ışığında, kiralananın bulunduğu taşınmazda yer alanlar, kiracı kullanım hakkı kapsamındaki yerlerde bulunan ve onunla ortak yaşamı paylaşan kişilerdir. Dolayısıyla, kiracının hem kiralananı hem ortak yerleri kullanırken gerçekleştireceği faaliyetler, taşınmazda oturanları doğrudan etkileyebilecek niteliktedir. Kiracının konutunda gürültü yapması, alt veya üst komşuyu rahatsız edebilecekken; tehlikeli cins bir köpek beslemesi veya ortak yerleri kirletmesi ortak yaşamın paylaşıldığı herkesi etkileyebilecektir.

yapılan bu ayırımın TBK m. 316/I hükmünde belirlenen kişi çevresinin nitelenmesinde etkisi yoktur. Çünkü KMK'ye tâbi bağımsız bölümün taşınmaz niteliği taşıması ve ayrı bir hukukî varlığa sahip olması sosyal ve ekonomik ihtiyaçlar doğrultusunda kişilerin anılan bölümler üzerinde tek başlarına tasarruf edebilmelerini sağlamak için yaratılmış bir hukukî soyutlamadır. Burada esasen arzın üstündeki yapının bağımsız olarak kullanılmaya elverişli kısımlarında özel bir mülkiyet türü yaratılmıştır. Dolayısıyla yapıda birlikte yaşayanlar arasındaki ilişkinin TBK m. 316/I uyarınca nitelenmesinde, yapının tâbi olduğu hukukî rejim önem taşımamaktadır. Bu doğrultuda TBK m. 316/I uyarınca, aynı taşınmazda oturanlar KMK'ye tâbi bir yapıda diğer bağımsız bölümlerde yaşayanları da kapsamaktadır.

¹⁷⁴ KMK'ye tâbi olmayan yapılarda yaşayanların ve yapının tâbi olduğu parselden bir hakka dayanarak yararlanmalarının TBK m. 316/I uyarınca, aynı taşınmazda oturanlar olarak değerlendirilmesinde bir tereddüt olmayacaktır. KMK'ye tâbi olan yapılarda ise, tek parselde yer alan tek yapıda ve tek parsel toplu yapı olarak adlandırılan tek parselde birden fazla yapıda yaşayanlar da TBK m. 316/I uyarınca, aynı taşınmazda yaşayanlar olarak değerlendirilecektir. Ancak bu noktada parsel toplu yapı olarak adlandırılan birden fazla parselde yer alan birden fazla yapıda yaşayanların TBK m. 316/I hükmüncü aynı taşınmazda oturanlar olarak değerlendirilmesi tereddütle karşılanabilir. Bu tereddütlerin giderilmesi için komşu parsel toplu yapıların amacı üzerinde durmak gerekir. Komşu parsel toplu yapılar, bitişik veya komşu parsellerde, her bir parsel üzerindeki kat mülkiyeti veya kat irtifakının bağımsız kurulduğu ancak toplu yapının kurulması ile parsellerin toplu yapı hükümleri kapsamında birbirleriyle bağımlı hale geldiği bir sistemdir. Sistemin temel amacı, komşu veya bitişik parselde bulunan ortak yerlerin, o parselde bağımsız bölümü bulunmayan kat malikinin kullanımına da özgülenmesidir. Dolayısıyla tek parselde yaşayanların ortak yerleri beraberce kullanma zorunluluğu ve kullanma süresince ortak yaşam kurallarına uyma zorunluluğu, işlevsel açıdan onlardan bir farkı olmayan komşu parsel toplu yapılarda da geçerli olacak ve burada yaşayan kimseler de aynı taşınmazda yaşayan kimseler olarak değerlendirilecektir. Tek parsel ve komşu parsel toplu yapı kavramları hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Mehmet Şengül**, Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2011, s. 50 vd.; **Seda Öktem Çevik**, Toplu Yapılarda Yönetim, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2008, s. 15 vd.

(b) Komşular

Komşuluktan doğan hukukî ilişkiler ve komşuların birbirlerine karşı yükümlülükleri, “*Komşu Hakkı*” başlıklı MK m. 737/I’de “*Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür*” şeklinde ifade edilmiş ancak komşu kavramı ve ilişkinin fizikî kapsamı belirlenmemiştir. Doktrinde, MK m. 737/I’in amacı doğrultusunda, komşuluk ilişkisinin varlığı için belli şartlar aranmaktadır. MK m. 737/I uyarınca, komşuluk ilişkisinin varlığı için ilk şart; birden fazla taşınmazın bulunmasıdır. Buna göre komşuluk ilişkisi aynı taşınmazda yaşayan kişiler arasında söz konusu olmaz¹⁷⁵.

Komşuluğun belirlenmesinde taşınmazların birbirine göre fizikî durumları önemli değildir, bu nedenle taşınmazların bitişik olması da aranmaz¹⁷⁶. Çünkü komşuluk ilişkisi nisbî bir kavramdır ve taşkınlık yaratan fiilî etki alanı objektif olarak değerlendirilerek belirlenir¹⁷⁷. Buna göre kullanılmalarıyla birbirini etkileyebilecek tüm taşınmazlar birbirlerine bitişik olmasalar dahi komşu sayılırlar¹⁷⁸. Komşuluk hukuku ortak yaşam alanında huzur, saygı, toplumsal barışın varlığını ve devamını amaçlar. Bu nedenle kapsamına yalnızca malikler değil, maliklerin iradesine dayanarak taşınmazı kullanan zilyetler de girer¹⁷⁹. Bu zilyetlerin örneklerinden biri de, konut ve çatılı işyeri kiracısıdır¹⁸⁰. Bu belirlemeler ışığında, TBK m. 316/I uyarınca, komşu, konut ve çatılı işyerinin bulunduğu arzın dışındaki kimseleri

¹⁷⁵ **Jale G. Akipek**, “Gayrimenkul Malikin Mes’uliyetinin Kavram ve Mahiyeti”, **AÜHFD**, Y. 1954, C. 11, S. 1-2, s. 338, 339 (Mesuliyet); **Çörtoğlu**, Komşuluk, s. 65; **Tandoğan**, Mes’uliyet, s. 211.

¹⁷⁶ Komşu kavramı için bkz. **Akipek**, Mesuliyet, s. 338, 339; **Çörtoğlu**, Komşuluk, s. 62 vd.; **Hürlimann Kaup**, s. 147, N. 371.

¹⁷⁷ **Çörtoğlu**, Komşuluk, s. 62; **Akipek**, Mülkiyet, s. 220.

¹⁷⁸ **Hürlimann Kaup**, s. 147, N. 371; **Akipek**, Mesuliyet, s. 338; **Akipek**, Mülkiyet, s. 220; **Reetz/Haefeli**, s. 158; **Lale Sirmen**, “Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasında Çevre Etkileri Yaratan Müdahalelerden Dolayı Malikin Sorumluluğu”, **AÜHFD**, C. 40, S. 1-4, Y. 1988, s. 286.

¹⁷⁹ **Tandoğan**, Mes’uliyet, s. 203; **Akipek**, Mesuliyet, s. 338, 339; **Çörtoğlu**, Komşuluk, s. 67.

¹⁸⁰ **Hürlimann Kaup**, s. 147, N. 371, s. 161, N. 405.

kapsar¹⁸¹. Bu bağlamda, TBK m. 316/I'de yer alan komşular da, kiracının kullanım hakkı kapsamında dışında ancak kullanımın etkisi altındaki kişilerdir.

(iii) Konu Bakımından Kapsamı

(a) Saygı Kavramı

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kullanım, eşyanın doğası gereği, ortak yaşamın paylaşıldığı ve bunun etkisi altındaki kişileri etkileyeceğinden, TBK m. 316/I ile nisbîlik ilkesi aşılmış; kiracıya taraf sıfatı bulunmayan kişilere karşı saygı gösterme borcu yüklenmiştir. Bu doğrultuda, TBK m. 316/I uyarınca, gösterilmesi gereken saygı, ortak yaşam kuralları ile yakından ilgilidir. Bu başlık altında, farklı uygulama alanlarına sahip ortak yaşam kurallarının, kiracıdan beklenen saygı kavramına etkisi değerlendirilecektir. Anılan etkinin belirlenmesinde hareket noktamız, kendisi de bir ortak yaşam kuralı olan TBK m. 316/I hükmü olacaktır.

Saygı gösterme, objektif bir kavram olup, bunu karşılayan davranışların, kazuistik bir metotla sayılması mümkün değildir. TBK m. 316/I uyarınca, saygı gösterme, konut ve çatılı işyeri kiracısının, kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanların ve komşuların, malvarlığı ve kişilik haklarını gözetmesi, onların haklarını ihlâl etmese bile rahatsızlık yaratan davranışlardan kaçınması şeklinde genel olarak ifade edilebilir¹⁸². Saygının ölçüsü kiralananın niteliği, fizikî özellikleri, kiralananadaki ortak yaşamın paylaşılma usulü ve kiracının rahatsızlık yaratan fiillerinin yoğunluğu doğrultusunda belirlenecektir. Örneğin, aynı yapıda oturanları rahatsız eden davranış, komşu taşınmazda yaşayanları etkileyebilir. Ancak günlük yaşamda aksinin olması da mümkündür. Tamamı işyeri olan bir hanın en alt katında eğlence yeri işleten kiracının, gece belirli bir saatten sonra müziğin sesini kısmaması, o sırada

¹⁸¹ Doktrinde, komşu kavramını, özen borcu açısından, MK m. 737/I'in karşılığı İsvMK m. 684 doğrultusunda belirleyen katıldığımız görüş için bkz. **Higi**, Art. 257f, N. 33; **Wessner**, s. 139, 140; **Permann**, Art. 257f, N. 11;

¹⁸² Kapsamın belirlenmesinde, yerel âdetin de dikkate alınması gerekebileceği yönünde bkz. **Permann**, Art. 257f, 11; **Higi**, Art. 257f, N. 35.

handa tüm işyerleri kapalı olduğu için aynı yapıda bulunanları değil, yan parselde bulunan yapıyı konut amaçlı kullananları rahatsız edebilecektir.

Taşınmazda oturan kişi, komşu kavramına sınırlı anlam verildiğinde, örnekteki aykırı davranışlar karşısında uygulanacak hükümler değişecektir. Şöyle ki doktrinde taşınmazda oturanları aynı evde; komşuları ise aynı binada yaşayanlar olarak alan görüş çerçevesinde; kiracının örneklenen davranışları nedeniyle (MK m. 730 vd.) sorumluluğu gündeme gelecek olmasına rağmen kiraya verenin kiracıya karşı TBK m. 316/II-III'de yer alan fesih imkânından yararlanması mümkün değildir. Kiraya veren zararının tazmini dışında ancak koşulları oluştuğunda kira sözleşmesini önemli sebeple feshedebileceği düşünülebilir (TBK m. 331).

Kiracının TBK m. 316/I uyarınca göstermesi gereken saygının içeriği, belirlenirken somut olayın özelliği doğrultusunda, onunla aynı sonuca yönelen MK m. 2, m. 693/I, m. 737/I-II, KMK'ye tâbi konut ve çatılı işyerleri açısından KMK m. 18 vd. ve yönetim planının kullanmaya ilişkin hükümleri göz önünde tutulmalıdır¹⁸³. Anılan düzenlemelerde temel amaç, eşyanın kullanımı sırasında birbirini etkileyebilecek kişilerin paylaştıkları ortak yaşamı düzenlemektir. Ancak hükümlerin uygulama alanına giren hukukî ilişkiler ve kullanımın etkilediği alanları farklılık gösterebilecektir. Bu anlamda her düzenleme ilişkin olduğu hukukî ilişki açısından değerlendirilmelidir.

Tüm hukukî ilişkilerde göz önünde bulundurulması gereken emredici ve genel nitelikli MK m. 2'den doğan yükümlülükler, ortak yaşamın sürdürülmesinde kiracı açısından da geçerlidir. Dikkat edilirse bunlar yönetim planında veya sözleşmede açıkça yasaklanmalarına gerek olmaksızın kiracının uymakla yükümlü olduğu genel davranış kurallarıdır. Bununla birlikte diğer bir ihtimâl olarak, beslenen evcil hayvanın konuta zarar vermesi gündeme gelebilir. Bu halde de kişilere ilişkin özen borcunun ihlâli değil, kiralanana ilişkin özen borcunun ihlâli söz konusu olur.

¹⁸³ **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 69; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 200.

Bununla birlikte, MK m. 737/I-II'nin “*Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür. – Özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaktır*” şeklindeki ifadesinin kapsamına, konut ve çatılı işyeri kiracısının kullanıma ilişkin fiilleri de girmektedir¹⁸⁴.

Ortak yaşamın diğer bir hukukî görünümü olan paylı mülkiyette, paydaşın kullanmaya ilişkin fiilleri, MK m. 693/I'in “*Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir*” şeklindeki düzenlemesi ile sınırlanmıştır. Paydaşın veya malın kullanılmasını bıraktığı ya da fiillerinden sorumlu olduğu kişilerin, bu sınırlamaya uymamasının paylı mülkiyetin devamını çekilmez hale getirmesinin yaptırımı, MK m. 696 uyarınca, paydaşlıktan çıkarma olarak belirlenmiştir. Paydaşın malın kullanılmasını bıraktığı kişiler, çeşitli hukukî sebeplerle zilyetliğin devredildiği kişilerdir¹⁸⁵. Bu kişilerin kapsamına, konut ve çatılı işyeri kiracısı da girmektedir. Dolayısıyla, kiracının göstereceği saygının belirlenmesinde, paylı mülkiyete ilişkin hükümler ve paydaşların paylı malın kullanımına ilişkin düzenlemeleri de etkili olacaktır.

Konut ve çatılı işyeri, uygulamada karşımıza sıklıkla KMK'ye tâbi bir bağımsız bölüm veya müstâkil yapı olarak çıkacaktır. KMK'de yer alan ortak yaşam kuralları, yapıdaki veya toplu yapı söz konusu ise yapılardaki maliklerin ve kullanım hakkı bırakılan kişilerin birbirlerine karşı uymakla yükümlü olduğu borçları kapsar (KMK m. 18/I). Bu doğrultuda kiracının, konut ve çatılı işyerinin bulunduğu yapıda veya toplu yapıda yaşayanlara karşı TBK m. 316/I uyarınca, göstermesi gereken saygının kapsamına KMK'de düzenlenen ortak yaşam kuralları da girer. KMK'ye tâbi konut

¹⁸⁴ **Hürlimann Kaup**, s. 161, N. 405. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Aksoy Dursun**, Taşkınlık, s. 231-253; **Reetz/Haefeli**, s. 178, 179.

¹⁸⁵ **Sabâ E. Özmen**, Türk Hukukunda Paydaşlıktan Çıkarma Davası (MK m. 626/a - m. 626/b), Kazancı Hukuk Yayınları No: 108, Ankara 1992, s. 92 vd.; **Zekeriya Kürşat**, Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi, Arıkan Yayınevi, İstanbul 2008, s. 115; **Schmid/Hürliman Kaup**, § 14 N. 775.

ve çatılı işyerlerinde, ortak yaşamın barış içinde yürütülmesine ilişkin temel düzenleme KMK m. 18'dir. KMK m. 18/I “*Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler*” şeklinde ifadesini bulmuştur.

Hüküm, kat maliklerinin kendilerine ait bölümleri ve ortak alanları kullanırken birbirlerine karşı uymakla yükümlü oldukları borçları düzenlemektedir. KMK'ye tâbi konut ve çatılı işyerinde, kiracı, KMK m. 18/II'nin “*Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna,) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır, bu borçları yerine getirmiyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur*” şeklindeki ifadesi doğrultusunda, kat maliki için geçerli olan ve kullanımın diğerlerinin hakları ile bağdaşmasına ilişkin tüm sınırlamalara uymakla yükümlüdür.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 18/I'de yer alan “*doğruluk kaidelerine uymak*” ifadesi ile MK m. 2'den doğan yükümlülükler kastedilmektedir, devamındaki “*özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek*” ifadesi ile anılan yükümlülükler örneklenmiştir¹⁸⁶. KMK m. 18/I'de uyulması gereken yükümlülüklerin, diğer bir kaynağı da yönetim planı olarak belirlenmiştir. Yönetim planı, KMK m. 28/I'de, “*yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime alt diğer hususları düzenler*” şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanım doğrultusunda, yönetim planı, birlikte yaşayan kimseler için bağlayıcı düzenlemeler içermekle, birlikte yaşamın getireceği mutlak çatışmaları engellemeyi amaçlayan bir belgedir¹⁸⁷.

¹⁸⁶ Aydın Aybay, Nezh Sanal, Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Beta Yayınevi, İstanbul 2010, s. 121.

¹⁸⁷ Yönetim planı hakkında bkz. Arpacı, Yönetim, s. 49 vd.; Aybay/Sanal, s. 194 vd.; Tekinay, s. 101 vd.; Şengül, s. 144 vd.; Öktem Çevik, s. 65 vd.; Zekeriya Kurşat, “Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Aynî Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye

KMK m. 28/I uyarınca, yönetim planı bağlayıcılık açısından yalnızca kat maliklerini kapsar şekilde kaleme alınmış olsa da KMK m. 18/II’de kiracının da yönetim planı hükümleri ile bağlı olduğu açıkça düzenlenmiştir. Bununla birlikte, yönetim planı ve değişikliklerinin bağlayıcılığı, kat malikleriyle, onların küllî ve cüz’î halefleri, yönetici ve denetçiyi kapsar şekilde KMK m. 28/IV’de düzenlenmiştir. Kiracı teknik anlamı ile küllî ve cüz’î haleflerin kapsamında yer almamaktadır. Ancak hükmün amacı doğrultusunda, kiracının TBK m. 28/IV kapsamında değerlendirilmesi gerekir¹⁸⁸. Son olarak, kira süresinin devamı sırasında, yönetim planında değişiklik yapılması ve bunun kiracının kullanma hakkını etkilemesi durumunda, KMK m. 28/IV’ün yönetim planının bağlayıcılığına ilişkin açık ifadesi karşısında, kiracıyı da bağlayacağı göz önünde tutulmalıdır¹⁸⁹.

(b) Kiracıdan Beklenen Saygının Ortak Yaşam Kuralları ile İlişkisi

Günümüz toplum düzeni, ortak yaşamı zorunlu kılmaktadır. Ortak yaşam, kişilere sosyal ve ekonomik avantajlar sağlamanın yanında; fikir ayrılıkları ve çatışmaları beraberinde getirmektedir. Bu olumsuz durumlar, ortak yaşama bağlanan hukukî sonuca dayalı kurallar ile önlenmekte veya ortadan kaldırılmaktadır. Bu kurallara, çeşitli yasalardan doğan ortak yaşam düzenlemeleri, genel davranış normları ve dürüstlük kuralı kapsamında değerlendirilecek yükümlülükler örnek verilebilir (KMK m. 18 vd.; MK m. 2, 688 vd.). Bunların amacı, pek çok farklılığı beraberinde

Armağan, C. II, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009, s. 1177. Yönetim planında yer alabilecek hususlar hakkında bkz. **Mert Uçkan**, “Ev ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi Hakkında Bir Değerlendirme” **YÜED**, C. III, C.8, Özel Sayı, Y. 2013, 2866-2871.

¹⁸⁸ **Uçkan**, s. 2859, 2878; **Şengül**, s. 159; **Aybay/Sanal**, s. 197. Yönetim planının kat maliki dışındaki kişiler açısından bağlayıcılığını kanundan doğan eşyaya bağlı borç kavramıyla çözümlenmesinde yerinde olacağı ve kiracının da zilyetliğe bağlı borç esasıyla yönetim planı ile bağlı olduğu yönünde bkz. **Arpacı**, Yönetim, s. 76.

¹⁸⁹ Bu nedenle Yargıtay’ın kiracının kira süresi için yönetim planında yapılan kullanma ve yararlanmaya ilişkin değişikliklerle ilgili olmadığı yönündeki kararına katılmıyoruz. Bkz. Yrg. 6. HD, E.2002/4678, K.2002/4887, T.11.7.2002: “*Taraflar arasındaki 15.12.1994 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinde taşınmazın gıda imalathanesi, yiyecek ve un mamülleri, meze vs. depo olarak kullanılmak üzere kiralandığı belirtilmiştir. Kiracının kiralananı kiralama amacına uygun bir şekilde kullandığı anlaşılmaktadır. Sonradan site yönetiminin kiracı aleyhine yönetim planında değişiklik yapması kiracının mevcut haklarını etkilemez. Bu durum nazara alınarak davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir*” (www.hukukturk.com-cevrimiçi).

getirecek bu yaşam tarzının devamını sağlamak üzere, kişilerin birbirlerinin hakları ile bağdaşmayan davranışlarının önlenmesi veya sona erdirilmesi yoluyla huzur ve barışın korunmasıdır.

Kiracının kullanmaya ilişkin davranışlarının, TBK m. 316/I kapsamında, saygı gösterme borcuna aykırı olup olmadığının değerlendirilmesinde; ortak yaşam kuralları da göz önünde bulundurulmalıdır. Ancak bu noktada, ortak yaşam kurallarının kapsamı açısından bir değerlendirme yapmak gerekir. Kazuistik bir metodla sonuca varılamayacağı açıktır. Başka deyişle, uyulmaması; saygı gösterme borcuna aykırılık anlamına gelen ortak yaşam kurallarına ilişkin temel çerçeve çizilmelidir. Çalışmamızda, kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlar, ortak yaşamın paylaşıldığı kişiler olarak ifade edilmiştir. Komşular ile olan sosyal temas, kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlara oranlara oranla daha az ve dolaylı olduğu için bunlar, ortak yaşamın paylaşıldığı kişiler olarak değil, kullanımın etkisi altındakiler olarak ele alınmıştır. Bu kısımda, ifade karışıklığını önlemek için ortak yaşam kuralları, her iki grubu da kapsayacak şekilde, geniş anlamı ile kullanılacaktır.

Ortak yaşam kuralları, kişilere, amaçları doğrultusunda, yapma, yapmama, verme şeklinde bir davranışla gerçekleştirilecek, olumlu ve olumsuz edimlerin yerine getirilmesini yükler. Bu edimlerin kapsamı, kişilerin, ortak yaşamı paylaştıkları eşya üzerindeki hâkimiyetlerine, başka deyişle yetkilerine dayalı olarak farklılık gösterebilir. Kişiler, eşya üzerindeki yetkilerinin kapsamı bakımından, kat maliki, paydaş, devre mülk hakkı sahibi, üst-oturma-intifa hakkı sahibi, kiracı olarak sayılabilir. Örneğin, KMK'ye tâbi bir yapıda, kat maliklerinin; kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerinden eşit olarak; sigorta primi, ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile işletme giderlerinden arsa payı oranı oranında sorumlu olmasına karşılık, kiracıların anılan giderlerden sorumluluğu kira bedeli ile sınırlıdır (KMK m. 20, 22).

Ödeme şeklinde bir davranışla yerine getirilecek ortak yaşam kurallarında, kişilerin, eşya üzerindeki yetkilerinden doğan bu farklılık; ortak alanları kullanmaya ilişkin

yapma ve yapmama borçları açısından geçerli değildir. Başka deyişle, ortak yaşam kurallarına uyma yükümlülüğü açısından malik veya intifa hakkı sahibinin yükümlülüklerinin kiracıya göre daha ağır olduğu söylenemez. Bu doğrultuda, KMK m. 18/I ve MK m. 693/I uyarınca, ortak yaşamı paylaşan herkes, malik, intifa-üst-oturma hakkı sahibi, kiracı veya kullanımın karşılıksız bırakıldığı diğer haklı zilyetler, haklarından diğerlerinininkiyle bağdaştığı oranda yararlanabilir. Bu doğrultuda, bir ortak yaşam kuralının, TBK m. 316/I uyarınca saygı gösterme borcu kapsamında değerlendirilmesi için içerdiği davranışın, kiracıya bir borç olarak yüklenmesi gerekir.

Borcun kaynağı; MK m. 2, ortak yaşam kurallarına ilişkin diğer düzenlemeler ve taraf iradeleri olabilir. Bununla birlikte, TBK m. 316/I'in kapsamına, kiracının ödeme dışında yapma ve yapmama şeklinde bir davranışla ifa edebileceği borçları girer. Bu nedenle, ödeme şeklinde bir davranışı gerektiren ortak yaşam kuralına uyma, TBK m. 316/I'de yer alan gerekli saygının gösterilmesi kavramı içinde yer almaz. Bu halde, yapma ve yapmama değil ödeme yükümlülüğüne aykırılık bulunur¹⁹⁰. Bunlar kapsamına uygun düştüğü ölçüde, yan giderleri ödeme borcun aykırılık çerçevesinde değerlendirilir (TBK m. 303, 315/I, 341). Ölçüt başka açıdan, kiracının verme şeklinde, kural olarak bir miktar para ödeyerek ifa edeceği ortak yaşam kurallarına aykırı davranışlarının, TBK m. 316/II-III'ün kapsamında değerlendirilemeyeceği şeklinde de ifade edilebilir.

Site sakinleri tarafından yardımlaşma kooperatifi kurulması ve anasözleşmede buradan belirli bir miktara kadar alışveriş yapma zorunluluğu getirilmesi örneğinde; kiracının hiç alışveriş yapmaması, ortak yaşam kuralına aykırı bir davranış değildir.

¹⁹⁰ Kat malikinin KMK'den doğan borçlarını yapma-yapmama-ödeme şeklindeki ayrımı ve örnekleri için bkz. **Faruk Acar**, "5711 Sayılı Yasa ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununun Göre Kat Malikinin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu", **e-AHESBD**, s. 72, Y. 2008, N. 1 vd. (<http://www.e-akademi.org/makaleler/facar-2.htm-çevrimiçi>). 818 sayılı eBK'nin yürürlüğünde, kira bedelinin kapsamında olduğu kabul edilen yakıt parasının ödenmemesinin eBK m. 256/I kapsamında borca aykırılık olarak değerlendirilemeyeceği ancak sözleşme ile kiracıya yüklenen apartman genel giderleri ve yönetim giderlerinin ödenmemesinin bina dâhilinde yaşayanlara karşı görevlerin ihlâli anlamına geldiği yönünde bkz. **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 167.

Çünkü nisbîlik ilkesi gereği, kooperatif ana sözleşmesi ile bağlı olmayan kiracı açısından bir borç söz konusu değildir. Ek olarak, anılan hüküm, ödeme şeklinde bir edimin varlığını gerektirir. Örneğimizde, kiracı açısından bir borç söz konusu olmadığı için edimin niteliğinin belirlenmesinin anlamı yoktur. Yukarıda belirttiğimi gerekçeler doğrultusunda, kiracının anılan davranışı, TBK m. 316/I uyarınca, saygı gösterme borcuna aykırı değildir. Buna karşılık, ortak yerlerin kirletilmemesi, diğer sakinlerin kişilik haklarına saldırı oluşturacak hareketlerden kaçınılması şeklinde özetleyebileceğimiz genel davranış normlarına herkesin uyması gerekir; kiracının buna aykırı davranışları, TBK m. 316/I’de yer alan saygı gösterme borcuna aykırıdır.

Konuya ilişkin diğer ölçüt, kişilere ilişkindir. Ortak yaşam kuralını ihlâl eden davranış, TBK m. 316/I’de kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlar ve komşular olarak belirlenen kişilere yönelik olmalıdır. Kanımızca, Yargıtay’ın, kiracının, kiraya verene veya onun ailesine hakaret etmesi veya onları yaralamasını, eBK m. 256/III uyarınca, feshe olanak tanıdığı yolundaki kararları bu ölçütün bulunmayışı sebebiyle yerinde değildir¹⁹¹. Aksinin kabulü, yasal dayanak olmadan hükmün kapsamının kişi açısından genişletilmesidir.

Konuya ilişkin son ölçüt, ortak yaşam kuralını ihlâl eden davranışın olduğu yer ve kaynağına ilişkindir. Açıklamalarımız, kolay anlaşılabilmesi için örnekler üzerinden yapılacaktır. Kiracının ortak yaşam kurallarını ihlâl eden davranışının, kullanımla bağlantılı bir sebepten kaynaklanması ve kullanım hakkı kapsamındaki yerlerde gerçekleşmesi halinde, TBK m. 316/I uyarınca saygı gösterme borcuna aykırı olacağı konusunda tereddüt etmemek gerekir. Kiracının, otopark yüzünden tartıştığı komşusunu, burada yaralaması örneğinde, bu sonuç açıkça görülmektedir. Buna karşılık, kiracının aynı işyerinde çalışan komşusuna, iş nedeniyle çıkan bir tartışmada, servis aracında hakaret etmesi, anılan davranışın kullanım hakkı ile bağlantılı olmaması ve kullanım hakkının kapsamındaki yerlerde gerçekleşmemesi nedeniyle, olayda TBK m. 316/I hükmüne aykırılık değil, TBK m. 49 anlamından bir

¹⁹¹ Aksi görüşte bkz. **Aydemir**, s. 112.

haksız fiil söz konusudur. Bu sonucu aralarındaki komşuluk ilişkisinin değiştirmeyeceği açıktır. Aynı kiracının, komşusuna, işyerinde yaşadıkları bir tartışma nedeniyle, ortak yerlerde hakaret etmesi de TBK m. 316/I uyarınca saygı gösterme borcuna aykırıdır. Çünkü bu örnekte, kullanım hakkının kapsamındaki yerlerde, kiracı, komşusunun kişilik hakkına saldırmıştır. Burada anılan saldırının sebebinin kiralananın kullanımı ile bağlantılı olması aranmaz.

Son olarak, kiracının, komşusuna, kullanımla bağlantılı bir sebeple, kullanım hakkı kapsamında olmayan bir yerde hakaret etmesi halinde, anılan davranışın, TBK m. 316/I hükmüne aykırı olup olmadığı üzerinde durmak gerekir. Kanımızca, kiracının, kullanım hakkı kapsamı dışındaki yerlerde, komşusuna saldırması, hakaret etmesi, onu yaralaması, taciz etmesi veya arabasını çizmesi şeklinde örneklenebilecek kişivarlığı ve malvarlığı haklarını ihlâl eden davranışları da kullanımla bağlantılı bir nedene dayanmak şartıyla TBK m. 316/I'e aykırı olarak değerlendirilmelidir. Çünkü burada esas olan, TBK m. 316/I'de yer alan saygı gösterme borcunu ihlâl eden davranışın, hükümdeki kişi çevresine yönelmesidir. Kullanım hakkı ile bağlantılı olmak şartıyla, anılan davranışın, nerede gerçekleştiğinin önemi yoktur. Komşusunun yaptığı gürültüden rahatsız olan kiracının, bu sebebe dayalı olarak, işyerine giderek onu akşam evine dönmemesi yönünde tehdit etmesi veya yaralaması örneğinde, aksinin kabulü adaletsiz sonuçlar doğurabilecektir. Olaydaki komşu açısından kiracı ile ortak yaşamın sürdürülmesi çekilmez olarak dahi nitelenebilir (TBK m. 316/III). Kullanım nedeniyle ortak yerlerde yaşanan bir tartışma sonrasında komşusunu evin önündeki kaldırımda yaralayan kiracının anılan davranışının kullanım hakkı kapsamı dışındaki yerlerde gerçekleşmesine dayalı olarak TBK m. 316/I'de yer alan borca aykırılığın gerçekleşmediği sonucuna varmak hükmün amacı ile bağdaşmamaktadır.

(c) Kiracıdan Beklenen Saygının Ortak Yaşam Kuralları ile Çatışması

Kiracının, kullanma hakkının kapsamına, ortak yaşam kuralları etkili olabilir. Kira sözleşmesinde yasaklanmayan bir kullanım şekli; kiralananın tâbi olduğu ortak yaşam düzenine uymayabilir veya ortak yaşam düzenine uymayan kullanım şekli yasaklanabilir. Kira sözleşmesinde izin verilmeyen bir kullanım şeklinin, ortak yaşam düzenine uyması, konumuz açısından bir özellik taşımamaktadır. Bu halde, kiracı, kira sözleşmesi ile kendisine sağlanan kullanım şekline uymakla yükümlüdür. Örneğin, paylı mülkiyete tâbi bir yapıda, paydaşların sözleşme ile bireysel kullanıma özgüledikleri bölümlerden hem konut hem işyeri olarak yararlanılmasına izin vermeleri durumunda, konut kiracısı, buna dayanarak anılan yeri işyeri amaçlı kullanamaz (MK m. 689).

Günümüzde konut ve çatılı işyeri, karşımıza, çoğunlukla KMK'ye tâbi bir taşınmaz olarak çıktığı için açıklamalarımıza bu kapsamda, anlaşılmasının rahat olması açısından da örnekler üzerinden devam edilecektir. KMK'ye tâbi bir yapıda, uygulamada sıklıkla karşılaşılan sorunlardan biri konut veya işyerinde evcil hayvan beslenmesidir. Bu sorunun kat malikinden kaynaklanması halinde, yönetim planından konuya ilişkin hüküm bulunup bulunmamasına göre değerlendirme yapılarak sonuca ulaşılmaktadır (KMK m. 9, 18, 28)¹⁹². Evcil hayvan besleyenin kiracı olması ihtimâlinde ise kullanıma ilişkin hak ve yükümlülüklerin irdelenmesinde kira sözleşmesi ile yönetim planı hükümleri birlikte değerlendirilmektedir. Bu noktada, tartışılması gereken anılan iki sözleşmenin içeriklerinin birbiri ile bağdaşmadığı durumlarda çözümün ne yönde olacağıdır.

¹⁹² Hayvan besleme yasağının yönetim planında düzenlenebilecek hususlardan olup olmadığı konusunda doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır. Bu yasağın, yönetim planında yer alıp alamayacağıın irdelenmesi çalışmamızın kapsamını aşacağı için konu bu tartışmadan bağımsız olarak ele alınmıştır. Konuya ilişkin ayrıntılı değerlendirme ve görüşler için bkz. **Uçkan**, s. 2860-2876.

Kat Mülkiyeti Kanununa tâbi yapıda, sözleşmede konuya ilişkin bir düzenleme bulunmaması karşısında konutunda hayvan besleyen kiracının, bu davranışının yönetim planında yasaklanmış olması halinde, TBK m. 316/I hükmü uyarınca kişilere ilişkin özen borcuna aykırılığın söz konusu olup olamayacağı tartışılabilir. Yargıtay'ın konuya ilişkin tutumu, yönetim planında evcil hayvan beslemeye ilişkin yasaklayıcı hüküm varsa buna uyulması gerektiği, durumun rahatsızlık yaratıp yaratmadığının dikkate alınmayacağı yönündedir¹⁹³. Bu sonucun, KMK m. 18/II uyarınca, kiracı açısından da kabul edileceği doğaldır.

Kanımızca, Yargıtay'ın yaklaşımı, kiracının, yasağa rağmen evcil hayvan beslemesini, diğer kat maliklerini rahatsız etmese bile KMK m. 28/IV uyarınca, yönetim planı ile kendisine yüklenen olumsuz bir edime, dolayısıyla KMK m. 18/I'de düzenlenen borcuna aykırı davranmış olduğu sonucuna dayanmaktadır. Bu noktada, kira sözleşmesinde konuya ilişkin bir yasak bulunmamasına rağmen yönetim planındaki kullanıma ilişkin sınırlamaya uymayan kiracının, TBK m. 316/I uyarınca, kiralananı sözleşmeye uygun kullanma ve kişilere karşı özen borcunun ihlâlinin gerçekleşip gerçekleşmediği üzerinde durmak gerekir. Başka deyişle, kira sözleşmesinde hüküm bulunmayan hallerde, yönetim planında düzenlenen bir yapmama borcuna aykırı davranışın; TBK m. 316/II-III uyarınca fesih sebebi oluşturup oluşturamayacağı konusu tartışılmalıdır.

Sorunun çözümünde, yönetim planındaki hayvan besleme yasağının, kira sözleşmesi açısından ifade ettiği anlama bakılması gerekir. Yasağın, sözleşmeye uygun kullanma borcunun unsurlarından; kullanıma ilişkin sınırlamalardan birini oluşturacağı açıktır. Anılan yasak, kat maliki açısından bile hüküm doğurduğu için

¹⁹³ Doktrinde, hayvan beslenmesinin, yönetim planının düzenleme alanına giren konular arasında yer almadığını savunan görüş ve değerlendirmeler için bkz. **Uçkan**, s. 2860-2876. Yrg. 18. HD, E.1995/7532, K.1995/8102, T.10.07.1995: “*Ana gayrimenkulün yönetim planının 27. maddesinin (d) bendinde, kat malikleri kurulunca mücade edilmedikçe ana gayrimenkulün bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerinde köpek, kedi ve tavuk gibi hayvanların beslenmesi yasaklanmış bulunmaktadır. Davalının bağımsız bölümünde beslediği köpek etrafına rahatsızlık vermemiş olsa bile yönetim planı ile beslenmesi yasaklanmış bulunduğundan, uyuşmazlık çıktığında mahkemece bu yönetim planının sözü edilen hükmünün uygulanması zorunlu olup, davalı kat malikleri kurulunun, kendisine köpek beslemek müzadesi vermediğine dair bir karar da ibraz etmediğinden mahkeme kararı doğrudur*” (www.hukukturk.com-cevrimici).

kiracı açısından da evleviyetle geçerlidir. Yargıtayın görüşü, eş deyişle, anılan yasağın yönetim planının düzenleme alanına girdiği ve buna aykırılığın kiracıya yüklenen olumsuz bir edime dolayısıyla KMK m. 18/I'de düzenlenen borcuna aykırı davranış olduğu kabul edildiğinde¹⁹⁴; TBK m. 316/I'de yer alan sözleşmeye uygun kullanım borcunun unsurlarından kullanıma ilişkin diğer sınırlamalara uyulmadığı sonucuna varılacaktır.

Türk Borçlar Kanunu m. 316/I'de yer alan, saygı gösterme borcu açısından da aynı sonuç geçerlidir. Çünkü kiracının TBK m. 316/I ile kendisine yüklenen saygı gösterme borcunun konusunu oluşturan kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlar kavramı, KMK'ye tâbi bir yapıda bir arada yaşayanları da kapsamaktadır. Bu sonucun kabulünde, evcil hayvanın diğer kat maliklerini rahatsız etmesi, tehlikeli bir cins veya kiralananı veya ortak yerlere zarar vermesi de aranmamaktadır. Çünkü kiracı, anılan kişilere karşı, onları rahatsız ederek değil, kullanıma ilişkin sınırlamalara uymayarak, saygı gösterme borcunu ihlâl etmektedir. Başka deyişle, düzenlemeye aykırı davranış, saygı göstermeme olarak kabul edilecektir.

Kanımızca, kiracının, KMK veya yönetim planında düzenlenen borçlarına aykırı davranışları¹⁹⁵, TBK m. 316/I uyarınca, sözleşmeye uygun kullanma borcu kapsamında, kullanım amacı ve kullanıma ilişkin diğer sınırlamalara veya ortak yaşamın paylaşıldığı kişiler açısından saygı gösterme borcuna aykırılık taşıdığı

¹⁹⁴ Doktrinde, evcil hayvan beslenmesinin, yönetim planının düzenleme alanına giren konular arasında yer almadığını savunan görüş ve değerlendirmeler için bkz. **Uçkan**, s. 2860-2876.

¹⁹⁵ Konuyu yalnızca sözleşmeye uygun kullanma ve kişilere ilişkin özen borcu çerçevesinde ele almamızın sebebi, kiralananı ilişkin özen borcunun ayrıca değerlendirilmesinin gerekmediği düşüncesine dayanmaktadır. Şöyle ki, kiralananı ilişkin özen borcu, kiracının, nisbî hakkından doğan yetkileriyle sınırlı olmak şartıyla, onun varlığı ve devamlılığı için gereken olumlu ve olumsuz davranışlarını gerektirir. Başka deyişle, kiralananı ilişkin özenin, kullanım amacı ve diğer sınırlamalar, yönetim planı veya KMK'ye ilişkin düzenlemelerle kapsamının belirlenmesi söz konusu olmaz. Yönetim planı veya KMK'ye ilişkin düzenlemeler, somut olayda, özenin derecesini etkileyebilir. Kiracının, kiralananı normal aşan veya özensiz kullanması halinde, anılan davranışın TBK m. 316/I'e aykırılığı gerçekleştirilmesi açısından kira sözleşmesi dışındaki düzenlemelerle birlikte değerlendirilmesine gerek yoktur. Ancak amaca ve diğer sınırlamalara uymama, somut olayda, hem sözleşmeye uygun kullanma hem kiralananı ilişkin özen borcuna aykırılık yaratabilir. Her iki borcun birbirinden ayrılabilmesinde yararlanılacak ölçütler için bkz. **Sprenger**, s. 81; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 8; **Higi**, Art. 257f, N. 9; **Zogg**, s. 98, 99; **Wessner**, s. 132. Konuya ilişkin olarak bkz. § II. D.1.a.

ölçüde, TBK m. 316/II-III uyarınca, şartları gerçekleştiğinde, kiraya veren açısından kira sözleşmesini fesih sebebi oluşturacaktır¹⁹⁶. Ancak belirlediğimiz ilkenin somut olayın şartları değerlendirilmeden, katı bir şekilde uygulanması, huzur ve barışın sağlanması amacı güden ortak yaşam kurallarının, kişiler arasında düşmanlık yaratmasına neden olacaktır. Özellikle, evcil hayvan beslenmesi konusunun, yönetim planının düzenleme alanına girip girmediği konusunda tartışmaların da bulunduğu göz önüne alınırsa, Yargıtay'ın kişilerin birbirlerine karşı KMK'den doğan yükümlülüklerine ilişkin yaklaşımını doğrudan TBK m. 316/I kapsamında değerlendirmek hükmün amacını aşmaktadır. Bu nedenle, KMK veya yönetim planında yer alan bir hükme aykırılığın, TBK m. 316/I kapsamında değerlendirilebilmesi için somut olayın özellikleri ve bu doğrultuda diğer kat maliklerinin rahatsızlığının veya kiralananana ilişkin zarar veya zarar tehlikesinin araştırılması yerinde olacaktır.

¹⁹⁶ Kiralananın kullanım şeklinin, KMK'den kaynaklanan ortak yaşam kurallarına uygun olup olmamasının, eBK m. 256/II-III uyarınca, kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde dikkate alınmaması gerektiği yönündeki bölümüne katılmadığımız görüş karar için bkz. Yrg. 6. HD, E.1994/11935, K.1994/12191, T.1.12.1994: “*Davacı vekili; kiralananın 1.2.1993 başlangıç tarihli ve beş yıl süreli yazılı sözleşme ile davalıya doktor muayenehanesi olarak kiraya verildiğini ve fakat kiracının o yeri 3-4 doktorun birlikte çalıştıkları bir poliklinik haline getirdiğini, akde aykırı kullanımdan vazgeçmesi için yapılan ihtarın sonuç vermediğini iddia ile bu davayı açmıştır. Davalı taraf; akde aykırı kullanım olmadığını, gerek davacının gerekse apartman yönetiminin bu şekilde kullanıma izin verdiğini, davacının istediği fazla kira parasının kabul edilmemesinin bu davaya sebep olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir. Dava dilekçesindeki açıklamalar karşısında davanın yasal dayanağının Borçlar Kanununun 256. maddesi oluşturmaktadır. O çerçevede iddia ve savunma üzerinde durularak, akde aykırılık durumu olup olmadığının taraf delilleri toplanarak değerlendirilmesi icabeder. Kullanım şeklinin 634 sayılı Yasaya uygun olup olmaması bu davada önemli değildir. Kullanım o yasaya uygun olsa bile önemli olan kullanımda akde uygunsuzluk olup olmadığı ve varsa o uygunsuzluğun ihtara rağmen giderilip giderilmediğidir. Bu itibarla, davadaki iddiaya bağlı kalınarak inceleme yapıp sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, talep dışına çıkılarak 634 sayılı Yasanın 24 ve 33. maddeleri çerçevesinde yazılı gerekçelerle tahliye Kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır” (www.kazancı.com-çevrimiçi). Kanımızca, kiracının kiralananı kullanma şeklinin KMK'ye uygun olup olmaması, kullanmaya ilişkin diğer sınırlamalar kapsamında değerlendirilmelidir. Kiracının, kiralananı sözleşmede yasaklanmadığı halde KMK veya yönetim planı ile yasaklanan bir kullanım şekline aykırı davranışı, TBK m. 316/I'in ihlali anlamına gelir. Malik için bile geçerli olan kuralların, kiracıya da uygulanması KMK m. 18 hükmünün gereğidir. Buna karşılık, kiracının kullanım şekli sözleşmede kararlaştırılan amaca uymuyorsa, bunun KMK veya yönetim planında yasaklanmamış olması, TBK m. 316/I'e aykırılığı ortadan kaldırmaz. Olayda, anılan yer, yalnızca muayenehane olarak ve tek başına kullanılmak üzere kiralandıysa, bu halde sözleşmeye aykırılığın belirlenmesinde, KMK ve yönetim planının değerlendirilmesine gerek yoktur. Kullanım amacına uyan kiracının, kiralananada yürütülen faaliyetler ve izin verilen kişi sayısı şeklinde örneklenen kullanıma ilişkin diğer sınırlamalara uymadığı kabul edilmelidir.*

Aksinin kabulü halinde, kiracının, yönetim planında evcil hayvan besleme yasağına rağmen konutta kuş, bir veya iki kedi, tehlikeli olmayan ve gürültü yapmayan köpek veya balık gibi alışılmış evcil hayvan beslemesi, TBK m. 316/I hükmüne aykırılık yaratacaktır. Böyle bir sonuç özellikle malik açısından mülkiyet hakkının özüne müdâhale olarak değerlendirilebilir. Kiracının alışılmışın dışında tehlike yaratan ve birlikte yaşamın ruhuna uymayan hayvan beslemesi ihtimâlinde sonuç değişecektir. Esasen böyle bir örnekte, yasadan veya sözleşmeden doğan ortak yaşam kurallarının değerlendirilmesine gerek de yoktur. Aynı şekilde, alışveriş merkezinin en üst katında gün ışığı alan bir mağazanın, yönetim planında belirlenen vitrin ışıklandırma standardına gündüzleri uymaması halinde, kiralanan veya bulunduğu anayapı açısından bir zarar veya diğer mağaza sahipleri açısından rahatsızlık yaratmayacağı açıktır.

2. Olağan Kullanımın Gerektirdiği Temizlik ve Bakım Borcu

Kiracının, kiralananı özenle kullanma borcunun bir gereği olan¹⁹⁷ “*Temizlik ve bakım giderlerini ödeme*” başlıklı TBK m. 317 hükmü, “*Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır*” şeklinde düzenlenmiştir. Kiracının, eBK m. 258/II hükmünün karşılığı TBK m. 317 ile düzenlenen, normal kullanımın gerekli kıldığı temizlik ve bakım faaliyetlerine ilişkin borcu, kaynak İsvBK m. 259’de yer almaktadır. Çalışmamızda, olağan kullanım, daha önce kiralanan niteliği doğrultusunda belirlenen alışılmış yararlanmayı ifade etmek üzere kullanıldığı için bu başlık altında normal kullanım kavramı tercih edilmiştir¹⁹⁸. TBK m. 317 hükmünde, kiracının ediminin, ödeme şeklinde düzenlenmiş olması, anılan faaliyetlerin bizzat kiracı tarafından gerçekleştirilmesine engel değildir¹⁹⁹. Kiracı, normal kullanımın

¹⁹⁷ **Guhl/Koller**, s. 428, N. 107; **Heinrich**, OR 257f, N. 3; **Higi**, Art. 259, N. 7, Art. 257f, N. 9, 16; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 20, 23, Art. 259, N. 16; **Züst**, s. 73; **David**, s. 68; **Wessner**, s. 131, 138; **Aral/Ayrancı**, s. 245. Sözleşmeye uygun kullanma borcunun bir alt başlığı olarak alan görüş için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 467, 470.

¹⁹⁸ Konuya ilişkin olarak bkz. § II. D.1.b.(2).i.

¹⁹⁹ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 222.

gerektirdiği temizlik ve bakım faaliyetlerini, bedel karşılığı üçüncü kişilere yaptırabilir veya bizzat kendisi gerçekleştirir. Kapsam, kiracının ödeme dışındaki yan borçları ile sınırlandırıldığı için konu bu kapsamda ele alınacaktır.

a. Konusu

Türk Borçlar Kanunu m. 317 kapsamındaki faaliyetler, temizlik ve bakım şeklinde ifade edilmiş, onarım bunlar arasında sayılmamıştır. Hükümün gerekçesinde, anılan eksikliğin sebebi, onarımın, bir borç olarak, kiraya verenin yan giderlerden sorumluluğu başlığı altında düzenlenmiş olması ile açıklanmıştır²⁰⁰. Ancak katıldığımız görüş uyarınca²⁰¹, onarım, işin niteliği gereği, bakım kavramının içinde değerlendirilmelidir. Kaldı ki, her iki faaliyetin birbirinden ayrılması çoğunlukla mümkün olmamaktadır. Örneğin, kışa girmeden, pencerelerin oynayan vidalarının sıkılması ve eskiyen lastiklerin değiştirilmesi hem bakım hem onarım anlamındadır.

İsviçre Borçlar Kanunu m. 259’de, kiracının; bakım, onarım ve temizlik yapma borcu, ikili bir sınırlamaya tâbi tutulmuştur²⁰². İlk sınırlama; kiralanda oluşan fiziksel değişikliklerin, normal ve özenli kullanımdan kaynaklanmasıdır. Aynı anlayış, TBK m. 317’de, anılan faaliyetlerin “*olağan kullanımı için gerekli*” olması şeklinde ifade edilmiştir. Bu doğrultuda, kiralanda, özensiz ve aşırı kullanım sonucunda oluşan fiziksel değişiklikler, TBK m. 317 kapsamında değildir. Özensiz ve normali aşan kullanım sonucu oluşan fiziksel değişikliklerin giderilmesi de kiracının yükümlülüğüdür²⁰³. Ancak bu durum, TBK m. 317 değil, genel anlamı ile TBK m. 316/I hükmü kapsamında değerlendirilir. Bununla birlikte, kiracının, TBK

²⁰⁰ Gerekçenin eleştirisi için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 110, 180.

²⁰¹ Genişletici yorumla bakım içinde onarımı değerlendiren görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 110, 180. Bakım ifadesinin onarımı da kapsar şekilde anlaşılması gerektiği yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 222, 223. **İnceoğlu**, Ayıp, s. 61.

²⁰² **Higi**, Art. 259, N. 13; **Züst**, s. 73; **Basler/Weber**, Art. 259, N. 2.

²⁰³ **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 68; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 390; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 200; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 61; **Higi**, Art. 257f, N. 26-31, Art. 259a, N. 8, Art. 259b, N. 7; Art. 258, N. 36; **Basler/Weber**, Art. 259a, N. 2; **Tandoğan**, s. 117; **Gümüş**, Kira, s. 111, 116; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 163; **Arpacı**, Kira Hukuku, s. 23; **Aral/Ayrancı**, s. 233; **Acar**, Şerh, s. 216, N. 39, 40, s. 232, N. 37; **Züst**, s.34, 35.

m. 317 ile kendisine yüklenen bakım, onarım ve temizlik faaliyetlerini yerine getirmemesi de kiralanana ilişkin özen borcunun ihlali anlamındadır²⁰⁴.

İkinci sınırlama ise kiralananda normal ve özenli kullanıma bağlı fiziksel değişikliklerin, basit bakım, onarım veya temizlik faaliyetleri ile giderilebilecek nitelikte olmasıdır²⁰⁵. Bakım, onarım, temizlik faaliyetlerinin basit oluşu, kiracının kapsamlı bir kişisel çaba ve finansal bakımından harcama yapmasının gerekmemesi anlamındadır²⁰⁶. Bu belirlemede kiracının malî durumu, fiziksel veya mental yapısı gibi subjektif özellikleri değil²⁰⁷, kiralananın niteliği, giderim için gereken süre ve yapılacak harcamaların büyüklüğü gibi objektif ölçütler dikkate alınır²⁰⁸. Normal ve özenli kullanıma bağlı oluşan fiziksel değişikliklerin; basit bakım, onarım veya temizlik faaliyetleri ile giderilmesi mümkün ise teknik bir kavram olan küçük ayıp söz konusu olur (İsvBK m. 259). Esasen Türk Yasa koyucusu normal kullanımdan kaynaklanan eksiklik, bozukluk ve kirlenmeyi ayıp olarak ifade etmemektedir. Ancak çalışmamızda, anılan durumlar, ifade kolaylığı bakımından, küçük ayıp olarak isimlendirilmiştir.

Katıldığımız görüş uyarınca, TBK m. 317’de açıkça ifade edilmese de normal ve özenli kullanımdan kaynaklanan fiziksel değişikliklerin giderilmesi için gereken bakım, onarım ve temizlik faaliyetlerinin de İsvBK m. 259’e uygun olarak küçük olmasını aramak yerinde olacaktır²⁰⁹. Bu belirlemeler ışığında, kiracının, TBK m. 317 hükmünde ifadesini bulan giderim borcunun söz konusu olabilmesi için ayıp; normal ve özenli kullanımdan kaynaklanmalı ve giderilmesi için gereken faaliyetler objektif olarak küçük olmalıdır. Yan eşya niteliğinde firmanın düğmesinin bozulması veya ampulün patlaması, banyo aynasının kırılması, pencere kollarının yerinden

²⁰⁴ **Guhl/Koller**, s. 428, N. 107; **Higi**, Art. 259, N. 7, Art. 257f, N. 9, 20; **SVIT-Kommentar**, Art. 259, N. 16, Art. 257f, N. 20; **Züst**, s. 73; **Heinrich**, OR 257f, N. 3; **Wessner**, s. 138.

²⁰⁵ **SVIT-Kommentar**, Art. 259, N. 13; **Higi**, Art. 259, N. 9, 13; **Tobias Kunz, Armin Zucker**, “Kleiner Unterhalt als Mieterpflicht – Inhalt und Schranken”, **mp** 2009, s. 2 vd.; **Wichser**, s. 247, 248; **David**, s. 53; **Züst**, s. 73; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 2; **Zihlmann**, s. 61.

²⁰⁶ **SVIT-Kommentar**, Art. 259, N. 13; **Higi**, Art. 259, N. 15; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 222-223; **Züst**, s. 75.

²⁰⁷ **Higi**, Art. 259, N. 15.

²⁰⁸ **Higi**, Art. 259, N. 15.

²⁰⁹ **Gümüş**, Kira, s. 111, 180; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 222.

oynaması, muslukların su sızdırmaya başlaması örneklerinde, giderim yükümlüsü kiracıdır. Ayıba ilişkin olarak yapılan nitelirmede, yerel adet de göz önünde bulundurulacaktır²¹⁰.

b. Kapsamı

Türk Borçlar Kanunu m. 317 uyarınca, küçük ayıpları giderim borcu, konut ve çatılı işyerinin zilyetliğinin, doğrudan kullanımı sağlayacak şekilde, kiracıya devrinden sonra söz konusu olur²¹¹. Konut veya çatılı işyerinin, kiracının fiilî hâkimiyetine girmesinden önce kullanılması söz konusu olmayacağı için teslim sırasında mevcut olan küçük ayıpların giderilmesi, sözleşmede amaçlanan şekilde teslim borcu gereği, kiraya verenin yükümlülüğüdür (TBK m. 301). Bu bilgiler ışığında, TBK m. 317 kapsamına sonraki küçük ayıplar girmektedir²¹²; kiracı başlangıçtaki küçük ayıpları gidermekle yükümlü değildir²¹³.

Türk Borçlar Kanunu m. 317 kapsamına giren küçük ayıpların giderilmesi, kiracının borcu olup, bunlara dayanarak, TBK m. 304–308 arasındaki seçimlik hakların kullanılması mümkün değildir²¹⁴. Bununla birlikte, TBK m. 317 kapsamında kiracının gidermekle yükümlü olduğu küçük ayıplar, gidermekle yükümlü olmadığı ayıplara ilişkin TBK m. 318 doğrultusunda bildirim borcuna konu olmaz²¹⁵. TBK m. 317 uyarınca, küçük ayıp, TBK m. 304 hükmünde ifadesini bulan önemsiz ayıptan

²¹⁰ **Gümüş**, Kira, s. 112, 181.

²¹¹ **Higi**, Art. 259, N. 7, 39; **Züst**, s. 66; **David**, s. 66; **Werner Portner**, Wegleitung zum neuen Mietrecht, ein Handbuch für Mieter, Vermieter, Mietämter, Treuhänder, Notare und Rechtsanwälte, 2. Aufl., Paul Haupt Verlag, Bern und Stuttgart 1990, s. 47; **Çabri**, Ayıp, s. 220; **Gümüş**, Kira, s. 181.

²¹² **SVIT-Kommentar**, Art. 259, N. 11; **Züst**, s. 68; **David**, s. 66; **Portner**, s. 47; **Gümüş**, Kira, s. 112; Zilyetliğin devrini değil sözleşmenin kurulduğu anı esas alan görüş için bkz. **Permann**, Art. 259, N. 1.

²¹³ **SVIT-Kommentar**, Art. 259, N. 11, Art. 258, N. 33; **Basler/Weber**, Art.258; N. 8..

²¹⁴ **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 64, Art. 258, N. 33; **Higi**, Art. 258, N. 36, Art. 259a, N. 8; **David**, s. 68; **Züst**, s. 19, 34, 35; **Gümüş**, Kira, s. 109-111; **Basler/Weber**, Art. 259a, N. 2; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 200; **Acar**, Şerh, s. 216, N. 40.

²¹⁵ **Heinrich**, OR 257g, N. 2; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 388; **Higi**, Art. 259, N. 33; **David**, s. 59; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 219.

farklıdır²¹⁶. Önemsiz ayıp, kiralananın kullanımını, tamamen veya önemli ölçüde azaltacak derecede ağır değildir²¹⁷. Önemsiz ayıp, kiracının özensiz veya aşırı kullanımından²¹⁸, kendisi ve birlikte yaşadığı ya da çalıştırdığı kişilerin kusurundan ileri gelmedikçe²¹⁹ (TBK m. 316); giderilmesi, kiraya verenin borcu olup, seçimlik hakların kullanılmasına imkân verir (TBK m. 304-308).

Doktrinde, önemsiz ayıp, hafif ve orta ayıp olmak üzere iki alt başlıkta incelenmektedir²²⁰. Konumuz açısından hafif ayıbın irdelenmesi yeterli olacaktır. Hafif ayıp, kiralananın kullanımının elverişliliğini etkilemeyen veya yarattığı etki göz ardı edilebilecek derecede küçük eksiklik ve bozukluklar olarak ifade edilmektedir²²¹. Bunların, basit temizlik, onarım faaliyetleri ile giderilmeleri mümkündür²²². Bunlar, nitelik itibarıyla, TBK m. 317 hükmü ile kiracıya yüklenen küçük ayıplarla aynıdır. Ayıbın, kullanıma etkisi bakımından aralarında hiçbir fark yoktur. Dolayısıyla, önemsiz başlığı altında ele alınan hafif ayıp ile TBK m. 317'de giderimi kiracıya yüklenen küçük ayıp; kiralanda ortaya çıkan basit onarım ve

²¹⁶ Doktrinde hafif olarak adlandırılan ayıbın, kiracının gidermekle yükümlü olduğu küçük ayıpla aynı anlamda olmadığı yönünde bkz. **Higi**, Art. 258, N. 39. Önemli olmayan ayıbın, hafif ayıp olarak anlaşılmasının isabetli olmayacağı ve hafif ayıbın bir alt başlık olarak ele alınması gerektiği yönünde bkz. **Acar**, Şerh, s. 193, N. 32.

²¹⁷ **İnceoğlu**, Ayıp, s. 55; **Gümüş**, Kira, s. 113; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 195; **Çabri**, Ayıp, s. 118; **Acar**, Şerh, s. 193, N. 32-36; **Aydemir**, s. 97.

²¹⁸ **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 68; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 390; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 200; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 61; **Higi**, Art. 257f, N. 26-31, Art. 259a, N. 8, Art. 259b, N. 7; Art. 258, N. 36; **Basler/Weber**, Art. 259a, N. 2; **Tandoğan**, s. 117; **Gümüş**, Kira, s. 111, 116; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 163; **Arpacı**, Kira Hukuku, s. 23; **Aral/Ayrancı**, s. 233; **Acar**, Şerh, s. 216, N. 39, 40, s. 232, N. 37; **Züst**, s.34, 35.

²¹⁹ **Acar**, Şerh, s. 216, 217, N. 39, 40, 42; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 61; **Basler/Weber**, Art. 259a, N. 2; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 390; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 200; **Higi**, Art. 259a, N. 8, Art. 259b, N. 7; **Züst**, s. 34, 35.

²²⁰ **İnceoğlu**, Ayıp, s. 55; **Gümüş**, Kira, s. 113; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 195; **Çabri**, Ayıp, s. 118; **Acar**, Şerh, s. 193, N. 32-36. Ayıba ilişkin olarak ağır-orta-hafif ayrımı için bkz. **Higi**, Art. 258, N. 38-45; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 2, 3; **Heinrich**, OR. 258, N. 6-10; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 49-54; **Züst**, s. 17-21; **David**, s. 52-57. TBK'de, hafif ve orta derecede olan önemsiz ayıp; ağır derecede olan ise önemli ayıbı karşılamaktadır.

²²¹ **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 50; **David**, s. 52-55; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 2; **Higi**, Art. 258, N. 39; **Züst**, s. 18; **Zihlmann**, s. 62; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 55; **Gümüş**, Kira, s. 113; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 195; **Çabri**, Ayıp, s. 118; **Acar**, Şerh, s. 193, N. 32-36; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 388.

²²² **İnceoğlu**, Ayıp, s. 55; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 195; **Çabri**, Ayıp, s. 118.

temizlik ile giderilebilecek fiziksel değişiklikleri ifade eder. Farklılık ise anılan ayıpların kaynaklandığı hukukî olaylar ve bunun sonuçlarıdır.

Kiracının, kiralananın üzerinde fiilî hâkimiyet kurmasından sonra, normal ve özenli kullanıma bağlı olarak oluşan hafif ayıplar; çalışmamızda, TBK m. 317 hükmü kapsamında, küçük ayıpları karşılamaktadır. Bunlar, TBK m. 317 uyarınca, kiracının borcudur. Kiracının, kiralananın üzerinde fiilî hâkimiyet kurmasından önce ortaya çıkan ve sonra ortaya çıkıp da normal veya özenli kullanımdan²²³ ve kiracının ve birlikte yaşadığı ya da çalıştırdığı kişilerin kusurundan ileri gelmeyen²²⁴ tüm hafif ayıplar ise kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu gerektirir²²⁵. Özetle, TBK m. 317 kapsamında yer alan küçük ayıplar; giderilmesi kiracıya yüklenen, önemsiz başlığı altında sonraki hafif ayıplardır.

3. Bildirim Borcu

Bildirim borcu, kiracının, koruma yükümlülüğünün yasal ifadesi (TBK m. 318)²²⁶ ve özen borcununun gereğidir (TBK m. 316)²²⁷. Kiralananı kendi fiilleri ile korumasının, yasadan, sözleşmeden ve dürüstlük kuralından doğan bir yükümlülük olarak kiracıya yüklenmediği durumlarda, yalnızca bildirim borcu bulunmaktadır

²²³ *SVIT-Kommentar*, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 68; *Aydoğdu/Kahveci*, s. 390; *Yavuz/Özen/Acar*, s. 200; *İnceoğlu*, Ayıp, s. 61; *Higi*, Art. 257f, N. 26-31, Art. 259a, N. 8, Art. 259b, N. 7; Art. 258, N. 36; *Basler/Weber*, Art. 259a, N. 2; *Tandoğan*, s. 117; *Gümüş*, Kira, s. 111, 116; *Hatemi/Serozan/Arpacı*, s. 163; *Arpacı*, Kira Hukuku, s. 23; *Aral/Ayrancı*, s. 233; *Acar*, Şerh, s. 216, N. 39, 40; *Züst*, s.34, 35.

²²⁴ *Acar*, Şerh, s. 216, 217, N. 39, 40, 42; *İnceoğlu*, Ayıp, s. 61; *Basler/Weber*, Art. 259a, N. 2; *Aydoğdu/Kahveci*, s. 390; *Yavuz/Özen/Acar*, s. 200; *Higi*, Art. 259a, N. 8, Art. 259b, N. 7; *Züst*, s. 34, 35.

²²⁵ *Gümüş*, Kira, s. 112, 180-181.

²²⁶ *Basler/Weber*, Art. 257g, N. 1; *Higi*, Art. 257g, N. 8; *SVIT-Kommentar*, Art. 257g, N. 5, Art. 257f, N. 23; *Botschaft*, s. 1429; *Zihlmann*, s. 58, *Straub*, s. 180, N. 408; *Gümüş*, Kira, s. 208; *Permman*, Art. 257g, N. 7; *Larenz*, BT, § 48 s. 226; *Alain Bieger*, Die Mangelrüge im Vertragsrecht, Arbeiten aus dem Juristischen Seminar der Universität Freiburg Schweiz 283, (hrsg. Peter Gauch) Schultess, Zürich 2009, s. 36, N. 438, s. 36, N. 112, s. 40, N. 126.

²²⁷ *Higi*, Art. 257g, N. 8, Art. 257f, N. 20, 23, 31; *SVIT-Kommentar*, Art. 257g, N. 5, Art. 257f, N. 23; *Botschaft*, s. 1429; *Wessner*, s. 134; *Permman*, Art. 257g, N. 7; *Guhl/Koller*, s. 428, N. 107; *Züst*, s. 62; *Straub*, s. 108, N. 408; *Zogg*, s. 100, 11-112; *Heinrich*, OR 257f, N. 3; *Sprenger*, s. 108.

(MK m. 2, TBK m. 316, 318)²²⁸. Başka deyişle, anılan hallerde, bildirim yapılması, genel koruma yükümlülüğünün ve özen borcunun gereği gibi ifasını sağlar. Bildirimin işlevi, dolaylı zilyet kiraya verenin, aslî ediminin gereği gibi ifasını sağlamak üzere, dolaysız zilyet kiracı vasıtasıyla, kiralanan ile bağı kurmaktır²²⁹.

Kiraya verenin, kiralananı kira süresince kullanıma elverişli şekilde bulundurması, ayıplardan haberdar olması ve bunları gidermesi ile mümkündür (TBK m. 301). Ayıp dolayısıyla, kiralananın kullanım değerinin veya varlığının tehlikeye düşmesi, malikin mülkiyet hakkının ihlâlüne veya ayıpların üçüncü kişilere zarar vermesi durumunda kusursuz sorumluluğuna da neden olabilir (TBK m.69)²³⁰. Bildirim sayesinde, kiraya veren, aslî ediminin gereği gibi ifasını engelleyen durumları ortadan kaldıracak, zarar veya zarar tehlikesinin önüne geçebilecektir. Bu açıdan da ayıbın kiraya verene bildirilmesi, onun malvarlığının korunmasına da hizmet etmektedir²³¹. Örneğin, kış mevsiminde, kalitesi düşük bir pencere doğramasının sallanması veya duvardan ayrılmaya başlamasının bildirilmemesi, kiracının yeterince ısınamamasının yanında şiddetli bir rüzgârda koparak üçüncü kişilere zarar vermesi halinde kiraya verenin sorumluluğuna neden olabilir.

Bildirim borcu, tüm kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulan²³² kaynak İsvBK m. 257g'nin kısmen karşılığı TBK m. 318'de, *Ayıpları kiraya verene bildirme borcu*" başlığıyla, "*Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür*" şeklinde düzenlenmiştir. TBK m. 318 yeni bir hüküm olmayıp, kısmen eBK m. 256/III'ün karşılığını oluşturmaktadır. Her iki düzenleme arasında kapsam, ifade ve sistematik açısından farklılıklar bulunmaktadır. Bildirim borcu, sistematik açıdan "*Borca Muvafık Surette Tekayyüt*" başlığı ile eBK m. 256/III'de özen borcu ile birlikte düzenlenmişken; TBK' m. 318'de "*Ayıpları*

²²⁸ **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 6.

²²⁹ **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 5; **Zogg**, s. 108; **Züst**, s. 62; **Permann**, Art. 257g, N. 5; **Bieger**, s. 39, 40, N. 126.

²³⁰ **Gümüş**, Kira, s. 211.

²³¹ **Zihlmann**, s. 58; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 5; **Higi**, Art. 257g, N. 7; **Züst**, s. 62; **Permann**, Art. 257g, N. 6; **Basler/Weber**, Art. 257g, N. 2.

²³² **Higi**, Art. 257g, N. 3; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 4.

kiraya verene bildirme borcu” başlığıyla bağımsız olarak ifade edilmiştir. İfade açısından, TBK m. 318 hükmü, eBK m. 256/III’e oranla daraltılmıştır. eBK m. 256/III bildirim borcunun konusunu, kiralananda kiraya verenin gerçekleştirmesi gereken onarımlar ve üçüncü bir kişinin üstün hak iddia etmesi olarak düzenlemekte, TBK m. 318, anılan hükmü, kısmen karşılamakta ve yalnızca kiracının gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kapsamaktadır²³³. Kapsam farklılığına rağmen eski ve yeni düzenleme, kiracı açısından, yasal yan borçtur²³⁴.

818 sayılı eBK m. 256/III ile TBK m. 318’in kapsam bakımından taşıdıkları farklılığa ilişkin ifade hükmün gerekçesinde şöyle açılanmaktadır: “818 sayılı *Borçlar Kanununun 256 ncı maddesinin son fıkrasında kullanılan “yahut üçüncü bir şahıs kiralananın üzerinde bir hak iddia ettiği takdirde” şeklindeki ibareye, Tasarının zapttan sorumluluğa ilişkin 308 inci maddesinde, “kiracının bildirim üzerine” şeklinde yer verildiği için, Tasarının 317 nci maddesine alınmamıştır*”. Gerekçeden, TBK m. 318 ve TBK m. 309 hükümlerinde yer alan bildirim aynı anlamda olduğu, bu nedenle tekrar edilmediği anlaşılmaktadır. Ancak her iki hükmün amacı ve dolayısıyla içerdikleri bildirim niteliği birbirinden farklıdır. TBK m. 309 hükmü kiraya verenin sorumluluğuna yönelmişken; TBK m. 318 hükmü bildirim yapılmamasına kiracının sorumluluğu sonucunu bağlamıştır. Bununla birlikte, bildirim yapılmaması, her iki hüküm açısından farklı sonuçlar doğurmaktadır. TBK m. 309’un uygulanması için kiralananda üstün nitelikli bir hak ileri süren üçüncü kişinin, kiracıya dava açması şarttır²³⁵.

Zapta kiracının bildirim sonuçları, kiraya verenin davayı üstlenmesi ve uğradığı zararların giderilmesi şeklinde gerçekleşecektir²³⁶. Bildirim yapılmaması halinde, kiraya verenden, söz konusu davayı üstlenmesi ve kiracının zararını gidermesi talep

²³³ İsvBK’deki eski ve yeni düzenleme için bkz. **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 1; **Zogg**, s. 108.

²³⁴ **Basler/Weber**, Art. 257g, N. 1; **Higi**, Art. 257g, N. 8; **Gümüş**, Kira, s. 208; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 5; **Permann**, Art. 257g, N. 7. TBK m. 318’in kısmen karşıladığı eBKm. 256/III’te yer alan bildirim istisnaen tazminat borcu doğuran külfet olarak değerlendiren katılmadığımız görüş için bkz. **Gümüş**, Adı Kira, s. 364.

²³⁵ **Gümüş**, Kira, s. 209; **Acar**, Şerh, s. 281, N. 43; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 211.

²³⁶ **Acar**, Şerh, s. 281, N. 43.

edilemez²³⁷. Dolayısıyla TBK m. 309'teki bildirim yapılmaması kiracının hakından yararlanamaması sonucunu doğurduğu için külfet niteliğini taşımaktadır²³⁸. Buna karşılık TBK m. 318 uyarınca, bildirim yapılmaması sonucu, kiraya verenin zarar görmesi halinde, kiracının, zararı gidermesini gerektireceği için bir yan borçtur²³⁹. Yukarıda andığımız gerekçeler ışığında, katıldığımız görüş uyarınca, her iki bildirim amacı, sonuçları ve hukukî niteliği birbirinden farklıdır, TBK m. 318'in gerekçesindeki ifade yanıltıcıdır²⁴⁰.

Esasen eBK m. 256/III ile TBK m. 318 arasındaki farklılığın temeli, hükmün gerekçesindeki nedene değil, İsvBK'nin kira sözleşmesi düzenlemelerine dayanmaktadır. TBK kira sözleşmesi düzenlemelerinin önemli bir kısmının kaynağı İsvBK'ye dayanmaktadır. Kiracının bildirim borcuna ilişkin eBK m. 256/III, eİsvBK m. 261/III'ün ve TBK m. 318 de İsvBK m. 257g'nin karşılığını oluşturmaktadır. İsvBK m. 257g'de, bildirim borcunun konusunun yalnızca ayıp olarak ifade edilmesinin sebebi, üçüncü kişinin kiralanan üzerinde üstün bir hak iddiasında bulunmasının ayrıca düzenlenmesinin gereksiz olduğu düşüncesine dayanmaktadır²⁴¹.

²³⁷ *SVIT-Kommentar*, Art. 259f, N. 11.

²³⁸ *Permann*, Art. 257g, N. 10; *Higi*, Art. 257g, N. 10, Art. 259f, N. 18; *Yavuz/Özen/Acar*, s. 212; *Acar*, Şerh, s. 281, N. 45, 49. Külfet kavramı için bkz. *Eren*, s. 45; *Necip Kocayusufpaşaoğlu, Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdulkâdir Arpacı*, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, C. 1, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4. B., İstanbul 2008, § 2, N. 54 (Giriş); *Andreas von Tuhr, Hans Peter*, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. I, Aufl. 3, Schultess Polygraphischer Verlag AG, Zurich 1979, s. 12; *Hans Merz*, Schweizerisches Privatrecht, Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. 6, I. Teilb., Helbing & Lichtenhahn, Basel und Frankfurt am Main 1984, s. 70; *Peter Gauch, Walter R. Schlupe, Jörg Schmid, Susan Emmenegger*, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Bd. I, 9. Aufl. Schulthess, Zürich-Basel-Genf 2008, § 2, N. 102 (Gauch/Schlupe/Schmid); *Bieger*, s. 34, N. 106. Doktrinde kavramı yükümlü olarak ifade eden görüş için bkz. *Hüseyin Hatemi, Emre Gökyayla*, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 2. B., Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, § 2 N. 44-51; *Nejat Aday*, Özel Hukukta Yükümlü Kavramı ve Sonuçları, Beta Yayınevi, İstanbul 2000, s. 5 vd. Gerekli davranış olarak ifade eden görüş için bkz. *Kemal M. Oğuzman, Turgut Öz*, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 10. B., Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 18.

²³⁹ *Basler/Weber*, Art. 257g, N. 1; *Higi*, Art. 257g, N. 8; *Gümüş*, Kira, s. 208; *SVIT-Kommentar*, Art. 257g, N. 5; *Permann*, Art. 257g, N. 7.

²⁴⁰ Her iki bildirim birbirinden farklı olduğu ve gerekçede yer alan ifadenin isabetsiz olduğu yönünde *Gümüş*, Kira, s. 209.

²⁴¹ *Botschaft*, s. 1429; *Zihlmann*, s. 58; *SVIT-Kommentar*, Art. 257g, N. 1; *Gümüş*, Kira, s. 208.

Bu düşüncenin gerekçesi ise kiralanana üzerinde üçüncü kişilerin hak iddia etmesinin veya kiralananda ayıp oluşmasının kiracı açısından aynı nitelikte olduğu, her ikisinin de kullanımı olumsuz etkilediği için hükümde ayrıca düzenlenmesinin bir anlamı olmadığı şeklinde ifade edilmiştir²⁴². Bu gerekçe ve İsvBK düzenlemeleri uyarınca, ayıp, geniş anlamı ile kiralananda üçüncü kişinin üstün hak iddiasını eş deyişle zaptı da kapsamaktadır²⁴³. Özetle, TBK m. 318'in İsvBK'daki karşılığı m. 257g'de, zaptın ayrıca ifade edilmemesinin sebebi ayıbın bir türü olarak kabul edildiği içindir. TBK'de ise zapt teknik olarak ayıbın bir türü olarak ele alınmamaktadır. Bu nedenle her ne kadar TBK m. 318 İsvBK m. 257g'yi ifade açısından karşılasa da içerik açısından aynı şeyi söylemek mümkün değildir. Amaçsal yorumla, üçüncü kişilerin kiralanana üzerindeki üstün hak iddiaları da eBK m. 256/III'e uygun olarak, TBK m. 318 uyarınca, bildirim borcunun kapsamında değerlendirilmelidir²⁴⁴. Bu yorum aynı zamanda, kiracının kiralanana koruma yükümlülüğünün bir sonucudur²⁴⁵. Bildirim borcunu hiç veya gereği gibi yerine getirmeyen kiracı, TBK m. 318 uyarınca, “bundan doğan zarardan sorumludur”²⁴⁶.

²⁴² **Botschaft**, s. 1429.

²⁴³ **Acar**, Şerh, s. 281, N. 45; **David**, s. 50, 78; **Higi**, Art. 259f, N. 5, Art. 258, N. 30, 33, Art. 257g, N. 10; **Züst**, s. 14; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 1; **Permann**, Art. 257g, N. 10; **Gümüş**, Kira, s. 106, 208-209; **Sprenger**, s. 138; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 16, Art. 259f, N. 7; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 53.

²⁴⁴ **Gümüş**, Kira, s. 138, 208-209.

²⁴⁵ **Basler/Weber**, Art. 257g, N. 1; **Higi**, Art. 257g, N. 8; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 5, Art. 257f, N. 23; **Botschaft**, s. 1429; **Zihlmann**, s. 58, **Straub**, s. 180, N. 408; **Gümüş**, Kira, s. 208; **Permann**, Art. 257g, N. 7; **Larenz**, BT, § 48 s. 226; **Bieger**, s. 36, N. 438, s. 36, N. 112, s. 40, N. 126.

²⁴⁶ **Züst**, s. 62; **SVIT-Kommentar**, Art 257g N. 5; **Higi**, Art. 257g, N. 7; **Botschaft**, s. 1429; **Aral/Ayrancı**, s. 248; **Zihlmann**, s. 58.

a. Konusu

(1) Ayıp Kavramı ve Türleri

“*Kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu*” başlıklı TBK m. 304-305 hükümlerinde, ayıbın tanımı yapılmamıştır. Ayıp doktrinde, kiralananın, kısmen veya tamamen sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda bulunmaması ve kiraya verenin bildirdiği nitelikleri taşımaması olarak ifade edilmektedir²⁴⁷. Kiralananın, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde bulunmaması; hukukî, ekonomik, maddî veya manevî bir sebepten kaynaklanabilir²⁴⁸. TBK’de kiralanan üzerinde, üçüncü kişilerin kiracının hakkı ile bağdaşmayan bir üstün hak ileri sürmesi, teknik anlamda ayıp olarak nitelenmemektedir. İsvBK’de ise ayıp, üçüncü kişilerin kiracının hakkı ile bağdaşmayan üstün hak iddialarını kapsayacak şekilde düzenlenmiştir (İsvBK m. 259f)²⁴⁹. Bu doğrultuda, TBK ve İsvBK ayıp düzenlemeleri paralellik gösterse de, kapsam açısından daha dar olup, kiralananın zaptını kapsamamaktadır. İsvBK’nin ayıp düzenlemelerinin TBK’den farkı, kapsama giren olguları daha geniş düzenlemesidir.

Türk Borçlar Kanununda ayıp ve zapt, “*IV. Kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu*” ve “*V. Üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluk*” olarak farklı başlıklarla düzenlenmiştir. “*Zapttan sorumluluk*” başlıklı m. 309 “*Bir üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi*

²⁴⁷ **Acar**, Şerh, s. 186, N. 2; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 53; **Gümüş**, Kira, s. 107, 123; **Gümüş**, s. 315; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 194; **Higi**, Art. 258, N. 27-29; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 12 vd.; **Lachat/Stoll**, s. 76, N. 1.1-1.3; **Permann**, Art. 258, N. 15; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 1; **Zihlmann**, s. 62; **Züst**, s. 5; **David**, s. 47, 48; **Botschaft**, s. 1414; **Heinrich**, OR 258, N. 2; **Çabri**, Ayıp, s. 88-91.

²⁴⁸ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 213; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 196; **David**, s. 50, 51; **Gümüş**, Kira, s. 107 vd; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 56, 57; **Züst**, s. 93; **Çabri**, Ayıp, s. 94-109; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 388; **Higi**, Art. 258, N. 31-34; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 41-45; **Tandoğan**, s. 112; **Heinrich**, OR 258, N. 3.

²⁴⁹ **Acar**, Şerh, s. 281, N. 45; **David**, s. 50, 78; **Higi**, Art. 259f, N. 5, Art. 258, N. 30, 33, Art. 257g, N. 10; **Züst**, s. 14; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 1; **Permann**, Art. 257g, N. 10; **Gümüş**, Kira, s. 106, 208-209; **Sprenger**, s. 138; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 16, Art. 259f, N. 7; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 53.

durumunda kiraya veren, kiracının bildirim üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür” şeklinde kaleme alınmıştır. Hüküm doğrultusunda, kiralanda üçüncü kişilerin kiracının hakkı ile bağdaşmayan bir üstün hak ileri sürmesi, ayıp olarak nitelendirilemeyecek ve kiracının buna dayanarak ayıptan doğan seçimlik haklarını kullanması mümkün olmayacaktır (TBK m. 304-308)²⁵⁰.

Kanımızca, TBK açısından zaptın, ayıp kavramına dâhil olmadığından hareketle ve söze göre yorumla, TBK m. 318 uyarınca, bildirim borcunun kapsamında değerlendirilmemesi, hükmün amacı ile bağdaşmamaktadır. Amaçsal yorumla, üçüncü kişilerin kiralanan üzerindeki üstün hak iddiaları da eBK m. 256/III’e uygun olarak, TBK m. 318 uyarınca, bildirim borcunun kapsamında değerlendirilmelidir²⁵¹. Bu yorum, aynı zamanda, kiracının, kiralananı koruma yükümlülüğünün gereğidir²⁵².

Ayıp türlerinin bir kısmı yasal düzenlemelere diğer bir kısmı ise doktrinde yapılan sınıflamalara dayanmaktadır. Yasal düzenlemelere dayanan türler, zilyetliğin devri sırasında bulunup bulunmaması açısından başlangıçtaki ve sonraki²⁵³; kullanıma etkisi bakımından önemli ve önemsiz ayıptan²⁵⁴ ibarettir. Zilyetliğinin devri sırasında bulunup bulunmaması açısından yapılan ayırım, yasal temelini, “*Kiralananın teslim anındaki ayıplarından sorumluluk*” başlıklı TBK m. 304 ve “*Kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesinden sorumluluk*” başlıklı TBK m. 305 hükümlerinde bulmuştur.

²⁵⁰ Türk Borçlar Kanunu m. 309 hükmünde düzenlenen zapt kavramını hak ayıbı olarak ifade eden, TBK m. 305 vd. hükümlerinde kullanılan ayıp kavramı içinde değerlendiren ve anılan hükümlerin kiraya verenin zapttan sorumluluğuna kıyasen uygulanacağını savunan görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 139.

²⁵¹ **Gümüş**, Kira, s. 138, 208-209.

²⁵² **Basler/Weber**, Art. 257g, N. 1; **Higi**, Art. 257g, N. 8; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 5, Art. 257f, N. 23; **Botschaft**, s. 1429; **Zihlmann**, s. 58, **Straub**, s. 180, N. 408; **Gümüş**, Kira, s. 208; **Permann**, Art. 257g, N. 7; **Larenz**, BT, § 48 s. 226; **Bieger**, s. 36, N. 438, s. 36, N. 112, s. 40, N. 126.

²⁵³ **Higi**, Art. 258, N. 35; **David**, s. 52; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 4; **Gümüş**, Kira, s. 340; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 47; **Guhl/Koller**, s. 411, N. 39; **Heinrich**, OR 258, N. 1; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 54; **Çabri**, Ayıp, s. 109-115; **Acar**, Şerh, s. 190, N. 15-24.

²⁵⁴ **Guhl/Koller**, s. 411, N. 37; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 55.

Kiralananın, teslim sırasında ayıplı olması ile sonradan ayıplı hale gelmesi kiracının yararlanabileceği hukukî imkânların farklılığında kendini gösterir²⁵⁵.

Ayıbın kullanıma etkisi bakımından²⁵⁶ ayırım ise TBK m. 304'te önemli ve önemli olmayan olarak yapılmış; kavramlardan ne anlaşılması gerektiği belirtilmemiştir²⁵⁷. TBK m. 304, 305/II, 306/II, 307 beraber değerlendirildiğinde, ayıbın, önemli veya önemsiz olarak nitelenmesine ilişkin ölçütlerin dolaylı olarak belirlendiği görülmektedir. TBK m. 304/I'de, önemli ayıbın varlığı halinde, kiracıya, kiralananı teslim almayı borçlu temerrüdü hükümlerine başvurma hakkının yanında; teslim alıp sonraki ayıptan doğan seçimlik hakları kullanma imkânı verilmiştir. Başlangıçtaki ayıplarda, kiracının, kiralananı teslim almayı, borçlu temerrüdü hükümlerine başvurma imkânı yalnızca önemli ayıpların varlığında söz konusu olur (TBK m. 304/II)²⁵⁸.

Kiraya verenin, sonraki ayıplardan sorumluluğunu düzenleyen TBK m. 305/II uyarınca, “*Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır*”. Hükümde kiracının fesih hakkı ayıbın niteliği doğrultusunda sınırlanmış; yalnızca önemli ayıplara özgülenmiştir. “*b. Ayıbın giderilmesini isteme ve fesih*” başlıklı m. 306/II ise “*Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir*”. Hüküm dolaylı olarak, önemli ayıbı, kaynak İsvBK m. 258'e paralel şekilde sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişliliği tümüyle ortadan kaldıran veya önemli ölçüde engelleyen durumlar olarak tanımlamıştır (eBK m. 249/II)²⁵⁹. Kiralananın kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırmayan veya önemli

²⁵⁵ **İnceoğlu**, Ayıp, s. 54; **Çabri**, Ayıp, s. 109, 110; **Züst**, s. 17.

²⁵⁶ **İnceoğlu**, Ayıp, s. 54; **Çabri**, Ayıp, s. 116.

²⁵⁷ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 388; **Ayanoğlu Moralı**, Tasarı, s. 163, 164; **Gümüş**, Kira, s. 112, 113; **İnceoğlu**, Ayıp, 54. İsviçre doktrininde, önemli ayıp, ağır ve önemsiz ayıp ise kendi içinde orta ve hafif ayıp olarak ikiye ayrılarak incelenmektedir. **David**, s. 52-57; **SVIT-Kommentar**, Art. 258, N. 12, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 49-54 vd.; **Higi**, Art. 258, N. 38-45 vd.; **Wichser**, s. 246 vd.; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 2, 3; **Heinrich**, OR. 258, N. 6-10; **Züst**, s. 17-21.

²⁵⁸ **Acar**, Şerh, s. 190, N. 25; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 54; **Çabri**, Ayıp, s. 109, 110.

²⁵⁹ **Ayanoğlu Moralı**, Tasarı, s. 163; **Gümüş**, s. 319, 323; **Gümüş**, Kira, s. 112, 113, 123; **David**, s. 56 vd.; **Wichser**, s. 248; **Lachat/Stoll**, s. 79, N. 2.5; **Higi**, Art. 258, N. 43-45; **SVIT-Kommentar**,

ölçüde engellemeyen ayıplar da önemsiz olarak değerlendirilecektir²⁶⁰. Anılan ayıpların kazuistik bir yöntemle tek tek sayılması veya bunlara ilişkin genel bir ölçü verilmesi mümkün değildir. Ayıbın önemli olup olmaması, somut olayın şartları doğrultusunda, kiralananın niteliği ve kullanma amacı açısından objektif olarak belirlenmelidir²⁶¹.

Doktrinde, niteliği açısından yapılan diğer bir ayrıma göre ayıp; maddî, manevî, hukukî ve ekonomik olarak sınıflanmaktadır²⁶². Maddî ayıp, kiralananın amaçlanan kullanımına hizmet eden fiziksel özelliklerinden biri veya birkaçının bulunmamasıdır. Anılan özelliklerinin eksikliği, kullanımla elde edilecek menfaati, kısmen veya tamamen ortadan kaldırır²⁶³. Konut ve çatılı işyerinin duvarlarının küflü olması, asansörünün bozuk olması, çatının akması, pencerelerinin tam kapanmaması veya kombisinin bozuk olması örnek verilebilir.

Manevî ayıp ise kiralananın fiziksel özelliklerine ilişkin olmayıp, amaca uygun kullanımı, kısmen veya tamamen engelleyen rahatsız edici durumlar olarak ifade edilebilir²⁶⁴. Örneğin, kullanımı etkileyebilecek üçüncü kişilerin taşkın davranışları, konut ve çatılı işyerini randevu evi olarak kullanan, sürekli kötü koku yayan, gürültü

Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 52; **Aral/Ayrancı**, s. 237; **Heinrich**, OR 258, N. 7; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 388; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 2; **Züst**, s. 18; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 54, 55; **Çabri**, Ayıp, s. 116; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 194; **Acar**, Şerh, s. 190, N. 25-31. eBK açısından aynı yönde bkz. **Günel**, s. 51.

²⁶⁰ **İnceoğlu**, Ayıp, s. 55; **Gümüş**, Kira, s. 113; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 195; **Çabri**, Ayıp, s. 118; **Acar**, Şerh, s. 193, N. 32-36; **Higi**, Art. 258, N. 38-45; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 2, 3; **Heinrich**, OR. 258, N. 6-10; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 49-54; **Züst**, s. 19; **David**, s. 52 vd.

²⁶¹ **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 51; **Higi**, Art. 258, N. 43; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 194.

²⁶² **Yavuz/Özen/Acar**, s. 196; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 213; **David**, s. 50, 51; **Gümüş**, Kira, s. 107 vd; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 56, 57; **Züst**, s. 93; **Çabri**, Ayıp, s. 94-109; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 388; **Higi**, Art. 258, N. 31-34; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 41-45; **Tandoğan**, s. 112; **Heinrich**, OR 258, N. 3.

²⁶³ **Çabri**, Ayıp, s. 94; **Züst**, s. 94; **David**, s. 50; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 389; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 41; **Higi**, Art. 258, N. 31; **Permman**, Art. 258, N. 17; **Tandoğan**, s. 112.

²⁶⁴ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 389; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 45; **Higi**, Art. 258, N. 34; **Permman**, Art. 258, N. 19; **Tandoğan**, s. 112; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 57. Manevî ayıbın, kiracının kiralananı kullanırken yaşam kalitesini azaltan durumlar olarak nitelendiği görüş için bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 104.

yapan, ortak yerlerde tehlikeli cins bir köpek besleyen komşuların varlığı maneві ayıp olarak nitelenebilir²⁶⁵. Maneві ayıp genellikle konut ve çatılı işyeri kiralari ile taşınmaz kiralariında söz konusu olur.

Kiralananın sözleşmede amaçlanan şekilde kullanımına, hukuk düzeninin ve genellikle de kamu hukukundan doğan bir normun, kısmen veya tamamen engel olduğu hallerde ise hukukî ayıp söz konusu olur²⁶⁶. İşyeri kirasında, gerçekleştirilecek ticari veya mesleki faaliyet için ruhsat alınmaması veya klinik olarak kiralanan yerin bu amaçla kullanımının yasal nedenlerle mümkün olmaması hukukî ayıba örnek oluşturur.

Ayıba ilişkin doktrinde nitelik açısından yapılan son ayırım ise ekonomik temellidir. Buna göre, kiralananın amaçlanan kullanıma elverişli şekilde yararlanılmasının, kiralananın elde edilecek menfaate bağlı olduğu hallerde, bunun hiç veya sınırlı olarak gerçekleşmemesi ekonomik ayıp anlamındadır²⁶⁷. İşin niteliği gereği ekonomik ayıp kural olarak ürün kirasında ve işyeri kiralariında uygulama alanı bulacaktır. Ancak günümüzün değişen şartlarında, home-office olarak adlandırılan kiralananın hem konut hem işyeri olarak kullanıldığı hallerde sınırlı olarak, konut kiralariında da söz konusu olabilecektir.

Son olarak, eBK'nin yürürlüğünde, doktrinde, eBK m. 249/III'ün karşıt kavramından hareketle yapılan, gizli-açık ayıp ayırımına değinilecektir²⁶⁸. Açık ayıp, kiracının

²⁶⁵ Maneві ayıp örnekleri için bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 196; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 57; **Çabri**, Ayıp, s. 104; **Gümüş**, Kira, s. 108; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 389; **Tandoğan**, s. 112. Maneві ayıpları rahatsız edici durumlar olarak niteleyen görüş için bkz. **Higi**, Art. 258, N. 34; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. Vorbem. zu 258-259i, N. 45; **Permann**, Art. 258, N. 19.

²⁶⁶ **Higi**, Art. 258, N. 32; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 41; **Çabri**, Ayıp, s. 96; **Züst**, s. 94; **David**, s. 50; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 389; **Gümüş**, Kira, s. 108; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 56; **Günel**, s. 46; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 196.

²⁶⁷ **Çabri**, Ayıp, s. 102; **Arkan Serim**, s. 45; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 57; **Günel**, s. 48, 49. Ekonomik ayıp örneği için bkz. **Higi**, Art. 258, N. 32.

²⁶⁸ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.164; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 25; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 215, **Zevkliler/Havutçu**, s. 197. TBK'de, benzer bir hüküm yer almadığı ayrıca kiracı açısından muayene ve ihbar külfeti düzenlenmediği için gizli-açık ayıp ayırımının önemini yitirmiş gözüktüğü yönünde bkz. **İnceoğlu**, Ayıp, s. 58. İsvBK açısından aynı yönde bkz. **Basler/Weber**, Art.258, N. 3. Aksi görüşte bkz. **Çabri**, Ayıp, s. 119, 120.

bildiği veya dürüst ve makul bir kişi tarafından olağan bir gözden geçirmeyle fark edilebileceği bozukluk ve eksikliklerdir²⁶⁹. Kiracının, sözleşmenin kurulduğu sırada bildiği veya olağan bir inceleme ile fark edebileceği açık ayıplardan, kiraya verenin sorumlu olmaması gerektiği kabul edilmektedir²⁷⁰. Gizli ayıp ise kiracının bilmediği ve olağan bir gözden geçirmeyle de fark edilmesi mümkün olmayan bozukluk ve eksikliklerdir²⁷¹.

Gizli ayıpların varlığı halinde, kiracının seçimlik haklarından vazgeçmiş sayılmaması için fark edilmesi ile derhal bildirilmesi gerektiği kabul edilmektedir²⁷². Somut olayda, kiracı tarafından gizli ayıbın anlaşılabilmesi için uygun koşulların oluşması gerekebilir²⁷³. Yazın kullanılmaya başlanmış ancak yalıtımı kötü bir binanın, sonbaharın gelmesi ve yağmurların başlamasıyla, pencerelerinden su, duvarların nem alması örneğinde, gizli ayıbın anlaşılabilmesi için mevsim değişikliğinin gerektiği açıktır.

(2) Kiracının Gidermekle Yükümlü Olmadığı Ayıp

i. Anlamı

Ayıp kavramı, yasal bir terim olarak, TBK'nin çeşitli hükümlerinde yer almaktadır. Bunlar TBK m. 304-308, 318 ve 319 olarak örneklenebilir. Anılan düzenlemeler açısından ortak bir unsur olsa da, ayıp ilişkin olduğu hükmün amacı doğrultusunda farklı anlamlar taşıyabilmektedir. Bu belirlemeyi somutlaştırmak için kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin TBK m. 304-308 ile kiracının bildirim borcunu düzenleyen TBK m. 318 hükümleri karşılaştırılacaktır. Hem TBK m. 304-308 arasındaki

²⁶⁹ Çabri, Ayıp, s. 120.

²⁷⁰ 818 sayılı eBK m. 249/III'ün zıt anlamından hareket eden görüşü eleştiren ve bu durumun esasen MK m. 2 dürüstlük kuralının bir sonucu olduğunu kabul eden görüş için bkz. Gümüş, Kira, s. 109. 818 sayılı eBK'nin yürürlüğünde, eBK m. 249/III'ün zıt anlamından değil, MK m. 2 dürüstlük kuralından hareket eden görüş için bkz. Aral, s. 245; Tandoğan, s. 115.

²⁷¹ Çabri, Ayıp, s. 123-125; Aral, s. 244, 245; Altaş, s. 59.

²⁷² David, s. 58-59; SVIT-Kommentar, Art. 257g, N. 8; Çabri, Ayıp, s. 124.

²⁷³ Çabri, Ayıp, s. 124.

düzenlemeler hem TBK m. 318 hükmü, hem kiraya verenin sürekli nitelikli aslı ediminin gereği gibi ifasını hem onun malvarlığının korunmasını sağlamayı amaçlar. Ancak bu konudaki işlevleri birbirinden ayrılmaktadır. Ayıp bakımından, her iki grup düzenleme arasındaki farklılık kaynağını, kavramın tanımlanmasından değil, kapsama giren olguların belirlenmesinden almaktadır.

Türk Borçlar Kanunu m. 304-308 arasındaki düzenlemeler, teknik anlamda ayıp kavramına ilişkindir²⁷⁴. Bu hükümlerin amacı, kiralananın kullanılmasını engelleyen durumlar karşısında, sürekli nitelikli kullanıma elverişli bulundurma borçlusuna kiraya verenin sorumluluğunu düzenlemek ve kiracıya anılan engellerin yoğunluğuna bağlı olarak seçimsiz haklar sağlamaktır. Buradan hareketle TBK m. 304-308 arasındaki hükümlerde yer alan ayıp; maddî, manevî, ekonomik veya hukukî sebeplerden doğan, kullanımı tümüyle ortadan kaldıran veya önemli ölçüde engelleyen ya da sonuçları bu kadar ağır olmamakla birlikte, kiracının beklediği yararı azaltan eksiklik ve bozukluklar olarak tanımlanabilir²⁷⁵. İsvBK'nin aksine²⁷⁶, TBK'de, kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna neden olan olgular arasında zapt bulunmamaktadır²⁷⁷. Buna ilişkin düzenlemeler, TBK m. 309 hükmünde bağımsız olarak düzenlenmiştir.

²⁷⁴ Ayıp kavramı için bkz. **Acar**, Şerh, s. 186, N. 2; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 53; **Gümüş**, Kira, s. 107, 123; **Gümüş**, s. 315; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 194; **Higi**, Art. 258, N. 27-29; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 12 vd.; **Permman**, Art. 258, N. 15; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 1; **Zihlmann**, s. 62; **Züst**, s. 5; **David**, s. 47, 48; **Botschaft**, s. 1414; **Heinrich**, OR 258, N. 2; **Çabri**, Ayıp, s. 88-91.

²⁷⁵ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.164; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 25; **Higi**, Art. 258, N. 27-37; **David**, s. 47-52; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 1-4; **Gümüş**, Kira, s. 107 vd., 123, 340; **Gümüş**, s. 315, 323; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 12 vd., 41-47; **Guhl/Koller**, s. 411, N. 39; **Heinrich**, OR 258, N. 1-3; **Tandoğan**, s. 112; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 196; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 54-58; **Çabri**, Ayıp, s. 94-120; **Acar**, Şerh, s. 186, N. 2, s. 190, N. 15-24; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 213-215; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 388; **Zevkliler/Havutçu**, s. 197; **Ayanoğlu Morali**, Tasarı, s. 163, 164; **Aral/Ayrancı**, s. 237; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 194; **Permman**, Art. 258, N. 15-19; **Zihlmann**, s. 62-64; **Züst**, s. 5 vd.; **Botschaft**, s. 1414.

²⁷⁶ **Acar**, Şerh, s. 281, N. 45; **David**, s. 50, 78; **Higi**, Art. 259f, N. 5, Art. 258, N. 30, 33, Art. 257g, N. 10; **Züst**, s. 14; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 1; **Permman**, Art. 257g, N. 10; **Gümüş**, Kira, s. 106, 208-209; **Sprenger**, s. 138; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 16, Art. 259f, N. 7; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 53.

²⁷⁷ Türk Borçlar Kanunu m. 309 hükmünde düzenlenen zapt kavramını hak ayıbı olarak ifade eden, TBK m. 305 vd. hükümlerinde kullanılan ayıp kavramı içinde değerlendiren ve anılan hükümlerin kiraya verenin zapttan sorumluluğuna kıyasen uygulanacağını savunan görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 139.

Türk Borçlar Kanunu m. 318 uyarınca, kiracının gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları bildirim borcu ise koruma yükümlülüğü ile yakından ilgilidir (MK m. 2)²⁷⁸. Belirtmek gerekir ki koruma yükümlülüğü, kiraya verenin, kişi ve malvarlığın yönelik genel bir anlam taşımamaktadır. Dürüstlük kuralı temelli koruma yükümlülüğünün kapsamı, kullanma hakkının kiracıya verdiği yetki ile sınırlıdır. Bu yükümlülük, üçüncü kişilerin üstün hak iddiaları karşısında kiraya vereni haberdar etmek ve ona duruma müdâhale etme imkânı sağlamayı da içerir. Çünkü kiralanan üzerindeki dolaysız hâkimiyeti gereği anılan durumlardan öncelikle kiracının haberdar olacaktır. Bu doğrultuda yapılan amaca göre yorum, TBK m. 318’de ifadesini bulan ayıbın, kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin TBK m. 304-308 hükümlerindeki dar anlamıyla değil, eBK m. 256/III’e uygun olarak, zaptı da kapsayacak şekilde geniş anlaşılmasını gerektirir²⁷⁹.

Hükmün gerekçesinde konu hakkında şu açıklama bulunmaktadır: “818 sayılı Borçlar Kanununun 256 ncı maddesinin son fıkrasında kullanılan “yahut üçüncü bir şahıs kiralananın üzerinde bir hak iddia ettiği takdirde” şeklindeki ibareye, Tasarının zapttan sorumluluğa ilişkin 308 inci maddesinde, “kiracının bildirim üzerine” şeklinde yer verildiği için, Tasarının 317 nci maddesine alınmamıştır” Buradan da zapta ilişkin bildirim TBK m. 309’de yer aldığı için tekrardan kaçınmak amacıyla TBK m. 318’de ifade edilmediği anlaşılmaktadır²⁸⁰. Bu belirleme doğrultusunda, Yasa koyucunun, zaptı, TBK m. 318’in dışında düşünmediği rahatlıkla görülmektedir.

²⁷⁸ **Basler/Weber**, Art. 257g, N. 1; **Higi**, Art. 257g, N. 8; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 5, Art. 257f, N. 23; **Botschaft**, s. 1429; **Zihlmann**, s. 58, **Straub**, s. 180, N. 408; **Gümüş**, Kira, s. 208; **Permman**, Art. 257g, N. 7; **Larenz**, BT, § 48 s. 226; **Bieger**, s. 36, N. 438, s. 36, N. 112, s. 40, N. 126.

²⁷⁹ **Gümüş**, Kira, s. 138, 208-209. Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § II. D.3.a, b.

²⁸⁰ Her iki bildirim birbirinden farklı olduğu ve gerekçede yer alan ifadenin isabetsiz olduğu yönünde **Gümüş**, Kira, s. 209. Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § II. D.3.a.

Özen borcunun bir görünümü olarak kabul edilen²⁸¹ TBK m. 318 uyarınca, ayıp ve zaptın yanında zarar veya zarar tehlikesinin de kiraya verene bildirilmesi gerekir²⁸². Bu sonucun kabulü için zararın veya zarar tehlikesinin, kullanımı etkilemesi aranmaz. Bu yönüyle bildirim, kiraya verenin malvarlığını korunmasına hizmet etmektedir. Örnekle açıklamak gerekirse, konutun mutfak dolaplarının sallanmaya başlaması, kiracının –yararlanmadığı- ve kiraya verenin eşyasını koyduğu çatı katında nem oluşması; kullanımı etkilemese de zarar tehlikesi yaratmaktadır. Dolapların zaman içinde düşmesi, çatı katındaki nemin konutu sarması ihtimâlinde zarar oluşur²⁸³. Anılan durumların gelişmesi sırasında oluşan tehlikenin bildirilmemesi ve buna bağlı olarak zarar doğması, kiracının TBK m. 316/I’de yer alan kiralananla ilişkin özen borcuna aykırı davranması anlamına gelir²⁸⁴. Bu sonuç hem özen borcunun kapsamı hem bildirim borcunun gereği gibi ifa edilmemesi dolayısıyla kiracının bundan sorumlu olması ilkesiyle uyumludur.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında, bildirim borcunun kapsamındaki hukukî olgular, teknik anlamıyla ayıbı, zaptı, kullanıma etkisi olmasından bağımsız olarak zarar ve zarar tehlikesini kapsayacak şekilde geniş anlaşılmalıdır. Konuya ilişkin diğer bir boyut ise anılan durumların taraflarca bilinip bilinmemesinin borca etkisidir. Bu noktada kiracının bildiği ayıp, zapt, zarar veya zarar tehlikesi özellik taşımamaktadır. Üzerinde durulması gereken ilk nokta, kiracının bilgisinin bulunmaması ihtimâlidir. Belirtmek gerekir ki kiracının bilgisinin olup olmadığının belirlenmesinde; karakteri, eğitimi, tecrübesi veya kiralananı kullanıp kullanmadığı gibi subjektif ölçütler sonuca etkili değildir. Bu belirleme, objektif olarak yapılmalıdır. Buna göre dürüst ve makul bir kiracının göstereceği özen sonucu bilmesi gereken ayıplar, TBK m. 318

²⁸¹ **Higi**, Art. 257g, N. 8, Art. 257f, N. 20, 23, 31; **Heinrich**, OR 257f, N. 3; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 5, Art. 257f, N. 23; **Botschaft**, s. 1429; **Zogg**, s. 100, 11-112; **Wessner**, s. 134; **Permann**, Art. 257g, N. 7; **Guhl/Koller**, s. 428, N. 107; **Züst**, s. 62; **Straub**, s. 108, N. 408; **Sprenger**, s. 108.

²⁸² **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 6; **Botschaft**, s. 1439; **Higi**, Art. 257g, N. 18; **Züst**, s. 62; **Guhl/Koller**, s. 428, N. 107.

²⁸³ Anılan durumların giderilmemesinin, konut ve çatılı işyerini zarara uğratabilecek nitelikte olması gerektiği yönünde bkz. **Higi**, Art. 257g, N. 18.

²⁸⁴ **Higi**, Art. 257g, N. 18, 32, 34, Art. 257f, N. 31; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 18; **Wessner**, s. 142; **Heinrich**, OR 257g, N. 6; **Zogg**, s. 100, 11-112; **Lachat/Stoll**, s. 85, 86, N. 1.7.

kapsamındadır²⁸⁵. Dolayısıyla kiracı, salt bilmediğini ileri sürerek, bildirim borcunun yerine getirmemesinden doğan sorumluluktan kurtulamayacaktır.

İkinci olarak, kiraya verenin bilgisinin bulunması ihtimâlini değerlendirmek gerekmektedir. TBK m. 318 hükmü uyarınca bildirim muhatabı, kiraya veren veya yetkili temsilcisidir. Bildirim, kiraya verenin veya temsilcisinin, anılan durumlardan haberinin bulunmaması halinde anlam ifade edecektir. Şu halde kiraya verenin veya yetkili temsilcisinin bildiği durumlar, giderilmeleri kiracının yükümlülüğünde olmasa bile, TBK m. 318 kapsamında değerlendirilmemektedir. Aynı sonuç, dürüst ve makul bir kiraya verenin veya yetkili temsilcisinin göstereceği özen sonucu bilmesi gereken durumlar için de geçerlidir²⁸⁶.

ii. Özellikleri

Bildirim borcunun konusu, TBK m. 318 hükmünde, kiracı için gidermekle yükümlü olmadığı ayıplar şeklinde, olumsuz olarak ifade edilmiştir. Ayıpların giderilmesi TBK m. 301/I doğrultusunda, kiraya verenin, kiralananı, kira süresi boyunca, kullanıma elverişli şekilde bulundurma borcunun gereğidir. Kira süresi içinde oluşan ayıpların tamamının, kiraya veren tarafından giderilmesi adaletsiz sonuçlara yol açacağı için belirli durumlarda giderim kiracıya yüklenmiştir. Bunlar normal kullanıma bağlı küçük ayıplar²⁸⁷, özensiz veya aşırı kullanımından²⁸⁸ veya kiracının

²⁸⁵ **David**, s. 58.

²⁸⁶ **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 11; **David**, s. 58; **Higi**, Art. 257g, N. 20; **Botschaft**, s. 1429; **Basler/Weber**, Art. 257g, N. 3, 7; **Bieger**, s. 39, N. 126; **Gümüş**, Kira, s. 209.

²⁸⁷ **SVIT-Kommentar**, Art. 259, N. 11, Art. 258, N. 33; **Züst**, s. 20, 68; **David**, s. 68; **Portner**, s. 47; **Gümüş**, Kira, s. 111, 112; **Basler/Weber**, Art.258; N. 8; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 389; **Higi**, Art. 259, N. 33; Art. 259a, N. 8; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 219; **Acar**, Şerh, s. 217, N. 41.

²⁸⁸ **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 68; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 390; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 200; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 61; **Higi**, Art. 257f, N. 26-31, Art. 259a, N. 8, Art. 259b, N. 7; Art. 258, N. 36; **Basler/Weber**, Art. 259a, N. 2; **Tandoğan**, s. 117; **Gümüş**, Kira, s. 111, 116; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 163; **Arpacı**, Kira Hukuku, s. 23; **Aral/Ayrancı**, s. 233; **Acar**, Şerh, s. 216, N. 39, 40; **Züst**, s.34, 35.

kendisi ve birlikte yaşadığı ya da çalıştırdığı kişilerin kusurundan ileri gelen²⁸⁹ ayıplar olarak örneklenebilir²⁹⁰.

Ayıbın giderilmesinin kiracının yükümlülüğünde olması yalnızca niteliği ile ilgili bir mesele olmayıp, bu belirlemede ortaya çıkış anı da esas alınmalıdır. Ortaya çıkış anı bakımından ayıp, başlangıçtaki ve sonraki olarak iki başlık altında incelenmektedir²⁹¹. Teslim sırasındaki ayıplar, başlangıçtaki; teslim sonrası ortaya çıkanlar ise sonraki ayıplardır (TBK m. 304)²⁹². Başlangıçtaki ayıbın giderilmesi, kaynağı ve kullanıma etkisinden bağımsız olarak, kiraya verenin yükümlülüğündedir²⁹³.

Bu doğrultuda başlangıçtaki ayıplar açısından, kiracının gidermekle yükümlü olup olmaması şeklinde bir ayırım yapmak mümkün değildir²⁹⁴. Somut olayda, başlangıçtaki açık ayıplarda bir sorunla karşılaşmayacaktır. Ancak gizli olması ve teslim sonrası anlaşılması ihtimâlinde, niteliğine bakılmaksızın, kiracı, ayıbı fark ettiği veya dürüstlük kuralı uyarınca fark etmesi beklenen andan itibaren gecikmeden kiraya verene bildirmelidir (MK m. 2)²⁹⁵. Aksi halde kiraya verenden ayıbın giderilmesini talep edemez.

Kiracının gidermekle yükümlü olmadığı ayıpların kapsamına, niteliğine bakılmaksızın başlangıçtakilerin tamamı girerken; sonraki ayıplar açısından aynı sonuç söz konusu değildir. Esasen kiracının gidermekle yükümlü olup olmaması açısından yapılan ayırım, sonraki ayıplar için anlam ifade eder. Kiracı, ayıbı

²⁸⁹ **Acar**, Şerh, s. 216, 217, N. 39, 40, 42; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 61; **Basler/Weber**, Art. 259a, N. 2; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 390; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 200; **Higi**, Art. 259a, N. 8, Art. 259b, N. 7; **Züst**, s. 34, 35.

²⁹⁰ **Higi**, Art. 257g, N. 11; **David**, s. 59; **Gümüş**, Kira, s. 111.

²⁹¹ **Higi**, Art. 258, N. 35; **David**, s. 52; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 4; **Gümüş**, Kira, s. 340; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 47; **Guhl/Koller**, s. 411, N. 39; **Heinrich**, OR 258, N. 1; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 54; **Çabri**, Ayıp, s. 109-115; **Acar**, Şerh, s. 190, N. 15-24.

²⁹² **Higi**, Art. 258, N. 35; **David**, s. 52; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 4; **Gümüş**, Kira, s. 340; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 47; **Guhl/Koller**, s. 411, N. 39; **Heinrich**, OR 258, N. 1; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 54; **Çabri**, Ayıp, s. 109-115; **Acar**, Şerh, s. 190, N. 15-24.

²⁹³ **David**, s. 59.

²⁹⁴ **SVIT-Kommentar**, Art. 259, N. 11, Art. 258, N. 33; **Basler/Weber**, Art.258; N. 8. Konuya ilişkin olarak bkz. § II. D.2.b.

²⁹⁵ **David**, s. 58-59; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 8; **Çabri**, Ayıp, s. 124.

gidermekle yükümlü değilse, TBK m. 304-308 hükümleri arasında yer alan seçimlik haklarını kullanabilir. Başka ifadeyle artık giderim borçlusu kiraya verendir. Kiraya verenin gidermekle yükümlü olduğu ayıplar; normal kullanıma bağlı küçük ayıplar²⁹⁶, kiracının özensiz veya aşkın kullanımından²⁹⁷ veya kendisi ve birlikte yaşadığı ya da çalıştırdığı kişilerin kusurundan ileri gelenlerin²⁹⁸ dışında kalanların tamamını kapsar²⁹⁹. Dolayısıyla bu kapsamdaki ayıplar, TBK m. 318 uyarınca, bildirim borcunun konusunu oluşturur. Bunun dışında kalanların giderilmesi kiracının yükümlülüğü olduğu için bildirim borcu kapsamında yer almazlar. Başka deyişle kiracının gidermekle yükümlü olduğu ayıpların, kiraya verene bildirilmesinin pratik bir yararı yoktr.

Bununla birlikte anılan ayıpların, konut ve çatılı işyerinde ağır hasar yaratması, kullanılamayacak hale gelmesine neden olması veya giderilmesinin aşırı emek veya masraf gerektirmesi halinde, bildirim borcunun varlığı dürüstlük kuralı uyarınca kabul edilmektedir (MK m. 2)³⁰⁰. Aynı şekilde ayıbın yarattığı hasarın boyutundan bağımsız olarak, etkilerinin, kiralanan dışındaki bağımsız bölümleri ve ortak yerler, tehdit edecek derecede aşması ihtimâlinde de kiraya verene bildirilmesi gerektiği savunulmaktadır³⁰¹. Kiracının çocuklarının yangın çıkarması sonucu, konutun büyük kısmının yanması ve kısmen kullanılamaz hale gelmesi örneğinde, giderim borçlusu kiracıdır. Ancak hasarın büyüklüğü kiraya verenin durumdan haberdar edilmesini

²⁹⁶ **SVIT-Kommentar**, Art. 259, N. 11, Art. 258, N. 33; **Züst**, s. 20, 68; **David**, s. 68; **Portner**, s. 47; **Gümüş**, Kira, s. 111, 112; **Basler/Weber**, Art.258; N. 8; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 389; **Higi**, Art. 259, N. 33; Art. 259a, N. 8; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 219; **Acar**, Şerh, s. 217, N. 41.

²⁹⁷ **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 68; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 390; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 200; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 61; **Higi**, Art. 257f, N. 26-31, Art. 259a, N. 8, Art. 259b, N. 7; Art. 258, N. 36; **Basler/Weber**, Art. 259a, N. 2; **Tandoğan**, s. 117; **Gümüş**, Kira, s. 111, 116; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 163; **Arpacı**, Kira Hukuku, s. 23; **Aral/Ayrancı**, s. 233; **Acar**, Şerh, s. 216, N. 39, 40; **Züst**, s.34, 35.

²⁹⁸ **Acar**, Şerh, s. 216, 217, N. 39, 40, 42; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 61; **Basler/Weber**, Art. 259a, N. 2; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 390; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 200; **Higi**, Art. 259a, N. 8, Art. 259b, N. 7; **Züst**, s. 34, 35.

²⁹⁹ **Higi**, Art. 257g, N. 11; **David**, s. 59; **Gümüş**, Kira, s. 111.

³⁰⁰ **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 10; **Perman**, Art. 257g, N. 19, 20.

³⁰¹ **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 10; **David**, s. 59; **Perman**, Art. 257g, N. 19, 20; **Züst**, s. 62; **Zihlmann**, s. 58; **Gümüş**, Kira, s. 210; **Basler/Weber**, Art. 259, N. 3. Bu durumları bildirim borcunun kapsamının genişlediği haller olarak inceleyen ve kiralananana ilişkin özenle kullanma borcunun gereği olarak kabul eden görüş için bkz. **Higi**, Art. 257g, N. 13-15.

gerektirir. Bu halde bildirim, kiracının kiralananndan yararlanmasını kısmen veya tamamen engelleyen durumların ortadan kaldırılmasına hizmet etmeyeceği açıktır. Ancak somut olayda, konutun sigortalı olması ihtimâlinde, kiraya verenin buna bağlı haklardan yararlanmasını ve TBK m. 316/III'e dayalı fesih hakkını kullanmasını sağlamaya hizmet edebilecektir³⁰². Buna karşılık, aynı yangında, konutun küçük bir kısmının, odalardan birinin kapısının yanması halinde, kiraya verene bildirim yapılmasına gerek yoktur. Aynı sonuç kiracının özensiz kullanımı sonucu dolap kapaklarının oynamasında da geçerlidir.

Türk Borçlar Kanunu m. 318'de ifadesini bulan bildirim borcunun kapsamı açısından TBK m. 317'nin de değerlendirilmesi gerekir³⁰³. "*Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu*" başlıklı TBK m. 317 doğrultusunda, kiracı olağan kullanımın gerektirdiği bakım ve temizlik faaliyetleri ile giderebilecek küçük ayıplardan sorumludur³⁰⁴, bu doğrultuda kiraya verene bildirilmeleri gerekli değildir³⁰⁵. Ancak olağan ve özenli kullanım veya beklenmeyen hal sonucu oluşan ayıpların, basit onarım veya temizlik faaliyetleri ile giderilmesi mümkün değilse giderilmeleri kiraya verenin yükümlülüğünde olup; TBK m 318 uyarınca kiraya verene bildirilmeleri gerekir. Aynı şekilde konut ve çatılı işyerinin, amaca uygun kullanımını engellemeyen veya sınırlandırmayan, zarar vermeyen veya zarar tehlikesi yaratmayan estetik ayıplar da bildirim borcu kapsamında değerlendirilmemektedir³⁰⁶.

³⁰² Örnek için bkz. **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 10.

³⁰³ Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. II.D.2.

³⁰⁴ **Gümüş**, Kira, s. 112, 180; **Permann**, Art. 259, N. 1; **Basler/Weber**, Art. Art.258; N. 8, Art. 259, N. 1; **Higi**, Art. 259, N. 6 vd., 33; **SVIT-Kommentar**, Art. 259, N. 8, 11, Art. 258, N. 33; **Züst**, s. 59, 68; **David**, s. 66; **Portner**, s. 47; **Heinrich**, OR 257g, N. 2; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 388; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 219; **Acar**, Şerh, s. 217, N. 41.

³⁰⁵ **Higi**, Art. 259, N. 33, Art. 257g, N. 21; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 10.

³⁰⁶ **Züst**, s. 63; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 8; **Higi**, Art. 257g, N. 21; **Basler/Weber**, Art. 257g, N. 3; **Gümüş**, Kira, s. 210.

b. Kapsamı

(1) Yer Bakımından

Kiracının, bildirim borcunun, yer bakımından kapsamı, konut ve çatılı işyeri ile sınırlı değildir³⁰⁷. Bildirim borcu, konut ve çatılı işyeri dışında, kullanıma sunulan ve fiilî hâkimiyetinin kapsamına giren ortak yerleri de kapsar³⁰⁸. Başka deyişle, bildirim borcu, kiracının zilyet olmadığı, kullanma hakkı kapsamına girmeyen yerlerde söz konusu olmaz. Örneğin, yönetim planıyla veya fiilî kullanım sözleşmesi ile konut ve çatılı işyerinde haklı zilyet olanların, ortak yerlerden yararlanması sınırlandırılmış ise bu alanlarda oluşan ayıplar, bildirim borcu kapsamına girmezler. Aynı şekilde, konut kirasında, kiraya verenin bir odanın kullanımını sınırlaması ve burada kendi eşyalarını tutması örneğinde, odada oluşan ayıplar, kiracının bildirim borcu kapsamına girmezler. Ancak odanın duvarının nemlenmesi veya su borusunun patlaması gibi konutun diğer kısımlarında da fark edilebilir ayıplar söz konusu ise özen borcu ve dürüstlük kuralı gereği, kiracı bunları kiraya verene bildirmelidir (TBK m. 316/I, MK m. 2).

Doktrinde, kiracının kullanım hakkı dışındaki yerlerdeki, ayıpların, kiralanan için zarar tehlikesi yaratmaları halinde, kiraya verene, bildirilmesi gerektiği, kabul edilmektedir (MK m. 2)³⁰⁹. Uzun süredir yurtdışında bulunan komşunun evinden, yanık kablo kokusu gelmesi, doğalgaz borusunda sızıntı olması örneklerinde, zarar tehlikesi doğuran olay kiralanda veya ortak yerlerde gerçekleşmemekte, kiracının kiralananı kullanımını da kısmen veya tamamen engellememektedir³¹⁰. Ancak anılan

³⁰⁷ **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 6; **Higi**, Art. 257g, N. 14 vd.; **Basler/Weber**, Art. 257g, N. 2; **Heinrich**, OR 257g, N. 4; **Gümüş**, Kira, s. 209; Kiralanan kavramının, kira konusu asıl şey dışında, kapsamındaki bütünleyici parça ve eklentileri de kapsadığı, bu sonucun KMK çerçevesinde, eklenti sayılanlar için de geçerli olduğu yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 219. Kullanım hakkının kapsamına ilişkin açıklamalarımız için bkz. 2.C.

³⁰⁸ **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 6; **Higi**, Art. 257g, N. 14 vd.; **Basler/Weber**, Art. 257g, N. 2; **Heinrich**, OR 257g, N. 4; **Gümüş**, Kira, s. 209; **Yavuz/ Acar/ Özen**, s.219.

³⁰⁹ **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 6.

³¹⁰ Değişik örnekler için bkz. **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 6.

durumlar, kiralananın bulunduğu yapıda, yangın tehlikesi oluşturduğundan, dürüstlük kuralı uyarınca, kiracının, bildirim borcunun varlığı kabul edilmektedir.

(2) Süre Bakımından

Bildirim borcunun süre açısından kapsamı iki boyutludur. Bunlardan ilki, borcun doğabileceği süreye, ikincisi ise ayıbın oluşması sonrası, bildirim için kiracıya tanınan süreye ilişkindir. Bu başlık altında, bildirim borcunun hangi zaman diliminde doğabileceği ve doğması ihtimâlinde hangi sürede yapılacağı üzerinde durulacaktır. Bildirim borcu, konut ve çatılı işyerinin kiracıya teslimi ile kiraya verene geri verilmesi arasında geçen sürede doğabilir³¹¹. Anılan süre, aynı zamanda kiracının özen ve koruma yükümlülüğünün söz konusu olduğu süredir³¹². Başka ifadeyle bildirim borcu, kiralananın kiracının fiilî hâkimiyetinde olduğu sürede gerçekleşen ayıpları kapsar³¹³. Konut ve çatılı işyeri üzerindeki fiilî hâkimiyetin geçici kaybı, zilyetliği sona erdirmeyeceğinden, bildirim borcu, bu sırada da devam etmektedir. Ancak zilyetliğin geçici kaybı, kiracı dışında üçüncü kişinin kusurundan, umulmayan halden veya mücbir sebepten ileri geldiyse, bu halde anılan sürede ortaya çıkan ayıplar borcun konusunu oluşturmaz.

Kural olarak, kiralanan, kiracının fiilî hâkimiyetine, belirlenen teslim tarihinde girer. Kiracının, kiralananı, bu tarihten önce kullanmaya başlaması ihtimâlinde, bildirim borcunun konusunu oluşturan ayıplar açısından, anılan tarih değil fiilî hâkimiyetin başladığı an esas alınır. Konut ve çatılı işyerinin geri verilmesi ile fiilî hâkimiyet son bulur. Bu andan itibaren, kiraya verenin, kiralananı gözden geçirme ve olağan inceleme ile belirlenebilecek eksiklik ve ayıpları kiracıya bildirme borcu doğar (TBK m. 335)³¹⁴. Kural olarak, bildirim borcunun doğumu, kiracının gidermekle yükümlü olmadığı ayıbın, zararın, zarar tehlikesi oluşturan durumun veya zaptın varlığına

³¹¹ **Higi**, Art. 257g, N. 19, 22; **Gümüş**, Kira, s. 210; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 5.

³¹² **Higi**, Art. 257g, N. 22.

³¹³ **Higi**, Art. 257g, N. 22.

³¹⁴ **Permann**, Art. 257g, N. 5; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 19; **Higi**, Art. 257g, N. 22, 35; **Gümüş**, Kira, s. 210.

bağlıdır. Doktrinde, kira süresi içinde ortaya çıkmayan ancak ileride kiralanan açısından zarar tehlikesi yaratabilecek durumların da fark edilmesi halinde kiraya verene bildirilmesi gerektiği savunulmaktadır (MK m. 2, TBK m. 316)³¹⁵.

Türk Borçlar Kanunu m. 318 uyarınca, kiracı ayıbı öğrendiği andan itibaren “*gecikmeksizin*”, durumu, kiraya verene bildirmelidir. eBK m. 256/III’de yer alan “*hemen*” yerine TBK m. 318 hükmünde “*gecikmeksizin*” ifadesi kullanılmıştır. Her iki hüküm arasındaki fark ifadeye ilişkindir, içerik eski hali ile devam etmektedir. Ayıbı öğrenme anı, objektif olarak belirlenir. Bu belirlemede, dürüst ve makul bir kiracının, somut olay özelliğine bağlı olarak ayıbı öğrenebileceği en erken zaman esas alınmalıdır³¹⁶. Örneğin kiracının vardiyalı çalışan bir işçi olması ihtimâlinde, gündüz sızmaya başlayan ve yoğunlaşmadığı sürece kolaylıkla hissedilmeyen gaz sızıntısını en erken öğrenebileceği zaman eve geldiği ve gazın yoğunlaşması sonucu fark edilebileceği zamandır. Klimanın kışın soğuktan patlayan borusunun yazın sıcaklığın arttığı dönemde fark edilmesi de aynı şekilde değerlendirilmelidir.

Ayıbı bildirim borcuna ilişkin TBK m. 318 kaynak İsvBK m. 257g gibi bağımsız bir madde olarak yasada yer almaktadır. Hükümdeki, bildirim “*gecikmeksizin*” yapılmasına ilişkin düzenleme ise kaynak eİsvBK m. 261/III’ün karşılığı BK m. 256/III’ün etkisi altındadır. Bildirim “*gecikmeksizin*” yapılmasına ilişkin ibare İsvBK m. 257g’de bulunmamaktadır³¹⁷. Ancak Türk Yasa koyucusu TBK m. 318’in düzenlenmesinde göz önüne alınan İsvBK m. 257g’den farklı olarak, bildirim gecikmeksizin yapılmasını emretmiş, süre konusunda BK m. 256/III’deki düzenlemeyi benimsemiştir. Bu doğrultuda, kiracı, kiralanda kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları, öğrendiği andan itibaren gecikmeksizin kiraya verene bildirmelidir³¹⁸. İsvBK m. 257g hükmünde, süreye ilişkin düzenleme bulunmadığı için bildirim, ayıbın kiralana zarar vermesi engellenecek şekilde,

³¹⁵ Higi, Art. 257g, N. 19; Züst, s. 62; SVIT-Kommentar, Art. 257g, N. 9.

³¹⁶ David, s. 58; Higi, Art. 257g, N. 26; SVIT-Kommentar, Art. 257g, N. 13.

³¹⁷ SVIT-Kommentar, Art. 257g, N. 13.

³¹⁸ Higi, Art. 257g, N. 23; SVIT-Kommentar, Art. 257g, N. 13. Bildirim zamanında yapıp yapılmadığının belirlenmesinde, ayıbın öğrenildiği anın, türünün ve niteliğinin göz önünde bulundurulacağı yönündeki görüş için bkz. Gümüş, Kira, s. 208.

objektif olarak belirlenecek sürede yapılması gerektiği kabul edilmektedir³¹⁹. Başka deyişle, kiralananın uğrayacağı zarar ne kadar ağır ve yakınsa, bildirim de o denli erken yapılmalıdır³²⁰. Bu belirleme, kiracının, kiralanana ilişkin özen borcu çerçevesinde yapılacaktır³²¹. Bu noktada, İsvBK m. 257g'de TBK m. 318'den farklı olarak bildirim yapılması için aranan sürenin belirlenmesinde ayıbın türü ve ağırlığı önem taşımaktadır³²².

Bildirim borcunun yerine getirilmesinde, şekil serbestisi ilkesi geçerlidir³²³. Bu doğrultuda bildirim, geçerliği şekle bağlı olmayan, varması gerekli bir irade beyanıdır³²⁴. Ancak tarafların kira sözleşmesinde, bildirim geçerliği için şekil şartı öngörmeleri mümkündür. Bu hallerde kiracı bildirimini kararlaştırılan şekle uyarak yapmakla yükümlüdür, aksi halde bildirim hüküm doğurmaz.

c. Bildirim Borcu ve Bildirim Külfeti Ayrımı

Türk Borçlar Kanunu ve eBK kira sözleşmesi düzenlemelerinde, kiracının ayıptan doğan seçimlik haklarını kullanabilmesi için kiralananı muayene etmesi ve bildirimde bulunması konusunda düzenleme bulunmamaktadır³²⁵. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kira süresince devam ettiği için kiralananın sözleşmenin kurulması sırasında muayene edilmesi bu sözleşmenin sürekli niteliğine uygun düşmemektedir³²⁶. Kiracıya ayıptan doğan haklarını kullanabilmesi için sözleşmenin kurulması sırasında muayene külfeti yüklenmesi, kira süresi içinde oluşabilecek

³¹⁹ **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 13; **Higi**, Art. 257g, N. 23.

³²⁰ **Higi**, Art. 257g, N. 23.

³²¹ **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 13.

³²² Örnekler için bkz. **Higi**, Art. 257g, N. 22, 23; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 13.

³²³ **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 12.

³²⁴ **Higi**, Art. 257g, N. 28; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 12.

³²⁵ **İnceoğlu**, Ayıp, s. 61; **Gümüş**, Kira, s. 116; **Çabri**, Ayıp, s. 146; **Aydoğdu/Kahveci**, 394, 395; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 199; **Tandoğan**, s. 115, 116; **Aral/Ayrancı**, s. 229; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 215. İsvBK açısından bkz. **Guhl/Koller**, s. 411, N. 37; **Züst**, s. 16; **David**, s. 62; **Zihlmann**, s. 61; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 3.

³²⁶ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 199; **Tandoğan**, s. 115, 116; **Aral/Ayrancı**, s. 229; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 215; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 62; **Çabri**, Ayıp, s. 146; **Aydoğdu/Kahveci**, 394.

ayıpların varlığı göz önüne alındığında anlam ifade etmeyecektir³²⁷. Kiracının muayene külfeti açısından yapılan bu değerlendirme, ayıbın varlığı halinde bildirim külfeti açısından geçerli değildir. Katıldığımız görüş uyarınca, sözleşmenin kurulması sırasında veya kira süresi içinde oluşan ayıptan doğan hakların kaybedilmemesi için kiraya verene bildirilmesi gerekir³²⁸.

Ayıp, kiralananın kullanıma elverişliliğini tamamen veya kısmen engelleyen durumlardan oluşmaktadır. Bu nedenle, kiralananda maddî zarara sebep olması veya zarar tehlikesi yaratması, ayıbın varlığı için zorunlu unsurlardan değildir. İşyerindeki vitrin ışıklandırmasının yetersiz olması örneğinde, ayıp yalnızca kiracının kullanımını etkilemekte, kiralanana açısından zarar tehlikesi yaratmamaktadır. Böyle bir ayıp söz konusu olduğunda, kiracı, kiraya verene bildirim yapıp yapmamakta serbesttir. Bu halde bildirim yapılmaması, kiracı açısından, ayıptan doğan seçimlik haklarını kullanamaması dışında başka bir sonuç doğurmaz, kiraya verenin malvarlığını etkilemez³²⁹. Bu örnek üzerinden devam edersek, somut olaydaki ayıp kiralananın için zarar veya zarar tehlikesi yaratmadığında bildirim yalnızca külfet niteliği taşır³³⁰.

Ayıp, zararlı veya zarar tehlikesi oluşturacak nitelikte ise kiracının seçimlik haklarını kullanmak için bildirimde bulunması, aynı zamanda özenle kullanma borcunun bir gereği olarak kiralananın dolayısıyla kiraya verenin zarar görmesini önleyecektir³³¹. Bu ihtimâlde, bildirim yapılması hem TBK m. 318 uyarınca borcun yerine getirilmesi hem seçimlik hakların kullanılmasını sağlaması bakımından külfet niteliği taşır. Tesisat borusundan sızan suyun neme, ahşap yer döşemelerinin kabarmasına, yan eşya niteliği taşıyan ısıtıcının elektrik kaçağına sebep olması örneğinde, kiracı anılan durumu gecikmeksizin kiraya verene bildirmekle yükümlüdür. Bildirimin

³²⁷ Yavuz/Özen/Acar, s. 199; Tandoğan, s. 115, 116; Aral/Ayrancı, s. 229; Zevkliler/Gökyayla, s. 215; İnceoğlu, Ayıp, s. 62; Çabri, Ayıp, s. 146; Aydoğdu/Kahveci, 394, 395.

³²⁸ Yavuz/Özen/Acar, s. 199; Aral/Ayrancı, s. 229; Tandoğan, s. 115; Zevkliler/Gökyayla, s. 215. Aydoğdu/Kahveci, s. 395; Wessner, s. 142; Çabri, Ayıp, s. 152. Aksi yönde bkz. David, s. 62, 63; Bieger, s. 40, N. 126; İnceoğlu, Ayıp, s. 63.

³²⁹ Benzer yönde bkz. Higi, Art. 257g, N. 31.

³³⁰ Züst, s. 17; Higi, Art. 257g, N. 21, Art. 257f, N. 31; Guhl/Koller, s. 428, N. 107.

³³¹ Guhl/Koller, s. 428, N. 107.

yapılmaması, kiracının kullanımdan beklediği menfaatin azalmasına katlanma ile sınırlı değildir. Nem ve elektrik kaçağı, aynı zamanda kiralananın zarar vermekte ve zararın artmasına sebep olmaktadır. Somut olayda kiracının bildirimde bulunmaması, onun açısından seçimlik haklarını kullanamaması yanında davranışı ile nedensellik bağı bulunan zarardan da sorumluluğunu gerektirir³³². Bu ihtimâlde bildirim hem kiralananın kullanıma elverişliliğinin devamına hem kiraya verenin malvarlığının korunmasına hizmet edecektir. Tazminat sorumluluğu, bildirim borcunun hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesi sonucu doğan zararlarla sınırlı olup, kusur karinesi geçerlidir (TBK m. 112)³³³. Bununla birlikte, bildirim yapılmaması kiralananın yok olmasına veya kullanılamaz hale gelmesine neden olduysa, kiraya veren, kira sözleşmesini TBK m. 316/III uyarına feshedebilir.

4. Katlanma Borçları

Katlanma borçlarının ifası, yapmama şeklinde gerçekleşen olumsuz bir edim gerektirir³³⁴. Yapmama, borçlunun kendi hukuk sahasındaki müdâhalelere katlanması veya yapmaya yetkili olduğu davranışlardan kaçınması şeklinde gerçekleşebilir³³⁵. Bu başlık altında, kiracının kendi hukuk sahasına başka deyişle kullanma hakkına

³³² **Gauch/Schluop/Schmid**, s. 16, N. 36-38; **Higi**, Art. 257g, N. 31-33; **Züst**, s. 17, 64; **Basler/Weber**, Art. 257g, N. 5; **Bieger**, s. 39, N. 125; **Guhl/Koller**, s. 428, N. 107; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 15; **Wichser**, s. 248; **Honsell**, s. 215; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 223; **Gümüş**, Kira, s. 210.

³³³ **SVIT-Kommentar**, Art.257g, N.15; **Basler/Weber**, Art.257g, N. 5; **Gauch/Schluop/Schmid**, s. 16, N. 36-38; **Gümüş**, Kira, s. 210; **Higi**, Art. 257g, N. 32; **Heinrich**, OR 257g, N. 6; **Züst**, s. 64.

³³⁴ **Merz**, s. 123, 124; **Ernst A. Kramer, Bruno Schmidlin**, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Obligationenrecht, Bd. VI., 1. Abt., Allgemeine Bestimmungen, 1. Teilb., Allgemeine Einleitung in das schweizerische Obligationenrecht und Kommentar zu Art. 1-18 OR, Verlag Stämpfli & Cie AG, Bern 1986, N. 79-89 (**BernK/Kramer**); **Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Halûk Burcuoğlu, Atilla Altop**, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 7. B., Filiz Kitabevi, İstanbul 1993, s. 9; **Rolf H. Weber**, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Obligationenrecht, Bd. VI, 1. Abt., Allgemeine Bestimmungen, 5. Teilb., Die Folgen der Nichterfüllung, Art. 97 – 109 OR, Stämpfli Verlag AG, Bern 2000, Art. 98, N. 92-101 (**BernK/Weber**); **Eren**, s. 102-104; **Karl Naef**, Unterlassungsanspruch und Unterlassungsklage im schweizerischen Recht, H.R Sauerländer & CO Verlag, Aarau 1919, s. 4 vd.; **Mustafa Dural**, “Akitten Doğan Yapmama Borçları”, **MHAD**, S. 6, Y.4, s. 7 vd.; **Fahrettin Aral**, Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa, Yetkin Yayınları, Ankara 2011, s. 64-66; **Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı**, Giriş, § 3, N. 6.

³³⁵ **Merz**, s. 123; **BernK/Weber**, Art. 98, N. 98-101; **Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı**, Giriş, § 3, N. 6; **Eren**, s. 102-104.

yapılan müdâhalelere izin vermesi anlamında katlanma borçları incelenecektir (TBK m. 319/I-II, 320/I)³³⁶. Kiracının katlanma borçlarının düzenlenişi yasal sistematik açılarından özellik arz etmektedir. Ayıbın, zararın giderilmesine veya önlenmesine ve kiralananın gezilip gösterilmesine katlanma “*Kiracının borçları*” arasında; kiraya veren tarafından yapılacak yenilik ve değişikliklere katlanma ise “*Özel durumlar*” başlığı altında düzenlenmektedir (TBK m. 319/I-II, 320/I). Tüm kira sözleşmelerini kapsayan TBK m. 319/I-II ve m. 320/I düzenlemeleri özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulama alanı bulacaktır³³⁷.

Kiracının katlanma borçlarının konusu, ayıbın ve zararın giderilmesini veya önlenmesini (TBK m. 319/I)³³⁸; bakım, satım veya yeniden kiralama amacıyla kiralananın gezilip görülmesini (TBK m. 319/II); yenilik ve değişiklik yapılmasını (TBK m. 320/I) kapsamaktadır. Bu faaliyetlerin amaç ve içerik bakımından taşıdıkları farklılıklar, kiralanan üzerinde yarattıkları sonuçları ile somutlaşmakta ve uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Kaynak İsvBK m. 257h hükmünün karşılığı TBK m. 319/I-II’de, katlanma borcunun konusu iki gruptur³³⁹. İlk grup, ayıpların ve zararın giderilmesi veya önlenmesi için gereken çalışmalara eş deyişle faaliyetlere katlanma olarak belirlenmiştir (TBK m. 319/I)³⁴⁰.

Bozulan kombinin veya sallanmaya başlayan ve giriş çıkış sırasında tehlike yaratan dış kapının onarılmasına, sigortaların sürekli atması üzerine elektrik tesisatının

³³⁶ **Eugen Bucher**, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil ohne Deliktsrecht, 2. Aufl. Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich 1988, s. 105; **Merz**, s. 123; **Eren**, s. 102-104; **Tschudi**, s. 118; **von Tuhr/Peter**, s. 47, 49; **Gauch/Schluemp/Schmid**, s. 16, N. 36-38; **BernK/Weber**, Art. 98, N. 98-101; **Max Keller, Christian Schöbi**, Allgemeine Lehren des Vertragsrechts, Bd I, 3. Aufl., Helbing & Lichtenhahn, Basel und Frankfurt am Main 1988, s. 101, 102; **Marius Schraner**, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abt. (Art. 1-529), Teilb. VIe, Die Erfüllung der Obligationen, Art. 68-96 OR, (hrsg. Peter Gauch, Jörg Schmid) Schulthess Juristische Medien AG, Zürich 2000, Vorbem. zu Art. 68-96, N. 24-27.

³³⁷ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 4; **Higi**, Art. 257h, N. 3, Art. 260, N. 3; **Permann**, Art. 257h, N. 1, Art. 260, N. 1; **Heinrich**, OR 260, N. 1; **Basler/Weber**, Art 257h, N. 1; **Zihlmann**, s. 59.

³³⁸ TBK m. 319/I’de zararın giderilmesi ifadesi yer almamasına karşın kapsamda olduğu yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 173; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221.

³³⁹ **Higi**, Art. 257h, N. 6; **Permann**, Art. 257h, N. 2; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 9.

³⁴⁰ **Higi**, Art. 257f, N. 14, 15; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 5, 9; **Lachat/Stoll**, s. 88, N. 3.2; **Permann**, Art. 257h, N. 1; **Portner**, s. 51; **Tschudi**, s. 117; **Gümüş**, Kira, s. 173; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221.

bakımına, dış cephenin nem alması üzerine durumun giderilmesine ilişkin faaliyetler, hem kiraya verenin kullanıma elverişli bulundurma borcununun ifasına hem kiralananın varlığının korunmasına yöneliktir. Anılan faaliyetlerin yürütülmesi sırasında veya sonrasında, kiralananda, sınırlı yenilik ve değişikliklerin gerçekleşmesi olağandır. Sallanan kapının değiştirilmesi, bozulan kombi yerine yenisinin takılması, nem alan dış cephenin yalıtımının yapılıp boyanması örneklerindeki sınırlı yenilik ve değişiklikler, TBK m. 319/I çerçevesinde ayıbın ve zararın giderilmesi veya önlenmesi için yürütülen onarım ve bakımın gereği olarak ortaya çıktığı için TBK m. 320/I hükmü kapsamında değerlendirilmez³⁴¹.

İkinci grup ise kiraya verenin veya onun belirlediği üçüncü kişinin, kiralananın periyodik bakımı, satımı ve yeniden kiralanması için gezilip görülmesine izin verme şeklinde düzenlenmiştir (TBK m. 319/II)³⁴². Dolayısıyla TBK m. 319/II'nin konusu bakım, onarım veya mevcut durumunun iyileştirilmesi amacıyla gerçekleştirilen faaliyetlere değil, yalnızca hüküm kapsamındaki kişilerin belirli sebeplerle kiralanana girmesine katlanmalıdır³⁴³. Bu yönüyle TBK m. 319/II'nin içeriği, TBK m. 319/I ve TBK m. 320/I'den farklı karakter taşır. Katlanmanın konusu faaliyetlerin türü, sebebi ve ölçüsü³⁴⁴ ve kimler tarafından gerçekleştirilebileceği gibi hususlar, TBK m. 319/I-II'de belirlenmiş ve borcun sınırları çizilmiştir.

Kaynak İsvBK m. 260'ın karşılığı TBK m. 320/I'de yer alan katlanma borcunun konusu da kiralananın iyileştirilmesine yönelik faaliyetlerdir. TBK m. 320/I hükmünde yer alan şartlar oluştuğunda, kiraya veren, kiracının rızası ve ayıp, zarar veya zarar tehlikesi aranmaksızın, kiralananda yenilik ve değişiklik yapabilecektir³⁴⁵.

³⁴¹ **Higi**, Art. 260, N. 15; **Heinrich**, OR 257h, N. 3; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 7. Yenilik ve değişiklik ile ayıbın ve zararın giderilmesi veya önlenmesine ilişkin çalışmaların iç içe olduğu durumlar için bkz. § II. D.4.c.(2).i.

³⁴² **Gümüş**, Kira, s. 172, 173; **Higi**, Art. 257h, N. 6.

³⁴³ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 18; **Higi**, Art. 257h, N. 30, 35; **Basler/Weber**, Art 257h, N. 3.

³⁴⁴ Söz konusu ölçü zorunluluk olarak TBK m. 319/II hükmünde açıkça ifade edilmiştir. TBK m. 319/I kapsamındaki faaliyetlerin ölçüsüne ilişkin olarak bir ifade yer almamaktadır. Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. § II. D.4.b.(1).ii.(a).

³⁴⁵ **Botschaft**, s. 1438; **Gümüş**, Kira, s. 176; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 476-480; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 242, 243; **Heinrich**, OR 260, N. 6; **Higi**, Art. 260, N. 4, 23, 25; **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 3; **Züst**, s. 67; **Permann**, Art 260, N. 1; **Lachat/Stoll**, s. 116, N. 1., 1.2; **Zihlmann**, s. 75.

Bu faaliyetler sonucunda kural olarak kiralananda değer artışı sağlar. TBK m. 319/I-II ve m. 320/I hükümleri arasında, kısaca değindiğimiz bu temel farklılıkların yanı sıra, her iki hüküm de kiracının yasa kaynaklı katlanma borçlarını düzenlemesi ve kullanım hakkının sınırlanmasına ilişkin olması açısından ortak özellikler taşımaktadır³⁴⁶.

a. Ayıpların Giderilmesine ve Zararın Önlenmesine Katlanma Borcu (TBK m. 319/I)

(1) Konusu

Türk Borçlar Kanunu m. 319/I uyarınca, “*Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür*”³⁴⁷. Hükümün kısmen karşılığı eBK m. 251/I ise “*Mecur, icare müddeti zarfında zaruri tamirata muhtaç olduğu takdirde, müstecir, hakkına hanel gelmemek şartıyla bu tamiratın icrasına müsaade etmeğe mecburdur*” şeklindedir. eBK m. 251/I’de, kiracının ayıpların giderilmesine katlanma borcu için bunlara yönelik faaliyetlerin zorunlu olması aranmasına karşın TBK m. 319/I’de konuya ilişkin bir ölçü verilmemiştir³⁴⁸. TBK m. 319/I’de, kiralananda yürütülecek faaliyetlere ilişkin

³⁴⁶ Higi, Art. 257h, N. 5; Basler/Weber, Art 257h, N. 1; SVIT-Kommentar, Art. 257h, N. 2; Zevkliler/Gökyayla, s. 239; Züst, s. 64; Aydoğdu/Kahveci, s. 474.

³⁴⁷ Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, TBK m. 350/b.2’nin TBK m. 319/I’in uygulama alanını daraltacağı yönünde bkz. Yavuz/Özen/Acar, s. 220.

³⁴⁸ 818 sayılı eBK m. 251/I’deki “zaruri tamirat” ifadesinin kaynak eİsvBK m. 256/I’e uygun olarak kiralananın zarar görmemesi için derhal yapılması gereken “ivedi onarım” olarak ele alınması gerektiği yönünde bkz. Gümüş, Kira, s. 171; Gümüş, Adî Kira, s. 366; Tandoğan, s. 151. Yrg. 6. HD, E.2003/4519, K.2003/4498, T.16.6.2003: “Ayıp halinde muamele” başlığını taşıyan Borçlar Kanununun 251. maddesine göre kiralanan kira müddeti zarfında zaruri bir tamire muhtaç olduğu takdirde, kiracı kendi hakkına hanel gelmemek şartıyla tadilatın yapılmasına müsaade etmek zorundadır. Kanunun bu maddesinde açıkça akdin feshinden ve kiralananın tahliyesinden söz edilmemektedir. Yargıtay’ın yerleşen içtihatlarına göre geçici tahliye isteği ile açılan davalarda uyumsuzluk bu maddeye göre çözümlenir. Bu sebeple açılan davalarda akdin feshine ve kiralananın tahliyesine karar verilebilmesi için kiralananın yapıldığı ve inşa edildiği tarihe nazaran yıpranması ve harap hale gelmesi ve binanın hayatîyetini muhafaza etmesi için bakım ve onarımının mutlak surette yapılması gereklidir. Böyle bir durumun varlığı bilirkişi marifetiyle tespit edilmesi halinde, kiralananın zorunlu tamiratının yapılması için kiracı bu tamiratın yapılmasına izin vermek zorundadır. Kiralanandan kiracının çıkarılmadan yapılması dahi

bir ölçü verilmemiş olması, kiracının her türlü çalışmaya katlanmakla yükümlü olduğu anlamında değildir. Konuya ilişkin açıklamalarımız, katlanma borcunun şartları başlığı altında yapılacaktır.

Türk Borçlar Kanunu m. 319/I’de yer alan katlanma borcunun konusu, ayıbın ve zararın giderilmesi veya önlenmesidir³⁴⁹. Hükümde zarar açısından yalnızca tehlikenin önlenmesi ifadesi kullanılmışsa da giderilmesi de evleviyetle bu kapsamdadır³⁵⁰. Nitekim kaynak İsvBK m. 257h/I’de hem mevcut zararın giderilmesi hem zarar tehlikesinin önlenmesi, kiracının katlanma borcunun kapsamına alınmıştır³⁵¹. Giderim ve önleme faaliyetlerinin üzerinde durulmasında yarar vardır. Bunların kazuistik bir yöntemle tek tek sayılması mümkün değildir. Ayıbın niteliğine ve zararın boyutlarına göre kiraya verenin giderim borcunun görünümü değişebilecektir³⁵². Zarar tehlikesinin önlenmesinde de riskin gerçekleşmesinin engellenmesine yönelik faaliyetler, katlanma borcunun kapsamında yer alacaktır³⁵³.

Genel olarak, ayıbın veya zararın giderilmesi için gerçekleştirilen faaliyetler onarım³⁵⁴, zararın önlenmesi için yapılanlarsa bakım olarak ifade edilebilir. Fırın olarak kullanılacak bir işyerine, elektrik tesisatındaki eksiklikler ve yangın riski için yapıda bulunması gereken soğutma sisteminin yokluğu nedeniyle ruhsat verilmemesi örneğinde, hukukî ayıbın giderilmesi eş deyişle ruhsatın alınabilmesi için eksikliklerin giderilmesi amacıyla onarım ve değişiklik faaliyetleri yürütülecektir.

mümkün olabilir. Ancak açıklandığı üzere kiracı bu tadilatın yapılmasına engel olmamalıdır” (www.lebilyalkın.com-çevrimiçi).

³⁴⁹ **Gümüş**, Kira, s. 173; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221.

³⁵⁰ **Higi**, Art. 257f, N. 14, 15; **Portner**, s. 51; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 5, 9; **Permann**, Art. 257h, N. 1; **Tschudi**, s. 117; **Gümüş**, Kira, s. 173; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221; **Lachat/Stoll**, s. 88, N. 3.2.

³⁵¹ **Higi**, Art. 257f, N. 14, 15; **Portner**, s. 51; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 5, 9; **Permann**, Art. 257h, N. 1; **Tschudi**, s. 117; **Lachat/Stoll**, s. 88, N. 3.2.

³⁵² Ayıbın giderilmesinin ayıba göre tanımlanacak bir faaliyet olduğu, ayıbın niteliği doğrultusunda aktif veya pasif veya karma bir davranışı gerektirebileceği yönünde bkz. **Acar**, Şerh, s. 230, N. 29-32.

³⁵³ Yasa koyucunun, ayıplar açısından onarım veya bakım yerine her türlü faaliyeti içerek şekilde giderim veya önleme ifadelerini kullanmasını isabetli bulan katıldığımız görüş için bkz. **Acar**, Şerh, s. 225, N. 10.

³⁵⁴ **Acar**, Şerh, s. 225, N. 10; **İnceoğlu**, s. 70; **Çabri**, Ayıp, s. 200.

Aynı şekilde, söz konusu fırının bozuk bir parça yüzünden fazla enerji harcaması ve normalden az ürün pişirilebilmesi örneğinde de ekonomik ayıp, onarım veya bozuk parçanın değiştirilmesi şeklinde giderilecektir. Andığımız durumlarda, giderime yönelik faaliyetlerin kiralananda gerçekleştirilecektir Dolayısıyla kiracının kullanma hakkına müdâhale kaçınılmazdır.

Giderim veya önleme, her durumda kiralanana müdâhaleyi gerektirmeyebilir. Gürültülü ve davranışları tehlike yaratan bir komşunun varlığı halinde manevî ayıbın giderilmesi onun yapıdan uzaklaştırılması şeklinde gerçekleşecektir. Konuta sızan temiz suyun önlenmesi için üst katın borularının değiştirilmesi örneğinde de, kiralanana değil komşuya müdâhale söz konusudur. Bu hallerde, giderim veya önleme faaliyetleri kiralananda gerçekleşmeyeceğinden, kiracının da bunlara katlanma borcu söz konusu olmayacaktır. Yukarıdaki bilgiler ışığında, giderim ve önlemenin, her durumda kiralanana müdâhaleyi gerektiren bakım veya onarım ile sınırlı olmadığı; ayıbın, zararın veya zarar tehlikesinin ortadan kaldırılmasına hizmet eden her türlü faaliyeti ve davranışı içerdiği sonucuna varılmaktadır³⁵⁵.

(2) Şartları

i. Ayıp, Zarar ve Tehlikenin Giderilmesi veya Önlenmesinin Gerekli Olması

Kiracının, ayıbın ve zararın önlenmesi veya giderilmesine katlanma borcunun şartları, TBK m. 319/I-III'ün birlikte değerlendirilmesiyle belirlenmektedir. TBK m. 319/I'de, katlanma borcunun konu bakımından unsurları düzenlenmiştir. Buna göre, katlanma borcunun varlığından söz edebilmek için ilk şart, kiralanana ilişkin ayıp, zarar veya zarar tehlikesinin bulunması ve bunların giderilmesi veya önlenmesine

³⁵⁵ Acar, Şerh, s. 229, N. 23; Çabri, Ayıp, s. 200; SVIT-Kommentar, Art. 257h, N. 8.

yönelik faaliyetlerin gerekli olmasıdır³⁵⁶. Bu başlık altında sırasıyla; ayıp, zarar ve zarar tehlikesi kavramları ve katlanma borcunun varlığı için bunların taşınması gereken nitelikler belirlenecektir.

Ayıp, kiracının, kiralananı, kira süresi boyunca sözleşmede amaçlanan şekilde kullanımını kısmen veya tamamen engelleyen her türlü durumdur³⁵⁷. Kullanıma elverişliliğe olan etkisi yanında ayrıca zarar doğurması veya zarar tehlikesi yaratması ayıbın unsurları arasında yer almaz. Bununla birlikte, somut olayda, ayıbın, zarar doğurması veya zarar tehlikesi yaratması da mümkündür. Kiracının katlanma borcu, hem başlangıçtaki hem sonraki ayıpların giderilmesini kapsar³⁵⁸. Başlangıçtaki ayıpların giderilmesi, ayıbın niteliğine bakılmaksızın kiraya verenin sorumluluğundadır³⁵⁹. Başlangıçta varolan ancak olağan bir muayene ile anlaşılamayacak gizli bir ayıp söz konusu ise teslimden sonra fark edildiğinde derhal kiraya verene bildirilmelidir³⁶⁰. TBK m. 317 kapsamında sonraki küçük ayıpların³⁶¹, aşırı veya özensiz kullanımından doğan sonraki ayıpların³⁶², kendisi ve birlikte yaşadığı ya da çalıştırdığı kişilerin kusurundan ileri gelen ayıpların³⁶³ giderilmesi, kiracının yükümlülüğündedir³⁶⁴. Dolayısıyla bizzat gidermesi gereken durumlar,

³⁵⁶ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 8; **Higi**, Art. 257h, N. 17; **Lachat/Stoll**, s. 88, N. 3.2; **Zihlmann**, s. 59. Bu koşulu faaliyetlerin zorunlu olması şeklinde ifade eden görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 173. Objektif olarak gerekli olması şeklinde ifade eden görüş için bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221.

³⁵⁷ Ayıp kavramı için bkz. **Acar**, Şerh, s. 186, N. 2; **Lachat/Stoll**, s. 75, N. 1.1-1.3; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 53; **Gümüş**, Kira, s. 107, 123; **Gümüş**, s. 315; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 194; **Higi**, Art. 258, N. 27-29; **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 12 vd.; **Permann**, Art. 258, N. 15; **Basler/Weber**, Art. 258, N. 1; **Zihlmann**, s. 62; **Züst**, s. 5; **David**, s. 47, 48; **Botschaft**, s. 1414; **Heinrich**, OR 258, N. 2; **Çabri**, Ayıp, s. 88-91.

³⁵⁸ **Higi**, Art. 257h, N. 11; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 220.

³⁵⁹ **David**, s. 59.

³⁶⁰ **David**, s. 58-59; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 8; **Çabri**, Ayıp, s. 124.

³⁶¹ **SVIT-Kommentar**, Art. 259, N. 11, Art. 258, N. 33; **Züst**, s. 20, 68; **David**, s. 68; **Portner**, s. 47; **Gümüş**, Kira, s. 111, 112; **Basler/Weber**, Art.258; N. 8; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 389; **Higi**, Art. 259, N. 33; Art. 259a, N. 8; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 219; **Acar**, Şerh, s. 217, N. 41.

³⁶² **SVIT-Kommentar**, Vorbem. zu Art. 258-259i, N. 68; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 390; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 200; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 61; **Higi**, Art. 257f, N. 26-31, Art. 259a, N. 8, Art. 259b, N. 7; Art. 258, N. 36; **Basler/Weber**, Art. 259a, N. 2; **Tandoğan**, s. 117; **Gümüş**, Kira, s. 111, 116; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 163; **Arpacı**, Kira Hukuku, s. 23; **Aral/Ayrancı**, s. 233; **Acar**, Şerh, s. 216, N. 39, 40, s. 232, N. 37; **Züst**, s.34, 35.

³⁶³ **Acar**, Şerh, s. 216, 217, N. 39, 40, 42; **İnceoğlu**, Ayıp, s. 61; **Basler/Weber**, Art. 259a, N. 2; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 390; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 200; **Higi**, Art. 259a, N. 8, Art. 259b, N. 7; **Züst**, s. 34, 35.

³⁶⁴ **Higi**, Art. 257g, N. 11; **David**, s. 59; **Gümüş**, Kira, s. 111.

katlanma borcu kapsamında değildir. Zarar ise kişinin malvarlığının iradesi dışında azalması olarak ifade edilmektedir³⁶⁵. Zarar tehlikesi de henüz gerçekleşmemiş ancak gerçekleşmesi muhtemel risklerdir³⁶⁶. Bu doğrultuda, ayıp, zarar veya zarar tehlikesi bulunmaksızın sonraki kiracı veya yeni malik için kiralananda yenileme veya onarım faaliyetlerine katlanma TBK m. 319/I kapsamında değildir³⁶⁷.

Kaynak İsvBK m. 257h/I uyarınca, katlanma borcu için ayıp ve zararın kaldırılmasına veya tehlikenin önlenmesine ilişkin faaliyetler gerekli olmalıdır³⁶⁸. Bu faaliyetlerin, kiralananın zarar görmemesi için derhal gerçekleştirilmesi eş deyişle ivedi olması aranmamaktadır³⁶⁹. Aynı sonuca TBK m. 319/I açısından da ulaşmak mümkündür³⁷⁰. Kiralananın zarar görmemesi için derhal giderilmesi gereken ivedi bir durumun veya kiracının talebinin varlığı halinde yapılacak faaliyetlerin gerekliliği noktasında bir tartışma bulunmamaktadır³⁷¹. Buna karşılık, kiracının ayıp veya zararın giderilmesini talep etmemesi veya müdâhaleyi reddetmesi halinde kiralananda yürütülmek istenen faaliyetlerin gerekli olup olmadığı, yöneldikleri amaç ve dürüst bir kiraya veren esas alınarak objektif olarak belirlenmelidir.

İlk olarak, faaliyetler, amaç bakımından ayıbın veya zararın giderilmesi ile kiralananın eski haline getirilmesine veya muhtemel zararın önlenmesiyle onun dolayısıyla kiraya verenin malvarlığının korunmasına yönelik olmalıdır³⁷². Çünkü kiraya verenin aslî edim borcunu gereği gibi ifa edebilmesi kiracının kiralananda bu

³⁶⁵ **Oğuzman/Öz**, s. 428; **Necip Kocayusufpaşaoğlu, Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı**, Hukuku, Genel Bölüm, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, C. III, Gözden geçirilip genişletilmiş 4. bs., Filiz Kitabevi, İstanbul 2006, § 16, N. 5 (İfa Engelleri); **Eren**, s. 1052.

³⁶⁶ **Higi**, Art. 257h, N. 14.

³⁶⁷ **Gümüş**, Kira, s. 173; **Permann**, Art. 257h, N. 2; **Gümüş**, s. 344; **Çabri**, Ayıp, s. 208.

³⁶⁸ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 8; **Lachat/Stoll**, s. 88, N. 3.2; **Portner**, s. 51; **Higi**, Art. 257h, N. 17; **Zihlmann**, s. 59; **Heinrich**, OR 257h, N. 3; **Botschaft**, s. 1430; **Gümüş**, Kira, s. 173; **Botschaft**, s. 1430; **Lachat/Stoll**, s. 88, N. 3.2.

³⁶⁹ **Heinrich**, OR 257h, N. 3; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 8; **Botschaft**, s. 1430; **Higi**, Art. 257h, N. 12, 17, 19; **Züst**, s. 65; **Lachat/Stoll**, s. 88, N. 3.2.

³⁷⁰ **Gümüş**, Kira, s. 172; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221; **Çabri**, Ayıp, s. 207, 208. Hükümün acil onarımlar dışında da uygulanacak şekilde genişletildiği yönünde bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 475.

³⁷¹ Kiracının ayıp ihbarında bulunması halinde objektif gerekliliğin sağlandığı yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221.

³⁷² **Botschaft**, s. 1430; **Züst**, s. 64, 66; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 6; Art. 260-260a, N. 14; **Higi**, Art. 257h, N. 5, 9; Art. 256, N. 8; **Tschudi**, s. 117.

amaçla yürütülecek faaliyetlere katlanması ile mümkündür³⁷³. Kiraya veren, kiracı talep etmese bile ayıbın giderimi için gereken faaliyetleri gerçekleştirmeye yetkilidir³⁷⁴. İkinci olarak, kiralananın içinde bulunduğu durumda bırakılması, dürüst ve makul bir kiraya veren açısından kabul edilemez olmalıdır³⁷⁵. Buna göre dürüst ve makul bir kiraya verenin kiralananı içinde bulunduğu durumda kullanılmasına katlanmasının beklenemeyeceği hallerde, aslî ediminin gereği gibi ifası ve malvarlığının korunmasına hizmet eden faaliyetler gereklidir³⁷⁶. Bu bilgiler ışığında, kiracının, kiralananı hasarlı veya ayıplı şekilde kullanmaya razı olması dikkate alınmamalıdır.

ii. Bildirim ve Kiracının Menfaatlerinin Gözetilmesi

Türk Borçlar Kanunu m. 319/III uyarınca, “*Kiraya veren, çalışmalarını ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır*”. Bu doğrultuda, kiraya verenin, faaliyetler öncesinde bildirimde bulunma ve bunlar süresince kiracının menfaatlerini gözetme yükümlülüğü bulunmaktadır³⁷⁷. Başka deyişle, kiracının katlanma borcunun sınırları, TBK m. 319/III’de yer alan yükümlülükleri ile sınırlanmıştır. Kiraya verenin anılan yükümlülükleri yerine getirmemesi halinde, katlanma borcunun varlığından sözedilemez; kiracının, bunları engellemesi borca aykırılık oluşturmaz³⁷⁸.

³⁷³ **Higi**, Art. 257h, N. 5; **Botschaft**, S. 1430; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 2, 6; **Tschudi**, s. 117; **Gümüş**, Kira, s. 173.

³⁷⁴ **Acar**, Şerh, s. 226, N. 14.

³⁷⁵ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221.

³⁷⁶ **Higi**, Art. 257h, N. 17; **Zihlmann**, s. 59; **Botschaft**, S. 1430; **Gümüş**, Kira, s. 173; **Permann**, Art. 257h, N. 2; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 10; **Heinrich**, OR 257h, N. 3; **Basler/Weber**, Art 257h, N. 2.

³⁷⁷ **Lachat/Stoll**, s. 88, 89, N. 3.4, 3.5; **Higi**, Art. 257h, N. 21-26; **Gümüş**, Kira, s. 175; **Basler/Weber**, Art 257h, N. 4; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 12, 13; **Permann**, Art. 257h, N. 4; **Çabri**, Ayıp, s. 209-211; **Heinrich**, OR 257h, N. 4.

³⁷⁸ **Higi**, Art. 257h, N. 27; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221; **Çabri**, Ayıp, s. 209; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 12; **Gümüş**, Kira, s. 174.

Kiraya verenin TBK m. 319/III'de yer alan yükümlülüklerinden, bildirimde bulunma, faaliyetlerin öncesine ilişkindir. Bildirimin amacı, kiracının kiralanda yürütülecek faaliyetler için hazırlık yapması ve bunların aksamaması için gerekli önlemleri almasını sağlamaktır³⁷⁹. Bu doğrultuda, kiracı, eşyalarını paketleyecek, faaliyetlerin yürütüleceği alanları kısmen veya tamamen boşaltacak, konut veya işyerinde bulunma saatlerini buna göre ayarlayabilecektir. Kiracının çalışmaların yürütülmesi için alacağı önlemler göz önünde bulundurulduğunda esasen olumsuz nitelikli katlanma yanında olumlu nitelikli yapma şeklinde gerçekleştirmesi gereken davranışlarının da söz konusu olabileceği kolaylıkla görülmektedir³⁸⁰.

Yasa koyucu, kiraya verenin yapacağı bildirimün uygun süre önce olmasını aramıştır³⁸¹. Uygun süre, kiralanda oluşan ayıp, zarar veya zarar tehlikesinin boyutu, bunların giderilmesi için gereken faaliyetlerin kapsamı ve kullanım hakkına etkisi doğrultusunda kiracının hazırlık yapabilmesi için gereken zaman dilimidir³⁸². Bu doğrultuda, her somut olayın özellikleri doğrultusunda yukarıda belirlenen objektif ölçütler uyarınca belirlenecektir. Balkonda bulunan panjurların fırtınada parçalanması örneğinde, konutun içinde bir faaliyet yürütülmeyeceği için kiracıya kısa süre önce bildirimde bulunulması yeterli olacaktır. Buna karşılık, banyoda bulunan ve bozulan termosifonun onarımı için bildirimün daha uzun bir süre önceden yapılması gerekir. Son olarak belirtmek gerekir ki kiralanda giderilmesi gereken durum ne kadar ivediyse bildirim için aranan uygun süre o oranda kısa olacaktır³⁸³.

Bununla birlikte, kiralanda içinde bulunduğu durumun giderilmesi veya zarar tehlikesinin önlenmesi için derhal müdahale zorunluysa kiracıya bildirimde

³⁷⁹ **Higi**, Art. 257h, N. 21; **Çabri**, Ayıp, s. 209; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 12; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221.

³⁸⁰ **Heinrich**, OR 257h, N. 3; **Tschudi**, s. 118 vd.

³⁸¹ **Permann**, Art. 257h, N. 4; **Higi**, Art. 257h, N. 21; **Çabri**, Ayıp, s. 209; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 12; **Lachat/Stoll**, s. 88, N. 3.4; **Heinrich**, OR 257h, N. 4; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221; **Basler/Weber**, Art 257h, N. 4.

³⁸² **Higi**, Art. 257h, N. 22; **Çabri**, Ayıp, s. 209; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 12; **Heinrich**, OR 257h, N. 4.

³⁸³ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 12; **Higi**, Art. 257h, N. 23; **Portner**, s. 51.

bulunulması gerekmez³⁸⁴. Bunlar, kiracıya bildirim yapmanın yararsız olacağı veya dürüstlük kuralı uyarınca kiraya verenden beklenemeyeceği durumlar olarak özetlenebilir. Kiracının işyerinde olduğu bir sırada konutun yanması, kış mevsimi yaşanan bir depremde kiralananın pencerelerinin patlaması ve pervazların eğilmesi veya su borularının hasar görmesi sonucu tamamen su basması, bilinmeyen bir nedenle kiralananın doğalgaz sızıntısı olması örneklerinde kiraya verenden anılan durumların giderilmesi veya tehlikenin önlenmesi için kiracıya bildirimde bulunması beklenemez. Bu hallerde, derhal müdâhale edilmemesi, zararın artması veya kiralananın tamamen kullanılamaz hale gelmesine neden olabilir. Kiracıya yapılması gereken bildirim için TBK m. 319/III hükmünde herhangi bir şekle uyulması aranmamıştır. Dolayısıyla kiraya verenin yapacağı bildirim geçerliği açısından şekil serbestisi geçerlidir³⁸⁵. Ancak bildirim yapıp yapılmadığı konusunda uyuşmazlık çıkması halinde yazılı şekil ispat açısından yararlı olacaktır.

Kiraya verenin, faaliyetleri uygun süre önce bildirmenin yanı sıra bunlar süresince de kiracının menfaatlerini gözetme yükümlülüğü bulunmaktadır³⁸⁶. Kiralanana doğrudan müdâhale niteliği taşıyan bu faaliyetler, kullanım hakkına en az etki edecek yöntem ve zamanlama ile yürütülmelidir³⁸⁷. Başka deyişle, kiracının kullanım hakkının, katlanma borcunun amacıyla bağdaşmayacak ölçüde aşırı derecede sınırlanmaması için gereken tüm önlemler alınmalı, en kısa sürede faaliyetler tamamlanmalıdır³⁸⁸. Kiraya verenin bu yükümlülüğü, öngörülen iş programındaki değişiklik ve gecikmeler konusunda kiracıya bilgi verilmesini de gerektirir.

Kiracının menfaatlerinin gözetilmesinde somut olayın özellikleri, ayıbın, zararın veya tehlikenin boyutu ve bu doğrultuda gerçekleştirilecek faaliyetlerin kapsamı

³⁸⁴ **Higi**, Art. 257h, N. 28; **Çabri**, Ayıp, s. 209; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221; **Heinrich**, OR 257h, N. 4.

³⁸⁵ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 12; **Higi**, Art. 257h, N. 21; **Çabri**, Ayıp, s. 209; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221.

³⁸⁶ **Lachat/Stoll**, s. 89, N. 3.5; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 13; **Higi**, Art. 257h, N. 24-26; **Çabri**, Ayıp, s. 210; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221; **Permann**, Art. 257h, N. 4; **Heinrich**, OR 257h, N. 4; **Basler/Weber**, Art 257h, N. 4.

³⁸⁷ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 13; **Higi**, Art. 257h, N. 24; **Çabri**, Ayıp, s. 210; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221.

³⁸⁸ **Higi**, Art. 257h, N. 24; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 13.

dikkate alınmalıdır. Bununla birlikte, kışın kullanılmayan klima sisteminde arıza olduğunun anlaşılması örneğinde, onarım hava şartlarının daha iyi olduğu yaz veya bahar mevsimine bırakılabilir. Kiracının, çalıştığı hastanede haftanın belirli günleri tüm gece nöbet tutan bir hekim olması ihtimalinde de faaliyetler gündüz çalıştığı günlerde yürütülmelidir.

Bazı özel durumlarda, taraf menfaatleri değerlendirilerek sonuca ulaşılmalıdır³⁸⁹. Bu özel durumlara örnek olarak fesih bildirimini sonrası kiralananın ayıp, zarar veya zarar tehlikesi oluşması verilebilir. Kural olarak, kiracı fesih bildirimini ile sözleşmenin sona ermesine kadar geçen sürede de ortaya çıkan ayıp ve zararın giderilmesine veya tehlikesinin önlenmesine ilişkin faaliyetlere gerekli olduğu ölçüde katlanmak zorundadır³⁹⁰. Buna karşılık, kiralananı boşaltılması için çok az bir süre kalmış olup ayıbın giderilmesi bundan sonra gerçekleştirilebilecekse, kiracının menfaati gözetilmeli ve anılan faaliyetlere katlanma borcu söz konusu olmamalıdır³⁹¹. Eş deyişle kiraya veren hakkın kötüye kullanması yasağı ile sınırlanmalıdır.

Bu doğrultuda, Ağustos Ayının başında kira süresinin dolması üzerine kiralananı boşaltacağını bildiren bir kiracıdan, Temmuz Ayının ortasında konutun ısıtma sisteminde belirlenen büyük bir arızanın giderilmesine katlanması beklenmemelidir. Ancak anılan sürede, kiralananın elektrik tesisatında sürekli kısa devre olması ve sigortaların atması ihtimalinde, her an oluşabilecek bir yangın tehlikesinin varlığı karşısında, onarım veya bakım için kiralananın boşaltılmasını beklemek kiraya verenin malvarlığının korunması açısından elverişli değildir. Böyle bir durumda, kiralananı boşaltmasına çok az bir sürenin kalması sonuca etkili değildir (MK m. 2).

Ayıbın ve zararın giderilmesi veya önlenmesi faaliyetlerinin boyutları, bazı hallerde kiralananın kullanımını tamamen engelleyebilir. Çıkan yangında konutun mutfak ve salon kısmının ve tüm elektrik tesisatının önemli ölçüde hasar görmesi örneğinde,

³⁸⁹ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 13; **Higi**, Art. 257h, N. 11.

³⁹⁰ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 13; **Higi**, Art. 257h, N. 11, 25.

³⁹¹ **Basler/Weber**, Art. 257h, N. 4; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 13; **Higi**, Art. 257h, N. 11, 25.

anılan durumların giderilmesi sırasında kiralananın kullanılamayacağı açıktır. TBK m. 319/I ve kısmen karşılığı eBKm. 251/I'de yer almamasına rağmen uygulamada, hükmün kapsamındaki faaliyetlerin yürütülmesinin gerekli olduğu ve kullanımın mümkün olmadığı durumlarda, kiracı giderim süresince kiralananın tahliye edilmektedir³⁹². Geçici tahliye olarak isimlendirilen bu dava sonucu verilen karar, kira sözleşmesini sona erdirmemektedir³⁹³. Kiraya veren giderim veya önleme faaliyetleri tamamlandığında, kiralananı kiracıya teslim etme yükümlülüğü altındadır³⁹⁴. Bu yönüyle “*Gereksinim, yeniden inşa ve imar*” başlıklı TBK m. 350/b. 2 uyarınca açılan ve sözleşmenin sona erdirilmesini sağlayan teknik anlamda tahliye davasından farklıdır³⁹⁵.

Bildirimde bulunulması ve faaliyetlerin yürütülmesi sırasında kiracının menfaati gözetilmesine rağmen kiralananın kullanıma elverişliliğinin azalması veya bununla birlikte zarar gündeme gelebilecektir. Anılan durumlarda, TBK m. 319/IV uyarınca, “*Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır*”. Katlanma borcu kapsamında, akademisyen kiracının bir ay boyunca konutunda çalışmalarını sürdürememesi, zararın önlenmesi faaliyetleri sırasında bilgisayarının hasar görmesi örneğinde, TBK m. 319/IV uygulama alanı bulacaktır.

³⁹² **Çabri**, Ayıp, s. 213; **Aydemir**, s. 183; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 202; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 71; **Erzurumluoğlu**, Adı Kira, s. 29; **Tandoğan**, s. 151. Yrg. 6. HD, E.2003/4519, K.2003/4498, T.16.06.2003, “*Kanunun bu maddesinde açıkça akdin feshinden ve kiralananın tahliyesinden söz edilmemektedir. Yargıtayın yerleşen içtihatlarına göre geçici tahliye isteği ile açılan davalarda uyumsuzluk bu maddeye göre çözümlenir. Bu sebeple açılan davalarda aktin feshine ve kiralananın tahliyesine karar verilebilmesi için kiralananın yapıldığı ve inşa edildiği tarihe nazaran yıpranması ve harap hale gelmesi ve binanın hayatiyetini muhafaza etmesi için bakım ve onarımının mutlak surette yapılması gereklidir. Böyle bir durumun varlığı bilirkişi marifetiyle tespit edilmesi halinde, kiralananın zorunlu tamiratının yapılması için kiracı bu tamiratın yapılmasına izin vermek zorundadır. Kiralanandan kiracının çıkarılmadan yapılması dahi mümkün olabilir. Ancak açıklandığı üzere kiracı bu tadilatın yapılmasına engel olmamalıdır. Olayımızda; iddia edilen ve tahliye sebebi olarak gösterilen hususlar yukarıda açıklanan ilkelere bağdaşmamaktadır. Kat mülkiyeti kurulması bu madde için tahliye sebebi kabul edilemez. Bu sebeplerle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması icap etmiştir*” (www.hukukturk.com-cevrimici).

³⁹³ **Çabri**, Ayıp, s. 213, 214; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 2032; **Aydemir**, s. 183; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 72; **Erzurumluoğlu**, Adı Kira, s. 29, 67.

³⁹⁴ **Çabri**, Ayıp, s. 213, 214; **Aydemir**, s. 183; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 202; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 71; **Erzurumluoğlu**, Adı Kira, s. 29, 67.

³⁹⁵ **Çabri**, Ayıp, s. 213, 214; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 202; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 71; **Erzurumluoğlu**, Adı Kira, s. 29, 67.

Şöyle ki, kiralananda yürütülen faaliyetler kullanımı etkilediği oranda ayıp gündeme gelecek ve kiracı, ayıbı öğrendiği an ile giderimi arasındaki süre için kira bedelinden indirim talep edebilecektir (TBK m. 307)³⁹⁶. Bunun yanında, kullanımı etkilemeyen ve teknik olarak ayıp olarak nitelenmeyen durumlar, kira bedelinden indirim hakkı sağlamayacaktır. Bilgisayarın hasar görmesi ihtimâlinde de, kiracı anılan hasar nedeniyle malvarlığındaki eksilmenin giderimini talep edebilecektir (TBK m. 305/I, 308)³⁹⁷.

b. Kiralananın Gezilip Görülmesine Katlanma Borcu (TBK m. 319/II)

(1) Konusu

8181 sayılı eBK’de bulunmayan TBK m. 319/II uyarınca, “*Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralanayı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür*”³⁹⁸. Yasa koyucu, kiracının, katlanma borcunu; bakım, satım ve yeniden kiralama sebeplerine dayalı olarak kabul etmektedir³⁹⁹. Başka deyişle, kiracının TBK m. 319/II uyarınca katlanma borcunun varlığı için ilk şart; bakım, satım veya yeniden kiralama sebeplerinden birinin bulunmasıdır. Hükümün amacı doğrultusunda, satım ve kira ile aynı amacı taşıyan ancak objektif esaslı unsurları doğrultusunda farklı isimler alan sözleşmelerin de kapsamda olduğu sonucuna varılmalıdır. Bu doğrultuda, satım veya

³⁹⁶ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 14; **Higi**, Art. 257h, N. 46; **Çabri**, Ayıp, s. 210; **Gümüş**, Kira, s. 175; **Permann**, Art. 257h, N. 6; **Lachat/Stoll**, s. 89, N. 3.5, 3.6; **Basler/Weber**, Art. 257h, N. 6; **Zihlmann**, s. 59; **Züst**, s. 66.

³⁹⁷ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 14; **Basler/Weber**, Art. 257h, N. 6; **Higi**, Art. 257h, N. 46; **Çabri**, Ayıp, s. 210; **Permann**, Art. 257h, N. 6; **Gümüş**, Kira, s. 175; **Lachat/Stoll**, s. 89, N. 3.5, 3.6; **Zihlmann**, s. 59; **Züst**, s. 66.

³⁹⁸ 818 sayılı eBK’nin yürürlüğünde yasal düzenleme bulunmamasına rağmen anılan borcun varlığı kabul edilmekte idi. Konuya ilişkin olarak bkz. **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 203; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 72; **Tandoğan**, s. 151; **Gümüş**, Adı Kira, s. 364, 365; **Aral**, s. 262; **Tandoğan**, s. 152; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 239; **Zevkliler/Havutçu**, s. 216; **Altaş**, s. 66.

³⁹⁹ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 18; **Higi**, Art. 257h, N. 30, 36-38; **Permann**, Art. 257h, N. 3; **Heinrich**, OR, 257h, N. 5; **Lachat/Stoll**, s. 86, 87, N. 2.1, 2.2; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221; **Gümüş**, Kira, s. 173; **Basler/Weber**, Art. 257h, N. 3.

yeni kira sözleşmesi dışında, kullanımın karşılıksız bırakıldığı kullanım ödücü veya mülkiyetin devrinin karşılıksız gerçekleştirildiği bağışlama, mal değişimi veya karma sözleşme söz konusu olduğunda da kiracının kiralananın gezilip görülmesine katlanma borcunun varlığı kabul edilmelidir (TBK m. 282, 283, 379)⁴⁰⁰.

Katlanma borcunun varlığı açısından ikinci şart, kiralananın gösterilmesinin bakımı, satımı veya yeniden kiralınması için zorunlu olmasına ilişkindir⁴⁰¹. Zorunlu olmayan hallerde, kiralananın gezilip görülmesi imkânı kiracının kabulü ile mümkündür⁴⁰².

Türk Borçlar Kanunu m. 319/II'de aranan sebeplerin ve zorunluluk şartının gerçekleşmesi ile kiracı, kiraya veren dışında onun belirlediği üçüncü kişilerin de kiralananı gezip görmesine katlanmakla yükümlüdür⁴⁰³. Ancak kiraya veren dışındaki kişilere kiralananın gezilip gösterilmesi için bunların bakım, satım, yeniden kiralama ile bağlantılı olması gerekir⁴⁰⁴. Bu doğrultuda yeni kiracının, tamircinin, kapıcının, yöneticinin, alıcının temsilcisinin, yardımcı şahsının veya emlakçının kiralananı gezmesi mümkün iken, alıcı veya kiracının arkadaşları, aile bireyleri hükümde yer alan sebeplerle bağlantılı olmadıkları için bu kapsamda değerlendirilmemelidir.

Son olarak, hükümde yer alan kiralananın gezilip görülmesi kavramı üzerinde kısaca durmakta fayda vardır. Kiralananın gezilmesi kavramı, akla öncelikle taşınmaz kirasını getirmekteyse de bununla sınırlı değildir. Konut ve çatılı işyerinin yalnızca taşınmaz eş deyişle KMK'ye tâbi bağımsız bölüm, bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkına konu yapı (MK m. 704, 998) veya arzın bütünleyici parçası bina (MK m. 718/II) ile sınırlı olmayıp; taşınır yapı şeklinde de karşımıza çıkabileceği

⁴⁰⁰ Üst ve oturma hakkını, önalım, alım, geri alım sözleşmeleri ile taşınmaz satış vaadini de bu kapsamda değerlendiren görüş için bkz. **Akyiğit**, s. 115.

⁴⁰¹ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 18; **Permann**, Art. 257h, N. 3; **Lachat/Stoll**, s. 86, 87, N. 2.1, 2.2; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221; **Gümüş, Kira**, s. 174; **Botschaft**, s. 1430; **Zihlmann**, s. 60.

⁴⁰² **Higi**, Art. 257h, N. 30; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 18.

⁴⁰³ **Higi**, Art. 257h, N. 35; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 18; **Gümüş, Kira**, s. 174.

⁴⁰⁴ **Higi**, Art. 257h, N. 37; **Gümüş, Kira**, s. 174.

düşünüldüğünde, şartları oluştuğunda kiracı bunların gezilmesine de katlanmalıdır⁴⁰⁵. Aynı sonca taşınır eşya açısından da varmak mümkündür. Örneğin bir yatın veya genellikle teknoloji firmaları veya bankalar tarafından gezici servis noktası olarak donatılmış bir tır veya otobüsün, satın alınması, yeniden kiralanması veya bakımının yapılması zorunlu olarak gezilip görülmesini gerektirdiği ölçüde kiracının katlanma borcu söz konusu olacaktır. Çünkü anılan taşınırların niteliği gezilmeye elverişlidir. Buna karşılık, bisiklet, kitap veya mücevher gibi gezilmeye elverişli olmayan taşınırlarda da amaca göre yorumla, kiracının kiralananın gösterilmesi şeklinde ifa edeceği bir katlanma borcunun varlığını kabul etmek gerekir⁴⁰⁶.

(2) Şartları

Türk Borçlar Kanunu m. 319/II, “*Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralanana gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür*” şeklinde düzenlenmiştir. TBK m. 319/II uyarınca, katlanma borcunun söz konusu olabilmesi için bakım, satım ve yeniden kiralama olarak belirlenen sebeplerin varlığı ve kiralananın gezilip görülmesinin zorunlu olması aranmaktadır. Çalışmamızın bu kısmında, katlanma borcunun şartlarını oluşturan sebepler ve hükümde zorunluluk olarak belirlenen ölçü üzerinde durulacaktır.

Kiracının kullanma hakkının, menfaatler dengesini bozacak şekilde sınırlanmaması için kiralanana gezip görme şeklinde gerçekleşecek müdâhalelerin zorunlu olması aranmaktadır⁴⁰⁷. Dürüst ve makul bir kişinin bakışı ile bakım, satım veya yeniden

⁴⁰⁵ Konut ve çatılı işyerinin taşınmaz niteliği taşıdığı yönünde bkz. **Akyiğit**, s. 140 vd.; **Doğan**, s. 29, 30; **Aydemir**, s. 21 vd.; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 368, 369, 539, 540; **Aydoğdu**, s. 6. Gecekondu kiralalarını da taşınır yapı niteliğinde olmamak şartı ile TBK m. 339 kapsamında değerlendiren görüş için bkz. **Yavuz**, s. 220. Taşınır eşyanın TBK m. 339/I kapsamında ele alınmasının güç olduğu yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 261. Konut ve çatılı işyerinin taşınmaz eşya yanında taşınır eşya ve taşınır yapı niteliği taşıyabileceği yönünde bkz. **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1216 vd.; **Gökyayla**, s. 29; **Gümüş**, Kira, s. 24 vd.; **Belen**, s. 109.

⁴⁰⁶ Türk Borçlar Kanunu m. 319/II hükmünün taşınır yapı ve taşınmazlarda uygulama alanı bulacağı yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 173.

⁴⁰⁷ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 18; **Permman**, Art. 257h, N. 3; **Lachat/Stoll**, s. 86, 87, N. 2.1, 2.2; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221; **Gümüş**, **Kira**, s. 174; **Botschaft**, s. 1430; **Zihlmann**, s. 60.

kiralama için kiralanana girilmesi, gezilmesi gerekli ise bu halde zorunluluk şartı gerçekleşmiş sayılmalıdır (MK m. 2). Örneğin, değişen iklim şartları nedeniyle yapılan dış cephe yalıtımının güçlendirilmesine ilişkin bakım faaliyetleri, kiralananın gezilip görülmesini gerektirmez. Bununla birlikte, konut ve çatılı işyerinde, elektrik, su, doğalgaz tesisatının veya çatının periyodik aralıklarla bakımının yapılabilmesi kiralanın görülmesini zorunlu kılar.

Günümüzde residence olarak anılan ve henüz birkaç senelik bir yapıda bulunan konut veya işyeri ile aynı özelliklere sahip örnek bir bağımsız bölümün varlığı halinde, kiracı, zorunluluk bulunmadığını ileri sürerek, kiralananın gezilip görülmesine katlanmaktan kaçınabilir. Ancak somut olayın özellikleri doğrultusunda aksi sonuca ulaşılması da mümkündür. Kiralananla aynı özellikleri taşısa bile, kendi alacağı veya kiralayacağı konut veya çatılı işyerinin mevcut durumunun görülmesinde yeni kiracı veya alıcının menfaati bulunabilir⁴⁰⁸. Özellikle yapının belirli bir yaşın üstünde olması veya manzara ve cephesinin önem taşıdığı durumlarda bu şart gerçekleşmiş sayılmalıdır.

Katlanma borcunun varlığı için aranan sebepler ise bakım, yeniden kiralama ve satımdır. Bakım, konut ve çatılı işyerinin varlığının korunması ve sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli halde bulundurulması için gereken olağan faaliyetleri kapsar⁴⁰⁹. Kiraya verenin, bakım amacıyla gerçekleştirdiği faaliyetler, kiralananda kullanıma elverişliliği kısmen veya tamamen engelleyecek ayıp veya zarar tehlikesinin önlenmesini sağlarlar. Dolayısıyla, kiracının katlanma borcu, ayıp ve zarardan bağımsız, kiralananın varlığını korunması ve kullanıma elverişliliğinin devamını sağlayan dönemsel veya bir kerelik faaliyetlere ilişkindir⁴¹⁰. Bunların gerçekleştirilmesi ile kiraya verenin kiralanayı kira süresi boyunca kullanıma

⁴⁰⁸ Kiracının, kullanıma elverişliliğinin devamına ve kiraya verenin bakım borcunun ifasına ilişkin durumlarda kiralananın gezilip görülmesine izin vermek zorunda olduğu ancak yeniden kiralama ve satım için fotoğraf ve kamera kayıtları ile zorunluluk ortadan kalktığı ölçüde bundan kaçınabileceği yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 174.

⁴⁰⁹ **Higi**, Art. 257h, N. 36; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 19; **Basler/Weber**, Art. 257h, N. 3; **Gümüş**, Kira, s. 174.

⁴¹⁰ **Gümüş**, Kira, s. 174; **Higi**, Art. 257h, N. 36; **Basler/Weber**, Art. 257h, N. 3; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 19.

elverişli şekilde bulundurma borcunun gereği gibi ifası sağlanır ve zarar tehlikesinin önlenmesi ile kiraya verenin malvarlığı korunur⁴¹¹.

Bakım faaliyetlerinin niteliği, süresi, dönemleri veya kapsamına ilişkin genel bir çerçeve çizmek mümkün değildir⁴¹². Her somut olayda, kiralananın niteliği ve faaliyetin yöneldiği konu değerlendirilerek sonuca ulaşılmalıdır (MK m. 2)⁴¹³. Örneğin, iklimi sert geçen bir bölgede yer alan konut ve çatılı işyerinde doğalgaz tesisatının bakımı her kışın başında ve sonunda yılda iki kere yapılabilecekken, hava şartlarının fiziksel etkilerinin gerçekleştiği ilk yer olan çatının bakımı, yılda birkaç kez yapılabilir.

Türk Borçlar Kanunu m. 319/II uyarınca, kiracının, kiralananın gösterilmesine katlanma borcunun söz konusu olduğu diğer bir durum da yeniden kiralama değildir. Hükümde yer almamasına rağmen, doktrinde, yeniden kiralama için kiralananın gezilmesine katlanma borcunun varlığı için sözleşmenin sona ereceğinin objektif olarak anlaşılabilir olması şartı aranmaktadır⁴¹⁴. Bu konuda, belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmeleri açısından ayırım yapılmaktadır. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracının katlanma borcunun, fesih bildirimini ile sona erme anı arasındaki zaman dilimi içinde söz konusu olabileceği belirtilmektedir⁴¹⁵. Dolayısıyla belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, fesih bildiriminden önce kiracının yeniden kiralama için kiralananın gezilip görülmesine katlanması beklenemez⁴¹⁶.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde ise sona erme tarihinden makul ve yeniden kiralamaya elverişli bir süre öncesinde yapılacak ziyaretlere katlanma borcunun bulunduğu savunulmaktadır⁴¹⁷. Konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiracının yeniden

⁴¹¹ **Higi**, Art. 257h, N. 36; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 19; **Gümüş**, Kira, s. 174; **Basler/Weber**, Art. 257h, N. 3.

⁴¹² **Botschaft**, s. 1430.

⁴¹³ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 19; **Botschaft**, s. 1430.

⁴¹⁴ **Gümüş**, Kira, s. 174;

⁴¹⁵ **Higi**, Art. 257h, N. 38; **Basler/Weber**, Art. 257h, N. 3; **Gümüş**, Kira, s. 174; **Botschaft**, s. 1431; **Heinrich**, OR 257h, N. 5; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 20.

⁴¹⁶ **Higi**, Art. 257h, N. 38; **Basler/Weber**, Art. 257h, N. 3; **Gümüş**, Kira, s. 174; **Botschaft**, s. 1431; **Heinrich**, OR 257h, N. 5; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 20.

⁴¹⁷ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 20; **Higi**, Art. 257h, N. 38.

kiralama amacıyla kiralananın gezilip görülmesine katlanma borcu açısından belirli veya belirsiz süreli kira sözleşmesi ayrımı yapmaya gerek yoktur. Çünkü hem belirsiz hem belirli süreli konut ve çatılı işyeri kirasında, sona erme için fesih bildirim aranmaktadır (TBK m. 347/I-II). Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiracısının, kiralananın yeniden kiralama amacıyla gezilip görülmesine katlanma borcu, yazılı şekilde fesih bildirim yapılmasına dayalı olarak doğacaktır (TBK m. 348)⁴¹⁸.

Kiracının kiralananın satımı, nedeniyle gezilip görülmesine katlanma borcunun varlığı için ise alıcı ile satıcı arasında satım sözleşmesine ilişkin ciddi sözleşme görüşmelerinin bulunduğu somut olarak anlaşılması gerekir⁴¹⁹. Taraflar arasındaki sözleşme görüşmelerinin somut olarak belirlenemediği, örneğin, alıcı sıfatını haiz olmayan ancak kiraya verenin kiralananın muhtemel satım değerini belirlemek için anlaştığı bir bilirkişinin varlığı halinde, katlanma borcu söz konusu olmayacaktır. Bununla birlikte, satım ile aynı amacı güden bağışlama, mal değişimi veya bir karma sözleşmenin varlığı halinde de kiracının kiralananın gezilip görülmesine katlanma borcunun varlığı kabul edilmelidir (TBK m. 282, 283, 379)⁴²⁰.

Ayıbın ve zararın giderilmesi veya önlenmesine ilişkin faaliyetlere katlanma borcu açısından incelediğimiz, kiraya verenin kiracıya bildirim yapması ve onun menfaatlerinin gözetmesi yükümlülüğü, kiralananın gezilip görülmesinde de geçerlidir (TBK m. 319/III). Buna göre, kiracıya, uygun süre öncesinde bildirimde bulunulmalıdır. Eğer bildirim yükümlülüğüne uyulmazsa, kiracı gezilip görülme talebini geri çevirme hakkına sahip olacaktır⁴²¹. Bildirimin yapılması ve kiracı açısından en uygun gün ve saatin⁴²² belirlenmesinin ardından kiraya veren veya belirlediği kişiler kiralananı gezebileceklerdir⁴²³. Kiralananın gezilmesi sırasında da

⁴¹⁸ **Gümüş**, Kira, s. 174.

⁴¹⁹ **Higi**, Art. 257h, N. 37; **Gümüş**, Kira, s. 175; **Basler/Weber**, Art. 257h, N. 3.

⁴²⁰ Üst ve oturma hakkını, önalım, alım, geri alım sözleşmeleri ile taşınmaz satış vaadini de bu kapsamda değerlendiren görüş için bkz. **Akyiğit**, s. 115.

⁴²¹ **Gümüş**, Kira, s.175.

⁴²² **Tandoğan**, s.152.

⁴²³ Yrg. 13. HD, E. 2005/3892, K. 2005/9620, T. 6.6.2005: “*Mahkemece, davalının taşınmazı 10 ay süreyle her ayın ilk cumartesi günü saat 13-14 arasında satın almak isteyenlere göstermesine*

kiracının menfaatleri göz önünde bulunudurulmalıdır. Örneğin, belirlenen süre aşılmamalı, kiracının özel yaşamı ve kişisel eşyaları açısından rahatsız edici durumlar yaratılmamalıdır⁴²⁴. Buna ek olarak, kiraya verenin, kiralananın gelilip görülmesi için belirlediği kişiler konusunda özenli davranması gerekir.

Bildirimde bulunulması veya gezilip görülme sırasında kiracının menfaati gözetilmesine rağmen kiralananın kısıtlı sürelerler kullanımı engellenmesi veya zarar gündeme gelebilmektedir. Böyle bir durum söz konusu olduğunda, TBK m. 319/IV uyarınca, “*Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır*”. Kiralananın gezilip görülmesinin, kira bedelinin indirimini gerektirecek yoğunlukta bir kullanım hakkı müdâhalesi oluşturması mümkün görülmemektedir. Buna karşılık, kiralananın gezilip görülmesi sırasında, kiracının kişiliği veya malvarlığı zarar görebilir. Yeni kiracının veya alıcının, kiracının eşyasına zarar vemesi veya konutta hırsızlık yapması bu durumların örneğini oluşturur. Zararın tazmin edilmesi konusunda genel hükümler uygulama alanı bulacaklardır (TBK m. 112, 116)⁴²⁵.

karar verilmiş; hüküm, davalı tarafından temyiz edilmiştir. Davalının, davacıya ait dairede kiracı olarak bulunduğu kuşkusuzdur. Kiracı, kiralananı satın almak ya da kendisi çıktıktan sonra kiralamak isteyenlerin görmesine ve gezmesine izin vermekle yükümlüdür. Ancak bu yapılırken kiracıya en uygun zaman seçilmeli, bu bağlamda kiracının çıkarları hakkaniyete uygun olarak gözönünde bulundurulmalıdır. Bu itibarla kiracıya yüklenecek bu yükümlülüğün tarafların yararları ve hakkaniyete uygun olarak saptanması zorunludur. Mahkemece değinilen bu yön gözetilerek uzman bilirkişi marifetiyle mahallinde inceleme yapılarak, kiralananın niteliği, bulunduğu mevki, dairenin satılabilme süresine etkili sosyal, ekonomik koşullar, diğer özel ve genel faktörler ile tarafların çıkarları değerlendirilerek hakkaniyete uygun denge kurulmak suretiyle satışın yapılabileceği muhtemel, makul ve münasip bir süre ile, ayrıca bu süre içinde de hangi gün ve saatlerde kiralananın gösterilmesine izin verilmesinin uygun olacağı tesbit edilerek hasil olacak sonuca uygun bir karar verilmesi gerekirken eksik incelemeyle yazılı şekilde hüküm tesis usul ve yasaya aykırıdır. Bozmayı gerektirir” (www.hukukturk.com-çevrimiçi).

⁴²⁴ **Gümüş**, Kira, s.175.

⁴²⁵ **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 14; **Basler/Weber**, Art. 257h, N. 6; **Higi**, Art. 257h, N. 46; **Permann**, Art. 257h, N. 6; **Gümüş**, Kira, s. 175; **Lachat/Stoll**, s. 89, N. 3.5, 3.6; **Zihlmann**, s. 59; **Züst**, s. 66.

c. Yenilik ve Değişikliklere Katlanma Borcu (TBK m. 320)

(1) Konusu

Türk Borçlar Kanunu, eBK'den farklı olarak, taraflara, öngörülen şartların gerçekleşmesiyle kira süresi içinde, kiralanda değişiklik ve yenilik yapabilme yetkisi vermiştir (TBK m. 320/I, 321/I). Kira süresi içinde, kiralanda, yenilik ve değişiklik faaliyetleri, “E.Özel Durumlar” başlığı altında, TBK m. 320/I’de kiraya veren ve TBK m. 321/I’de ise kiracı açısından yasal temele bağlanmıştır. Kaynağını İsvBK m. 260’dan alan ve kiraya verene, yenilik ve değişiklik amacı ile kiralana müdahale edebilme imkânı veren TBK m. 320, eBK’de bulunmayan yeni bir hükümdür⁴²⁶. Bu açıdan bakıldığında, kiracının katlanma borçları, TBK’de, eBK’ye oranla genişletilmiştir. Yasal sistematik içinde “*Kiracının borçları*” başlığı altında düzenlenmemişse de, TBK m. 320/I uyarınca, kira süresi içinde kiralanda değişiklik ve yenilik yapılabilmesi, kiraya veren açısından bir hak, kiracı açısından ise katlanma borcunu ifade etmektedir⁴²⁷. Tüm kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulan TBK m. 320/I fonksiyonunu özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında gösterecektir⁴²⁸.

Katıldığımız görüş uyarınca, TBK m. 320 hükmü, kiracı lehine nisbî emredici niteliklidir⁴²⁹. Kiralanda yürütülecek faaliyetlerin kapsamı, kiracı aleyhine

⁴²⁶ Türk Borçlar Kanunu m. 320’nin gerekçesi “818 sayılı Borçlar Kanununun 251 inci maddesinin birinci fıkrasını kısmen karşılamaktadır. - Tasarının iki fıkradan oluşan 319 uncu maddesinde, kiraya verenin kiralanda yenilik ve değişiklik yapması düzenlenmektedir. - 818 sayılı Borçlar Kanununun 251 inci maddesinin kenar başlığında kullanılan “3. Ayıp hâlinde muamele” şeklindeki ibare, Tasarıda “E. Özel durumlar / I. Kiralanda yenilik ve değişiklik yapılması / 1. Kiraya veren tarafından” şeklinde değiştirilmiştir” şeklinde ifade edilmiştir. Gerekçede yer alan TBK m. 320’nin, eBK m. 251/I’i kısmen karşıladığı ifadesine rağmen TBK m. 320 hükmü eBK’de karşılığı bulunmayan bir yeniliktir. eİsvBK’de de kiraya verenin kira süresi içinde yenilik ve değişiklik yapma hakkı bulunmadığı yönünde bkz. **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 2, 20; **Züst**, s. 67; **Zihlmann**, s. 75.

⁴²⁷ **Higi**, Art. 260, N. 4, 24; **Botschaft**, s. 1439; **Züst**, s. 67. **SVIT-Kommentar**, Art 260-260a, N. 29; **Lachat/Stoll**, s. 116, N. 1.2; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 242.

⁴²⁸ **Permann**, Art 260, N. 1; **Higi**, Art. 260, N. 3; **Heinrich**, OR 260, N. 1.

⁴²⁹ Hükmün tümüyle nisbî emredici olduğu yönünde bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 479, 480; **Heinrich**, OR 260, N. 1. Kiracının menfaatlerinin gözetilmesi ve bildirimde bulunulmasına ilişkin TBK m.

genişletilemez. Buna karşılık, kiraya verenin, yenilik ve değişiklik dolayısıyla kullanıma elverişliliğin azalmasına veya zarara dayalı sorumluluğu genişletilebilir. Bu sonuca, konut ve çatılı işyeri kirasında, tarafların, hükmün konusu faaliyetlerin kapsamını kiraya veren lehine değiştirmeyecekleri ilkesi ile ulaşılmaktadır (TBK m. 301/c. 2). Aksinin kabl, kiraya verenin kullanıma elverişli bulundurma borcunu daraltmak anlamındadır.

Türk Borçlar Kanunu m. 320/I, yenilik ve değişiklik kavramlarını tanımlamamış; ancak yoğunluk ve sonuçları konusunda ölçü getirmiştir. Buna göre, yenilik ve değişiklik faaliyetleri, feshi gerektirmeyecek ve katlanılabılır ölçüde olacaktır⁴³⁰. Bu noktada, TBK m. 350/b. 2 hükmüne değinmekte fayda vardır. TBK m. 350/b. 2 uyarınca, kiralananın, yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi amacını taşıyan faaliyetler, kiraya veren açısından kira sözleşmesini dava yolu ile sona erdirme sebebidir. TBK m. 320/I kapsamındaki yenilik ve değişiklik ise TBK m. 350/b. 2 hükmündeki faaliyetler kadar kapsamlı ve sözleşmesinin feshini gerektirmeyecek niteliktedir⁴³¹. TBK m. 320/I, TBK m. 350/b. 2'den farklı olarak, sözleşmenin sonlandırılması gerekmeksizin kiralananana müdâhale etme imkn tanımaktadır⁴³². Başka deyişle TBK m. 320/I kapsamındaki faaliyetler, kira sözleşmesini sona erdirilmesini gerektirmedikleri ölçüde katlanma borcunun konusunu oluştururlar.

320/II, c. 1'in karşılığı İsvBK m. 260/II, c. 1'in mutlak emredici, bunun dışında tümüyle nisbî emredici nitelikte olduğu yönünde bkz. **Higi**, Art. 260, N. 6; **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 6. TBK m. 320/II, c. 2 dışında emredici nitelik taşımadığı yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 176; **Basler/Weber**, Art. 260, N. 1.

⁴³⁰ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 477, 478; **Yavuz/zen/Acar**, s. 243.

⁴³¹ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 477, 478; **Yavuz/zen/Acar**, s. 243.

⁴³² **Yavuz/zen/Acar**, s. 244. Kiraya verenin, kiracının katlanmasının beklenemeyeceği yenilik ve değişiklik faaliyetlerini, TBK m. 350/b. 2 uyarınca dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirerek gerçekleştirebileceği, TBK m. 320 hükmünün ise yenilik ve değişiklik sonrası sözleşmenin devamını amaçladığı yönünde bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 477, 478.

(2) Şartları

i. Yenilik ve Değişiklik Faaliyetinin Varlığı

Kiralananın modernize edilmesi şeklinde ifade edilen yenilik ve değişiklik faaliyetleri arasındaki sınırın belirlenmesi zordur⁴³³. Aynı hükümlere tâbi oldukları için aralarında ayırım yapmanın pratik bir yararı da bulunmamaktadır (TBK m. 320, 321)⁴³⁴. Yenilik, kiralanan şeyin sözleşmenin kurulduğu ana oranla mevcut durumunu iyileştiren ve özünü etkileyen her türlü iradî müdâhale olarak ifade edilmektedir⁴³⁵. Buna örnek olarak, işler halde şofbenin yerine enerji tasarrufu sağlayan, gaz kaçağı tehlikesi yaratmayan, teknik olarak daha iyi bir yenisi takılması; eski pencerelerin, gürültü ve ses geçirmeyen yenileriyle değiştirilmesi⁴³⁶; henüz paslanmamış ve çürümemiş kalorifer borularının yenilenmesi; bina ön cephesinin solmadan boyanması; yer döşemelerinin çizilmeden cilalanması ve renginin değiştirilmesi⁴³⁷ verilebilir.

Değişiklik ise kiralanan şeyin sözleşmenin kurulduğu ana oranla mevcut durumunda farklılık yaratan ve özünü etkileyen her türlü iradî müdâhale olarak tanımlanmaktadır⁴³⁸. Konuta asansör inşa edilmesi, kapısız odaya kapı takılması⁴³⁹; aşırı güneşe karşı panjur yaptırılması gibi faaliyetler değişiklik niteliği

⁴³³ **Higi**, Art. 260, N. 13; **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 16; **Permann**, Art. 260, N. 2; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 476; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 243. **Honsell**, s. 215; **Türkmen**, s. 222.

⁴³⁴ **Higi**, Art. 260, N. 13; **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 16; **Permann**, Art. 260, N. 2; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 476; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 243; **Türkmen**, s. 222; **Honsell**, s. 215; **Lachat/Stoll**, s. 117, N. 1.6.

⁴³⁵ **Higi**, Art. 260, N. 12; **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 16, 17; **Türkmen**, s. 224; **Gümüş**, Kira, s. 176; **Heinrich**, OR 260, N. 2; **Zihlmann**, s. 76; **Basler/Weber**, Art. 260, N. 1; **Permann**, Art. 260, N. 1; **Honsell**, s. 215; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 476; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 243; **Lachat/Stoll**, s. 116, N. 1.2.

⁴³⁶ Örnekler için bkz. **Higi**, Art. 260, N. 12; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 243.

⁴³⁷ Örnekler için bkz. **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 16.

⁴³⁸ **Higi**, Art. 260, N. 9; **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 16, 17; **Türkmen**, s. 225; **Gümüş**, Kira, s. 176; **Heinrich**, OR 260, N. 2; **Basler/Weber**, Art. 260, N. 1; **Zihlmann**, s. 76; **Permann**, Art. 260, N. 2; **Honsell**, s. 215; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 476; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 243; **Lachat/Stoll**, s. 116, N. 1.2.

⁴³⁹ Örnekler için bkz. **Higi** Art. 260, N. 9; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 243.

taşımaktadır⁴⁴⁰. Örneklerden de görüleceği üzere yenilik ve değişiklik çoğunlukla bir arada bulunmaktadır. Her ikisi de kural olarak kiralananın değer artışı yaratmaktaysa da bu özellikle faaliyetlerin zorunlu unsuru değildir.

Yenilik ve değişiklik ile ayıbın ve zararın giderilmesi veya önlenmesine ilişkin faaliyetleri arasındaki sınırı belirlemek daha önemlidir. Çünkü anılan faaliyetlerin tâbi olduğu sonuçlar ve amaçları birbirinden farklıdır⁴⁴¹. TBK m. 319/I kapsamındaki faaliyetler, kiralananın korunmasına ve kullanıma elverişliliğinin devamını sağlamaya yöneliktir⁴⁴². TBK m. 320/I uyarınca, yenilik ve değişiklik faaliyetleri ise ayıp, zarar veya zarar tehlikesinden ve kiracının rızasından bağımsız, kiralananın mevcut durumunun iyileştirilmesine ve kural olarak değerinin artmasına hizmet etmektedir⁴⁴³.

Kiraya verene tanınan iyileştirilmesi yetkisi, TBK m. 320 hükmünün gerekçesinde, *“818 sayılı Borçlar Kanununun 251 inci maddesinin birinci fıkrasından farklı olarak, kiraya verene, kiralananın durumunu iyileştirme yetkisi verilmiştir. Bu yetki, kiralananın değerinin korunmasının gerektirdiği çalışmaların yapılması için kullanılabilmesi gibi, kiralananın değerinin artırılması için de kullanılabilir. İlk durum için “yenilik”, ikinci durum için “değişiklik” terimleri kullanılmıştır”* şeklinde ifade edilmiştir. Yenilik ve değişikliğin kiralananın iyileştirilmesi yanında korunmasına da hizmet edeceği belirtilmiş olsa da bu yöndeki faaliyetlerin, ayıbın ve zararın giderilmesi veya önlenmesine katlanma borcu kapsamında değerlendirilmesi gerekir (TBK m. 319/I).

⁴⁴⁰ Kural olarak kiralananın değerini arttırdığı ancak bunun zorunlu olmadığı yönünde bkz. **Higi**, Art. 260, N. 10.

⁴⁴¹ **Honsell**, s. 215; **Botschaft**, s. 1430, 1439; **Heinrich**, OR 260, N. 2; **Zihlmann**, s. 76; **Permann**, Art. 260, N. 1; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 6, Art. 260-260a, N. 14-16; **Basler/Weber**, Art. 260, N. 1; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 476; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 244; **Gümüş**, Kira, s. 176; **Higi**, Art. 257h, N. 5, Art. 260, N. 16.

⁴⁴² **Botschaft**, s. 1430; **Züst**, s. 64, 66; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 6; Art. 260-260a, N. 14; **Higi**, Art. 257h, N. 5, 9; Art. 256, N. 8; **Tschudi**, s. 117.

⁴⁴³ **Higi**, Art. 260, N. 8-12; **Heinrich**, OR 260, N. 2; **Basler/Weber**, Art. 260, N. 1; **Honsell**, s. 215; **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 14; **Zihlmann**, s. 76; **Gümüş**, Kira, s. 176; **Züst**, s. 67; **Permann**, Art. 260, N. 1; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 476; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 243; **Lachat/Stoll**, s. 116, N. 1.2.

Kiracının TBK m. 319/I ve 320/I’de düzenlenen katlanma borçları arasında teorik olarak kısaca ifade ettiğimiz farklılıkların bulunması, somut olayda, her iki hükmün kapsamındaki faaliyetlerin bir arada bulunmasına engel değildir⁴⁴⁴. Bu durumda uygulama alanı bulacak hükmün belirlenmesi önem taşır. Sorunun çözümünde, faaliyetlerin yöneldikleri amaç dışında; süre, yoğunluk, kapsam ve kiralanda yarattıkları sonuç değerlendirilmelidir. Çatlak ve su sızdıran bir borunun değiştirilmesi, maddî ayıbın ve zararın giderilmesini sağlayan ve kiralananın korunmasına hizmet eden bir onarım faaliyetidir. Onarım sırasında, çatlak ve işlevsiz kalan borunun yerine yenisinin takılması, kiralananın özüne müdâhale niteliği taşımamakta ve teknik anlamıyla yenilik anlamına gelmemektedir (TBK m. 320/I).

Buna karşılık, sızan borunun onarımı için banyo zeminin kırılması sırasında fayansların ve su giderlerinin hasar görmesi sonucu zeminin yenilenmesi zorunluluğu doğması, buna bağlı olarak eski küvet ve lavabonun yerine modern ve işlevsel yenilerinin takılması ve çalışma süresinin uzaması örneğinde, ayıbın ve zararın giderilmesi ve yenilik ve değişiklik faaliyetleri kiralananın hem korunması hem iyileştirilmesi söz konusudur. Kiralanda gerçekleştirilen faaliyetler, başlangıçta ayıbın ve zararın varlığı ve bunların giderilmesine yönelmişken, sürecin devamında kiralananın özüne müdâhale edilmiş ve kiralananın işlevselliği artmış ve iyileştirilmiştir⁴⁴⁵. Bu bilgiler ışığında, farklı katlanma borçlarının yöneldikleri amaçlar bir arada bulunmasına rağmen faaliyetlerin süresi, yoğunluğu ve kiralanda yarattıkları sonuç doğrultusunda somut olayda TBK m. 320/I hükmünün uygulama alanı bulacağı sonucuna varılmalıdır.

Ayıp, zararın giderilmesi veya önlenmesi ile yenilik ve değişiklik yapılmasına ilişkin faaliyetler arasında amaç bakımından belirlediğimiz farklılıklar, kanımızca bunlara

⁴⁴⁴ **Zihlmann**, s. 76. TBK m. 320/I hükmünden, yenilik ve değişikliğin kiralanan ayıpsız durumda iken olması gerektiği yönünde sınırlı bir anlam çıkarılmaması gerektiği yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 244.

⁴⁴⁵ Yenilik ve değişikliğin, ayıbın ve zararın giderilmesi veya önlenmesine ilişkin faaliyetlerden daha geniş kapsamlı olduğu yönünde bkz. **Higi**, Art 260, N. 14-19; **Heinrich**, OR 260, N. 2; **Basler/Weber**, Art. 260, N. 1; **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 16, 17; **Permann**, Art. 260, N. 1; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 244; **Züst**, s. 68.

aykırı davranılmasının sonuçlarında da belirleyici olacaktır. Ayıp ve zararın giderilmesi veya önlenmesine katlanma borcu, kiralananın korunmasına yönelik olduğu için kiracının bundan kaçınması aynı zamanda TBK m. 316/I'de yer alan özen borcuna aykırılık oluşturacaktır⁴⁴⁶. Buna karşılık kiralananın iyileştirilmesine eş deyişle işlevselliğinin artırılmasına hizmet eden yenilik ve değişiklik faaliyetlerine katlanmaktan kaçınma aynı sonucu doğurmayacaktır. Çünkü kiracının özen borcu, kiralananın iyileştirilmesine katlanmayı değil, hali hazır durumunun korunmasına ve varlığının devamına dolayısıyla kiraya verenin malvarlığının azalmasına engel olmayı içerir. Bu nedenle, kiralananın zarar verilmemesi buna bağlı olarak kiraya verenin malvarlığının korunmasını gerektiren davranışlarla sınırlıdır.

ii. Katlanmanın Beklenebilir Olması

Kiraya verenin, kullanım hakkını kiracıya devrettiği kiralanan üzerinde kira süresi boyunca fiilî tasarruflarda bulunması kural olarak mümkün değildir⁴⁴⁷. Bununla birlikte, yasa koyucu, kiralananın kullanıma elverişliliğini ve varlığının devamını sağlayan veya belirli şartların oluşmasına bağlı olarak kiracının rızası aranmaksızın kiraya verenin iradesine dayanan faaliyetlere izin vermiştir (TBK m. 319, 320, 321). Kiralananın kullanımına müdâhale niteliği taşıyan bu faaliyetler, kiracının hakkıyla bağdaşacak şekilde yürütüldüğü sürece katlanma borcunun konusunu oluştururlar. Faaliyetlerin kiracının kullanım hakkı ile bağdaşması, her birinin dayandığı hükmün amacı çerçevesinde belirlenen soyut ölçülerle sağlanmıştır. Bu başlık altında, kiraya verenin, yenilik ve değişiklik faaliyetleri ile gerçekleştireceği müdâhalelerinin, kiracının kullanım hakkı ile bağdaşması için aranan katlanılabilirlik ölçüsü üzerinde durulacaktır⁴⁴⁸.

⁴⁴⁶ **Heinrich**, OR 257h, N. 2; **Wessner**, s. 142; **Tschudi**, s. 119, 121; **Higi**, Art 257h, N. 8, 43; Art. 257f, N. 61; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 16; **Lachat/Stoll**, s. 87, N. 2.6; **Basler/Weber**, Art. 257h, N. 5; **Çabri**, Ayp, s. 207.

⁴⁴⁷ **Higi**, Art. 260, N. 6, 29; **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 24, 35; **Botschaft**, s. 1439.

⁴⁴⁸ **Botschaft**, s. 1439; **Heinrich**, OR 260, N. 5; **Higi**, Art. 260, N. 25, 26; **Permann**, Art. 260, N. 3; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 244; **Gümüş**, Kira, s. 177; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 478; **SVIT-Kommentar**,

Türk Borçlar Kanunu m. 320/I, yenilik ve değişiklik faaliyetlerine, kiracı için katlanılabilir olduğu sürece imkân tanımaktadır. Kiracının, ayıp, zarar veya zarar tehlikesi ve rızası aranmaksızın kiraya verenin iradesine dayalı yenilik ve değişiklik faaliyetleri karşısında korunması, katlanılabilirlik şartı ile sağlanmıştır. “*Katlanılabilirlik*” faaliyetlerin ölçülü olmasına ilişkin soyut bir kavram olup, somut olayda, objektif değerlendirmeye tâbidir⁴⁴⁹. Doktrinde, katlanılabilirlik, yenilik ve değişikliğin, taraf menfaatleri arasındaki dengeye etkisi esas alınarak belirlenmektedir⁴⁵⁰. Buna göre, faaliyetler, karşılıklı borç ilişkisini, kiracı aleyhine ağırlaştırdığı oranda katlanılmaz kabul edilmektedir⁴⁵¹. Bu anlayış, İsvBK m. 260’ın gerekçesine dayanmaktadır⁴⁵². Gerekçede, kiraya verenin, kiralanan üzerindeki fiilî hâkimiyetinin ve kullanma yetkisinin, bedel karşılığında, kiracının nisbî hakkı ile sınırlandırıldığı ve katlanılabilirliğin bu çerçevede ele alınacağı belirtilmiştir⁴⁵³.

Esasen bu sonuç, kiraya verenin asli edim yükümlülüğünden de çıkarılabilir. Kiraya veren, kiralananı sözleşmede amaçlanan şekilde bulundurmamak ve kiracının da bu kapsamda kullanmasına katlanmakla yükümlüdür. Kira bedeli de kiracıya söz verildiği şekilde kullanma imkânı sağlanmasının karşılığıdır. Bu doğrultuda, kira bedeline oranla kiracının kullanımdan beklediği menfaatin ağır derecede zedelendiği veya anlamını kaybettiği sonucuna varılıyorsa faaliyetlere katlanması beklenmeyecektir⁴⁵⁴. Bu belirlemede, subjektif esaslar değil dürüst ve makul bir kiracıdan beklenen davranış dikkate alınacaktır⁴⁵⁵. Somut olayda, kiralananın türü⁴⁵⁶,

Art. 260-260a, N. 22, 23; **Basler/Weber**, Art. 260, N. 2; **Honsell**, s. 215; **Portner**, s. 69; **Züst**, s. 67; **Zihlmann**, s. 75; **Lachat/Stoll**, s. 119, N. 3.1.

⁴⁴⁹ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 478, 479; **Gümüş**, Kira, s. 176; **Higi**, Art. 260, N. 27, 28; **Basler/Weber**, Art. 260, N. 2; **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 23; **Heinrich**, OR 260, N. 5; **Permann**, Art. 260, N. 3; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 244; **Gümüş**, Kira, s. 177; **Lachat/Stoll**, s. 119, 120, N. 3.2.

⁴⁵⁰ **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 24; **Higi**, Art. 260, N. 29; **Heinrich**, OR 260, N. 5; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 479; **Gümüş**, Kira, s. 177.

⁴⁵¹ **Higi**, Art. 260, N. 28; **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 24, 26; **Lachat/Stoll**, s. 119, N. 3.2.

⁴⁵² **Higi**, Art. 260, N. 29; **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 24; **Botschaft**, s. 1439.

⁴⁵³ **Higi**, Art. 260, N. 6, 29; **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 24, 35; **Botschaft**, s. 1439.

⁴⁵⁴ **Portner**, s. 69; **Zihlmann**, s. 76; **Basler/Weber**, Art. 260, N. 2. **Higi**, Art. 260, N. 35, 37; **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 26; **Lachat/Stoll**, s. 119, 120, N. 3.2; **Permann**, Art. 260, N. 3.

⁴⁵⁵ **SVIT-Kommentar**, Art. 260-260a, N. 23; **Higi**, Art. 260, N. 27, 28; **Basler/Weber**, Art. 260, N. 2; **Permann**, Art. 260, N. 3; **Gümüş**, Kira, s. 177; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 244; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 478; **Lachat/Stoll**, s. 119, 120, N. 3.2.

⁴⁵⁶ **Higi**, Art. 260, N. 31; **Gümüş**, Kira, s. 177.

faaliyetlerin fiziki alanı⁴⁵⁷, başlama zamanı, süresi⁴⁵⁸, yürütülmeleri ve sonuçlarının sözleşmede amaçlanan kullanım şekline etkisi⁴⁵⁹ şeklinde özetlenebilecek ve birlikte değerlendirilecek yardımcı ölçütler kullanılmaktadır.

Kira süresinin bitimine bir ay kala mutfak ile salonun birleştirilmesi, doğalgaz ve su tesisatının tümüyle yer değiştirmesi, bu sırada konuta elektrik ve su verilememesi; kış mevsiminde konutun pencere, baca ve ısıtma sisteminin yenilenmesi⁴⁶⁰; lokanta olarak kiralanan bir işyerinin en verimli sezonunda mutfağının bir kısmının bahçeye eklenmesi, yaz mevsiminde deniz tatiline uygun bir otelin bazı odalarının daraltılması, havuzunun yenilenmesi⁴⁶¹ örneklerinde, kullanım önemli ölçüde veya tamamen engellenecek, kiracının kira sözleşmesinden beklediği menfaat tamamıyla ortadan kalkacaktır. Belirtmek gerekir ki, faaliyetlerin sonuçları objektif olarak sözleşmede amaçlanan kullanıma yönelik olması Buna karşılık, konuta ve işyerine özgülünen sığınağın zeminin yenilenmesi, lokanta olarak kiralanan işyerinin kış mevsiminde bahçesinin yeniden düzenlenmesi, yaz mevsiminde dağ evinin ısıtma sisteminin tümüyle değiştirilmesi, kullanımı kısmen veya hiç etkilememekte, katlanılabilirlik şartı gerçekleşmektedir.

iii. Yenilik ve Değişiklik Faaliyetlerinin Feshi Gerektirmemesi

Türk Borçlar Kanunu m. 320/I uyarınca, katlanma borcuna ilişkin ikinci şart, yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin, sözleşmenin feshini gerektirmeyecek nitelikte olmasıdır. Fesih ifadesi, dava yolu ile sona ermeyi kapsayacak geniş anlamı ile okunmalıdır⁴⁶². Faaliyetler, kiraya verene, yeniden inşa veya imarı amacıyla esaslı onarım amacıyla tahliye davası açma⁴⁶³; kiracıya ayıptan doğan olağanüstü fesih hakkı sağlayacak

⁴⁵⁷ Higi, Art. 260, N. 32; *SVIT-Kommentar*, Art. 260-260a, N. 26; *Permann*, Art. 260, N. 3.

⁴⁵⁸ Higi, Art. 260, N. 33; *SVIT-Kommentar*, Art. 260-260a, N. 26; *Lachat/Stoll*, s. 119, 120, N. 3.2; *Permann*, Art. 260, N. 3; *Gümüş*, Kira, s. 177.

⁴⁵⁹ Higi, Art. 260, N. 35, 37; *SVIT-Kommentar*, Art. 260-260a, N. 25, 26; *Lachat/Stoll*, s. 119, 120, N. 3.2; *Permann*, Art. 260, N. 3; *Gümüş*, Kira, s. 177.

⁴⁶⁰ Örnekler için bkz. Higi, Art. 260, N. 33.

⁴⁶¹ Örnekler için bkz. Higi, Art. 260, N. 33; *SVIT-Kommentar*, Art. 260-260a, N. 26.

⁴⁶² *Aydoğdu/Kahveci*, s. 478. Fesih kavramına ilişkin açıklamalarımız için bkz. § III. A.2.a.

⁴⁶³ *Yavuz/Özen/Acar*, s. 243; *Aydoğdu/Kahveci*, s. 478.

derecede yoğun olmamalıdır (TBK m. 305/II, 306/II, 350/b. 2)⁴⁶⁴. Bu şart, yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin kiracı açısından katlanılabilir olmasının tamamlayıcı bir unsurudur. Faaliyetlerin sözleşmenin sonlandırılması ile sonuçlanacak nitelikte olmaması, yasada katlanılabilirlik şartına ilişkin somut bir ölçü olarak ifade edilmiştir.

Kaynak İsvBK m. 260'da, TBK m. 320/I'den farklı olarak; yenilik ve değişiklik faaliyetlerine katlanma borcu için kira sözleşmesinin feshedilmemiş olması aranmaktadır⁴⁶⁵. Bu düşüncenin altında yatan sebep, kullanım hakkına doğrudan müdâhale edilen kiracının, yenilik ve değişikliğin sonuçlarından yararlanması gerektiğidir⁴⁶⁶. Yasa koyucu bu düzenlemeyle, faaliyetlere katlanan ve sonuçlarının yararlanan kiracının aynı olmasını amaçlamaktadır. Esasen bu anlayış, faaliyetlerin katlanılabilir olması şartının gereğidir. TBK m. 320'de, kira sözleşmesinin feshedilmemiş olması şartı açıkça belirtilmemiş olsa da iyileştirmelerin sonucundan katlanan kişinin yararlanması gerekir⁴⁶⁷. Bu şart da ancak kira sözleşmesinin devamına bağlıdır. Bununla birlikte, sözleşmenin feshedilmemiş olması ile faaliyetlerin kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyecek nitelikte olması farklı kavramları karşılarsa da, ortak amaca hizmet etmektedir. Her iki kavram da katlanılabilirliğin belirlenmesinde ölçü alınır.

⁴⁶⁴ Yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin kiraya verene TBK m. 350/b. 2 uyarınca tahliye davası açma yanında taraflara TBK m. 331 hükmüne dayalı olarak önemli sebeple fesih hakkı da sağlayacak nitelikte olmaması gerektiği yönünde bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 478, 479; **Gümüş**, Kira, s. 178.

⁴⁶⁵ **Heinrich**, OR 260, n. 5; **SVIT-Kommentar**, Art 260-260a, N. 30; **Higi**, Art. 260, N. 6, 44; **Botschaft**, s. 1439; **Basler/Weber**, Art. 260, N. 3; **Permann**, Art. 260, N. 7; **Lachat/Stoll**, s. 121, N. 3.3. TBK m. 320 hükmünün İsvBK m. 260'a uygun okunması gerektiği yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 178. Aksi yönde bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 478; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 243.

⁴⁶⁶ **Botschaft**, s. 1439; **Higi**, Art. 260, N. 6, 46; **SVIT-Kommentar**, Art 260-260a, N. 31; **Basler/Weber**, Art. 260, N. 3; **Permann**, Art. 260, N. 7; **Gümüş**, Kira, s. 178; **Lachat/Stoll**, s. 121, N. 3.3; **Zihlmann**, s. 77.

⁴⁶⁷ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 478; **Gümüş**, Kira, s. 178.

iv. Bildirim ve Kiracın Menfaatinin Gözetilmesi

Türk Borçlar Kanunu m. 320/II, c.1 uyarınca, “yenilik ve değişikliklerin yapılması sırasında kiraya veren, kiracının menfaatlerini gözetmekle yükümlüdür”. Kiracının menfaatlerinin gözetilmesi yalnızca faaliyetlerin yürütülmesi değil öncesini kapsayan geniş anlamı ile ele alınmalıdır. Bu doğrultuda faaliyetler öncesinde kiracıya bildirim yapılması gerektiğini kabul etmek gerekir⁴⁶⁸. Yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin öncesinde ve yürütülmesinde, kiracının menfaatlerinin gözetilmesinde, dürüst ve makul bir kiraya verenden beklenen özenli davranış esas alınmalıdır (MK m. 2)⁴⁶⁹. Bu sonuç, kiracının menfaatlerinin gözetilmesinin dürüstlük kuralı temelli bir yükümlülük olmasına dayanır⁴⁷⁰. Faaliyetler öncesinde yapılacak bildirim amacını, kiracının kiralananda yürütülecek faaliyetler için hazırlık yapmasına imkân vermektir. Bildirim uygun süre öncesinde yapılmalıdır. Uygun süre her somut olayda, objektif ölçütler uyarınca belirlenecektir. Faaliyetler, kiralanana müdâhale niteliği taşıdığı için kullanım hakkına en az etki edecek şekilde, buna uygun yöntem ve zamanlama ile yürütülmelidir⁴⁷¹. Kiraya verenin bu yükümlülüğü, öngörülen iş programındaki değişiklik ve gecikmeler konusunda kiracıya bilgi verilmesini de gerektirir.

Yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin yürütülmesi ve sonrasında, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişliliği kısmen veya tamamen azalabilir veya zarar doğabilir. Bu halde kiracı kira bedelinin indirilmesini ve zararının giderimini

⁴⁶⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 479; Higi, Art. 260, N. 56; Permann, Art. 260, N. 10; Zihlmann, s. 77; SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N. 39; Basler/Weber, Art. 260, N. 6; Botschaft, s. 1439.

⁴⁶⁹ Aydoğdu/Kahveci, s. 479; Basler/Weber, Art. 260, N. 6; Permann, Art. 260, N. 10; Higi, Art. 260, N. 62, 63; Zihlmann, s. 77; SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N. 37.

⁴⁷⁰ Botschaft, s. 1439; Aydoğdu/Kahveci, s. 479; Lachat/Stoll, s. 121, N. 4.2; Gümüş, Kira, s. 178; Higi, Art. 260, N. 48, 56; SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N. 39; Basler/Weber, Art. 260, N. 6; Permann, Art. 260, N. 5; Zihlmann, s. 77.

⁴⁷¹ Permann, Art. 260, N. 10; Zihlmann, s. 77; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 244; Basler/Weber, Art. 260, N. 6.

talep edebilir (TBK m. 320/II, c. 2)⁴⁷². Hükümde yer alan kira bedelinin indirilmesi ve zararın giderilmesine ilişkin haklar, TBK m. 307 ve m. 308 hükümlerinde yer alan kiracının ayıptan doğan seçimlik hakların tekrarından ibarettir⁴⁷³. TBK m. 320/II, c. 2 hükmü, kiracı lehine nisbî emredici nitelikli gereği kira bedelinden indirim yapılması ve zararın giderilmesine ilişkin haklarından önceden vazgeçmesi geçerli değildir⁴⁷⁴. Ancak kiraya veren kiracıya hükümde belirlenen hakların kapsamını aşan bir yükümlülük altına girebilir. .

⁴⁷² **Higi**, Art. 260, N. 67, 68; **Permann**, Art. 260, N. 12; **Heinrich**, OR 260, N. 7; **SVIT-Kommentar**, Art 260-260a, N. 45-48; **Botschaft**, s. 1439; **Lachat/Stoll**, s. 122, N. 5.1-5.3; **Basler/Weber**, Art. 260, N. 7; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 479, 480; **Gümüş**, Kira, s. 179.

⁴⁷³ **Gümüş**, Kira, s. 179. Bu husus gerekçede de “*Kiracının kira bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkı ile tazminat isteme hakkı, Tasarının 306 ve 307 nci maddelerinde düzenlenmiş bulunmaktadır*” şeklinde ifade edilmiştir.

⁴⁷⁴ TBK m. 320/II, c. 2’yi fedakârlığın denkleştirilmesi hükmü olarak değerlendiren görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 179. Kiracıya tazminat hakkı tanınmasının fedakârlığın denkleştirilmesine yönelik olduğu yönünde bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 480.

III. KİRACININ ÖDEME DIŞINDAKİ YAN BORÇLARINA AYKIRILIĞI ve KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRASININ KİRAYA VERENCE SONA ERDİRİLMESİ

A. KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRASININ SONA ERDİRİLMESİ

1. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kirası, taraflarca, genel¹ ve kira sözleşmesine özgü sebeplerle² sona erdirilebilir. Bu başlık altında, kira sözleşmesine özgü sebeplerle sona erme rejimi üzerinde durulacaktır³. Bu rejim, kira sözleşmesi genel hükümleri ile konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinden oluşmaktadır (TBK m. 315/I, 316/II-III, 331, 332 ve TBK m. 347, 350-352)⁴. Konut ve çatılı işyeri kirasının, kira sözleşmesi genel hükümlerine dayalı sona erdirilmesi TBK m. 347/III hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre “Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir” (TBK m. 315/I, 316/II-III, 331, 332)⁵.

¹ Aydın, Sona Erme, s. 19-28; Tandoğan, s. 194; Doğan, s. 22-24, 43; Fezyioğlu, s. 603; Erzurumluoğlu, Adî Kira, s. 18, 19; Gümüş, s. 404, 405; Gümüş, Kira, s. 308, 309; Yavuz/Özen/Acar, s. 291, 292; Akkanat, s. 261 vd.; Burcuoğlu, Tahliye, s. 25, 26; Akyiğit, s. 138; Higi, Vorbem. zu Art. 266-2660, N. 8, 9. Konut ve çatılı işyeri kirasının, TBK'nin genel hükümleri arasında yer alan irade bozukluğuna (TBK m. 30-36-37); aşırı yararlanmaya (TBK m. 28), sonraki ifa imkânsızlığına veya taraflarca yapılan bir ikale sözleşmesine dayalı olarak sona ermesi de mümkündür. Konuya ilişkin olarak bkz.. Yrg. HGK, E.2001/6-1042, K.2001/1030, T.14.11.2000: “Davacı kiralayan ile kiracısı olan (dava dışı) T. da aynı yola başvurarak kira sözleşmesini karşılıklı anlaşma (sözleşme) ile sona erdirmişlerdir” (www.hukukturk.com-cevrیمیci).

² Doğan, s. 22 vd., 43; Aral/Ayrancı, s. 278; Yavuz/Özen/Acar, s. 292; Hatemi/Serozan/Arpacı, 272, 273; Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 104; Akkanat, s. 261 vd.; Aydemir, s. 165; Aydoğdu/Kahveci, s. 572 vd.; Akyiğit, s. 288 vd.; Burcuoğlu, Armağan, s. 36.

³ Aral/Ayrancı, s. 278; Yavuz/Özen/Acar, s. 292; Akkanat, s. 261 vd.; Aydemir, s. 165; Aydoğdu/Kahveci, s. 572 vd.

⁴ Erzurumluoğlu, s. 109; Yavuz/Özen/Acar, s. 292, 293; Gümüş, Kira, s. 309; Gümüş, s. 404, 405; Aral/Ayrancı, s. 278; Akkanat, s. 261 vd.; Burcuoğlu, Armağan, s. 36; Akyiğit, s. 289. Tüm kira sözleşmeleri açısından bkz. Aydın, Sona Erme, s. 28.

⁵ Gümüş, Kira, s. 308, 309; Aydın, Sona Erme, s. 36, 252; Akkanat, s. 262; Aral/Ayrancı, s. 278; Gümüş, s. 404, 405; Burcuoğlu, Armağan, s. 36, 37; Doğan, s. 43 vd.; Aydemir, s. 165; Akyiğit,

Genel hükümlerde yer alan fesih sebeplerinin uygulanması için konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri arasında düzenlenmemesi⁶ ve bunların niteliğine uygun düşmesi gerekmektedir⁷. Bu doğrultuda, konut ve çatılı işyeri kirasının sona ermesinde anılan şartları sağlayan sebepler geçerli olacaktır⁸. Örneğin, belirsiz süreli kira sözleşmesinin fesih dönem ve bildirim süresine uyararak sona erdirilmesini düzenleyen TBK m. 328 hükmü TBK m. 347/II'nin⁹; kiracının ölümü başlıklı TBK m. 333, bu halde sözleşmenin sürdürülmesini düzenleyen özel nitelikli TBK m. 356¹⁰'nin; belirli süresinin geçmesi ile kendiliğinden sona ermeye ilişkin TBK m. 327/I hükmü de

s. 289; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 291 292; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 572, 588. eBK'nin yürürlüğünde konuya ilişkin bkz. **Tandoğan**, s. 194; **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 40, 41; **Erzurumluoğlu**, Adî Kira, s. 53; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 262 vd.; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 208 vd.; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 103 vd.; **Gümüş**, Adî Kira, s. 421 vd.

⁶ Sebebin konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri arasında yer alması halinde, genel hükümler uyarınca fesih imkânının ortadan kalkacağı yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 292. Genel hükümlerde yer alan fesih sebeplerinin tamamlayıcı düzen olduğu yönünde bkz. **Aydın**, Sona Erme, s. 252.

⁷ Aynı anlayış, konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesine ilişkin düzenlemelerin kaynağı GKHK'nin yürürlüğünde de geçerli idi. Bu husus GKHK m. 1/I "kiraltıyanla kiracı arasındaki hukukî münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur" şeklinde düzenlenmişti. Ek olarak, sona erme sebeplerinin sınırlı oluşu, GKHK m. 8'de "Bu Kanunla Borçlar Kanunu'nda gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye davaları, mukavelelerde aksine şart bulursa dahi mesmu olmaz" şeklinde vurgulanmıştı. Buna göre, kiraya veren, kira sözleşmesini ancak GKHK ve eBK'de düzenlenen sebeplere dayanarak erdirebilirdi. Yrg. 3. HD, E.2009/1430, K.2009/4208, T.16.3.2009: "Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 6570 sayılı Yasa'ya tâbidir. Anılan Yasa'nın 8. maddesi, "Bu kanunla Borçlar Kanunu'nda gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye davaları, mukavelelerde aksine şart bulursa dahi mesmu olmaz" hükmünü içermektedir. Bu bakımdan kural olarak 6570 sayılı Yasa'ya tâbi kira sözleşmeleri, bu yasadaki sayılan nedenlerle çelişmemek koşulu ile Borçlar Yasası'nda düzenlenen fesih nedenlerine dayanılarak da sonlandırılabilir". (www.lebibyalkın.com-çevrimiçi). **Tandoğan**, s. 194; **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 40, 41; **Erzurumluoğlu**, Adî Kira, s. 53, 89-96; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 262 vd.; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 208 vd.; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 103 vd.; **Gümüş**, Adî Kira, s. 421 vd.; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 291, 292; **Gümüş**, Kira, s. 308, 309; **Gümüş**, s. 404, 405; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 572. **Akkanat**, s. 262; **Aral/Ayrancı**, s. 278; **Doğan**, s. 43 vd.; **Altaş**, s. 49; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 36, 37; **Aydemir**, s. 165; **Akyiğit**, s. 289; **Aydın**, Sona Erme, s. 36, 252.

⁸ **Gümüş**, Kira, s. 308, 309; **Akkanat**, s. 262; **Aral/Ayrancı**, s. 278; **Gümüş**, s. 404, 405; **Aydemir**, s. 165; **Akyiğit**, s. 289; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 292; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 588.

⁹ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 293; **Gümüş**, Kira, s. 260, 261; **Gümüş**, s. 384; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 575; **Ayanoğlu Morali**, s. 109, 110, 117; **Aydın**, Sona Erme, s. 119; **Akyiğit**, s. 289; **Doğan**, s. 67-72.

¹⁰ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 260, 293; **Gümüş**, Kira, s. 262, 309, 360-362; **Gümüş**, s. 385, 405; **Aral/Ayrancı**, s. 278; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 582, 588; **Aydın**, Sona Erme, s. 145, 146; **Aydemir**, s. 139.

TBK m. 347/I, c. 1, 2'nin varlığı karşısında konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanamayacaktır¹¹.

Konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine dayalı sona erme sebepleri; bildirim ve dava olmak üzere iki başlık altındadır (TBK m. 347, 350-352)¹². GKHK m. 8'i kısmen karşılayan, nisbî emredici¹³ TBK m. 354 uyarınca, “*Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez*”. Aleyhe düzenlemeler kiracının korunması amacıyla bağdaşmaz¹⁴; kesin hükümsüzlük yaptırımı ile sonuçlanır¹⁵. Hükümün ifadesinde yalnızca dava yolu yer almasına karşın kapsama bildirim sebepleri de girmektedir¹⁶.

Bildirim yolu her iki taraf, dava yolu ise kiraya veren için geçerlidir (TBK m. 347, m. 350–352)¹⁷. TBK ile kiraya verene bildirim ile sözleşmeyi sona erdirmeye imkânı tanınması önemli bir yeniliktir (TBK m. 347/I-II)¹⁸. Dava ile sona erdirmeye ise GKHK'deki tahliye sebeplerini karşılamaktadır¹⁹. Sözleşme dava sonunda verilen

¹¹ 6570 sayılı GKHK'den farklı olarak, TBK m. 347/I, c. 3 ile belirli koşulların varlığı halinde, kiraya verene de bildirim yolu ile sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanınmıştır. Konuya ilişkin olarak bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 293; **Gümüş**, Kira, s. 250, 310 vd.; **Gümüş**, s. 380, 406, 407; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 589; **Akyiğit**, s. 124-127; **Aral/Ayrancı**, s. 278; **Doğan**, s. 58, 300; **Akkanat**, s. 267; **Acar**, Şerh, s. 105, N. 20, s. 108, N. 35; **Başaran**, s. 60; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 36; **Erzurumluoğlu**, s. 107, 108; **Yavuz**, s. 316; **Uygur**, s. 1829; **Doğan**, s. 67-72, 300; **Akkanat**, s. 267; **Ayanoğlu Morali**, s. 110-116; **Acar**, Şerh, s. 105, N. 20, s. 108, N. 35.

¹² **Eyüp İpek**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, **TBB**, S. 102, Y. 2012, s. 60-90; **Burcuoğlu**, İade, s. 661; **Mustafa Aysal**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”, **BAÜKHD**, C. 9, S. 103-104, Y. 2013, s. 183-191; **Fatma Atabekoğlu**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, **BAÜKHD**, C. 9, S. 103-104, Y. 2013, s. 171-182; **Doğan**, Armağan, s. 511-519; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 588-625; **Gümüş**, Kira, s. 308-362; **Gümüş**, s. 404-430; **Akyiğit**, s. 160-288; **Erzurumluoğlu**, s. 108-114; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 293-312; **Aral/Ayrancı**, s. 278-289; **Aydemir**, s. 165-212; **Doğan**, s. 43 vd. Konuya ilişkin olarak bkz. § I.B.3.c.(2).ii.

¹³ **Akkanat**, s. 270; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 297; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 592, 593; **Gümüş**, Kira, s. 319.

¹⁴ **Gümüş**, Kira, s. 319.

¹⁵ Konuya ilişkin olarak bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 298.

¹⁶ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 297, 298.

¹⁷ **Gümüş**, Kira, s. 317; **Gümüş**, s. 409; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 292, 297; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 36. Konuya ilişkin olarak bkz. § I.B.3.c.(2).ii.

¹⁸ **Başaran**, s. 60; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 36.

¹⁹ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 293-312. GKHK ile düzenlenen tahliye sebeplerinde yapılan değişiklikler için bkz. **İpek**, s. 60-92.

bozucu yenilik doğuran karar ile sona ermektedir²⁰. Bunun yanında, bildirim ve dava yoluyla sona erme sebeplerinde geçerli sınırlı sayı ilkesinin, kira sözleşmesi genel hükümlerine dayalı sona erdirmeye imkânına etki etmediği açıktır (TBK m. 347/III)²¹. Yukarıdaki bilgiler ışığında konut ve çatılı işyeri kirasının sona ermesinde, borç ilişkilerinde geçerli genel²² ve kira sözleşmesi genel hükümleri arasında niteliğine uygun düşen sebepler; özel nitelikli bildirim ve dava yolu geçerlidir (TBK m. 347/III, 354)²³. Konut ve çatılı işyeri kirasının, bunlar dışında bir sebeple, kiraya veren tarafından sona erdirilmesi mümkün değildir²⁴.

Bu bölümde, konumuz, kiraya verenin, genel nitelikli TBK m. 316/II-III hükmünde yer alan olağanüstü fesih hakkının dayandığı olgular ve şartlarından oluşmaktadır²⁵. Anılan fesih hakkının dayandığı olgular, başka deyişle fesih sebepleri, kiracının, TBK m. 316/I'de yer alan özen ve sözleşmeye uygun kullanma ile bununla bağlantılı yan borçlarına aykırı davranışlarıdır. Açıklamalarımız ışığında, sırasıyla, genel olarak olağanüstü fesih ve kavramın kira hukukuna özgü özellikleri; TBK m. 316/I'de düzenlenen borçla bağlantılı olup olmaması açısından kiracının ödeme

²⁰ **Gümüş**, Kira, s. 317, 319; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 592; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 297; **Gümüş**, s. 405; **Aral/Ayrancı**, s. 279; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 210; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 105; **Akyiğit**, s. 173. Tahliye davası sonucu verilen olumlu kararın açıklayıcı değil kurucu olduğu yönünde bkz. **Burcuoğlu**, İade, s. 659; **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 31, 32, 48.

²¹ **Aral/Ayrancı**, s. 279; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 297, 298; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 592; **Akkanat**, s. 263.

²² **Tandoğan**, s. 194; **Doğan**, s. 22-24, 43; **Feyzioğlu**, s. 603; **Erzurumluoğlu**, Adî Kira, s. 18, 19; **Gümüş**, s. 404, 405; **Gümüş**, Kira, s. 308, 309; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 291, 292; **Akkanat**, s. 261 vd.; **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 25, 26; **Akyiğit**, s. 138; **Higi**, Vorbem. zu Art. 266-2660, N. 8, 9. Kira sözleşmesinin sona ermesinde, tüm borç ilişkileri açısından geçerli olan genel sebepler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Aydın**, Sona Erme, s. 19-28; **Doğan**, s. 22-24.

²³ **Doğan**, s. 43.

²⁴ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 297, 298; **Gümüş**, Kira, s. 319; **Gümüş**, s. 405; **Aral/Ayrancı**, s. 279; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 592; **Akyiğit**, s. 173.

²⁵ Kira sözleşmesinin TBK m. 316/II-III uyarınca sona erdirilmesi, yasada bu başlık altında düzenlenmemiş olmasına rağmen kiracının borca aykırı davranışlarına dayanması sebebiyle olağanüstü feshi niteliği taşımaktadır. Aynı yönde bkz. **Higi**, Art. 257f, N. 48, 86; **Sprenger**, s. 131-134; **Aydın**, Sona Erme, s. 243; **Perrmann**, Art. 257f, N. 13; **Lachat/Stoll**, s. 314, N. 3.2.2; **Heinrich**, OR 257f, N. 7; **Gutzwiller/Vetter**, s. 701; **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 4-9; **Goetschel/Bolliger**, s. 96; **Maag**, s. 127 vd.; **Wessner**, s. 129 vd.; **Koller**, s. 845 vd.; **Spirig**, s. 2 vd.; **Anita Thanei**, "Neues zum Kündigungsschutz", **mp** 2012, s. 87 vd.; **Gümüş**, Kira, s. 233; **Urban Hulliger**, "Kündigung aus wichtigen Gründen, Überblick über Lehre und Rechtsprechung", **MRA**, 1/11, s. 3; **Guhl/Koller**, s. 446, N. 189; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 4 vd. TBK m. 316/II-III'te yer alan fesih imkânının "olağan sebep" olarak niteleyen görüş için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 580. eBK'nin yürürlüğünde m. 256/II hükmünün, kiraya verene, olağanüstü fesih anlamında haklı sebeple fesih imkânı verdiği yönünde bkz. **Öz**, Yönetim, s. 147.

dışındaki yan borçları ve aykırılık halinde fesih hakkının şartları irdelenecektir (TBK m. 316/II-III). Bununla birlikte, son olarak, kiracının TBK m. 316/I'de yer alan özen ve kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcu ile bağlantılı olmayan diğer yan borçlarına aykırı davranışlarının sonuçlarına kısaca değinilecektir.

2. Konut ve Çatılı İşyeri Kirasının Kiraya Veren Tarafından Genel Hükümler Uyarınca Feshi

a. Fesih Kavramı ve Türleri

Sürekli borç ilişkilerinin sona ermesi, belirli olguların gerçekleşmesi sonucu ya kendiliğinden²⁶ ya da tarafların irade beyanında bulunması şeklinde bir hukukî işlemle gerçekleşir²⁷. Belirsiz süreli borç ilişkisinde ileriye etkili sona ermenin, tek taraflı bir hukukî işlemle gerçekleştiği hallerde, teknik anlamda bir fesih söz konusu olur²⁸. Fesih, ifasına başlanmış sürekli borç ilişkisinin, tek taraflı irade beyanı ile ileriye etkili (*ex nunc*) olarak sona erdirilmesine ilişkin bir üst kavramdır²⁹. Bozucu yenilik doğuran fesih hakkı beyanının muhataba yöneltilmesi ile kullanılır³⁰; kural

²⁶ **Ormanci**, s. 84 vd.; **Seliçi**, s. 65 vd.. Kira sözleşmesi açısından bkz. **Acar**, Şerh, s. 105, N. 17-19; **Erzurumluoğlu**, s. 97; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 573; **Aydemir**, s. 131; **Doğan**, s. 24; **Aydın**, Sona Erme, s. 63; **Aral/Ayrancı**, s. 271; **Gümüç**, s. 379; **Akyiğit**, s. 123; **Lachat/Stoll**, s. 288, N. 2.1; **Higi**, Art. 255, N. 26; Vorbem. zu Art. 266-266o, N. 2; Art. 266, N. 4; **Permann**, Art. 255, N. 1, 6; **SVIT-Kommentar**, Art. 255, N. 4, 6. 8; **Basler/Weber**, Art. 255, N. 2.

²⁷ **Altınok Ormanci**, s. 90 vd.; **Seliçi**, s. 103. Kendiliğinden sona ermeyi doğrudan, hukukî işlemle sona ermeyi dolaylı olarak adlandıran kullanım için bkz. bkz. **Gauch**, Dauervertrag, s. 26.

²⁸ **Altınok Ormanci**, s. 173, 187; **Seliçi**, s. 115 vd.; **Serozan**, Sözleşmeden Dönme, s. 115,116; **Aydın**, Sona Erme, s. 78; **Bucher**, s. 390-392; **Eren**, s. 1259.

²⁹ **Markus Neuenschwander**, Die Schlechterfüllung im schweizerischen Vertragsrecht, Stämpfli&Cie AG, Bern 1971, s. 95; **Hartmut Oetker**, Das Dauerschuldverhältnis und seine Beendigung, Bestandaufnahme und kritische Würdigung einer tradierten Figur der Schuldrechtsdogmatik, Tübingen 1994, s. 284-285; **Seliçi**, s. 115; **Gauch**, Dauervertrag, s. 29; **Lachat/Stoll**, s. 300, N. 6.1; **Oğuzman/Öz**, s. 383; **Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı**, İfa Engelleri § 17 N. 17; **Vedat Buz**, Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Yetkin Yayınları, Ankara 1998, s. 81; **Eren**, s. 1259; **Altınok Ormanci**, s. 172; **Aydın**, Sona Erme, s. 78; **Bucher**, s. 392; **Serozan**, Sözleşmeden Dönme, s. 115; **Turgut Öz**, Yönetim (Management) Sözleşmesi, Kazancı Hukuk Yayınları No: 156, İstanbul 1997, s. 141 (Yönetim); **Öz**, s. 26.

³⁰ Fesih hakkının kullanılmasına hâkim olan ilkeler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Altınok Ormanci**, s. 175-185, 187;

olarak varması ile hüküm ve sonuçlarını doğurur³¹. Fesih yöneldiği hukukî ilişkinin içeriği ve özellikleri uyarınca, beyanı yöneltenin sebebe dayanma zorunluluğu olup olmaması açısından olağan ve olağanüstü³²; beyanın etkisini doğuracağı an açısından süreli ve süresiz olarak³³ incelenmektedir.

(1) Olağan Fesih

Olağan fesih, belirsiz süreli borç ilişkisini bir sebebe dayanmaksızın ileriye etkili sona erdirme imkânıdır³⁴. Olağan fesihte, hak, kural olarak, belirli bir dönemde kullanılır ve/veya belirli süre sonra hüküm ve sonuç doğurur³⁵. Buna göre, belirli dönemlerde kullanılacak fesih hakkı, etkisini de varma ile değil belirli sürenin geçmesi ile doğuracaktır³⁶. Doktrinde, bunun gerekçesi, fesih hakkını kullanan tarafın, bir sebebe dayanmak zorunda olmaması karşısında, beyan muhatabının, borç ilişkisinin derhal sona ermesi ile karşılaacağı risklerden korumasını sağlama olarak belirtilmektedir³⁷.

Kira sözleşmesinde olağan fesih TBK m. 328/c. 1’de düzenlenmiştir. Buna göre, “*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir*”. Hükümde,

³¹ Altınok Ormancı, s. 173, 212; Eren, s. 1259; Züst, s. 255; Öz, s. 26; Lachat/Stoll, s. 200, N. 6.1.

³² Seliçi s. 111-113, 132, 153; Buz, s. 81; Gauch, Dauervertrag, s. 37 vd.; Serozan, Sözleşmeden Dönme, s. 115; Gümüş, Kira, s. 233; Altınok Ormancı, s. 173; Öz, s. 28, 29; SVIT-Kommentar, Vorbem zu Art. 266-266o, N. 19a, 21; Lachat/Stoll, s. 312, N. 1.1-1.3; Eren, s. 1260. Aynı anlama gelecek şekilde, olağan-haklı fesih ayrımı için bkz. Öz, Yönetim, s. 143, 146.

³³ Seliçi, s. 112, 113; Buz, s. 81; Serozan, Sözleşmeden Dönme, s. 116, 117; Aydın, Sona Erme, 79; Eren, s. 1260; Öz, Yönetim, s. 145; Öz, s. 30.

³⁴ Bilgi için bkz. Seliçi, s. 112 – 113, 132; Buz, s. 81; Oetker, s. 272; Gauch, Dauervertrag, s. 37 vd.; Serozan, Sözleşmeden Dönme, s. 116; Oetker, s. 272 vd.; Altınok Ormancı, s. 91; Gümüş, Kira, s. 233; Gutzwiller/Vetter, s. 700.

³⁵ Gümüş, Kira, s. 233; Altınok Ormancı, s. 91,92; Eren, s. 1260. Fesih dönemi ve fesih bildirim kavramları için bkz. Aydın, Sona Erme, s. 90-94.

³⁶ Serozan, Sözleşmeden Dönme, 115, 116; Aydın, Sona Erme, 79; Altınok Ormancı, s. 92; Seliçi, s. 150-152. Olağan feshin, kira sözleşmesine özgü olarak fesih bildirim ile olarak ifadesi için bkz. Gümüş, Kira, s. 233; Yavuz/Özen/Acar, s. 293.

³⁷ Konuya ilişkin olarak bkz. Seliçi, s. 150-152; Altınok Ormancı, s. 91, 92; Aydın, Sona Erme, s. 79, 82; Öz, Yönetim, s. 145, 146.

tarafllara, bir sebebe dayanma zorunluluğu olmaksızın, belirsiz süreli kira sözleşmesini belirli koşullarla tek taraflı olarak sona erdirme imkânı tanınmıştır. Buna göre, taraflardan her biri, herhangi bir sebebe dayanmak zorunda olmaksızın, aksi kararlaştırılmadıkça, yasal fesih dönem ve bildirim sürelerine uyarak yönetilmesi gereken bir irade beyanıyla belirsiz süreli kira sözleşmesini sona erdirebilecektir³⁸.

Konut ve çatılı işyeri kirasında olağan fesih TBK m. 347/II'de düzenlenmiştir. Buna göre, “*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.*” Hükümde genel hükümlere dayalı olağan fesih hakkı, kiracının her zaman kullanabileceği belirtilerek esasen ona tanınmıştır (TBK m. 328-330)³⁹. Kiraya veren açısından ise kira başlangıcından itibaren on yıl sonra fesih dönem ve sürelerine uyarak sona erdirme imkânı kabul edilmiştir⁴⁰.

(2) Olağanüstü Fesih

Olağanüstü fesih, belirli veya belirsiz süreli sürekli borç ilişkisinin, özel sebeplere dayalı olarak tek taraflı irade beyanı ile ileriye etkili sona erdirilmesini sağlar⁴¹. Anılan özel sebepler, öngörülemeyen bir olguya dayalı olarak sözleşmenin devamının dürüstlük kuralı uyarınca beklenemeyeceği haller veya taraflardan birinin borca aykırı davranışı olarak ifade edilebilir⁴². Bunlar, olağanüstü feshin geçerlik

³⁸ Olağan fesih ile sona erdirilen sürekli borç ilişkilerinin özellikleri için bkz. **Seliçi**, s. 138-146. Fesih beyanının muhataba varmasıyla sonuç doğuracağı kuralının kira sözleşmesinde özgü istisnaları için bkz. **Altınok Ormancı**, s. 215, 216.

³⁹ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 293; **Gümüş**, Kira, s. 260, 261; **Gümüş**, s. 384; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 575; **Ayanoğlu Morali**, s. 109, 110, 117; **Aydın**, Sona Erme, s. 119; **Akyiğit**, s. 289; **Doğan**, s. 67-72.

⁴⁰ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 293; **Gümüş**, Kira, s. 260, 261; **Gümüş**, s. 384; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 575; **Ayanoğlu Morali**, s. 109, 110, 117; **Aydın**, Sona Erme, s. 119; **Akyiğit**, s. 289; **Doğan**, s. 67-72.

⁴¹ **Seliçi**, s. 156; **Altınok Ormancı**, s. 93, 94; **Aydın**, Sona Erme, s. 121, 175; **Oetker**, s. 265 vd.; **Eren**, s. 1260; **Öz**, s. 26; **Öz**, Yönetim, s. 146; **Buz**, s. 81; **Higi**, Vorbem zu. Art. 266-266o, N. 2.

⁴² **Seliçi**, s. 35, 156, 157; **Altınok Ormancı**, 93, 94; **Buz**, s. 81; **Gümüş**, Kira, s. 233; **Aydın**, Sona Erme, s. 122; **Öz**, Yönetim, s. 146.

koşullarını oluşturur⁴³. Bu nedenle, olağanüstü fesihte, beyanda bulunan açısından sebebe dayanma zorunluluğu bulunmaktadır⁴⁴.

Olağanüstü fesihte, kural, beyanın muhataba varması ile ileriye etkili olarak derhal hüküm ve sonuç doğurmasıdır⁴⁵. Olağanüstü fesihte, taraflar arasındaki güvenin çökmesi ve sözleşme ilişkisinin devamının çekilmezliği söz konusu olduğu için fesih beyanının muhataba varmakla derhal sonuç doğurması gerektiği belirtilmektedir⁴⁶. Beyanın karşı tarafa varması ile derhal hüküm ve sonuç doğurması kuralı mutlak değildir. Örneğin, olağanüstü fesih imkânlarından biri olan kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinde, beyanın muhataba varması ile derhal sonuç doğurması prensibi geçerli değildir. Beyan ancak belirli sürenin geçmesi ile hüküm ifade etmektedir (TBK m. 331, 369)⁴⁷. “*Önemli sebepler*” başlıklı, TBK m. 331’in “*Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir*” şeklindeki ifadesi gereği, sözleşme yasal fesih bildirim süresine uyularak feshedilebilecektir⁴⁸.

Konumuz kiracının TBK m. 316/I’de yer alan özen ve sözleşmeye uygun kullanma ve bununla bağlantılı yan borçlarına aykırı davranması halinde konut ve çatılı işyeri kirasının TBK m. 316/II-III uyarınca, kiraya veren tarafından feshedilmesidir. Kiraya verenin, konut ve çatılı işyeri kirasını TBK m. 316/II-III’ye dayalı olarak sona erdirmesi, fesih sebebinin doğmasına bağlıdır. Bu sebep, kiracının TBK m. 316/I’de yer alan özen ve sözleşmeye uygun kullanma ve bununla bağlantılı diğer yan borçlara aykırı davranmasıdır. Bu nedenle, TBK m. 316/II-III’de maddî anlamda bir

⁴³ Seliçi, s. 158, 159.

⁴⁴ Altınok Ormancı, s. 175; Aydın, Sona Erme, s. 125; Seliçi, s. 158.

⁴⁵ Serozan, Sözleşmeden Dönme, s. 116; Seliçi, s. 156, 157.

⁴⁶ Altınok Ormancı, s. 94, 215-216; Seliçi, s. 157; Gümüş, Kira, s. 266, 233; Aydın, Sona Erme, s. 122.

⁴⁷ Gümüş, Kira, s. 233, 271; Doğan, s. 237.

⁴⁸ Gümüş, Kira, s. 233, 266; Yavuz/Özen/Acar, s. 258; Akyiğit, s. 135; Aydın, Sona Erme, s. 227-229; Gümüş, s. 389; Aral/Arpacı, s. 276; Aydemir, s. 135; Acar, Şerh, s. 101, N. 6; Erzurumluoğlu, s. 99.

olağanüstü fesih söz konusudur⁴⁹. TBK m. 316/II-III uyarınca, beyanın hüküm ve sonuç doğurması için süre aranmamaktadır. Fesih beyanının hüküm ve sonuçlarını doğurma anı açısından ise süresiz fesih, başka deyişle teknik anlamı ile bir fesih hakkı söz konusudur.

b. Kiraya Veren için Geçerli Fesih Sebepleri

Bu başlık altında, konut ve çatılı işyeri kirasının, kira sözleşmesine özgü genel sebeplere dayalı olarak kiraya verence sona erdirilmesi üzerinde durulacaktır (TBK m. 347/III). Bunun için öncelikle kira sözleşmesi genel hükümlerine ardından özen nitelikli konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine kısaca değinilecektir. TBK'nin kira sözleşmesi genel hükümlerine dayalı sona erme, “*Sürenin Geçmesi*” (TBK m. 327/I), “*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirim*” (TBK m. 328, 329, 330) ve “*Olağanüstü fesih*” (TBK m. 331, 332, 333) olmak üzere üç ana başlık altında düzenlenmiştir. Bu sistematik uyarınca, kira sözleşmesinin genel hükümler uyarınca sona ermesi iki şekilde gerçekleşmektedir.

Bunlardan ilki, sözleşmenin, belirli süre sonunda irade beyanı gerekmeksizin kendiliğinden sona ermesi⁵⁰; ikincisi ise irade beyanı gerektiren sona erme halleridir⁵¹. İrade beyanı gerektiren sona erme, bozucu yenilik doğuran fesih hakkının kullanılması ile gerçekleştirilmektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiraya veren, bildirim ve dava yolu dışında kira sözleşmesine özgü genel sona erme

⁴⁹ **Sprenger**, s. 131-134; **Permann**, Art. 257f, N. 13; **Lachat/Stoll**, s. 314, N. 3.2.2; **Heinrich**, OR 257f, N. 7; **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 4-9; **Thanei**, s. 87 vd.; **Higi**, Art. 257f, N. 86; **Goetschel/Bolliger**, s. 96; **Maag**, s. 127 vd.; **Wessner**, s. 129 vd.; **Koller**, s. 845 vd.; **Spirig**, s. 2 vd.; **Gümüş**, Kira, s. 233; **Hulliger**, s. 3; **Guhl/Koller**, s. 446, N. 189; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 4 vd., Vorbem zu Art. 266-266o, N. 19a, 21; **Aydın**, Sona Erme, s. 243. eBK'nin yürürlüğünde m. 256/II hükmünün, kiraya verene, olağanüstü fesih anlamında haklı sebeple fesih imkânı verdiği yönünde bkz. **Öz**, Yönetim, s. 147.

⁵⁰ **Acar**, Şerh, s. 105, N. 17-19; **Erzurumluoğlu**, s. 97; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 573; **Aydemir**, s. 131; **Aral/Ayrancı**, s. 271; **Gümüş**, s. 379; **Akyiğit**, s. 123; **Lachat/Stoll**, s. 288, N. 2.1; **Higi**, Art. 255, N. 26; Vorbem. zu Art. 266-266o, N. 2; Art. 266, N. 4; **Permann**, Art. 255, N. 1, 6, Art. 266, N. 1; **SVIT-Kommentar**, Art. 255, N. 4, 6. 8; **Basler/Weber**, Art. 255, N. 2.

⁵¹ Sürekli borç ilişkilerinin sona ermesine ilişkin olarak bkz. **Altınok Ormancı**, s. 90 vd.; **Seliçi**, s. 103; **Gauch**, Dauervertrag, s. 26.

sebeplerine de dayanabilecektir (TBK m. 347/III)⁵². Bunun için genel hükümlerde yer alan sona erme sebebinin, konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri arasında düzenlenmemesi⁵³ ve bunların niteliğine uygun düşmesi gerekmektedir⁵⁴.

Bu bilgiler ışığında, konut ve çatılı işyeri kiralarda uygulama alanı bulabilecek genel hükümlere dayalı sona erme sebeplerinin belirlenmesi gerekmektedir. Açıklamalarımıza “*Sürenin Geçmesi*” başlıklı TBK m. 327/I hükmü ile başlanacaktır. Hüküm uyarınca, “*Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer*”. Buna göre, belirli süre sonunda, herhangi bir bildirim yapılmasına gerek olmaksızın sözleşme sona erecektir⁵⁵. Ancak bu sonuç, TBK m. 347/I’in “*Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme*

⁵² **Gümüş**, Kira, s. 308, 309; **Aydın**, Sona Erme, s. 36, 252; **Akkanat**, s. 262; **Aral/Ayrancı**, s. 278; **Gümüş**, s. 404, 405; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 36, 37; **Doğan**, s. 43 vd.; **Aydemir**, s. 165; **Akyiğit**, s. 289; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 572, 588. TBK m. 347/III’ün, GKHK m. 1/I’in karşılığı olduğu yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 292.

⁵³ Fesih nedeninin, konut ve çatılı işyeri kiralara ilişkin hükümler arasında yer alması halinde, genel hükümler uyarınca fesih imkânının ortadan kalkacağı yönünde bkz. **Yavuz/Özen/Acar**, s. 292.

⁵⁴ Aynı anlayış, konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesine ilişkin düzenlemelerin kaynağı GKHK’nin yürürlüğünde de geçerli idi. Bu husus GKHK m. 1/I “*kiralayanla kiracı arasındaki hukukî münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur*” şeklinde düzenlenmişti. Ek olarak, sona erme sebeplerinin sınırlı oluşu, GKHK m. 8’de “*Bu Kanunla Borçlar Kanunu’nda gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye davaları, mukavelelerde aksine şart bulursa dahi mesmu olmaz*” şeklinde vurgulanmıştı. Buna göre, kiraya veren, kira sözleşmesini ancak GKHK ve eBK’de düzenlenen sebeplere dayanarak erdirebilirdi. Yrg. 3. HD, E.2009/1430, K.2009/4208, T.16.3.2009: “*Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 6570 sayılı Yasa’ya tâbidir. Anılan Yasa’nın 8. maddesi, “Bu kanunla Borçlar Kanunu’nda gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye davaları, mukavelelerde aksine şart bulursa dahi mesmu olmaz” hükmünü içermektedir. Bu bakımdan kural olarak 6570 sayılı Yasa’ya tâbi kira sözleşmeleri, bu yasa da sayılan nedenlerle çelişmemek koşulu ile Borçlar Yasası’nda düzenlenen fesih nedenlerine dayanılarak da sonlandırılabilir*”. (www.lebilyalkın.com-çevrimiçi). Bilgi için bkz. **Tandoğan**, s. 194; **Burcuoğlu**, Tahliye, s. 40, 41; **Erzurumluoğlu**, Adî Kira, s. 53, 89-96; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 262 vd.; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 208 vd.; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 103 vd.; **Gümüş**, Adî Kira, s. 421 vd.; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 291, 292; **Gümüş**, Kira, s. 308, 309; **Gümüş**, s. 404, 405; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 572. **Akkanat**, s. 262; **Aral/Ayrancı**, s. 278; **Doğan**, s. 43 vd.; **Altaş**, s. 49; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 36, 37; **Aydemir**, s. 165; **Aydın**, Sona Erme, s. 36.

⁵⁵ **Acar**, Şerh, s. 105, N. 17-19; **Erzurumluoğlu**, s. 97; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 573; **Aydemir**, s. 131; **Aral/Ayrancı**, s. 271; **Gümüş**, s. 379; **Akyiğit**, s. 123; **Lachat/Stoll**, s. 288, N. 2.1; **Higi**, Art. 255, N. 26; Vorbem. zu Art. 266-266o, N. 2; Art. 266, N. 4; **Permann**, Art. 255, N. 1, 6, Art. 266, N. 1; **SVIT-Kommentar**, Art. 255, N. 4, 6. 8; **Basler/Weber**, Art. 255, N. 2.

süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez” şeklindeki ifadesi doğrutusunda, konut ve çatılı işyeri kiralalarında geçerli değildir. Dolayısıyla, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sürenin bitiminde, sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi her iki taraf için de mümkün değildir⁵⁶.

Kira sözleşmesi genel hükümlerine dayalı ikinci sona erme sebebi, “*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirim*” başlıklı TBK m. 328/I, c. 1’dir. Buna göre “*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir*”. Buna göre, taraflara, herhangi bir sebebe dayanma zorunluluğu olmaksızın, kira sözleşmesini fesih dönem ve sürelerine uymak koşulu ile sona erdirme imkânı tanınmıştır. Başka deyişle, hüküm, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin olağan feshini düzenlemektedir.

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise TBK m. 347/II uyarınca “*kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler*”. Bu düzenleme ile konut ve çatılı işyeri kiralalarında, belirsiz süreli kira sözleşmesini, herhangi bir sebep ileri sürmeksizin sona erdirebilme eş deyişle olağan fesih hakkı esasen kiracıya tanınmaktadır⁵⁷. Kiracı, hakkını her zaman; kiraya veren ise kiralananı, kiracının kullanımına bıraktığı andan itibaren on yıl geçtikten sonra TBK m. 328-330 arasında düzenlenen fesih dönem ve sürelerine uyarak kullanabilecektir⁵⁸.

Kira sözleşmesi genel hükümleri arasında, sona ermeye konusunda üçüncü başlık, “*Olağanüstü Fesih*” olarak düzenlenmiştir. Olağanüstü feshin karakteristik özelliği,

⁵⁶ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 293; **Gümüş**, Kira, s. 250, 310 vd.; **Gümüş**, s. 380, 406, 407; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 589; **Akyiğit**, s. 124-127; **Aral/Ayrancı**, s. 278; **Doğan**, s. 58, 300; **Akkanat**, s. 267; **Acar**, Şerh, s. 105, N. 20, s. 108, N. 35; **Başaran**, s. 60; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 36; **Erzurumluoğlu**, s. 107, 108; **Yavuz**, s. 316; **Uygur**, s. 1829; **Doğan**, s. 67-72, 300; **Akkanat**, s. 267; **Ayanoğlu Morali**, s. 110-116; **Acar**, Şerh, s. 105, N. 20, s. 108, N. 35.

⁵⁷ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 293; **Gümüş**, Kira, s. 260, 261; **Gümüş**, s. 384; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 575; **Ayanoğlu Morali**, s. 109, 110, 117; **Aydın**, Sona Erme, s. 119; **Akyiğit**, s. 289; **Doğan**, s. 67-72.

⁵⁸ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 293; **Gümüş**, Kira, s. 310 vd.; **Gümüş**, s. 406, 407; **Erzurumluoğlu**, s. 107, 108; **Aral/Ayrancı**, s. 279; **Yavuz**, s. 319; **Doğan**, s. 67-72.

beyanda bulunan tarafın, sebebe dayanma zorunluluğudur. TBK, kira sözleşmesi genel hükümleri arasında, olağanüstü fesih sebeplerini, her iki taraf açısından “*Önemli Sebeple Fesih*” ve kiraya veren açısından “*Kiracının İflası*” ve “*Kiracının Ölümü*” olarak belirlemiştir (TBK m. 331-333). Tanımı göz önüne alındığında, kiraya veren açısından, olağanüstü fesih imkânlarının TBK m. 331-333 ile sınırlı olmadığı açıkça görülmektedir. Bunlar dışında kiraya veren, TBK m. 315/II ve TBK m. 316/II-III hükümlerine dayanarak kira sözleşmesini feshedebilir⁵⁹. “*Kiracının Ölümü*” başlıklı TBK m. 333 hükmü dışında, yukarıda belirlenen olağanüstü fesih imkânlarının tamamı, konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulur (TBK m. 347/III). Genel nitelikli olağanüstü fesih sebebi TBK m. 333 ise özel nitelikli TBK m. 356’nın varlığı karşısında, konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulmayacaktır⁶⁰.

Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiraya verenin, kira sözleşmesi genel hükümleri arasındaki olağanüstü fesih imkânları, dayandıkları sebepler açısından, iki ana başlık altında toplanabilir. Bunlardan ilki, tarafların hukuk sahasında belirli olguların gerçekleşmesine dayanan; önemli sebeplerin varlığı ve kiracının iflasıdır (TBK m. 331, 332); ikincisi ise kiracının sözleşmeye aykırı davranışlarının varlığıdır. Olağanüstü fesih sebebi iflas⁶¹, kiracının; önemli sebep⁶² ise her iki tarafın hukuk

⁵⁹ **Higi**, Vorbem zu Art. 266-266o, N. 3; Art. 257f, N. 48; **Gümüş**, Kira, s. 233; **SVIT-Kommentar**, Vorbem zu Art. 266-266o, N. 19a, 21; **Koller**, s.845; **Spirig**, s. 3.

⁶⁰ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 260, 293; **Gümüş**, Kira, s. 262, 309, 360-362; **Gümüş**, s. 385, 405; **Aral/Ayrancı**, s. 278; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 582, 588; **Aydın**, Sona Erme, s. 145, 146; **Aydemir**, s. 139.

⁶¹ **Aydın**, Sona Erme, s. 172-174; **Gümüş**, Kira, s. 294; **Aydemir**, s. 138; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 239; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 581.

⁶² GKHK’nin kapsamına giren kira sözleşmelerinin tahliye davası ile sona erdirilmesi, TBK’de olduğu gibi yasa sınırlı olarak sayılan sebeplerin varlığına bağlı idi (numerus clausus). Tahliye sebeplerinin sınırlı oluşu, GKHK’nin kapsamına giren kira sözleşmelerinde, önemli sebeple olağanüstü feshin uygulama alanı bulup bulmayacağı konusunda tartışmalara yol açmıştı. GKHK kapsamındaki kira sözleşmelerinde önemli sebeple olağanüstü feshin mümkün olmadığı yönünde bkz. **Seliçi**, s. 147, dn. 141; **Feyzioğlu**, s. 623. Aksi yönde bkz. **Erzurumluoğlu**, Adı Kira, s. 93, 94. **Tandoğan**, s. 235 vd.; **İsmet Sungurbey**, Medeni Hukuk Eleştirileri, Baha Matbaası, İstanbul 1963, s. 146-148. **Zevkliler/Gökyayla**, s. 260; **Aral**, s. 283; **Arpacı**, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 145; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 250; **Doğan**, s. 227. Önemli sebeple olağanüstü fesih yetkisinin bütün sürekli sözleşme ilişkilerinde yasaca öngörülmemiş olsa bile varsayılması gerektiği yönünde bkz. **Serozan**, Sözleşmeden Dönme, s. 116. Anılan tartışmaya TBK’nin yürürlüğünde yer yoktur. Mesele TBK m. 347/III uyarınca, kiraya verenin kira sözleşmesine

sahasında ortaya çıkabilir. Bu yönüyle iflas, yalnızca kiraya verene; önemli sebep ise her iki tarafa konut ve çatılı işyeri kirasını sona erdirmeye imkânı vermektedir. İflas konumuz açısından özellik taşımadığı için üzerinde durulmayacaktır.

Türk Borçlar Kanunu m. 331 ile düzenlenen önemli sebeple olağanüstü feshin, kiraya verenin TBK m. 316/III hükmünde yer alan fesih hakkı ile olan bağlantısı konuya değinilmesini zorunlu kılmaktadır. TBK m. 331 uyarınca “*Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir*”⁶³. Hüküm kira sözleşmesinin önemli sebeple feshini düzenleyen genel hüküm niteliğindedir⁶⁴. Önemli sebepler, tarafların davranışlarından veya hukuk sahasındaki olgulara dayalı olarak gerçekleştirilebileceği gibi tamamıyla bunun dışında bir kaynağa da dayanabilir⁶⁵. TBK m. 316/III’de ise özen ve sözleşmeye uygun kullanma ve bununla bağlantılı diğer yan borçlara ve kullanım sınırlamalarına aykırı davranışların kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olmasıdır. Hüküm haklı sebeple feshin, kiracının borca aykırı

ilişkin genel hükümlerde yer alan fesih sebeplerine dayanabileceği kuralı ile yasal düzenlemeye kavuşmuştur. Gerekçede buna ilişkin bir ifade olmamakla birlikte, kanımızca, Yasa koyucu TBK m. 347/III hükmü ile özellikle GKHK’ye tâbi kira sözleşmelerinde haklı sebeple olağanüstü feshin uygulama alanı bulup bulmayacağını ilişkin tartışmalara son vermek istemiştir. Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshine ilişkin olarak bkz. **Aral/Ayrancı**, s. 276; **Aydemir**, s. 135-137; **Aydın**, Sona Erme, s. 175-266; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 583-587; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 257-259; **Gümüş**, Kira, s. 264 vd.

⁶³ “*Önemli Sebepler*” başlıklı TBK m. 331 hükmünün uygulama alanına giren örnekler için bkz. **Altınok Ormancı**, s. 257-261; **Gümüş**, Kira, s. 267 vd.; **Aydın**, Sona Erme, s. 193, 194; **Higi**, Art. 266g, N. 45-53; **Aral/Ayrancı**, 277; **SVIT-Kommentar**, Art. 266g, N. 12-16a; **Basler/Weber**, Art. 266g, N. 5; Art. 257f, N. 6; **Hulliger**, s. 3-5; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 584.

⁶⁴ **Aral/Ayrancı**, s. 276; **Aydın**, Sona Erme, s. 176; **Basler/Weber**, Art. 266g, N. 4; **Higi**, Art. 266g, N. 13; Art. 257f, N. 48; **Gümüş**, Kira, s. 267; **Permann**, Art. 257f, N. 14, Art. 266g, N. 2; **Maag**, s. 128; **Koller**, s. 846; **Spirig**, s. 9. GKHK m. 7/1’in karşılığı TBK m. 352/2’de düzenlenen sona erme sebebini, kiraya verenin dava açarak kullanacağı bir haklı nedenle fesih imkânı olarak ifade eden görüş için bkz. **Altınok Ormancı**, s. 189.

⁶⁵ **Hulliger**, s. 3-5; **Higi**, Art. 266g, N. 45, 46, 51. Bunları kira sözleşmesine, taraflara ve bunların dışındaki objektif sebeplere dayanan olgular olarak üç başlıkta inceleyen görüş için bkz. **Aydın**, Sona Erme, s. 201-203. Tüm sürekli borç ilişkileri açısından bkz. Seliçi, s. 191 vd.; **Altınok Ormancı**, s. 133 vd. **Öz**, Yönetim, s. 146 vd.

davranışları açısından özel bir uygulama alanıdır⁶⁶. Bu anlamda, TBK m. 316/III kira sözleşmesinin haklı sebeple feshini düzenleyen özel hüküm niteliğindedir⁶⁷.

Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiraya verenin, kira sözleşmesi genel hükümlere dayalı olağanüstü fesih hakkı konusunda ikinci başlık ise kiracının borca aykırı davranışları ile ilgilidir (TBK m. 315, 316/II-III, 331). Yasa koyucu, kiracının borçlarını hiç veya gereği gibi ifa etmemesi ve gecikerek ifa etmesi halinde, kiraya verene belli şartların varlığı halinde kira sözleşmesini fesih imkânı tanımıştır (TBK m. 315, 316/II-III)⁶⁸. Anılan olağanüstü fesih imkânları, “*Kiracının Temerrüdü*” başlıklı TBK m. 315 ve “*Özenle Kullanma ve komşulara saygı gösterme*” başlıklı TBK m. 316/II-III hükümlerinde düzenlenmiştir⁶⁹. eBK’den farklı olarak kaynak İsvBK m. 257d’nin karşılığı TBK m. 315, “*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*” şeklinde ifadesini bulmuştur. Buna göre, kiracının kira bedeli ödeme dışında yan giderleri ödemede temerrüde düşmesi halinde de kiraya veren hükümde belirlenen şartlara uyararak kira sözleşmesini sona erdirebilecektir⁷⁰.

Belirlemeler ışığında konut ve çatılı işyeri kirasının kiraya veren tarafından genel hükümler doğrultusunda sona erdirilme düzeni aşağıdaki gibi özetlenebilir.

⁶⁶ **Higi**, Art. 266g, N. 13, Art. 257f, N. 48, 87; **Permman**, Art. 257f, N. 14, Art. 266g, N. 2; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 34; **Basler/Weber**, Art. 266g, N. 3; **Hulliger**, s. 3; **Maag**, s. 128 vd.; **Koller**, s. 846; **Aydın**, Sona Erme, s. 243-245.

⁶⁷ **Higi**, Art. 257f, N. 87; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 34; **Basler/Weber**, Art. 266g, N. 3; **Hulliger**, s. 3; **Maag**, s. 128 vd.; **Permman**, Art. 257f, N. 14, Art. 266g, N. 2; **Koller**, s. 846; **Aydın**, Sona Erme, s. 243-245; **Altınok Ormancı**, s. 99.

⁶⁸ **Higi**, Vorbem zu Art. 266-266o, N. 3; **Gümüş**, Kira, s. 233; **SVIT-Kommentar**, Vorbem zu Art. 266-266o, N. 19a, 21.

⁶⁹ **Higi**, Vorbem zu Art. 266-266o, N. 3; **Gümüş**, Kira, s. 233; **SVIT-Kommentar**, Vorbem zu Art. 266-266o, N. 19a, 21; **Koller**, s.845; **Spirig**, s. 3.

⁷⁰ **Doğan**, Armağan, s. 504; **Gümüş**, Kira, s. 277; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 587 vd.; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 235, 236; **Aral/Ayrancı**, 274-276.

- *Belirli süreli kira sözleşmelerinde, sürenin dolmasıyla kendiliğinden sona erme kuralı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, her iki taraf açısından da geçerli değildir (TBK m. 327/I, 347/I)⁷¹.*
- *Belirsiz süreli kira sözleşmesinin herhangi bir sebebe dayanmadan kiraya veren tarafından sona erdirilmesi eş deyişle olağan feshi, konut ve çatılı işyeri kiralaları açısından özel olarak düzenlenmiştir. Buna göre, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, olağan fesih hakkı esasen kiracıya tanınmaktadır⁷². Kiracı, hakkını her zaman; kiraya veren ise kiralananı, kiracının kullanımına bıraktığı andan itibaren on yıl sonra TBK m. 328-330 arasında düzenlenen fesih dönem ve sürelerine uyararak kullanabilecektir⁷³. (TBK m. 328/I, c. 1, 347/II).*
- *Konut ve çatılı işyeri kirasının, taraflarca, genel hükümlere dayalı olarak sona erdirilebilmesi imkânı TBK m. 347/III hükmüne dayanmaktadır. Buna göre, “Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir”. Hükümde yer alan fesih hakkı ifadesi, kiraya veren açısından kira sözleşmesinin olağanüstü feshi anlamındadır. Çünkü konut ve çatılı işyeri kirasının, sebep gösterilmeksizin TBK m. 328-330 arasında düzenlenen fesih dönem ve sürelerine uyararak olağan feshi, kiraya veren açısından TBK m. 347/II’de düzenlenen durum dışında mümkün değildir⁷⁴. TBK m. 347/III kapsamında genel hükümlere dayalı olağanüstü fesih imkânları, TBK m. 315/II, 316/II-III, 331, 332 düzenlemelerinden oluşmaktadır.*

⁷¹ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 293; **Gümüş**, Kira, s. 250, 310 vd.; **Gümüş**, s. 380, 406, 407; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 589; **Akyiğit**, s. 124-127; **Aral/Ayrancı**, s. 278; **Doğan**, s. 58, 300; **Akkanat**, s. 267; **Acar**, Şerh, s. 105, N. 20, s. 108, N. 35; **Başaran**, s. 60; **Burcuoğlu**, Armağan, s. 36; **Erzurumluoğlu**, s. 107, 108; **Yavuz**, s. 316; **Uygur**, s. 1829; **Doğan**, s. 67-72, 300; **Akkanat**, s. 267; **Ayanoğlu Morali**, s. 110-116; **Acar**, Şerh, s. 105, N. 20, s. 108, N. 35.

⁷² **Yavuz/Özen/Acar**, s. 293; **Gümüş**, Kira, s. 260, 261; **Gümüş**, s. 384; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 575; **Ayanoğlu Morali**, s. 109, 110, 117; **Aydın**, Sona Erme, s. 119; **Akyiğit**, s. 289; **Doğan**, s. 67-72.

⁷³ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 293; **Gümüş**, Kira, s. 310 vd.; **Gümüş**, s. 406, 407; **Erzurumluoğlu**, s. 107, 108; **Aral/Ayrancı**, s. 279; **Yavuz**, s. 319; **Doğan**, s. 67-72.

⁷⁴ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 292, 292; **Gümüş**, Kira, s. 309; **Aral/Ayrancı**, s. 278; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 588, 589; **Akyiğit**, s. 289; **Doğan**, s. 57, 58.

Konumuz kiracının ödeme dışındaki yan borçlarına aykırı davranışlarına dayalı olarak konut ve çatılı işyeri kirasının olağanüstü feshidir (TBK m. 316/II-III). Söz konusu fesih hakkı, kural olarak özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılığının yaptırımı olarak düzenlenmiştir. Ödeme dışındaki diğer yan borçlara ilişkin düzenlemelerde, bunlara aykırılığın yaptırımı bulunmamaktadır. Çalışmamızın bundan sonraki kısmında iki temel mesele değerlendirilecektir. İlki, özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılıkların belirlenmesi; ikincisi ise ödeme dışındaki diğer yan borçlara aykırılık halinde TBK m. 316/II-III uyarınca fesih hakkının uygulama alanı bulup bulamayacağı sorusunun yanıtlanmasıdır.

B. KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRASININ KİRAYA VEREN TARAFINDAN TBK m. 316/II-III UYARINCA OLAĞANÜSTÜ FESHİ

1. Yasal Düzenleme

Konut ve çatılı işyeri kiracısının korunması kiraya verenin yararlanacağı sona erme sebeplerinde sınırlı sayı ilkesi ile sağlanmaktadır (TBK m. 354)⁷⁵. Sebeplerin sınırlılığı yanında sona ermenin şartlarının doğru olarak belirlenmesi de kiracının korunmasında önemli işlev görmektedir. Konumuz açısından uygulamada sıklıkla karşılaşılan sorun kiracının fesih sebebi olarak nitelenebilecek borca aykırılıklarının belirlenmesidir. Bu başlık altında sırasıyla yasal düzenleme; TBK m. 316/II-III'nin eBK ile İsvBK'deki karşılıkları incelenecek ardından fesih hakkının şartları ve uygulamada karşılaşılan sorunlar üzerinde durulacaktır.

Türk Borçlar Kanunu m. 316/II-III uyarınca, “*Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda*

⁷⁵ Aral, s. 212; Gümüş, Kira, s. 67, 68. Tandoğan, s. 19.

yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir - Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananına kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağına anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir”⁷⁶.

Öncelikle anılan olağanüstü fesih hakkının kullanılabilmesi için kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması gerektiği belirtilmelidir⁷⁷. Hükümde kiraya verenin olağanüstü fesih hakkının şartları, borca aykırılığın giderilmesi için kiracıya süre verilmesi gereken ve gerekmeyen durumlar üzerinden ele alınmıştır⁷⁸. Bu durumlar kira sözleşmesinin kiralananın kullanım amacı açısından türleri dikkate alınarak belirlenmiştir⁷⁹. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiracının borca aykırı davranışlarına son vermesi için kural olarak ihtar edilmesi ve ona en az otuz gün süre verilmesi aranmaktadır. Geçerliği için yazılı şekilde yapılması gereken ihtarda, borca aykırı davranışa son verilmemesinin sözleşmenin feshi ile sonuçlanacağına açıklanması gerekmektedir. (TBK m. 316/II)⁸⁰.

Borca aykırılığın ağırlığı karşısında kira ilişkisinin devamının beklenemeyeceği veya süre vermenin yararsız olacağı durumlarda ise kiraya verene sözleşmeyi derhal

⁷⁶ Hükümün kaynak İsvBK m. 257f/III-IV hükmünden farklılıkları, eleştirisi ve TBK m. 316/II-III’ün buna uygun anlaşılması gerektiği yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 295 vd.

⁷⁷ Konuya ilişkin olarak bkz. § II. A. Kira sözleşmesinin kurulması sonrası teslimin henüz gerçekleştirilmediği dönemde kiracının özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırı davranışının anlaşılması halinde kiraya verenin teslimden kaçınmasının alacaklı temerrüdü işe sonuçlanmayacağı yönünde bkz. **Zihlmann**, s. 57, **Permann**, Art. 257f, N. 12; **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 2; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 28; **Higi**, Art. 257f, N. 44; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 472; **Gümüş**, Kira, s. 161.

⁷⁸ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 472; **Gümüş**, Kira, s. 296, 297; **Yavuz/Özen/Arpacı**, s. 223; **Aral/Ayrancı**, s. 250; **Akyiğit**, s. 112, 113; **Aydemir**, s. 105, 106.

⁷⁹ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 472; **Gümüş**, Kira, s. 296, 297; **Yavuz/Özen/Arpacı**, s. 223; **Aral/Ayrancı**, s. 250; **Akyiğit**, s. 112, 113; **Aydemir**, s. 105, 106.

⁸⁰ **Gümüş**, Kira, s. 299. İsvBK m. 257/III-IV hükmü açısından ihtarda borca aykırı davranışın somutlaştırılmasının zorunlu olduğu buna karşılık davranışa son vermemenin fesihle sonlanacağına belirtilmesinin gerekmediği yönünde bkz. **Permann**, Art. 257f, N. 5; **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 4; **Heinrich**, OR 257f, N.8; **Wessner**, s. 203; **Higi**, Art. 257f, N. 50; **Heinrich**, OR 257f, N. 8; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 45. **Lachat/Stoll**, s. 315, N. 3.2.3.

feshetme yetkisi tanınmıştır (TBK m. 316/III)⁸¹. TBK m. 316/III uyarınca, *kiracının aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması halinde kiraya verene sözleşmeyi hemen sona erdirme yetkisi tanınması* sebeple feshinin özel uygulama alanıdır (TBK m. 331)⁸². Bu durumda kiracının borca aykırı davranışları sözleşmenin devamını çekilmez kılan önemli sebep niteliğindedir.

Diğer kira sözleşmelerinde ise borca aykırılığın sona erdirilmesi için süre verilmesinin yararsız olması veya çekilmezlik aranmaksızın kiracıya süre verilmeden fesih hakkı kullanılabilir. Fesih hakkının kullanılması için süre verilmesinin aranmaması, kanımızca isabetli bir yaklaşım olmayıp; kiracı açısından adaletsiz sonuçlara yol açacaktır. Doktrinde, diğer kira sözleşmelerinde fesih hakkının ihtara rağmen borca aykırı davranışa “*hemen*” son vermeyen kiracıya karşı kullanılabilirliği savunulmaktadır⁸³. Kanımızca, anılan görüş, kiracının korunması açısından daha elverişli olmasına rağmen yasal dayanağı bulunmadığı için uygulanması mümkün görünmemektedir.

Türk Borçlar Kanunu m. 316/II-III hakkındaki kısa açıklamalardan sonra hükmün kısmen karşılığı eBK m. 256/II’ye değinmek yararlı olacaktır. eBK m. 256/II uyarınca, “*Müstecir vukubulan ihtara rağmen bu mükellefiyete daimi surette muhalefet eder yahut açıktan açığa fena kullanarak mecura daimi bir zarar iras eylerse mucir tazminat ile birlikte icar akdinin hemen feshini talep edebilir*”. Hükümde açıktan açığa fena kullanım sonucu kiralananın zarar görmesi dışındaki durumlarda tüm kira sözleşmelerinde fesih hakkının kullanılabilmesi kiracının ihtar edilmesi şartına bağlanmış; süre verilmesi aranmamıştır⁸⁴. Kiracın korunması

⁸¹ Aydoğdu/Kahveci, s. 472, 473; Gümüş, Kira, s. 301 vd.; Yavuz/Özen/Arpacı, s. 223; Aral/Ayrancı, s. 250; Akyiğit, s. 112, 113; Aydemir, s. 105, 106; Altınok Ormancı, s. 141.

⁸² Higi, Art. 257f, N. 48, 87; SVIT-Kommentar, Art. 257f, N. 34; Basler/Weber, Art. 266g, N. 3; Hulliger, s. 3; Maag, s. 128 vd.; Permann, Art. 257f, N. 14, Art. 266g, N. 2; Koller, s. 846; Aydın, Sona Erme, s. 243-245; Altınok Ormancı, s. 141.; Mamük, s. 420.

⁸³ Gümüş, Kira, s. 300.

⁸⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 474; Gümüş, Adi Kira, s. 365, 417; Tandoğan, s. 153; Zevkliler/Gökyayla, s. 239, 240.; Aral, s. 274, 275.

açısından eBK m. 256/II hükmü, diğer kira sözleşmelerinde kiraya verene ihtarsız derhal fesih hakkı tanıyan TBK m. 316/II'den daha elverişlidir. eBK m. 256/II'de kiracıya borca aykırılığı gidermesi için süre verilmesini aramamasına karşın Yargıtay, uygun bir süre tanınması gerektiğini kabul etmiştir⁸⁵. Doktrinde, eBK'nin yürürlüğünde konuya ilişkin düzenleme bulunmamasına rağmen kiracıya süre verilmesinin aramasının hükmün ifadesi ile çeliştiği kabul edilmektedir⁸⁶.

Türk Borçlar Kanunu 316/II-III'ün İsvBK'deki kısmen karşılığı m. 257f/III-IV hükmüdür. TBK m. 316/II'nin aksine İsvBK m. 257f/III tüm kira sözleşmelerinde kiracının borca aykırı davranışına son vermesi için ihtar edilmesini aramaktadır⁸⁷. İhtara rağmen borca aykırı davranışın sonlandırılmaması ilişkinin devamını kiraya veren veya taşınmaz kiralarda birlikte yaşayanlar ve komşular için çekilmez kılıyorsa, sözleşme, konut ve işyeri kiralarda kiracıya otuz gün süre tanıyarak, diğer kira sözleşmelerinde hemen feshedilebilmektedir⁸⁸. Konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmenin kiracıya süre verilmeden feshedilebileceği tek durum İsvBK m. 257/IV uyarınca, kiralananın kasten zarar verilmesi olarak düzenlenmiştir⁸⁹.

⁸⁵ Yrg. 6. HD, E.2011/7354, K.2011/12104, T.1.11.2011: “B.K.nun 256. maddesi hükmü uyarınca, kiracı, kiralananı kira süresi boyunca tam bir ihtimam dairesinde kullanmak zorundadır. Anılan madde hükmü gereğince akde aykırılıktan dolayı kiracının tahliyesine karar verilebilmesi için kiracıya akde aykırı davranışına son vermesi hususunda kiralayan tarafından süreli bir ihtar tebliğ ettirilmesi ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılığın giderilmemiş olması gerekir. Kiralananın açıktan fena kullanılması durumunda akde aykırılığın giderilmesi amacıyla kiracıya ihtar gönderilmesine gerek yoktur” (www.hukukturk.com-cevrimiçi). Yrg. 6. HD, E.2002/2128, K.2002/2284, T.1.4.2002: “Ancak akde aykırı kullanım olarak kabul edilebilir. Akde aykırılık nedeni ile tahliye kararı verilebilmesi için süreli ihtarın gönderilmesi ve ihtarın neticesiz kalması icap eder. Davacı tarafından davalıya öyle bir ihtar gönderilmemiştir. Bu durumda davanın reddine karar vermek gerekirken bundan zuhul ile yazılı şekilde karar verilmesi hatalı olmuştur” (www.lebibyalkın.com-cevrimiçi).

⁸⁶ Gümüş, Kira, s. 300; Gümüş, Adi Kira, s. 419.

⁸⁷ Gümüş, Kira, s. 296; Guhl/Koller, s. 429, N. 109; Higi, Art. 257f, N. 50, 51; Permann, Art. 257f, N. 13; SVIT-Kommentar, Art. 257f, N. 6, 42-45; Heinrich, OR 257f, N. 8; Basler/Weber, Art. 257f, N. 4; Wessner, s. 203-205; Haefeli/Reetz, s. 171; Maag, s. 134; Koller, s. 846; Spirig, s. 3.

⁸⁸ Guhl/Koller, s. 429, N. 109; Higi, Art. 257f, N. 58-60; Permann, Art. 257f, N. 13; SVIT-Kommentar, Art. 257f, N. 35; Heinrich, OR 257f, N. 8; Basler/Weber, Art. 257f, N. 6; Wessner, s. 205; Thanei, s. 88.

⁸⁹ Higi, Art. 257f, N. 56-57; Guhl/Koller, s. 429, N. 109; Permann, Art. 257f, N. 13; SVIT-Kommentar, Art. 257f, N. 32-34; Heinrich, OR 257f, N. 8; Basler/Weber, Art. 257f, N. 5; Wessner, s. 203 vd.

2. Şartları

a. Borca Aykırı Davranış

Türk Borçlar Kanunu m. 316/II-III uyarınca kira sözleşmesinin olağanüstü fesih, kiracının borca aykırı davranışlarına dayanmaktadır. Bu başlık altında, borca aykırı davranışın fesih sebebi olarak nitelenmesi için taşınması gereken özellikler incelenecektir. Kiracının davranışının olağanüstü fesih ile sonuçlanması için ilk şart TBK m. 316/II-III hükmünün uygulama alanına giren başka deyişle fesih sebebi olan borçlara aykırılığın varlığıdır⁹⁰. TBK m. 316/II-III hükmü özen ve sözleşmeye uygun kullanmaya aykırılığın yaptırımını olarak düzenlenmişse de yasada aynı amaca hizmet eden diğer yan borçlar ve kullanım hakkı sınırlamaları bulunmaktadır. Somut olayda kiraya verenin olağanüstü fesih hakkını kullanabilmesi için özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna veya kullanıma ilişkin diğer yan borç ve sınırlamara aykırılık gereklidir.

İkinci şart, borca aykırı davranışın niteliği konusundadır. Olağanüstü fesih kiracının karşılaşılabileceği en ağır yaptırım olduğu için buna sebep olan borca aykırı davranışın da objektif olarak belirli bir ağırlıkta olması gerekir⁹¹. Bundan sonraki başlıklarda sırasıyla anılan kavramlar irdelenecektir.

⁹⁰ Hükmün uygulama alanına girenler özen ve sözleşmeye uygun kullanma ile amaç bakımından bağlantısı olan diğer yan borçlar ve kullanım hakkı sınırlamalarıdır. Konuya ilişkin olarak bkz. **Botschaft**, s. 1411; **Guhl/Koller**, s. 428, N. 107; **Sprenger**, s. 81, 108; **Heinrich**, OR 257f, N. 3, 11; **Higi**, Art. 257f, N. 9, 20; Art. 257h, N. 8; **Wessner**, s. 131, 142 vd.; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 23, Art. 257h, N. 16, 22; **Aral/Ayrancı**, s. 245; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 466 vd.; **Aydemir**, s. 111.

⁹¹ **Gümüş**, Kira, s. 295, 296; **Lachat/Stoll**, s. 314, N. 3.2.2; **Mamük**, s. 423; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 32-34; **Wessner**, s. 202.

(1) Kapsamı

i. Özen ve Sözleşmeye Uygun Kullanma Borcuna Aykırılık

Türk Borçlar Kanunu m. 316/I uyarınca, özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcu, kiralananın teslimi ile doğan ve kiracının kullanımı sırasındaki davranışlarına ölçü getiren genel nitelikli düzenlemedir. Özenin konusu, kiralanan ve ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerden oluşmaktadır. Kiralanana özen, olağan kullanımı aşan, kiralananın varlığını ve devamlığını tehlikeye düşüren davranışları; kişilere özen ise komşulara ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlara saygı göstermesini emreder⁹². Bu doğrultuda, kiracı, taşınmazda oturanlar ile komşuların kişilik ve malvarlığı haklarını gözetmek; onlara rahatsızlık yaratacak davranışlardan kaçınmak zorundadır. Sözleşmeye uygun kullanma ise kararlaştırılan veya kiralananın niteliği doğrultusunda belirlenen amaca uyulması ve kullanım sınırlamalarının aşılmaması anlamındadır⁹³.

Bu belirlemeler ışığında, kişi ve amaç bakımında özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcu ve kiralananın kullanımı ile ilgisi olmayan aykırı davranışlar, kiraya verene TBK m. 316/II-III'e dayalı olağanüstü fesih hakkı sağlamaz. Buna karşılık Yargıtay ve doktrin, kiraya verenin bütünlük menfaatinin korunmasını da doğrudan kiracının özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcu kapsamında değerlendirmektedir⁹⁴. Kanımızca kiraya verenin bütünlük menfaatinin korunması

⁹² **Zihlmann**, s. 56; **Brunner**, s. 371; **Higi**, Art. 257f, N. 9; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 7; **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 1; **Heinrich**, OR 257f, N. 5; **Wessner**, s. 138-141; **Guhl/Koller**, s. 428, N. 106; **Mamük**, s. 413; **Aydemir**, s. 103-105; **Gümüş**, Kira, s. 158.

⁹³ Kavramlar için bkz. § II. D.1.b.(2).

⁹⁴ **Gümüş**, Kira, s. 159; **Hulliger**, s. 3; **Akyiğit**, s. 293; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 473. eBK m. 256/I, "Müstecir mecuru kullanırken tam bir ihtimam dairesinde hareket ve apartman icarında bina dahilinde oturanlara karşı icabeden vazifeleri ifa ile mükelleftir. - Müstecir vukubulan ihtarla rağmen bu mükellefiyete daimi surette muhalefet eder yahut açıktan açığa fena kullanarak mecura daimi bir zarar iras eylerse mucir tazminat ile birlikte icar akdinin hemen feshini talep edebilir" şeklinde ifade edilmişti. Kiracının kişilere ilişkin özen borcu, aynı bina içinde yaşayanlarla sınırlandırılmıştı. Ancak Yargıtay çeşitli kararlarında eBK m. 256/II hükmünde yer alan fesih hakkının kullanılması için kiraya verenin aynı binada yaşaması koşulunu aramamakta idi. Yrg. 6. HD, E.1987/3708, K.1987/5313, T.28.4.1987: "Davacı, kiracı olan davalının kendisine hakaret

doğrudan doğruya bu kapsamda değerlendirilmemelidir. Aksinin kabulü, özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcunu yasal dayanağı olmaksızın genişletmek anlamına gelir ve kiraya verenin, kiralananın kullanımıyla bağlantısı olmayan sebeplerle kira sözleşmesini feshetmesi sonucunu doğurur. Anılan olağanüstü feshin kiracının karşılaacağı en ağır yaptırım olduğu göz önünde bulundurulduğunda şartları oluşmamasına rağmen sözleşmesinin sona erdirilmesi kabul edilmemelidir.

Tarafların bütünlük menfaati edim konusu dışında kalan diğer malvarlığı ve kişilik haklarının zarardan korunmasına ilişkin bir kavramdır⁹⁵. Sözleşme yapmak için temasa geçen taraflar, birbirlerinin malvarlığı ve kişilik değerlerine zarar vermemek için her türlü özeni ve gerekli çabayı göstermek zorundadırlar (MK m. 2). Bunlar koruma yükümlülükleri olarak adlandırılmakta ve sözleşme görüşmeleri ile sona erme arasında geçen bir zaman diliminde söz konusu olmaktadır⁹⁶.

ettiğini böylece kiralananı açıktan açığa fena kullandığını belirterek bu davayı açmıştır. Davalının, davacıya hakaret nedeniyle sulh ceza mahkemesinde mahkum olduğu ve buna ilişkin Kararının kesinleştiği, getirilen ceza dosyası ile sabittir. Mahkeme, hakaretin tahliye nedeni olabilmesi için hakarete uğrayan davacının da kiralananın bulunduğu apartmanda oturması gerektiğini öngörmüş, tarafların, aynı apartmanda oturmadıklarını gerekçe göstererek davayı reddetmiştir. Yasa koyucu kiracıyı komşularına karşı icap eden vazifeleri ifa ile mükellef kıldığına göre kiracının akidi olan kiralayana karşı evleviyetle gereken vazifeleri ifa ile sorumluluğunu öngördüğünü kabul etmek icap eder. Bu vazifelerin ifasında kiracının ve kiralayanın aynı binada oturmaları şart değildir. Mevcut duruma göre, kiracının kiralayana karşı vazifesini yapmadığı, böylece kiralananı açıktan açığa fena kullandığı sabit olduğundan davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine Karar verilmek gerekirken aksi görüş ve düşünce ile davanın reddi usul ve yasaya aykırı bulunduğu hükümün bozulması gerekmektedir” (www.hukukturk.com-çevrimiçi).

⁹⁵ **Eren**, s. 39-42; **Merz**, s. 62; **Gümüş**, Özen, s. 123 vd.; **Larenz**, s. 10; **BernK/Kramer**, Einl. N. 97-100; **Neuenschwander**, s. 6; **Heinrich Stoll**, Die Lehre von der Leistungstörungen, Tübingen 1936, s. 10, 26-28; **Nil Karabağ Bulut**, Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2009, s. 66 vd.; **Zarife Şenocak**, Borçlunun İfa Yardımcılarından Dolayı Sorumluluğu, Dayınlarlı Yayınevi, Ankara 1995, s. 89 vd.; **Rona Serozan**, Culpa in Contrahendo, Akdin Müspet İhlali ve Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme Kurumlarının Ortak Temeli: Edim Yükümlerinin Bağımsız Borç İlişkisi, **MHAD** (1968), S. 3, Y. 2, s. 117-118 (Culpa); **Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı**, İfa Engelleri § 18 N. 5; **Natasa Hadzimanovic**, Auslegung und Ergänzung von Verträgen - Vertragliche Nebenpflichten im englischen und schweizerischen Recht, Schulthess Juristische Medien AG, 2006, s. 106-109; **Rolf, H. Weber**, “Schutzpflichten-Ein Sozialstaatsgedanke?”, Freiheit und Zwang, Rechtliche, wirtschaftliche und gesellschaftliche Aspekte, FS. zum 60. Geburtstag von Hans Giger, (hrsg. Walter Hobscheid, Hans- Joahim Hoffmann-Nowotny, Willy Linder, Arthur Meier-Hayoz), Stämpfli, Bern 1989, s. 742 vd. (Schutzpflichten)

⁹⁶ Borç ilişkisi, aslı edim ve yan edim yükümlülüklerinden ibaret değildir. İçeriğinde bunlar dışında, yan yükümlülükler olarak ifade edeceğimiz diğer bir grubu barındırır. Yan yükümlülükler, sözleşmenin bağımsız ifası talep edilebilen edim yükümlülükleri dışında kalan içeriğini

Koruma yükümlülüklerine aykırı davranışlara, kiracının, kiraya verene hakaret etmesi, onun ailesinden birini yaralaması veya otomobilini çizmesi örnek verilebilir (TBK m. 49). Anılan davranışların kiralananın kullanımına veya ortak yaşamın paylaşıldığı kişilere yönelik olmaması; özen ve sözleşmeye uygun kullanma veya bağlantılı diğer yan borçlara aykırılık taşımaması nedeniyle TBK m. 316/II-III uyarınca olağanüstü fesih sebebi olmaları mümkün değildir. Bunlar, şartları olduğu takdirde, TBK m. 331 uyarınca kiraya veren açısından ilişkinin devamını çekilmez kılan önemli sebeple olağanüstü feshe dayanak oluşturabileceklerdir.

Özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcu ise kiralananın teslimi ile doğmakta ve geri verilmesi anına kadar devam etmektedir. Amacı, kiralanan ile ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerin korunmasını, kullanım amacı ve sınırlamalarına uyulmasını sağlamaktır. Kiracının koruma yükümlüğünün gerektirdiği davranışların bu kapsamda değerlendirilmesi teslimden sonra gerçekleşmesi ve anılan amaca hizmet etmesi şartıyla mümkündür⁹⁷¹.

oluştururlar. Bunlar taraf iradelerinden veya dürüstlük kuralından doğarlar (MK m. 2). Yan yükümlülüklerin ortak özelliği, edim yükümlülüklerinden bağımsız varlıklarının bulunmaması ve ihlâl edilmeleri halinde ifa talebi yerine diğer şartların varlığı ile tazminat yaptırımına tabi olmalarıdır. Yan yükümlülükler, ya asli edim yükümlülüğünün tam ve doğru olarak ifasına yardım ederler ya da alacaklının edim menfaati dışında kalan diğer mal ve şahıs varlığı değerlerinin muhtemel bir zarardan korunmasına hizmet ederler. Bunlardan ilki, sözleşme tipini belirleyen asli edim yükümlülüğünün amacına uygun ifasına dolayısıyla alacaklının ifa menfaatine hizmet eden ifaya yardımcı yan yükümlülüklerdir. Bağımsız amaçları olmadığından ifa davasına konu olamazlar. Bilgi verme, sağlama ve işbirliği yapma yükümlülükleri bunlara örnektir. İkinci grup ise alacaklının ifa menfaati dışında zarardan uzak tutulma menfaatine hizmet eden, koruma yükümlülükleridir. Koruma yükümlülükleri, hizmet ettikleri menfaat ve doğdukları kaynak bakımından diğerlerinden farklıdır. Edim yükümlülükleri, edim menfaatine hizmet ederken, koruma yükümlülükleri aralarındaki hukukî bağ gereği sosyal temasa geçen tarafların sözleşme görüşmeleri, sözleşmenin kurulması ve borçların ifası sırasında veya sözleşmenin sona ermesinin ardından tarafların edim konusu dışında kişi ve malvarlığı değerlerinin korunmasına hizmet eder. Bilgi için bkz. **Eren**, s. 39-42; **Gümüş**, Özen, s. 123 vd.; **Larenz**, s. 10; **BernK/Kramer**, Einl. N. 97-100; **Neuenschwander**, s. 6; **Stoll**, s. 10, 26-28; **Karabağ Bulut**, s. 66 vd.; **Şenocak**, s. 89 vd.; **Serozan**, Culpa, s. 117-118; **Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı**, İfa Engelleri, § 18 N. 5; **Hadzimanovic**, s. 106-109; **Weber**, Schutzpflichten, s. 742 vd.

⁹⁷ Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının güvence borcunu yerine getirmemesinin, kiraya verene TBK m. 316/II veya TBK m. 331 uyarınca, fesih hakkı tanıyabileceği yönündeki görüş için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 514. Kanımızca anılan durumda TBK m. 331 hükmünün şartlarının oluşması ve hâkimin takdirine bağlı olarak uygulanması mümkün kabul edilebilirse de TBK m.316/II hükmünün uygulanması güvence verme borcunun niteliği gereği kabul edilmemelidir.

Kiracının aynı taşınmazda yaşayan kişi veya komşular arasında olan kiraya verenin bütünlük menfaatini, kullanım hakkı kapsamındaki yerlerde veya bunun dışında olmakla birlikte kullanımla ilgili bir sebeple ihlal etmesi halinde özen borcuna aykırılık söz konusu olacaktır. Buna kiracının üst katta yaşayan kiraya verene siyasi görüşü nedeniyle ortak yerlerde hakaret etmesi veya kira bedeli tartışması sonrası işyerine gidip onu veya ailesinden birini yaralaması, arabasını çizmesi örnek verilebilir. Çünkü olayda kiraya veren özen borcu kapsamındaki kişilerden olup kiracının kişilik hakkına aykırı davranışı kullanım hakkı kapsamındaki yerlerde veya bunun dışında kullanıma dayanan bir sebeple gerçekleşmiştir (TBK m. 316/I)⁹⁸.

Yargıtay'ın oldukça yeni tarihli diğer bir kararında⁹⁹ ise, akaryakıt satmak üzere kiralanan işyerinde, yakıtların karıştırılması sonucu müşteri teknelerinin arızalanması kiralananın açıktan açığa fena kullanımı olarak değerlendirmiştir. Kanımızca

⁹⁸ eBK'nin yürürlüğünde Yargıtay'ın kiracı ile kiraya verenin aynı binada oturması şartını aramadığı katılmadığımız kararı için bkz. Yrg. 6. HD, E.1987/3708, K.1987/5313, T.28.4.1987: “Davacı, kiracı olan davalının kendisine hakaret ettiğini böylece kiralananı açıktan açığa fena kullandığını belirterek bu davayı açmıştır. Davalının, davacıya hakaret nedeniyle sulh ceza mahkemesinde mahkûm olduğu ve buna ilişkin Kararının kesinleştiği, getirilen ceza dosyası ile sabittir. Mahkeme, hakaretin tahliye nedeni olabilmesi için hakarete uğrayan davacının da kiralananın bulunduğu apartmanda oturması gereğini öngörmüş, tarafların, aynı apartmanda oturmadıklarını gerekçe göstererek davayı reddetmiştir. BK.nun 256. maddesi uyarınca, kiracının, kiralanan ve kiralayana zarar iras etmemesi ilişkilerinde özen göstermesi gerekir. Yasa koyucu kiracıyı komşularına karşı icap eden vazifeleri ifa ile mükellef kıldığına göre kiracının akidi olan kiralayana karşı evleviyetle gereken vazifeleri ifa ile sorumluluğunu öngördüğünü kabul etmek icap eder. Bu vazifelerin ifasında kiracının ve kiralayanın aynı binada oturmaları şart değildir. Mahkemenin Kararına gerekçe yaptığı içtihatların olayla ilgisi yoktur. Zira, o Kararlarda maddî olaylar açıklanmış, unsur olarak kiracı ve kiralayanın aynı binada oturmaları şartı belirtilmemiştir. Mevcut duruma göre, kiracının kiralayana karşı vazifesini yapmadığı, böylece kiralananı açıktan açığa fena kullandığı sabit olduğundan davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine Karar verilmek gerekirken aksi görüş ve düşünce ile davanın reddi usul ve yasaya aykırı olduğundan hükmün bozulması gerekmiştir” (www.kazancı.com-çevrimiçi).

⁹⁹ Yrg. 6. HD, E.2012/5488, K.2012/8678, T.11.6.2012: “Sözleşmede, kiralanda akaryakıt ve makine yağları pazarlama satışı işinin yapılacağı belirtilmiş ve işletmecinin, kiralayanın belirlediği tüm kurallara uyacağı hükmü öngörülmüştür. Sözleşmenin özünü oluşturan akaryakıt satışında, benzin ve mazotun birbirine karışarak, bu hali ile yapılan satış nedeni ile tekne ve botların arızalanmasına neden olunmak suretiyle, kiralananın kira süresi boyunca tam bir ihtimam içinde kullanma ilkesi ihlâl edilmiştir. Akaryakıtın birbirine karıştırılarak satışının yapılması, açıktan fena kullanımı oluşturduğu kuşkusuzdur. Bu eylem sonucu kira sözleşmesi çekilmez hale geldiğinden, kiralayandan kira sözleşmesinin devamının beklenmesi mümkün değildir. Açıktan fena kullanım nedeni ile kiracıya akde aykırı hususun giderilmesi için süreli bir ihtar gönderilmesine gerek bulunmamaktadır. Bu durumda, davalının kiralananı açıktan fena kullandığı sabit olduğundan, mahkemece, kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir” (www.hukukturk.com-çevrimiçi).

yakıtların karıştırılması olgusu dışında başka hiçbir değerlendirme yapılmadan anılan durumu açıktan açığa kötüye kullanma olarak nitelenmek, TBK m. 316/III'ün (eBK m. 256/III) uygulama alanının belirlenmesinde yetersiz kalacaktır. Somut olayda, özensiz kullanım şeklinde nitelenen davranış müşteri çevresinin kaybedilmesine neden olması ihtimâlinde kabul edilmelidir. Bu sonucun gerçekleşmesi için de anılan akaryakıt istasyonunda kira sözleşmesi öncesinde de aynı nitelikli işin yapılması ve hali hazır müşteri çevresinin bulunması gerekir.

ii. Bağlantılı Yan Borçlara ve Kullanım Hakkı Sınırlamalarına Aykırılık

Kiracının borçları ve özel durumlar başlığı altında özen ve sözleşmeye uygun kullanma ile aynı amaca hizmet eden düzenlemeler bulunmaktadır. Bunların bir kısmı yan borçlardan diğer kısmı ise belirli hukukî ve fiilî tasarruflarda kiraya verenin yazılı rızasını alma zorunluluğundan oluşmaktadır. Anılan düzenlemelerde kiracıya yüklenen yapma ve yapmama şeklindeki davranışlar, özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcunun içeriğini somutlaştırmakta; yöneldikleri ortak amaç dolayısıyla onunla bağlantı kurmaktadır. Bu bağlantı, şartları olduğu takdirde diğer yan borçlara ve kullanım hakkı sınırlamalarına aykırı davranışların TBK m. 316/II-III uyarınca fesih sebebi olarak değerlendirilmesi sonucunu doğurmaktadır. Belirtmek gerekir ki, kiracının özen borcunun genel hüküm niteliği, onun kiracının tüm yan borçları veya yasada yaptırımı düzenlenmeyen her türlü borcu ile bağlantılı olması anlamında değildir¹⁰⁰. Özen ile diğer yan borçlar arasındaki bağlantı, bunların ancak özen ile aynı amaca hizmet etmesi ve kullanıma ilişkin olması halinde kurulur¹⁰¹.

¹⁰⁰ Wessner, s. 131, 142 vd.

¹⁰¹ Wessner, s. 131, 142 vd.; Lachat/Stoll, s. 314, N. 3.1.2; Mamük, s. 423; Maag, s. 134.

(i) Bağlantılı Yan Borçlar

Kiracının bağlantılı yan borçları, kiralananın kullanımıyla ilgili olup yapma ve yapmama şeklinde davranışlarını gerektirir. Bu davranışlar da özen borcunda olduğu gibi kiralanan ve ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerin korunmasına yöneliktir¹⁰². Bunlar, olağan bakım ve temizliği sağlama (TBK m. 317)¹⁰³, bildirim (TBK m. 318)¹⁰⁴, ayıbın ve zararın giderilmesi veya önlenmesine yönelik faaliyetlere (TBK m. 319/I)¹⁰⁵, kiralananın bakım için gezilmesine katlanma borçlarından oluşmaktadır (TBK m. 319/II)¹⁰⁶. Her bir borcun amaç ve içeriği ilgili kısımlarda ayrıntılı ele alındığı için konu bu kısımda tümüyle tekrar edilmeyecek; aykırılıkların sonuçlarına ilişkin örnekler üzerinden devam edilecektir.

Türk Borçlar Kanunu m. 317 kapsamındaki küçük ayıpların giderilmesi faaliyetlerinin kısmen veya tamamen yerine getirmemesi kiralanda hasar veya hasar tehlikesi yarattığı ölçüde özen borcuna aykırılık anlamındadır. Kiracının

¹⁰² **Guhl/Koller**, s. 428, N. 107; **Higi**, Art. 257g, N. 8; Art. 259, N. 7; Art. 257f, N. 9, 20, 23; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 5, Art. 257f, N. 20, 23, Art. 259, N. 16; **Züst**, s. 62, 73; **David**, s. 68; **Wessner**, s. 134, 138; **Botschaft**, s. 1411, 1429; **Permann**, Art. 257g, N. 7; **Straub**, s. 108, N. 408.

¹⁰³ Olağan kullanımın gerektirdiği temizlik ve bakım faaliyetlerinin gerçekleştirilmesinin, özen borcunun bir gereği olduğu yönünde bkz. **Sprenger**, s. 81; **Guhl/Koller**, s. 428, N. 107; **Higi**, Art. 259, N. 7, Art. 257f, N. 9, 16; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 20, 23, Art. 259, N. 16; **Heinrich**, OR 257f, N. 3; **Züst**, s. 73; **David**, s. 68; **Wessner**, s. 131, 138; **Aral/Ayrancı**, s. 245. Sözleşmeye uygun kullanma borcunun bir alt başlığı olarak alan görüş için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 467, 470.

¹⁰⁴ Bildirim borcunu, özen borcunun gereği olduğu yönünde bkz. **Sprenger**, s. 81, 108; **Higi**, Art. 257g, N. 8, Art. 257f, N. 9, 20; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 5, Art. 257f, N. 23; **Botschaft**, s. 1429; **Wessner**, s. 142; **Permann**, Art. 257g, N. 7; **Zogg**, s. 100, 11-112; **Heinrich**, OR 257f, N. 3; **Guhl/Koller**, s. 428, N. 107; **Züst**, s. 62; **Straub**, s. 108, N. 408; **Aral/Ayrancı**, s. 245. Sözleşmeye uygun kullanma borcunun bir alt başlığı olarak alan görüş için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 467.

¹⁰⁵ Hükmün amacı için bkz. **Higi**, Art. 257h, N. 17; **Zihlmann**, s. 59; **Botschaft**, S. 1430; **Gümüş**, Kira, s. 173; **Permann**, Art. 257h, N. 2; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 221; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 10; **Heinrich**, OR 257h, N. 3; **Basler/Weber**, Art 257h, N. 2. Kiracının kiralananın satış ve yeniden kiralama için gezilmesine katlanma borcu, kullanıma ilişkin olmasına rağmen özen borcu ile aynı amaca hizmet etmediği için onunla bağlantılı değildir. Anılan borcu, özen kapsamında inceleyen görüş için bkz. **Zevkliler/Gökyayla**, s. 239.

¹⁰⁶ Katlanma borçlarının ihlâlinin istisnaî olarak haklı sebeple feshe neden olacağı yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 176; **Basler/Weber**, Art. 257h, N. 4. Katlanma borçlarına aykırılığın kiracıya özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırı davranışın sonuçlarının uygulanacağı yönünde bkz. **Higi**, Art. 257h, N. 8; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 16. Ayıbın, zararın giderilmesi ve önlenmesi borcunun özen borcu kapsamında olduğu yönünde, bkz. **Zogg**, s. 100; **Sprenger**, s. 81; **Botschaft**, s. 1411.

temizlik yapmaması böceklenmeye ve kemirgen haşerelere veya kışın normal kullanıma bağlı olarak vidaları gevşeyen penceleri onarmaması neme yol açabilir. Bu davranışlarının basit onarım ve temizlik faaliyetleriyle giderilebilecek küçük ayıpların niteliğinin değişmesine ve kiralananda hasar veya hasar tehlikesine doğmasına neden olabileceği açıktır.

Kiracının, özen borcundan kaynaklanan bakım ve koruma yükümlülüğü, kullanma yetkisi kapsamında, kendisi tarafından yerine getirilmesi gereken durumlarla sınırlıdır (TBK m. 317). Kiracının gidermekle veya önlemekle yükümlü olmadığı ayıp, zarar veya zarar tehlikesi söz konusu ise anılan durumların ortadan kaldırılması kiraya verenin borcudur (TBK m. 304-308). Kiralananı kendi fiilleri ile korumasının, yasadan, sözleşmeden ve dürüstlük kuralından doğan bir yükümlülük olarak kiracıya yüklenmediği durumlarda yalnızca bildirim borcu bulunmaktadır (MK m. 2, TBK m. 316, 318)¹⁰⁷. Bildirim, kiraya verenin aslî ediminin gereği gibi ifasını sağlamanın yanında, ayıp, zarar ve zarar tehlikesinin giderilmesini sağlar. Bu sonuç, kiralananın korunmasını dolayısıyla kiraya verenin zararın azaltılması veya önlenmesine hizmet eder.

Türk Borçlar Kanunu m. 318 hükmü uyarınca kiracı bildirimini hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesi ile nedensellik bağı bulunan zarardan sorumlu tutulmuştur. Hükümde kiracının borca aykırı davranışının yaptırımının zararın giderimi olarak düzenlenmesi, genel hükmün tekrarı niteliğinde olup kiraya verenin TBK m. 316/II-III uyarınca olağanüstü fesih hakkının sınırlaması anlamında değildir (TBK m. 112)¹⁰⁸. Bildirimini hiç veya gereği gibi yapılmamasının kiralananın kullanılamaz hale gelmesine, giderilmesi aşırı masraf gerektirecek şekilde hasarlanmasına veya önemli ölçüde değer kaybetmesine yol açmasının TBK m. 316/II-III kapsamında fesih sebebi olarak değerlendirileceği açıktır¹⁰⁹.

¹⁰⁷ *SVIT-Kommentar*, Art. 257g, N. 6.

¹⁰⁸ *SVIT-Kommentar*, Art. 257g, N. 18; *Lachat/Stoll*, s. 316, N. 3.25; *Sprenger*, s. 111; *Wessner*, s. 198; *Higi*, Art. 257g, N. 34. Aksi yönde bkz. *Aydoğdu/Kahveci*, s. 474; *Tandoğan*, s. 152; *Yavuz/Özen/Acar*, s. 223.

¹⁰⁹ *SVIT-Kommentar*, Art. 257f, N. 38.

Kiracı bildirimde bulunduğu veya kiraya verenin haberdar olduğu ayıp veya zararın giderilmesi veya önlenmesi faaliyetlerinin yürütülmesine ve kiralananın bakım için gezilmesine de katlanacaktır. Böylece kiralananın varlığı ve kullanım değeri açısından tehlike yaratan olguların giderilmesi ve önlenmesi sağlanacaktır (TBK m. 319/II). Bu doğrultuda, konuyla objektif olarak ilgisi bulunan usta, teknisyen, mühendis veya yönetici gibi kimselerin konut veya çatılı işyerine girilmesine izin vermeli ve faaliyetlerin yürütülmesini kısmen veya tamamen engellememelidir (TBK m. 319/I-II)¹¹⁰.

Kiracının buna aykırı davranışları kiralananın hasarlanmasına ve ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerin malvarlığı ve kişilik haklarına yönelik yakın tehlikeye neden olduğu ölçüde özen borcuna aykırılık oluşturacaktır. Doğalgaz vanalarının bağlantı noktalarının kullanım ömrünün sonuna gelmesinden kısa süre önce –henüz bozulmadan- evde yangın çıkmadan, gaz sızıntısı ortak yaşamın paylaşıldığı kişileri etkilemeden- değiştirilmesi örneğinde, kiracının anılan bakım faaliyetlerini engellemesi özen borcuna aykırılık yaratacaktır.

(ii) Kullanım Hakkı Sınırlamaları

Kullanım hakkı sınırlamaları yan borç niteliğinde olmayıp kiracının kullanma yetkisi dışında kalan hukukî fiil ve işlemlerden ibarettir¹¹¹. Anılan sınırlamaların sözleşmeye uygun kullanma borcu kapsamında değerlendirilmesi için kiralanan ve kullanıma yönelik olmaları gereklidir. Bunlar sözleşmeden, yasadan veya kiralananın niteliğinden kaynaklanabilir¹¹². Yasadan kaynaklanan kullanım hakkı sınırlamalarına kiracının yenilik ve değişiklik niteliğindeki fiilî tasarrufları¹¹³ (TBK m. 321) ve alt

¹¹⁰ **Higi**, Art. 257h, N. 35, 37; **SVIT-Kommentar**, Art. 257h, N. 18; **Gümüş**, Kira, s. 174.

¹¹¹ **Zihlmann**, s. 57; **Permman**, Art. 256, N. 10; **Higi**, Art. 256, N. 12; **Heinrich**, OR 256, N. 3; **Maag**, s. 128.

¹¹² **Higi**, Art. 256, N. 11, 12, 24; **Gauch**, s. 189; **Permman**, Art. 256, N. 10; **Heinrich**, OR 256, N. 3; **Maag**, s. 128.

¹¹³ Kiraya verenin rızası alınmadan yapılan yenilik ve değişiklik faaliyetleri, kullanıma ilişkin sınırlamanın başka deyişle yetkinin aşılması anlamında olup sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık yaratır. Bunun yanında yenilik ve değişiklik kiralanda hasar yaratmışsa özen borcuna aykırılık da söz konusu olabilir. Her iki borca aykırılığın yaptırımı aynı olduğu için pratik bakımdan böyle bir ayırım yapmanın yararı bulunmamaktadır. Rıza alınmaksızın yapılan yenilik ve

kira, kullanım hakkı veya sözleşmenin devrine yönelik hukukî işlemlerinin (TBK m. 322/II, 323/I)¹¹⁴ kiraya verenin yazılı rızasına bağlanması örnek verilebilir¹¹⁵. Anılan işlem ve faaliyetlerin kiraya verenin yazılı rızası olmaksızın yapılması kullanma hakkının yasal sınırları dışına çıkılması dolayısıyla sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılıktır (TBK m. 316/I). Bununla birlikte yenilik ve değişikliğin kullanımı ve değeri açısından kiralanana olumlu etki yapmasının sonuca etkisi yoktur; yürütülmeleri sırasında zarar doğması halinde özen borcuna aykırılık da söz konusu olabilir¹¹⁶.

Sözleşmeden doğan kullanım hakkı sınırlamalarına ise kiracıların sayısı ve kimliğine¹¹⁷, kullanımın yoğunluğuna, işyeri kiralarında yürütülecek ticarî faaliyetin türü, süresi veya kapsamına veya konutun belirli kısımlarının kullanıma kapatılmasına ilişkin düzenlemeler olarak sıralanabilir¹¹⁸. Kiracının yasal veya sözleşmeden doğan kullanma hakkı sınırlamalarına aykırılıklarının TBK m. 316/II-III (eBK m. 256/II) uyarınca olağanüstü fesih sebebi olarak nitelenmesi konusunda uygulamada görüş birliği bulunmamaktadır¹¹⁹. Bu durum özellikle kiracının sözleşmeden doğan borçlarına aykırılığının yaptırımının belirlenmesinde daha belirgindir. Konuya ilişkin bazı örnek kararlara değinilmesi anlaşılmayı kolaylaştıracaktır.

değişiklik faaliyetlerinin yaptırımına ilişkin olarak bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 528; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 11; Art. 260-260a, N. 59, 60; **Wessner**, s. 198 vd.; **Higi**, Art. 257, N. 12; Art. 260a, N. 26-31; **Türkmen**, s. 246.

¹¹⁴ Rıza alınmaksızın sözleşme ve kullanım hakkının devri ile alt kira yapılmasının yaptırımına ilişkin olarak bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 488; **Topuz/Canbolat**, s. 115; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 44; Art. 262, N. 14, 29; **Higi**, Art. 257, N. 12, 61, Art. 262, N. 36, 37, 49, 58; Art. 263, N. 41; **Permann**, Art. 262, N. 20; **Akyiğit**, s. 296-299.

¹¹⁵ Türk Borçlar Kanunu m. 322-323 kapsamındaki hukukî işlemler için kiraya verenin yazılı izninin alınmasını, TBK m. 316 uyarınca, sözleşmeye uygun kullanmanın alt başlığında, kiralanana bizzat kullanma borcu olarak ifade eden görüş için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 467, 481.

¹¹⁶ **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 11; Art. 260-260a, N. 59, 60.

¹¹⁷ **Higi**, Art. 256, N. 12; **Maag**, s. 127; **Brunner**, s. 371.

¹¹⁸ Farklı örnekler için bkz. **Higi**, Art. 256, N. 18; **Botschaft**, s. 1423; **Lachat/Stoll**, s. 76, N. 1.2; **SVIT-Kommentar**, Art. 256, N. 11; **Gümüş**, Kira, s. 157.

¹¹⁹ İsviçre doktrinindeki benzer tartışmalar için bkz. **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 9, 59a vd.; **Lachat/Stoll**, s. 316, N. 3.2.5; **Koller**, s. 845 vd.; **Spirig**, s. 8 vd.; **Maag**, s. 127 vd.; **Wessner**, s. 198 vd.; **Tschudi**, s. 116; **Heinrich**, OR 257f, N. 11.

Yargıtay limited şirket ortağı kiracının sözleşmedeki hisse devri yasağına uymamasını eBK m. 256/II'ye dayalı olağanüstü fesih sebebi kabul etmişken¹²⁰ katıldığımız daha yeni tarihli bir kararda ise hisse devrinin kullanımla ilgisi olmadığı gerekçesiyle haklı sebeple feshin varlığına hükmetmiştir¹²¹. Öncelikle belirtmek gerekir ki sözleşmede hisse devrinin yasaklanmasına rağmen buna uyulmaması özen borcuna aykırılık anlamı taşımamaktadır. Çünkü bu durumda hisse devrinin kiralananı hasara dolayısıyla kiraya vereni zarara uğratması şeklinde bir sonuç doğurmayacağı açıktır. Anılan düzenlemenin tüzel kişi kiracının ortaklarının hukukî işlem yapma yetkisini sınırlaması nedeniyle kullanım hakkı sınırlaması olup olmadığı ve buna uyulmamasının sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık yaratıp yaratmadığı üzerinde durulacaktır.

Kanımızca kira sözleşmesinde tüzel kişi kiracının ortaklarının hukukî işlem yapma yetkisinin sınırlanması, sözleşmeye uygun kullanma borcu kapsamında bir kullanım

¹²⁰ HGK, E. 1996/6-683 K. 1996/827 T. 27.11.1996: “1.1.1994 başlangıç tarihli sözleşmenin özel şartlarının 5. maddesinde kiracı olan limited şirketin yanına başka ortak alması ve kendi aralarında hisse devir etme yasakları getirilmiştir. Şirket ortaklarından A. Ç.nin 20 hissesini S. Ş.ye, A. Ş. nin 20 hissesini Ş. E. ye devrettiği ticaret sicil gazetesinden ve bundan sonra tanzim olunan imza sirkülerinden bellidir. Bu itibarla bu hisse devrinin sözleşmenin özel 5. maddesindeki şarta aykırılık teşkil ettiği ortadadır. Davalı kendisine tebliğ olunan süreli ihtara rağmen bu aykırılığı ortadan kaldırmadığına göre akde aykırılık olgusunun gerçekleştiğinin kabulü kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken yazılı şekilde davanın reddi usûl ve yasaya aykırıdır...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilirlikle yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki Kararda direnilmiştir. Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kâğıtlar okunduktan sonra gereği düşünüldü: Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma Kararında açıklanan gerekçelere göre, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki Kararda direnilmesi usûl ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır” (www.hukukturk.com-cevrimici).

¹²¹ Yrg. 6. HD, E.2011/7903, K.2011/11943, T.31.10.2011: “Davanın konusu akde aykırılık sebebiyle sözleşmenin feshi ve tahliye istemi olup akde aykırılık sebebiyle tahliyeye karar verilebilmesi için sözleşmeye aykırılık teşkil eden eylemin kiralananın bizzat kullanımına yönelik olması gerekir. Kiralanan taşınmazın bizzat kullanımıyla ilgisi olmayan, sadece sözleşmedeki bazı hükümlerin ihlâli olarak nitelendirilebilecek olgular akde aykırılık olarak nitelendirilemez. Bu tür davranışlar sözleşmenin haklı sebeple feshini gerektirir. Olayımızda, davalı kiracı şirkette % 52 hisse oranıyla şirketin ortağı olan A. O.'ün şirketteki söz konusu paylarını devrettiği bu sebeple sözleşmenin özel koşullar bölümü 1. ve 13. maddesinde yazılı hükümlerine aykırı davrandığı ve usûlüne uygun olarak gönderilen 15 günlük süreli ihtara rağmen devredilen hisselerini geri üzerine almadığı saptanmıştır. Belirtilen husus, yukarıda yapılan açıklama ve ilkeler doğrultusunda akde aykırılık değil, sözleşmenin haklı sebeple feshini gerektirir. Bu durumda mahkemece akdin feshine karar verilmesiyle yetinilmesi gerekirken tahliyeye de karar verilmesi hatalı olmuştur” (www.hukukturk.com-cevrimici).

hakkı sınırlaması değildir. Çünkü yasaklanan hukukî işlem kiralanana ve kullanıma yönelik değildir. Hisse devrine rağmen tüzel kişi kiracı değişmemekte ve kullanım düzeni aynı kalmaktadır. Burada TBK m. 316/I'de yer alan teknik anlamıyla sözleşmeye uygun kullanma borcuna değil gereği gibi ifa etmeme anlamında sözleşmeye aykırılık söz konusudur¹²². Bu nedenle anılan düzenlemeye aykırı davranış TBK m. 316/II-III kapsamında olağanüstü fesih sebebi değildir.

Bununla birlikte, kiraya verenin razı olmadığı kullanım hakkı veya sözleşme devrinin muvazaalı hisse devri yoluyla dolaylı olarak gerçekleştirilmek istendiği durumlar elbette kapsam dışındadır. Örneğin kiracı şirketin ortakları arasındaki devirlerde sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık olmadığı sonucuna kolaylıkla gidilebilecektir. Buna karşılık üçüncü kişilere yapılan devrin kullanım hakkı veya kira sözleşmesi devri sonucunu doğurup doğurmadığı değerlendirilmelidir.

¹²² Bununla birlikte Yargıtay'ın kiralananın kullanımı sırasında yasada özel olarak düzenlenen davranış kurallarına aykırılığı açıktan açığa fena kullanma olarak kabul eden ve yalnızca aykırılığa ilişkin değerlendirmesine katıldığımız kararı için bkz. Yrg. 6. HD, E.2009/13568, K.2010/4160, T.8.4.2010: “Davacı vekilinin açıktan fena kullanım sebebine dayalı temyiz itirazlarına gelince; Dava konusu taşınmaz, davacı şirket tarafından işletilmekte olan hastane bünyesindeki kantin-kafeterya olarak kiralanmıştır. Dosya kapsamından, dinlenen tanık beyanlarından ve mahallinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporundaki tespitlerden dava konusu taşınmazda sigara içilmekte olduğu ve bu durumun süreklilik arz ettiği anlaşılmaktadır. 5727 sayılı Kanun'la Değişik 4207 sayılı Tütün Ürünlerinin Zararlarının Önlenmesi ve Kontrolü Hakkındaki Kanun'la yasaklanmış olmasına rağmen, özellikle bir sağlık kuruluşu bünyesindeki kiralanın "kantin-kafeterya"da sigara içilmesi halinin Borçlar Kanunu 256. maddesinin ikinci fıkrası hükmüncü kiralananın açıktan açığa fena kullanılması halini teşkil edeceğinin kabulü gerekir. Bu bakımdan davalıya bu konuda ayrıca bir ihtar yapılmasına da lüzum yoktur. Bu nedenle istemin kabulü ile kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir” (www.kazancı.com-cevrimici). Sözleşmede kararlaştırılan onarım faaliyetleri yönünden aynı sonuç için bkz. Yrg. 6. HD, E.2003/7861, K.2003/7935, T.3.11.2003: “Davacı vekili, davalının 18.3.2002 başlangıç tarihli, üç yıl süreli yazılı kira sözleşmesi gereği L... Meslek Yüksek Okulu Öğrenci kantininin kiracısı olduğunu, sözleşmenin 17 ve 19.maddelerinde yer alan "otuz gün içinde işletme ruhsatının alınması, tüketilen elektrik ve su ücretlerinin ölçülendirileceği tesisat tadilatların yapılması" şartlarının gönderilen süreli ihtarlara rağmen davalı tarafından yerine getirilmediğinden bahisle akde aykırılığın kiralananın bizzat kullanılması ile ilgili olması öngörülmüştür. Olayda, kullanmaya ilişkin bir aykırılık olgusu iddia edilmiş değildir. Sözleşmenin 17 ve 19.maddelerinde yerine getirilmesi istenilen ve getirilmediği iddia olunan hususlar akde aykırılık olarak kabul edilemez. Bu durumda davanın reddine karar vermek gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır” (www.hukukturk.com-cevrimici).

Yargıtay diğ er bir kararında, kiracının merdiven temizliğ i ve aydınlatma giderlerini ödememesini eBK m. 256/II kapsamında olağ anüstü fesih sebebi olarak değerlendirmiş ¹²³, diğ er birçok kararında kira bedeli dışında elektrik ve su giderlerinin ödenmemesini kullanmaya ilişkin olmadığı için eBK m. 256/II kapsamında değerlendirmemiştir. Anılan durumlarda ödeme şeklinde bir davranışla ifa söz kousu olduğu için bu tür aykırılıklar ayırım yapılmaksızın kapsam dışıdır. TBK'nin yürürlüğü ile kiracının kiralananın kullanımına ilişkin giderleri ödememesinin sonuçları açıkça düzenlendiğ inden konuya ilişkin tartışma son bulmuřtur¹²⁴.

(2) Aykırılığın Niteliğ i

Konut ve çatılı işyeri kiralarında, yasa koyucu, kiracının borca aykırı davranışlarının ađ ırlığ ı oranında kiraya verenin fesih hakkını kullanmasının şartlarını hafifletmiştir. Kiracının borca aykırı davranışlarının olağ anüstü fesih sebebi olabilmesi için objektif olarak belirli bir ađ ırlıkta olması gerekir¹²⁵. Bunun anlamı, borca aykırı davranışın sözleşmeye etkisinin, zayıf konumdaki kiracının korunması için onun devamını değ il; kiraya verenin menfaatinin korunması için sona erdirilmesini haklı kılacak yoğunlukta olmasıdır. Aykırılığ ın ađ ırlılığ ının belirlenmesinde, somut olayın özellikleri doç rultusunda, kiralananın niteliğ i, özellikleri, donanımı ve buna etkileri objektif olarak değerlendirilmelidir.

¹²³ Yrg. 6. HD, E.1992/2603, K.1992/3073, T. 2.3.1992: “*Merdiven temizliğ i ve aydınlatması giderlerinin ortak olduğu sözleşmede belirtilmiştir. Ancak bu hizmetler için ödenecek miktar kira parasından sayılmayacağı için kira parasının ödenmemesinde olduğu gibi bu yüzden temerrüde esas alınamaz. Bu payın ödenmemiş olması halinde ancak alacak istenebilir. Bu bakımdan davalının kira parasını ödememesi halinde olduğu gibi temerrüde düştüğ ünün kabulü isabetsizdir. Ayrıca bu ödememe hali kiralananın kullanması hallerinde söz konusu olan BK.nun 256. maddesindeki akte aykırılık halinde karar vermek gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı vermiş olması bozmayı icabettirmiştir*” (www.hukukturk.com-çevrimiçi). 818 sayılı eBK'nin yürürlüğ ünde, kira bedelinin kapsamında olduğu kabul edilen yakıt parasının ödenmemesinin eBK m. 256/I kapsamında borca aykırılık olarak değerlendirilemeyeceğ i ancak sözleşme ile kiracıya yüklenen apartman genel giderleri ve yönetim giderlerinin ödenmemesinin bina dâhilinde yaşayanlara karşı görevlerin ihlâli anlamına geldiğ i yönünde bkz. **Burcuoğ lu**, Tahliye, s. 167.

¹²⁴ **Doç an**, Armağ an, s. 504.

¹²⁵ **Gümüş**, Kira, s. 295, 296; **Lachat/Stoll**, s. 314, N. 3.2.2; **Mamük**, s. 423; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 32-34.

Belirlemelerin somutlaştırılması ve anlamının kolaylaştırılması amacıyla açıklamalarımıza örnekler üzerinden devam edilecektir. Kiralananın içindeki ankastre fırının kullanma talimatına aykırı şekilde temizlenmesi sonucu kapağında ve göstergelerinde hasar oluşması örneğinde, borca aykırı davranış özensiz kullanıma dayanmaktadır. Başka ifadeyle, aykırılık, TBK m. 316/II-III hükmünün uygulama alanına giren bir yan borca ilişkindir (TBK m. 316/I, 317). Bununla birlikte kiralanan veya ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerin malvarlığı veya kişilik hakları açısından tehlike yaratmamakta ve sonuçları küçük onarım veya temizlik faaliyetleri ile giderilebilecek nitelikte “*alelade bir borca aykırılık*” söz konusudur.

Bu halde aykırılığın varlığı veya buna devam edilmesi fesih değil aynen ifa ve zararın giderilmesi ile sonuçlanmalıdır (TBK m. 112, 113)¹²⁶. Somut olayda kiraya verenin hukukî imkânları bunlarla sınırlı olup; kiracıdan kapağın değiştirilmesini ve göstergelerin onarımını talep edebilir (TBK m. 113). Buna uyulmaması halinde ise masrafı kiracıya ait olmak üzere onarımın ve değişikliğin yaptırılmasına izin verilmesi için ifa davası açma ve varsa zararın giderimini talep hakkı bulunmamaktadır (TBK m. 112)¹²⁷.

Talimata aykırı kullanımın temizlikle sınırlı kalmaması, fırının uygun olmayan voltajla çalıştırılması sonucu aşırı ısı nedeniyle diğer ankastre ürünlerin ve kiralananın elektrik tesisatının hasar görmesi söz konusu ise “*nitelikli borca aykırılık*” söz konusudur. Bunlar sona erdirilmemesi halinde, kiralanan ve ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerin malvarlığı veya kişilik hakları açısından yakın tehlikeye veya zarar artışına sebep olan ve sözleşmenin amacına ulaşmasını engelleyebilecek borca aykırılıklardır¹²⁸. Bununla birlikte nitelikli borca aykırılığın varlığı her durumda tek başına fesih sebebi olması için yeterli değildir¹²⁹.

¹²⁶ Oğuzman/Öz, s. 415 vd.; Eren, s. 1028, 1029; Basler/Weber, Art. 257, N. 2; SVIT-Kommentar, Art.257f, N.29; Higi, Art.257f, N. 43. Aynı imkân esaslı borca aykırılıklarda da söz konusudur.

¹²⁷ Oğuzman/Öz, s. 415 vd.; Eren, s. 1028, 1029; SVIT-Kommentar, Art.257f, N.29; Higi, Art.257f, N. 43; Basler/Weber, Art. 257, N. 2.

¹²⁸ TBK m. 316/II hükmünün haklı sebeple feshi düzenlediği ve Türk hukukunda bu tür fesih için yalnızca anılan hükümde ihtar şartı arandığı yönünde bkz. Altınok Ormancı, s. 147. Yrg. 3. HD,

Aykırılık ve sonuçları kiracının ihtarı ve ona süre verilmesi ile giderilebilecekse veya somut olayda dürüstlük kuralı uyarınca kiracıya süre vermenin yararsız olacağı anlaşılıyorsa kiraya verenin sözleşmeyi derhal feshetme hakkı yoktur¹³⁰. Bu kapsamda değerlendirilen borca aykırılıklarda TBK m. 316/II uyarınca kiracının ihtar edilmesi ve ona süre verilmesi aranmaktadır¹³¹.

Buna karşılık nitelikli borca aykırılık karşısında kiraya verenin menfaatinin korunması sözleşmenin hemen sona erdirilmesi dışında başka bir imkân ile sağlanamıyor veya kendisi ve ortak yaşamın paylaşıldığı kişiler için ilişkinin devamının dürüstlük kuralı uyarınca çekilmez olduğu sonucuna varılıyorsa sözleşme derhal sona erdirebilir¹³². Kiraya verenle yaşadığı tartışma sonucu kiracının arıza sinyaline rağmen fırını yüksek ısıda çalıştırması ve patlamayla mutfağın kullanılamaz hale gelmesi örneğinde aykırılığın ağırlığı ve sonuçları tek başına fesih

E.2001/8170, K.2001/7791, T.18/09/2001: “*Kanun (BK. mad. 256/2) aynı zamanda, BK: mad. 106 vd.'de konmuş olan ilkelerin uygulanması olarak, kiralayana sözleşmeyi feshetme hakkını da vermiştir. Fesih hakkı, kiracının ihtarına rağmen ödevini devamlı ihlâl etmesi ya da kiracının açıkça kötüniyetli davranışlarla nesneye (kiralanan) devamlı zarar vermesi şartına bağlanmıştır. O halde sadece önemsiz (tali) şeylerin değil, esaslı bir sözleşmeye aykırılığın da sözkonusu olması zorunludur, tıpkı BK. mad. 106 vd.'deki hallerde olduğu gibi. Burada devamlı surette kalacak, önemli zararlar sözkonusudur. Devamlı bir zarardan ise, kiralanan şeyin varlığına, niteliklerine ya da değerine ilişkin olarak devamlılık gösteren herhalde kısa bir süre sonra kendiliğinden tekrar kayıp olmayan zararlar anlaşılmalı gerekir. Kiracı, kiralayanın ihtarına rağmen, devamlı surette bu yükümlülükleri aykırı hareket ederse, kiralayana, belli olmayan süreli kiralarda feshi ihbar süresine uymaksızın, belli süreli sözleşmelerde ise sürenin bitmesini beklemeksizin derhal sözleşmeyi feshedebilir*” (www.lebilyalkın.com-çevrimiçi).

¹²⁹ **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 32. Doktrinde önemli sebeple feshin dayandığı olguların dürüstlük kuralı uyarınca sözleşme ilişkisine etkisinin objektif olarak ağır olması aranmaktadır. Buna göre feshin dayanağı olgu dürüst ve makul bir kişi açısından sözleşmenin devamını çekilmez kılacak nitelikteyse objektif ağırlık unsurunun gerçekleştiği sonucuna varılmaktadır. Objektif ağırlık, sebebin tek başına feshe dayanak oluşturup oluşturamayacağı açısından mutlak ve nisbî olarak ikiye ayrılmaktadır. Buna göre olgu sözleşmenin hemen feshi için tek başına yeterli ise mutlak; tek başına yeterli olmamakla birlikte devam edilmesi veya başka olgularla birleşmesi gerekiyorsa nisbîdir. Konuya ilişkin olarak bkz. **Altınok Ormancı**, s. 139, 140; **Aydın**, Sona Erme, s. 194-195.

¹³⁰ Doktrinde eBK m. 256/II ve kısmen karşılığı TBK m. 316/II’de fesih hakkının kullanılmasından önce kiracının ihtar edilmesi gerekliliğinin anılan hükümlerde yer alan fesih sebeplerinin mutlak ağırlıkta olmamasına dayandığı yönünde bkz. **Altınok Ormancı**, s. 142.

¹³¹ **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 32. Anılan düzenlemenin feshin ilke olarak son çare olmasını aradığı yönünde bkz. **Akyığıt**, s. 113. Feshin son çare olması (Ultima Ratio) ilkesi için bkz. **Altınok Ormancı**, s. 121; **Aydın**, Sona Erme, s. 240, 241.

¹³² **Lachat/Stoll**, s. 314, N. 3.2.2; **Mamük**, s. 423; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 32-34. Bu tür aykırılıkları “çok ağır borca aykırılıklar” olarak niteleyen görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 298-301.

sebebi olması için yeterlidir; kiracıya davranışını sonlandırması veya sonuçların ortadan kaldırılması için süre verilmesinin anlamı yoktur. Aynı şekilde ortak yaşamın paylaşıldığı kişilere küfür ve hakaret eden kiracının kendisine karşı çıkanları veya polise başvuracağını söyleyen komşuların can güvenliğini tehdit etmesinde de aynı sonuç kabul edilmelidir.

Anılan durumlar TBK m. 316/III hükmü uyarınca, kiralananana kasten ağır bir zarar verilmesi, kiracıya süre vermenin yararsız olacağının anlaşılması ve aykırılığın kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması şeklinde somutlaştırmıştır¹³³. Davranışın çekilmez olmasına ilişkin düzenleme TBK m. 331 hükmünün kiracının borca aykırı davranışlarıyla sınırlı özel uygulama alanıdır¹³⁴. Bu halde önemli sebep niteliğinde esaslı borca aykırılık söz konusudur.

b. İhtar

İhtar, borçluya aykırılığa son verilmesi için yapılan çağrıdır¹³⁵. Bu nedenle içeriğinden son vermesi talep edilen davranışın anlaşılması gerekir¹³⁶. Doktrinde

¹³³ TBK m. 316/III hükmünde sayılan durumların mutlak ağırlıkta fesih sebepleri olarak düzenlendiği için kiraya verenin kiracıyı ihtar etmeden sözleşmeyi hemen feshedebileceği yönünde bkz. **Altınok Ormancı**, s. 143.

¹³⁴ **Higi**, Art. 257f, N. 48, 87; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 34; **Basler/Weber**, Art. 266g, N. 3; **Hulliger**, s. 3; **Maag**, s. 128 vd.; **Koller**, s. 846; **Aydın**, Sona Erme, s. 243-245; **Altınok Ormancı**, s. 141.; **Mamük**, s. 420.

¹³⁵ **Nami Barlas**, Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, Kazancı Hukuk Yayınları No: 105, İstanbul 1992, s. 34; **Wolfgang Wiegand**, Basler Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art. 1-529, (hrsg. Heinrich Honsell, Peter V. Nedim, Wolfgang Wiegand), 4. Aufl., Helbing Licherhahn Verlag, Basel 2007, Art. 102, N. 5 (Basler/Wiegand); **Keller/Schöbi**, s. 266; **Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı**, İfa Engelleri § 17 N. 4; **Eren**, s. 1093; **Oğuzman/Öz**, s. 378, 380; **Bucher**, s. 357, 358; **Peter Gauch, Walter R. Schlupe, Jörg Schmid, Susan Emmenegger**, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, ohne ausservertragliches Haftpflichtrecht, Bd. II, 9. Aufl. Schulthess, Zürich-Basel-Genf. S. 113, N. 2703 (Gauch/Schlupe/Emmenegger); **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 913.

¹³⁶ **Basler/Wiegand**, Art. 102, N. 5; **Keller/Schöbi**, s. 266; **Oğuzman/Öz**, s. 378, 380; **Bucher**, s. 357, 358; **Altınok Ormancı**, s. 147; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 916; **Gauch/Schlupe/Emmenegger**, s. 113, N. 2705, 2708; **Barlas**, 47.

hukukî işlem benzeri fiil niteliği taşıdığı kabul edilmektedir¹³⁷. Niteliği gereği sonuçları alacaklının iradesinden bağımsız olarak kendiliğinden gerçekleşir¹³⁸. Bu nedenle aykırılığa devam edilmesinin sonuçlarının bildirilmesine gerek yoktur¹³⁹. İhtar varması gerekli bir irade beyanı olup borçlunun hâkimiyet alanına girmesiyle etkisini gösterir¹⁴⁰. Kural olarak şekle tabi değildir (TBK m. 12)¹⁴¹. Kiracının borca aykırı davranışının sözleşmenin derhal sonlandırılmasını gerektirecek ölçüde ağır olmaması halinde de konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya veren olağanüstü fesih hakkını kullanmadan önce onu ihtar etmek zorundadır (TBK m. 316/II)¹⁴².

Türk Borçlar Kanunu m. 316/II uyarınca kiracıya yapılacak ihtarın belirli şartları taşınması gerekmektedir. Bunlardan ilki, ihtarın yazılı şekilde yapılması zorunluluğudur (TBK m. 316/II, 348)¹⁴³. İkincisi verilen sürede borca aykırı davranışa son verilmesi ve devamı halinde sözleşmenin sona erdirileceği beyanını içermesidir¹⁴⁴. Bu doğrultuda, ihtar, dürüst ve makul bir kiracının son verilmesi talep edilen davranışı ve buna devam etmesi halinde sözleşmenin sonlandırılacağını anlayacağı şekilde yapılmalıdır. Bu belirleme, fesih hakkının kullanılmasına hâkim ilkelerden açıklık ve gerekçelendirme zorunluluğunun sonucudur¹⁴⁵. İhtarın yazılı

¹³⁷ Hatemi/Gökyayla, § 26 N. 61; Eren, s. 1094; Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, İfa Engelleri § 17 N. 4; Keller/Schöbi, s. 266; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 914; Oğuzman/Öz, s. 378, 380; Bucher, s. 358; Basler/Wiegand, Art. 102, N. 7; Barlas, 35, 36.

¹³⁸ Barlas, 35, 36; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 914; Oğuzman/Öz, s. 378, 380;

¹³⁹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 914.

¹⁴⁰ Barlas, 41, 42; Keller/Schöbi, s. 266; Basler/Wiegand, Art. 102, N. 7; Eren, s. 1093; Oğuzman/Öz, s. 378, 380; Bucher, s. 357, 358; Gauch/Schlupe/Emmenegger, s. 113, N. 2704.

¹⁴¹ Eren, s. 1093; Altınok Ormancı, s. 147; Barlas, 38; Keller/Schöbi, s. 266; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 914, 915; Oğuzman/Öz, s. 378, 380; Bucher, s. 357, 358; Basler/Wiegand, Art. 102, N. 7; Gauch/Schlupe/Emmenegger, s. 113, N. 2704.

¹⁴² Birden fazla kiracı olması durumunda tümünün ihtar edilmesi gerektiği yönünde bkz. Lachat/Stoll, s. 299, N. 5.3; SVIT-Kommentar, Art. 257f, N. 45.

¹⁴³ Wessner, s. 203; Guhl/Koller, s. 429, N. 109; Permann, Art.257f, N.13; Heinrich, OR 257f, N.8; Higi, Art. 257f, N. 50; SVIT-Kommentar, Art. 257f, N. 2; Mamük, s. 425; Gümüş, Kira, s. 299; Aydoğdu/Kahveci, s. 473; Akyiğit, s. 113; 294; Yavuz/Özen/Acar, s. 223; Altınok Ormancı, s. 147.

¹⁴⁴ Süre tayininin ve fesih tehdidinin ihtarın şeklinin kapsamında olduğu yönünde bkz. Gümüş, Kira, s. 300, 301; Akyiğit, s. 113; 294.

¹⁴⁵ Fesih hakkının kullanılmasının hâkim ilkeler için bkz. Altınok Ormancı, s. 174-186.

şekle tabi olması ve içerikle ilgili düzenleme geçerlik şartıdır¹⁴⁶. Geçerlik için tek başına yazılı şekil ile içeriğe ilişkin şartların birarada gerçekleşmesi gerekir¹⁴⁷. Geçerlik için şeklin yanında içeriğe ilişkin şartların aranması ihtarın nitelikli yazılı şekle tabi olması sonucunu doğurur¹⁴⁸.

İhtarın yapılması için aranan sürede somut olayın özellikleri doğrultusunda dürüst ve makul bir kiraya verenin davranışı esas alınmalıdır. Bu doğrultuda kiraya veren aykırılığı öğrendiği andan itibaren makul sürede kiracıyı ihtar etmelidir¹⁴⁹. Makul süre, kiraya verenin kiracının davranışına rıza gösterdiği şeklinde bir sonuç çıkarılmasına elverişli olmayan uzunlukta bir zaman dilimidir¹⁵⁰. Yargıtay, eBKm. 256/II'ye dayalı olarak açılan iade davalarını¹⁵¹, kiraya verenin durumu bilmesine rağmen buna son verilmesi için kiracıyı uygun sürede ihtar etmediği hallerde sözleşmeye aykırı davranış bulunmadığı gerekçesiyle reddetmektedir¹⁵².

¹⁴⁶ Geçerlik şartı olduğu yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, 298, 305; **Akyiğit**, s.113, 294; **Lachat/Stoll**, s. 315, N. 3.2.3. İspat şekli olduğu yönünde bkz. **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 43; **Permann**, Art.257f, N. 13; **Higi**, Art. 257f, N. 53; **Botschaft**, s. 1429; **Wessner**, s. 204.

¹⁴⁷ **Gümüş**, Kira, s. 299. İsvBK m. 257/III-IV hükmü açısından ihtarda borca aykırı davranışın somutlaştırılmasının zorunlu olduğu buna karşılık davranışa son vermemenin fesihle sonlanacağına belirtilmesinin gerekmediği yönünde bkz. **Permann**, Art. 257f, N. 5; **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 4; **Heinrich**, OR 257f, N.8; **Wessner**, s. 203; **Higi**, Art. 257f, N. 50; **Heinrich**, OR 257f, N. 8; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 45; **Lachat/Stoll**, s. 315, N. 3.2.3.

¹⁴⁸ Nitelikli yazılı şekil için bkz. **Eren**, s. 283; **Hüseyin Alltaş**, Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 1998, s. 37; **Bucher**, s. 167. **Gauch/Schluep/Schmid**, s. 98, 99, N. 521-523.

¹⁴⁹ **Wessner**, s. 203; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 43, 47; **Higi**, Art. 257f, N. 52. Uygun süreye ilişkin olarak bkz. **Topuz/Canbolat**, Kira Sözleşmesinin İçeriği, s. 10, dn. 59; **Akyiğit**, s. 293.

¹⁵⁰ Kiraya verenin borca aykırılığa açık veya örtülü rızasının bulunması halinde fesih hakkını kullanamayacağı yönünde bkz. **Akyiğit**, s. 293. Kiracının özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırı davranışları karşısında kiraya verenin sessiz kalması veya ihtar sonrası fesih hakkını kullanmamasının kira sözleşmesi açısından sonuçlarının değerlendirilmesi için bkz. **Topuz/Canbolat**, Kira Sözleşmesinin İçeriği, s. 9-10.

¹⁵¹ Anılan davanın niteliği ve Yargıtay Kararlarının eleştirisi için bkz. **Burcuoğlu**, İade, s. 659 vd.

¹⁵² Yrg. 6. HD, E.1997/10260, K.1997/10497, T.15.12.1997: “*Davacı vekili, davalının 1.11.1991 başlangıç tarihli kira sözleşmesiyle kiracı olduğunu ancak davalının evlenmek suretiyle kiralananı terk ettiğini, mecurda davalının akit dışı annesi ve kardeşlerinin oturduğunu akde aykırılığın giderilmesi için davacıya ihtarda bulunulduğunu ihtar rağmen aykırılığın giderilmediğini iddia ederek kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalı vekili, kira sözleşmesinin davalı tarafından imzalandığını ancak sözleşmenin başından beri davalının kiralananına annesi ve kardeşleriyle birlikte girdiğini, evlenmek suretiyle kiralananı ayrıldığı güne kadar da birlikte oturduklarını, kiralayanlar vekili sıfatıyla sözleşmeyi imzalayan Fuat'ın da başından beri bu durumu bildiğini, davacıların bu duruma uzun süre ses çıkarmamalarının zımni muvafakat sayılacağını, akte aykırılığın bulunmadığını davanın reddini savunmuştur. Taraflar arasındaki 1.11.1991 başlangıç*

Katıldığımız bu görüş uyarınca, hukuka uygunluk sebeplerinden mağdurun rızasını düzenleyen TBK m. 63/II hükmü¹⁵³ kıyasen uygulanmakta ve kiraya verenin uygun sürede kiracıyı ihtar etmemesi davranışını onayladığı anlamına gelmektedir. Böylece kira sözleşmesinde yasaklanmış olsa bile kiralananın anılan şekilde kullanılması özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık yaratmamaktadır. Bununla birlikte anılan sonucu ancak geçerli bir rızanın yaratacağı kuşkusuzdur¹⁵⁴. Örneğin ortak yaşamın paylaşıldığı kişilere hakaret eden veya onların can güvenliği açısından risk yaratan bir kiracının davranışlarından haberdar olan kiraya verenin elde ettiği fahiş kira bedelinden mahrum kalmamak için duruma ses çıkarmaması halinde geçerli bir rızanın varlığından bahsedilemez.

c. Süre Verilmesi

(1) Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu m. 316/II hükmü kısmen karşılığı eBKm. 256/II'den farklı olarak konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıya borca aykırı davranışa son vermesi için yapılan ihtar da az otuz gün süre verilmesini aramaktadır¹⁵⁵. Bu şart, olağanüstü

tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi davalı Selma tarafından imzalanmış olmakla beraber davalının kiralananına annesi ve kardeşleriyle birlikte girdiği ve evlenerek kiralananından ayrıldığı 14.10.1995 gününe kadar birlikte oturdukları davalı tanıklarının beyanından ve tüm dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Bu itibarla kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren devam eden bu olgunun sözleşmeye aykırılık olarak nitelendirilemeyeceği nazara alınarak davanın reddine karar verilmek gerekirken yazılı şekilde tahliye karar verilmesi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır” (www.kazancı.com-cevrimici). Aynı yönde bkz. SVIT-Kommentar, Art. 257f, N. 47.

¹⁵³ Konuya ilişkin olarak bkz. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 489-491; Oğuzman/Öz, s. 14 vd.; Eren, s. 603 vd.

¹⁵⁴ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 489-491; Oğuzman/Öz, s. 14 vd.; Eren, s. 603 vd.

¹⁵⁵ Aydoğdu/Kahveci, s. 474; Gümüş, Adi Kira, s. 365, 417; Tandoğan, s. 153; Zevkliler/Gökyayla, s. 239, 240.; Aral, s. 274, 275. eBK m. 256/II'de kiracıya borca aykırılığı gidermesi için süre verilmesini aramamasına karşın Yargıtayın kiracıya uygun bir süre tanınması yönündeki kararları için bkz. Yrg. 6. HD, E.2011/7354, K.2011/12104, T.1.11.2011: “B.K.nun 256. maddesi hükmü uyarınca, kiracı, kiralananı kira süresi boyunca tam bir ihtimam dairesinde kullanmak zorundadır. Anılan madde hükmü gereğince akde aykırılıktan dolayı kiracının tahliyesine karar verilebilmesi için kiracıya akde aykırı davranışına son vermesi hususunda kiralayan tarafından süreli bir ihtar tebliğ ettirilmesi ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılığın giderilmemiş olması gerekir. Kiralananın açıktan fena kullanılması durumunda akde

feshin hüküm ve sonuç doğurması için aranan teknik anlamda bir bildirim süresi olmayıp kiracıya davranışa son vermesi konusunda tanınan bir imkândır¹⁵⁶. Daha önce belirttiğimiz üzere ihtar ve süre borca aykırılığın olağanüstü fesih hakkının derhal kullanmasını gerektirecek ölçüde ağır olmaması halinde söz konusu olur. Kiracının borca aykırı davranışının ağırlığı, kiraya verene süre vermeden derhal fesih hakkı sağlamaya elverişli değilse; ihtar ve süre şartına uyulmadan kullanılan fesih hakkı hüküm ve sonuç doğurmayacaktır¹⁵⁷.

Süre, kiracının borca aykırılığı ortadan kaldırması ile olağanüstü fesih yaptırımı ile karşılaşmamasını sağladığı için onun korunmasına yöneliktir. Bu özelliği gereği hükümde belirtilen otuz günlük süre kiracı lehine nisbî emredicidir¹⁵⁸. Hükümde kiracıya verilecek sürenin alt sınırı belirlenmiştir. Somut olayda dürüst ve makul bir kiracının anılan aykırılığa son vermesi ve etkilerini kaldırması için otuz günün yetmeyeceği anlaşılıyorsa kiraya verenin daha uzun süre vermesi mümkündür. Sürenin başlangıcı ihtarın kiracının hâkimiyet alanına girmesi anıdır¹⁵⁹. Bu andan itibaren kiracının borca aykırı davranışlarına son vermesi ve sonuçlarını ortadan kaldırması beklenir.

Süre sonunda kiracının ihtarda son verilmesi talep edilen davranışlarının devamı

*aykırılığın giderilmesi amacıyla kiracıya ihtar gönderilmesine gerek yoktur” (www.hukukturk.com-çevrimiçi). Yrg. 6. HD, E.2002/2128, K.2002/2284, T.1.4.2002: “Ancak akde aykırı kullanım olarak kabul edilebilir. Akde aykırılık nedeni ile tahliye kararı verilebilmesi için süreli ihtarın gönderilmesi ve ihtarın neticesiz kalması icap eder. Davacı tarafından davalıya öyle bir ihtar gönderilmemiştir. Bu durumda davanın reddine karar vermek gerekirken bundan zuhul ile yazılı şekilde karar verilmesi hatalı olmuştur” (www.lebibyalkın.com-çevrimiçi). eBK'nin yürürlüğünde konuya ilişkin düzenleme bulunmamasına rağmen Yargıtay kararlarında kiracıya süre verilmesinin aramasının hükmün ifadesi ile çeliştiği yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 300; **Gümüş**, Adi Kira, s. 419.*

¹⁵⁶ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 473. Fesih bildirim ve bildirim süresi kavramları için bkz. **Aydın**, Sona Erme, s. 90-93; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 256; **Altınok Ormancı**, s. 92, 93; **Higi**, Art. 266a, N. 5, 32 vd.; **Heinrich**, OR 266-266f, N. 11; **Permann**, Art. 266a, N. 1; **SVIT-Kommentar**, Art. 266a, N. 4-5.

¹⁵⁷ **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 8, **Gümüş**, Kira, s. 303 vd.; **Permann**, Art. 257f, N. 5; **Higi**, Art. 257f, N. 49, 72; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 46.

¹⁵⁸ Sürenin uzatılabileceği ancak kısaltılmasının geçerli olmayacağı yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 301, dn. 1016; **Akyiğit**, s. 294.

¹⁵⁹ **Barlas**, 41, 42; **Keller/Schöbi**, s. 266; **Basler/Wiegand**, Art. 102, N. 7; **Eren**, s. 1093; **Oğuzman/Öz**, s. 378, 380; **Bucher**, s. 357, 358; **Gauch/Schluemp/Emmenegger**, s. 113, N. 2704.

veya aynı nitelikli yeni aykırılıkların varlığı halinde kiraya verenin olağanüstü fesih hakkının geçerliği için aranan şartlar tamamlanmış olur¹⁶⁰. Bunun kabulü için kural olarak ihtara konu olan borca aykırılığın devamı gerekir. Ancak kiracının davranışları ihtarda son vermesi talep edilen aykırılıklarla her zaman aynı somut fiilleri içermeyebilir. Başka deyişle süre içinde ortaya çıkan yeni davranışlarla aykırılık devam edebilir. Böyle bir durumda fesih hakkının şartlarının tamamlandığı sonucuna gidilebilmesi yeni davranışların ihtarda son verilmesi istenen davranışlarla maddî bağlantısını gerektirir¹⁶¹. Söz konusu maddî bağlantı, ihtara konu davranış ile sonrasında devam edilen yeni davranışların amaç ve sonuç bakımından objektif olarak aynı yönde olmaları ile sağlanır¹⁶². Başka ifadeyle kiracının ilk davranışı ile süre içindeki yeni davranışlarının ihtarın içeriği ve amacına aykırılık bakımından aynı sonucu yaratmaları gerekir¹⁶³.

Kiracının işyerini hafta sonları da çalıştırmak zorunda olmasına rağmen kapalı tutması üzerine ihtar edilmesi ve otuz günlük sürede aynı tutumunda ısrar etmesi örneğinde aykırılığın devamı tartışmasıdır. İhtar sonrası işyeri hafta sonu açık tutulmasına rağmen yeterli personel olmaması, ışıklandırma sisteminin ve yazar kasanın çalıştırılmaması veya müşteri girişinin sınırlanması ihtimalinde ise süre içinde ihtarda belirtilen davranışa son verilmiş ancak aynı sonuca yönelik yeni davranışlar gerçekleşmiştir. Bu halde ihtara konu davranışa son verilmiş ancak onunla aynı fiilî sonucu yaratan yeni davranışlar ortaya çıkmıştır. Kiralananın kapalı tutulması ile açıkken çalıştırılmaması arasında fark bulunmamakta; her ikisi de kiralanan üzerinde aynı sonuçları doğurmaktadır. Bu sonuç kullanma yükümlülüğüne başka deyişle kullanım hakkı sınırlamasına aykırılıktır. Böyle bir durumda fesih beyanı karşısında kiracının ihtara konu davranışa son verdiği iddiası dinlenmeyecektir.

¹⁶⁰ Akyiğit, s. 113; Higi, Art. 257f, N. 48.

¹⁶¹ Higi, Art. 257f, N. 48; Wessner, s. 205; SVIT-Kommentar, Art. 257f, N. 37; Heinrich, OR 257f, N. 8. Maddî bağlantının yeterli olduğu davranışların ortaya çıkmasında zaman açısından bir bağlantının gerekmediği yönünde bkz. Basler/Weber, Art.257f, N.5;

¹⁶² Higi, Art. 257f, N. 48; SVIT-Kommentar, Art. 257f, N. 37.

¹⁶³ Higi, Art. 257f, N. 48.

İhtara konu davranışa son verilmekle birlikte süre içinde bununla maddî bağlantısı olmayan yeni davranışların söz konusu olması ihtimalinde yukarıdaki sonuç değişecektir. Kiracının kiralananı temiz tutmaması ve bakım için gezilmesine izin vermemesi üzerine ihtar edilmesi ve süre içinde buna son vermesi halinde aykırılığın devamı gerçekleşmediği için fesih hakkının şartları oluşmaz. Aynı kiracının süre içinde ihtar konu davranışlarına son vermesine rağmen kiralanda yenilik ve değişiklik faaliyetlerine girişmesi veya alt kira sözleşmesi yapması halinde kiraya veren borca aykırılığın devamına dayanarak sözleşmeyi feshedemez. Bunun sebebi kiracının yeni davranışlarının ihtara konu aykırılıklarla maddî bağlantısının bulunmamasıdır.

Tüm davranışların özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık taşıdığı açıktır. Ancak kiracıya verilen süre içinde gerçekleşen yeni davranışlarla ihtar konu olanlar arasında maddî bağlantı kopmuştur. Kiraya verenin ihtar da yer alan davranışa son verilmesine rağmen onunla maddî bağlantısı bulunmayan yeni borca aykırılıkların varlığına dayanarak olağanüstü fesih hakkını kullanması mümkün değildir. İhtarda yer alan davranışla bağlantısı olmayan yeni borca aykırılık tek başına TBK m. 316/III hükmünde belirtilen sebeplerden birinin veya başka bir fesih hakkının şartlarını taşıması halinde bu sonuç geçerli değildir. Son olarak kiraya verenin süre sonunda fesih hakkını kullanmamasının anlamı üzerinde durmak gerekir.

Böyle bir durumda kiraya verenin fesih hakkından vazgeçtiği sonucuna ulaşılabilmesi için somut olayın özelliği doğrultusunda objektif ölçütlerden yararlanılmalıdır. Fesih hakkının kullanılacağı sonucunun kabulünde dürüst ve makul bir kiracının bakışı esas alınmalıdır. Başka ifadeyle kiraya verenin ihtarla verilen otuz günlük sürede aykırılığa son verilmemesi karşısında hareketsiz kalması dürüst ve makul bir kiracının bakış açısıyla fesih hakkından vazgeçtiği şeklinde

anlaşılabilecek nitelikte olmalıdır¹⁶⁴. Çünkü böyle bir davranış, kiracıya fesih hakkını kullanmayacağı yolunda güven uyandırması anlamına gelir¹⁶⁵.

(2) Süre verilmesi gerekmeyen durumlar

Kiracıya süre tanınmadan sözleşmenin hemen feshi, kiralananın kasten ağır zarar verilmesi, sürenin yararsız olacağına anlaşılması ve aykırılığın kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması sebepleriyle yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralalarında mümkündür (TBK m. 316/III). Hükmün kısmen karşılığı eBK m. 256/II ise aynı imkânı kiracının kiralananı açıktan açığa fena kullanarak ona daimi zarar vermesi halinde kabul etmektedir¹⁶⁶. Her iki hüküm karşılaştırıldığında TBK m. 316/III'de hemen fesih sebeplerinin genişletildiği görülmektedir¹⁶⁷.

Türk Borçlar Kanunu m. 316/III'de borca aykırı davranışların ağırlığı karşısında kiraya verenin kiracıyı ihtar etmesi ve ona süre vermesinin anlamının bulunmadığı durumlar düzenlenmiştir. Kiracının sonuçlarının ortadan kaldırılması aşırı güç veya imkânsız olan veya ilişkinin devamını çekilmez kılan bu davranışları karşısında kiraya verenin menfaatinin korunması için sözleşmenin hemen sona erdirilmesi

¹⁶⁴ **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 47; **Higi**, Art.257f, N. 63. Konuya ilişkin değerlendirmeler için bkz. **Topuz/Canbolat**, Kira Sözleşmesinin İçeriği, s. 9-10; **Akyiğit**, s. 293.

¹⁶⁵ **Akyiğit**, s. 113; **Topuz/Canbolat**, Kira Sözleşmesinin İçeriği, s. 10. Yrg. 6. HD, E.1997/10260, K. 1997/10497, T.15.12.1997: “*Davalı vekili, kira sözleşmesinin davalı tarafından imzalandığını ancak sözleşmenin başından beri davalının kiralananına annesi ve kardeşleriyle birlikte girdiğini, evlenmek suretiyle kiralananından ayrıldığı güne kadar da birlikte oturduklarını, kiralayanlar vekili sıfatıyla sözleşmeyi imzalayan Fuat'ın da başından beri bu durumu bildiğini, davacıların bu duruma uzun süre ses çıkarmamalarının zımni muvafakat sayılacağını, akte aykırılığın bulunmadığını davanın reddini savunmuştur. Taraflar arasındaki 1.11.1991 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi davalı Selma tarafından imzalanmış olmakla beraber davalının kiralananına annesi ve kardeşleriyle birlikte girdiğini ve evlenerek kiralananından ayrıldığı 14.10.1995 gününe kadar birlikte oturdukları davalı tanıklarının beyanından ve tüm dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Bu itibarla kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren devam eden bu olgunun sözleşmeye aykırılık olarak nitelendirilemeyeceği nazara alınarak davanın reddine karar verilmek gerekirken yazılı şekilde tahliye karar verilmesi hatalı olmuştur*” (www.kazanci.com-cevrimici).

¹⁶⁶ **Tandoğan**, s. 156-157; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 236, **Gümüş**, *Adi Kira*, s. 417 **Doğan** s. 261

¹⁶⁷ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 473.

dışında başka bir çare yoktur¹⁶⁸. Çalışmamızın bundan sonraki kısmında anılan sebepler ele alınacaktır.

i. Kiralanana kasten zarar verilmesi

Türk Borçlar Kanunu m. 316/III ile düzenlenen nitelikli borca aykırılıklardan ilki kiracının kiralananına kasten ağır zarar vermesidir. Anılan aykırılık İsvBK m. 257/IV'de konut ve işyeri kirasının hemen feshedilebileceği tek durum olarak düzenlenmiştir¹⁶⁹. Her iki hükümde de kiraya verenin olağanüstü fesih hakkını kullanabilmesi için kiracının kastı ve kiralananındaki ağır zarar birlikte bulunmalıdır. Kiracının kastının varlığı çoğunlukla ona süre verilmesinin faydasız olduğu durumlar kapsamında da değerlendirilebilecektir. Ancak anılan şartların varlığı halinde ilişkinin devamının çekilmez olması aranmayacak ve kiraya verenin bunu ispatlaması gerekmeyecektir¹⁷⁰.

Kast, kusurun en ağır derecesi olup doktrinde doğrudan ve dolaylı olarak iki başlık altında incelenmektedir¹⁷¹. Doğrudan kast hukuka aykırı sonucu bilmek ve bunu istemektir¹⁷². Örneğin duvarların yıkılması ve kolonların kaldırılması özen borcuna aykırılıktır. Kiracının anılan faaliyetlerin borca aykırı olduğunu bilmesi ve kiralananında zarar yaratmayı arzu etmesi doğrudan kastının varlığını gösterir. Hukuka

¹⁶⁸ Feshin son çare olması (Ultima Ratio) ilkesi için bkz. **Altınok Ormancı**, s. 121; **Aydın**, Sona Erme, s. 240, 241.

¹⁶⁹ **Higi**, Art. 257f, N. 30, 74; **Guhl/Koller**, s. 429, N. 109; **Permann**, Art. 257f, N. 9; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f; N. 32-34, 40; **Heinrich**, OR 257f, N. 9; **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 7; **Wessner**, s. 203 vd.; **Altınok Ormancı**, s. 141.

¹⁷⁰ İsvBK m. 257f/IV hükmü uyarınca kiracının kiralananına kasten zarar vermesi halinde hâkimin çekilmezliğin varlığını takdirine gerek olmadığı ve bu sonucun yasada varsayıldığı yönünde bkz. **Higi**, Art. 257f, N. 74; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f; N. 39; **Wessner**, s. 208.

¹⁷¹ **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop**, s. 493; **Eren**, s. 575, 576; **Von Tuhr/Peter**, s. 427; **Oğuzman/Öz**, s. 55; **Hatemi/Gökyayla**, § 18 N. 11, 15; **Larenz**, § 20, s. 279-282; **Max Keller, Sonja Gabi-Bolliger**, Das Schweizerische Schuldrecht, mit Ausnahme der einzelnen Verträge und Außerverträlischen Haftungen gemäß Spezialgesetzen, B. II, Haftpflichtrecht, Helbing & Lichtenhahn, Basel und Frankfurt am Main 1985, s. 53; **Anton K. Schnyder**, Basler Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art. 1-529, (hrsg. Heinrich Honsell, Peter V. Nedim, Wolfgang Wiegand), 4. Aufl., Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel 2007, Art. 41, N. 5.

¹⁷² **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop**, s. 493; **Eren**, s. 575, 576; **Von Tuhr/Peter**, s. 427; **Oğuzman/Öz**, s. 55; **Larenz**, § 20, s. 280; **Keller/Gabi-Bolliger**, s. 53; **Basler/Schnyder**, Art. 41, N. 5.

aykırı sonuç arzu edilmemekle birlikte göze alınıyorsa bu halde de dolaylı (ihmalî) kast söz konusudur¹⁷³. Binanın yıkılmasını veya çatının çökmesini göze alarak kiracının kiralananın kolon ve kirişlerini kesmesi ve yıkması örneğinde dolaylı kastı bulunmaktadır. Doktrinde kiraya verenin hemen fesih hakkını kullanabilmesi için kiracının dolaylı kastının yeterli olduğu savunulmaktadır¹⁷⁴.

Kiralananın ağır zarara uğratılması ifadesi ise eşyaya ilişkin ağır hasarı karşılamaktadır. Kiracının kasıtlı davranışının kiralanan üzerindeki sonucu objektif olarak ağır hasar yaratmalıdır¹⁷⁵. Hasarın az veya orta şiddette olması yeterli değildir¹⁷⁶. Kiracının patlamaya neden olmak üzere doğalgazı açıp kiralananı terk etmesi ve bu arada durumun fark edilip vanaların kapatılması örneğinde hasar oluşmamışsa veya yangın anında müdahale ile söndürülmüşse şartlar tamamlanmış sayılmaz.

Hükümdeki şartların oluşmasında kiracının aktif ve pasif¹⁷⁷ davranışla yarattığı borca aykırılıklar etkili olabilir. Örneğin kullanım sırasında çatının nemlenmeye başladığını fark eden ve kiraya verene bildirimde bulunmak için durumun ağırlaşmasını bekleyen kiracının davranışı pasiftir¹⁷⁸. Bildirimde bulunulmasının çatının çökmesine ve binanın ağır hasar görmesine neden olmasıyla kiraya verenin hemen fesih hakkını kullanması için aranan şartlar gerçekleşmiştir. Aynı şekilde kiracının kiralananı kasten yakması veya doğalgaz ve su vanalarını açık bırakarak patlamaya neden olmasında da özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık kiracının aktif bir davranışı ile gerçekleşmiştir. Anılan durumlarda konut ve çatılı işyeri kirası kiracı

¹⁷³ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 493; Eren, s. 575, 576; Von Tuhr/Peter, s. 427; Oğuzman/Öz, s. 55; Larenz, § 20, s. 280; Keller/Gabi-Bolliger, s. 53; Basler/Schnyder, Art. 41, N. 5.

¹⁷⁴ SVIT-Kommentar, Art. 257f, N. 38; Higi, Art. 257f, N. 76; Heinrich, OR 257f, N. 9; Wessner, s. 207; Basler/Weber, Art. 257f, N. 7.

¹⁷⁵ Higi, Art. 257f, N. 74.

¹⁷⁶ Higi, Art. 257f, N. 75.

¹⁷⁷ SVIT-Kommentar, Art. 257f, N. 38; Higi, Art. 257f, N. 31; Permann, Art. 257f, N. 12; Heinrich, OR 257f, N. 2.

¹⁷⁸ Higi, Art. 257f, N. 31.

ihhtar edilmeden ve ona süre verilmeden yazılı fesih beyanı ile hemen sona erdirilebilir¹⁷⁹.

Belitmek gerekir ki hükmün amacı göz önüne alındığında kiralananın zarara uğratılması kavramı dar kalmaktadır. Kiracının kiralanan dışında ancak kullanma hakkı kapsamındaki yerlere ve ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerin malvarlığı ve kişilik haklarına kasten zarar vermesi de bu kapsamda değerlendirilmelidir¹⁸⁰. Kiracının asansör kabinine¹⁸¹, ana yapının duvarlarına, giriş ve kolanlarına veya ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerin konutuna, otomobiline veya vücut bütünlüğüne kasten ağır bir zarar vermesinde de hemen fesih hakkının varlığı kabul edilmelidir¹⁸².

Anılan hallerde kiraya veren ve ortak yaşamın paylaşıldığı kişiler açısından ilişkinin yürütülmesinin çekilmez olması aranmayacaktır¹⁸³. Hükmün, kiracının kiralanan dışındaki kullanım hakkı kapsamına giren yerlere ve ortak yaşamın paylaşıldığı kişilere karşı özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırı davranışlarını hemen fesih sebebi saymayan dar ifadesine rağmen eBK'nin yürürlüğünde Yargtay anılan durumları açıktan açığa fena kullanma kapsamında hemen fesih sebebi olarak değerlendiren bir bakış açısıyla çözüme kavuşturmuştur¹⁸⁴.

¹⁷⁹ **Higi**, Art. 257f, N. 74.

¹⁸⁰ **Higi**, Art. 257f, N. 78; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 40; **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 7; **Heinrich**, OR 257f, N. 9; **Wessner**, s. 207.

¹⁸¹ Kiracının sabotajı sonucu asansörün yanması, kiralananın ağır şekilde kirletilmesi sonucu aşırı şekilde haşere ve böcek oluşması örnekleri için bkz. **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 38.

¹⁸² **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 38, 40; **Higi**, Art. 257f, N. 78; **Heinrich**, OR 257f, N. 9 **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 7.

¹⁸³ **Higi**, Art. 257f, N. 78; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 40.

¹⁸⁴ Yrg. 6. HD, E.1995/7661, K.1995/7903, T.13.9.1995: “*Dava, açıktan açığa kötü kullanma nedeniyle kiralananın boşaltılması istemine ilişkindir. Mahkeme, davayı reddetmiş; hüküm, davacı vekili tarafından temyiz olunmuştur. Davacı vekili; davalının müvekkiline zaman zaman hakaret ettiğini, eşinin ise kiralanda içki içerek apartmanda oturan diğer kiracıları rahatsız edecek hareketler yapıp gürültü çıkartmasına ve yine davalının eşinin müvekkiline küfür edip demirle yaralamak suretiyle ona karşı müessir fiil suçunu işlediğini, bu nedenle davalının kiralananı açıktan açığa fena kullandığından bahisle tahliyesini talep etmiştir. Davalı vekili; davacının saldırgan ve küfürbaz bir kişi olduğunu, davranışlarıyla kendisini tahrik ettiğini, açıktan fena kullanma iddiasının gerçek dışı olduğunu savunmuştur. Dinlenen davacı tanıkları; davalının davacıya hakaret ettiğini, davalının eşinin de davacıyı döverek müessir fiilde bulunduğunu ve kabadayı geçindiğini açıkça ifade etmişler ve davalının eşi H. hakkında K. Sulh Ceza Mahkemesi'ne açılan kamu davası sonucu TCK.□nun 456/4, 457/1. maddeleri gereğince*

i. Süre vermenin yararsız olacağı durumlar

Türk Borçlar Kanunu m. 316/III hükmü ile kiracıya yapılacak ihtarin ve ona verilecek sürenin sonuçsuz kalacağı durumlarda da kiraya verene hemen fesih hakkı tanınmıştır¹⁸⁵. Fesih hakkının kullanılması öncesi süre vermenin yararsız olacağı durumlar, kiracının kiralananına kasten zarar vermesinden daha geniş kapsamlıdır. Bunun yanında anılan durumlarda hemen fesih hakkının varlığı için kira ilişkisinin çekilmez olması aranmayacaktır. Kiracının özen borcuna aykırılığı sürdüreceğini açıkça ifade etmesi, davranışına son verilmesinin talep edilmesi karşısında kiraya vereni veya ortak yaşamın paylaşıldığı kişileri tehdit etmesi, özensiz ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırı davranışlarına ihtar sonrası devam etmemesi fakat zaman içinde bunları yinelemesi örneklerinde süre vermenin yararsız olacağı şüphesizdir.

Uygulamada çoğunlukla aynı binada yaşayanlar arasında gürültü sebebiyle sorunlar yaşanmakta; tartışmaların ve sözlü ihtarin ardından bir süre sonra rahatsız edici davranışlar yinelenmektedir. Özellikle tek başına fesih sebebi oluşturmayan bu tür davranışlarda kiracının kiraya verenin veya ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerin birden fazla sözlü ihtarına rağmen ısrar etmesi halinde de süre vermenin yararsız olacağı sonucuna varılmalıdır. Bu örnekte kiracının davranışları tek başına değil ihtara rağmen belirli aralıklarla yinelenmesi halinde fesih sebebi olabilecektir.

mahkûmiyetine karar verildiği anlaşılmaktadır. Mahkeme olayın meydana gelmesinde, davacının tahrik edici davranışları olduğunu gerekçe göstererek davayı reddetmiştir. BK. nun 256. maddesinde de kiracının; kiralananı, kira süresince tam bir ihtimam dairesinde kullanması, komşuluk ilişkilerine riayet etmesi, kimseyi rahatsız etmemesi kuralları açıklanmıştır. Dosya kapsamına göre, davalı ve eşinin tüm davranışları kiralananı açıktan açığa kötüye kullanma olgusunu gerçekleştirdiğinden tahliye kararı verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddi usul ve yasaya aykırı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir” (www.kazancı.com-çevrimiçi).

¹⁸⁵ Kiracıya süre vermeksizin kira sözleşmesinin hemen feshi İsvBK m. 257/IV hükmü uyarınca yalnızca konut ve işyeri kiralalarında, kiracının kiralananına ağır zarar vermesi halinde mümkündür. Ancak doktrinde kiracıya süre vermenin yararsız olacağı durumlarda da kiraya verenin hemen fesih hakkı kabul edilmektedir. Konuya ilişkin olarak bkz. **Higi**, Art. 257f, N. 55; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 42; **Wessner**, s. 203; **Permann**, Art. 257f, N. 8. Kiracının devam eden davranışlarının kiralanan için doğrudan tehlike yarattığı durumlarda ihtar edilmesi ve ona süre verilmesinin yararsız olduğu yönünde bkz. BGE 54 II 185 (<http://www.servat.unibe.ch/dfr/pdf/c2054183.pdf-çevrimiçi>).

ii. Çekilmezlik

Türk Borçlar Kanunu m. 316/III hükmü kiracının özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırı davranışlarıyla ilişkinin devamını çekilmez kılması halinde verene hemen fesih hakkı tanımaktadır. İsvBK m. 257f/III hükmünde ise ihtara rağmen kiracının borca aykırı davranışını sonlandırmaması ilişkinin devamını kiraya veren veya taşınmaz kiralarda birlikte yaşayanlar ve komşular için çekilmez kılıyorsa sözleşme konut ve işyeri kiralarda kiracıya otuz gün süre tanıyarak feshedilebilmektedir¹⁸⁶. Her iki hüküm birlikte değerlendirildiğinde TBK m. 316/III'ün kiraya veren açısından daha elverişli olduğu kolaylıkla görülmektedir.

Türk Borçlar Kanunu m. 316/III'ün kira sözleşmesi genel hükümlerinden TBK m. 331 ile de bağlantısı bulunmaktadır. Bu bağlantı, her ikisinde de fesih hakkının unsurlarından ilişkinin devamının çekilmez oluşu ile kurulmaktadır. Tüm kira sözleşmelerine uygulanan TBK m. 331'de çekilmezlik, tarafların hukuk sahasında veya tamamen bunun dışında gerçekleşen önemli sebeplerden kaynaklanır (MK m. 4, TBK m. 331)¹⁸⁷. Konut ve çatılı işyeri kiralarda geçerli TBK m. 316/III hükmünde ise çekilmezlik önemli sebep niteliğindeki özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılıklara dayanır¹⁸⁸. Dolayısıyla TBK m. 316/III'de yer alan kiracının borca aykırı davranışlarına dayalı olağanüstü fesih TBK m. 331'deki önemli feshin özel uygulama alanıdır¹⁸⁹. Bu belirleme ışığında kiracının hükmün kapsamına giren davranışlarının değerlendirilmesinde öncelikle önemli sebep üzerinde durulması

¹⁸⁶ **Guhl/Koller**, s. 429, N. 109; **Higi**, Art. 257f, N. 58-60; **Permann**, Art. 257f, N. 13; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 35; **Heinrich**, OR 257f, N. 8; **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 6; **Wessner**, s. 205; **Thanei**, s. 88.

¹⁸⁷ **Altınok Ormancı**, s. 136; **Aydın**, Sona Erme, s. 201; **Tandoğan**, s. 232; **Erzurumluoğlu**, *Adi Kira*, s. 40; **Seliçi**, s. 192, 194; **Gümüş**, *Kira*, s. 269 vd.; **Aral/Ayrancı**, s. 277; **Higi**, Art. 266g, N. 29; **Permann**, Art. 266g, N. 5-8; **SVIT-Kommentar**, Art. 266g, N. 14; **Basler/Weber**, Art. 266g, N. 2, 5; **Hulliger**, s. 3-6; **Heinrich**, OR 257f, N. 3; **Gutzwiller/Vetter**, s. 701.

¹⁸⁸ Yasa koyucunun TBK m. 316/III hükmünde kiracının önemli sebep niteliğinde borca aykırılıklarını; kiralananana kasten ağır bir zarar verilmesi, ona süre vermenin yararsız olması ve davranışlarının ilişkinin devamını çekilmez kılması şeklinde belirlediği için hâkimin takdir yetkisinin kısıtlandığı yönünde bkz. **Altınok Ormancı**, s. 138.

¹⁸⁹ **Higi**, Art. 266g, N. 13, Art. 257f, N. 48, 87; **Permann**, Art. 257f, N. 14, Art. 266g, N. 2; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 34; **Basler/Weber**, Art. 266g, N. 3; **Hulliger**, s. 3; **Maag**, s. 128 vd.; **Koller**, s. 846; **Aydın**, Sona Erme, s. 243-245.

gerekir.

Çekilmezliğin dayandığı önemli sebep yasada bilinçli olarak tanımlanmamış ve hâkimin takdirine bırakmıştır. (MK m. 4, TBK m. 331)¹⁹⁰. Doktrinde ise buna dayanan taraftan borç ilişkisinin devamının belirli sürenin dolmasına veya en yakın olağan fesih dönemine kadar dürüstlük kuralına göre beklenemeyeceği olgular olarak tanımlanmaktadır¹⁹¹. Önemli sebebin varlığı için objektif ve subjektif açıdan belirli bir ağırlıkta olması aranmaktadır¹⁹². Fesih hakkının dayandığı olgu, bunu ileri süren taraf için dürüstlük kuralı uyarınca sözleşmenin devamını çekilmez kılıcak nitelikte ise objektif ağırlık şartı gerçekleşmiş kabul edilmektedir¹⁹³.

Subjektif ağırlık ise olgunun ilişkinin devamını buna dayanacak kişi bakımından çekilmez hale getirmesidir¹⁹⁴. TBK m. 316/III subjektif ağırlık unsuru kişi bakımından TBK m. 331 hükmüne göre daha geniştir. Bu halde kiracının borca aykırı davranışları karşısında taşınmazda bulunanlar ve komşular için kiracı ile birlikte ortak yaşamın devamı dürüstlük kuralı uyarınca çekilmez kabul ediliyorsa kiraya veren kira sözleşmesini hemen feshedebilecektir.

Türk Borçlar Kanunu m. 316/III'de kiracının kira ilişkisini çekilmez kılan önemli sebep niteliğindeki davranışlarının konusu kiralanan ve ortak yaşamın paylaşıldığı

¹⁹⁰ **Gauch**, Dauervertag, s. 176; **Heinrich**, OR 257f, N. 4; **Altınok Ormancı**, s. 133; **Seliçi**, s. 188; **Erzurumluoğlu**, s. 99; **Aydın**, Sona Erme, s. 184; **Gümüş**, Kira, s. 268; **Higi**, Art. 266g, N. 30; **SVIT-Kommentar**, Art. 266g, N. 10; **Permann**, Art. 266g, N. 2; **Basler/Weber**, Art. 266g, N. 5.

¹⁹¹ **Hulliger**, s. 1, 2; **Altınok Ormancı**, s. 133; **Gutzwiller/Vetter**, s. 701; **SVIT-Kommentar**, Art. 266g, N. 10; **Aydın**, Sona Erme, s. 185; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 584; **Seliçi**, s. 192; **Tandoğan**, s. 232; **Erzurumluoğlu**, s. 99; **Yavuz/Özen/Acar**, s. 258; **Gümüş**, Kira, s. 269 vd.; **Aral/Ayrancı**, s. 276; **Higi**, Art. 266g, N. 29, 31; **Basler/Weber**, Art. 266g, N. 5; **Hulliger**, s. 1.

¹⁹² **Permann**, Art. 266g, N. 4; **Heinrich**, OR 266g, N. 3. Objektif ağırlık, sebebin tek başına feshe dayanak oluşturup oluşturamayacağı açısından mutlak ve nisbî olarak ikiye ayrılmaktadır. Buna göre olgu sözleşmenin devamının çekilmez hale getirmede tek başına yeterli ise mutlak; tek başına yeterli olmamakla birlikte devam edilmesi veya başka olgularla birleşmesi gerekiyorsa nisbîdir. Konuya ilişkin olarak bkz. **Altınok Ormancı**, s. 139, 140; **Aydın**, Sona Erme, s. 194-195.

¹⁹³ **Higi**, Art. 266g, N. 11, 31; **SVIT-Kommentar**, Art. 266g, N. 14; **Altınok Ormancı**, s. 139 vd.; **Aydın**, Sona Erme, s. 191 vd.; **Tandoğan**, s. 232; **Seliçi**, s. 192; **Gümüş**, Kira, s. 268; **Aral/Ayrancı**, s. 276; **Higi**, Art. 266g, N. 29, 30, 34; **Permann**, Art. 266g, N. 4; **SVIT-Kommentar**, Art. 266g, N. 10; **Basler/Weber**, Art. 266g, N. 5; **Hulliger**, s. 3-6; **Heinrich**, OR 257f, N. 3; **Gutzwiller/Vetter**, s. 701, 704.

¹⁹⁴ **Altınok Ormancı**, s. 154 **Aydın**, Sona Erme, s. 197, 198.

kişilere karşı özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılıklardan ibarettir. Bunlara aykırılıkların ilişkinin devamını çekilmez kılması kiracının kiralanda ağır hasar yaratması, kullanılamaz hale gelmesine neden olması, sürekli nitelikli tehlike yaratması veya sözleşmede amaçlanan kullanım ve sınırlarının ağır şekilde dışına çıkması olarak ifade edilebilir. Kiracının tehlikeli maddelerle sürekli koku ve yangınlar çıkarması, uyarılara rağmen kiralana uygun olmayan elektrikli aletler kullanmasıyla tesisatın arızalanmasına ve can güvenliği riskine sebep olması, konutun kanalizasyon borularını tıkaması sonucu binanın su tesisatına ağır hasar vermesi örneklerinde özen borcuna aykırılığın ilişkinin devamını çekilmez nitelikte olduğu sonucuna varılmalıdır. Aynı şekilde market olarak kiralanan işyerini yenilik ve değişiklikler yaparak fırın olarak kullanması, kiralanda yasa dışı faaliyetlerde bulunması ve bunları birlikte yürüttüğü kimselerin de burada barınması örneklerinde sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılığın önemli sebep niteliği taşıdığını söylemek mümkündür¹⁹⁵.

Ortak yaşamın paylaşıldığı kişilere özen borcuna aykırılık; kiracının onların malvarlığı veya kişilik haklarına saldırması ile gerçekleşecektir. Kiracının kişilik haklarına aykırı davranışları her karşılaştığı komşuya sürekli hakaret etmesi, onur namus ve vücut bütünlüğüne saldırması, konuttan dışarı ağır ev eşyaları atması, tehdit etmesi, gizlice konutuna girerek hırsızlık yapması olarak örneklenebilir. Bu durumların kiracı açısından manevi nitelikli rahatsızlıklar yaratacağı ve ortak yaşam ilişkisinin devamını çekilmez kılacağı açıktır¹⁹⁶. Bunların yanı sıra kiracının borca

¹⁹⁵ Daha fazla örnek için bkz. **Higi**, Art. 257f, N. 61; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 59a-59e; **Permann**, Art. 257f, N. 11, 13, **Heinrich**, OR 257f, N. 8, 9 12.

¹⁹⁶ Daha fazla örnek için bkz. **Higi**, Art. 257f, N. 61; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 59a-59e; **Permann**, Art. 257f, N. 11, 13, **Heinrich**, OR 257f, N. 8, 9 12.Yrg. 6. HD., E.2012/18614, K.2013/1616, T. 5.2.2013: “Olayımıza gelince; davalı, taraflar arasında düzenlenen 15.4.2011 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile kiralanda kiracı olup, hakkında Manisa 4. Asliye Ceza Mahkemesi'nin 2012 /131 esas sayılı dosyası ile müşteri F.S.P.'in şikayeti üzerine Haziran 2012 ayında fuhuşa teşvik, fuhuş yaptırmak ve aracılık etmek suçlarından kamu davası açılmıştır. Bu nedene dayalı olarak da davacı, 24.8.2012 tarihinde açtığı işbu dava ile kiralananın tahliyesini talep etmiştir. 6098 sayılı TBK.nun 316/ 3 maddesinde belirtildiği üzere kiracı, kiralananı açıktan fena kullanmak suretiyle akde aykırı davranırsa kiralayan, kiracıya ihtarname tebliği gerekmeden tahliye davası açma hakkını kazanmış olur. Yasada hangi hallerin fena kullanma olduğu açıkça belirtilmemiş olmakla birlikte Yargıtay'ın kararlılık kazanmış uygulaması ile kiralanda yangın çıkartmak, kiralananı randevu evi olarak kullanmak, kumar oynatmak,

aykırılıkları onların konutlarını yakması, arabalarını çizmesi gibi malvarlıklarına zarar vermesi şeklinde de gerçekleşebilir.

Doktrin ve uygulamada¹⁹⁷, kiracının kiraya verenin bütünlük menfaatinin korunması yükümlülüğü de doğrudan özen borcu çerçevesinde ele alınmakta ve bunlara aykırılıklara da somut olayın özelliği doğrultusunda TBK m. 316/II-III hükmünün uygulanacağı savunulmaktadır. Bunlar kiracının başka şehirde yaşayan kiraya vereni tehdit etmesi, hakaret etmesi, aile üyelerinden birine saldırması, arabasını yakması şeklinde örneklenebilir. Oysa kiraya veren TBK m. 316/I hükmünde yer alan özen borcunun kişi bakımından kapsamında değildir. Kiraya verenin kişiliğine veya malvarlığına yönelen saldırılar onun ortak yaşamın paylaşıldığı kişiler arasında olması başka ifadeyle taşınmazda bulunan kimse veya komşu niteliği taşıması halinde özen borcuna aykırılık yaratır.

Buraya kadarki açıklamalarımızın ardından son olarak kira sözleşmesinin her iki tarafı açısından geçerli önemli sebeple feshe ilişkin genel nitelikli TBK m. 331 ile kiracının borca aykırı davranışları açısından özel nitelikli TBK m. 316/III'ün şartlarının birlikte bulunduğu durumlar değerlendirilecektir. Bu noktada TBK m. 316/III hükmünün, daha geniş uygulama alanına sahip TBK m. 331'de yer alan önemli sebeple feshe ilişkin düzenlemeye dayanmayı engelleyip engellemeyeceği sorusunun yanıtlanması gerekmektedir. Doktrinde bir görüş¹⁹⁸, genel nitelikli TBK m. 311 hükmünün tamamlayıcı nitelikte olduğu ve somut olayda diğer olağanüstü

kiralayan veya ailesine hakaret etmek vb. açıktan fena kullanma hallerinden sayılır. Dava konusu olayda da, davacı davalının Haziran 2012 tarihindeki fuhuşa teşvik, fuhuş yaptırmak ve aracılık etmek suçlarından dolayı hakkında kamu davası açılmasını gerekçe göstererek kiralananın tahliyesini talep etmiş olmasına göre, mahkemece uyumsuzluğun 6098 sayılı TBK.nun 316/ 3 maddesi çerçevesinde değerlendirilmesi gerekir. Çünkü davacının davada dayandığı maddi olgu ve hukuki sebep, akde aykırılığın giderilmesinin dışında kiralananın açıktan açığa fena kullanılmasına ilişkindir. Bu durumda, yukarıda açıklandığı üzere akde aykırılığın giderilmesi konusunda davalıya ihtar göndermeye gerek yoktur. Mahkemece, işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde istemin reddine karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir” (www.hukukturk.com-çevrimiçi).

¹⁹⁷ **Gümüş**, Kira, s. 159; **Hulliger**, s. 3; **Akyiğit**, s. 293; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 473. Konuya ilişkin olarak bkz. § III. B. 2. (1). İ.

¹⁹⁸ **Heinrich**, OR 266g, N. 5; **Aydın**, Sona Erme, s. 245; **Basler/Weber**, Art. 266g, N. 4; **Hulliger**, s. 3; **SVIT-Kommentar**, Art. 266g, N. 3, 4; **Higi**, Art. 266g, N. 16.

fesih sebebinin şartlarının kısmen veya tamamen gerçekleşmediği durumlarda uygulanabileceğini savunmaktadır. Buna göre özen nitelikli olağanüstü feshin şartlarının tümüyle olduğu durumlarda genel nitelikli önemli sebeple fesih imkânına başvurulmamalıdır.

Buna karşılık katıldığımız diğer bir görüş¹⁹⁹, önemli sebeple fesih imkânının diğer olağanüstü fesih hallerini tamamladığı ve şartların beraber gerçekleşmesi ihtimâlinde özel normun uygulanmasını engellemediğin, savunmaktadır. Buna göre, özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık önemli sebep niteliğini taşıyorsa kiraya veren yarışan iki sebepten TBK m. 316/III'e veya dilerse TBK m. 331'e dayanarak kira sözleşmesini feshedebilmelidir. Belirtmek gerekir ki TBK m. 316/III hükmüne dayalı olağanüstü fesih imkânı kiraya veren açısından daha avantajlıdır. Kiraya veren buna dayanırsa sözleşmeyi hemen ve tazminat ödeme riski ile karşı karşıya kalmadan feshedebilecektir. TBK m. 331 hükmüne dayanılması söz konusu ise kiraya verenin bildirim süresine uyması ve şartları olduğu takdirde feshin parasal sonuçlarına katlanması gerekecektir²⁰⁰.

d. Tarafların Kusuru

Kiracının borca aykırı davranışları çoğu zaman kusurlu olarak gerçekleşecektir. Bununla birlikte kiraya verenin TBK m. 316/II-III hükmüne dayalı olağanüstü fesih hakkının kullanması için kiracının kiralananaya kasten ağır bir zarar vermesi ihtimali dışında kusuru şart değildir²⁰¹. Burada önemli olan kiracının borca aykırı davranışları karşısında kiraya verenin malvarlığının ve ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerin korunmasıdır. Kiracının kiralananaya ve ortak yaşamın paylaşıldığı kişilere yönelen davranışları karşısında kusurunun aranması somut olayda adaletsiz durumlarda yol

¹⁹⁹ Gauch, Dauervertrag, s. 195, 196; Altınok Ormancı, s. 95, 96.

²⁰⁰ Gümüş, Kira, s. 274; Tandoğan, s. 234; Aral/Arpacı, s. 277; Aral, s. 283; Aydoğdu/Kahveci, s. 585; Higi, Art. 266g, N. 77-84; Basler/Weber, Art. 266g, N. 8-9; Permman, Art. 266g, N. 13; SVIT-Kommentar, Art. 266g, N. 20-27; Heinrich, OR 266g, N. 6; Aydın, Sona Erme, s. 257-262; Altınok Ormancı, s. 239-248; Yavuz/Özen/Acar, s. 258; Aydemir, s. 136.

²⁰¹ Aksi görüşte bkz. Akyiğit, s. 293. Önemli sebeple fesih hakkı açısından fesih beyanı muhatabının kusurunun şart olmadığı yönünde bkz. Altınok Ormancı, s. 158; Aydın, Sona Erme, s. 219.

açabilecektir. Kiracının geçirdiği rahatsızlık sonrası psikolojisinin bozulması ve konutun dışarı ağır ev eşyalarını atması, sık sık kiralananı yakmaya kalkması veya ortak yaşamın paylaşıldığı kişilere saldırması örneğinde karşı tarafın menfaati ancak onun uzaklaştırılması ve sözleşmeye son verilmesi ile sağlanacaktır (TBK m. 316/III).

Anılan durumlarda kiracının kusursuzluğuna dayanarak fesih hakkının engellenmesi kiraya veren ve ortak yaşamın paylaşıldığı kişiler açısından ilişkinin devamını çekilmez kılacaktır. Bu anlamda fesih hakkının kullanılması için kiracının kendisinden beklenen davranışı yerine getirmemesi²⁰²; borca aykırılığın oluşmasında gerekli iradeyi gösterip göstermediği değerlendirilmesi ise bundan doğan zararın gideriminde dikkate alınacaktır. Başka ifadeyle kusur feshin şartları arasında değil sorumluluğun şartları arasında irdelenmelidir (TBK m. 112, 126). Bununla birlikte kiracı, ev halkının, çalıştırdığı veya kiralananı kullanmasına rıza gösterdiği kişilerin davranışlarından sorumludur²⁰³. (TBK m. 116, MK m. 369). Anılan kişilerin kiralananın kullanımını anılan kişilerinde de dürüst ve makul bir kiracıdan beklenen özeni göstermeleri gerekir²⁰⁴.

Özen ve sözleşmeye aykırılık esasen kiracının hukuk sahasında doğduğu için bu alanda kural olarak kiraya verenin kusurunun bulunması söz konusu değildir²⁰⁵. Bununla birlikte kiralananın veya ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerin içinde bulunduğu durum kiracıdan değil de kiraya verenin kusurundan veya ona yüklenebilen bir sebepten kaynaklanıyorsa olağanüstü fesih hakkı bulunmamalıdır. Somut olayda hem kiraya verenin hem kiracının kusurunun bulunduğu durumlarla karşılaşılabilir. Kiracının geç yerine getirdiği bildirim sonucu kiralanda artan

²⁰² Özenin borçlar hukukunda, hem kusur türlerinden ihmâli hem sözleşmeye ve hukuka aykırılığı belirlemedeki fonksiyonu ve konuya ilişkin ayıntılı bilgi için bkz. **Gümüş**, Özen, s. 57 vd.; **Grieder**, s. 959-967; **Oswald**, s. 43 vd.; **Braun**, s. 127 vd.; **Başpınar**, Özen, s. 140; **Weber**, s. 51-57.

²⁰³ **Heinrich**, OR 257f, N. 6; **Permman**, Art. 257f, N. 11; **Higi**, Art. 257f, N. 26, 27; **Aydemir**, s.106; **Wessner**, s. 129, 130; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 55-58; **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 3.

²⁰⁴ **Permman**, Art. 257f, N. 11.

²⁰⁵ Önemli sebeple fesih hakkı açısından fesih beyanında bulunan tarafın kusurlu olmaması gerektiği yönünde bkz. **Tandoğan**, s. 232; **Gümüş**, Kira, s. 268; **SVIT-Kommentar**, Art. 266g, N. 10; **Heinrich**, OR 257f, N. 3; **Higi**, Art. 266g, N. 36; **Hulliger**, s. 2.

hasarın giderimi sırasında kiraya verenin gönderdiği tecrübesiz ve bilgisiz ustaların doğalgaz tesisatında patlamaya neden olması örneğinde sonuç her iki tarafın fillerinin ve onlara yüklenebilecek nedenlerin bir araya gelmesi ile oluşmuştur. Böyle bir durumda kiraya verenin olağanüstü fesih hakkını kullanabilmesi patlama ile onun davranışı arasında nedensellik bağı bulunmaması ve kusurunun kiracıya oranla daha hafif olmasını gerektirir²⁰⁶.

3. Fesih Hakkının Kullanılması ve Sonuçları

Borçlar Kanunu m. 316/III hükmünde, kiralanana kasten ağır bir zarar verilmesi, aykırılıkların giderilmesi için süre vermenin yararsız olması ve durumun çekilmezliği halinde kiraya verenin sözleşmeyi yazılı bir bildirimle hemen feshedebileceği düzenlenmiştir²⁰⁷. Hükümde yer alan hemen ifadesi hakkın kullanılmasında uyulması gereken süreyi değil kiracının ihtarı ve ona süre verilmesi gerekmeksizin feshin beyan edilebileceğini anlatmaktadır²⁰⁸. Çünkü anılan aykırılıklar başka şartların varlığı aranmaksızın tek başına sözleşmenin hemen feshine neden olacak ağırlıkta önemli sebeplerden oluşmaktadır.

Kiraya verenin hemen fesih sebeplerine dayalı olarak hakkını kullanması için gereken süre somut olayın özellikleri doğrultusunda objektif olarak belirlenmelidir (MK m. 2). Buna göre olağanüstü feshin şartlarının oluşmasıyla beyan arasındaki süre dürüstlük kuralı uyarınca kiraya verenin hakkından vazgeçtiği yönünde bir sonuç çıkarılmasına izin vermeyecek nitelikte olmalıdır²⁰⁹. Somut olayın özelliği doğrultusunda belirlenecek bu uygun süre kiraya verene düşünme fırsatı

²⁰⁶ Önemli sebeple fesih hakkı sahibi açısından bkz. **Altınok Ormancı**, s. 158-160; **Aydın**, Sona Erme, s. s. 219, 220.

²⁰⁷ TBK m. 316/III hükmünün şartları tamamlandığında kiraya verenin olağanüstü fesih hakkını yasal sürenin sona ermesinden itibaren hemen kullanmak zorunda olduğu yönünde bkz. **Gümüş**, Kira, s. 306. Fesih hakkının otuz güne ulaşmayan bir sürede kullanılması halinde hemen beyan edildiğinin kabul edilmesi gerektiği yönünde bkz. **Akyiğit**, s. 295.

²⁰⁸ **Akyiğit**, s. 295.

²⁰⁹ **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 47; **Higi**, Art.257f, N. 63. Konuya ilişkin değerlendirmeler için bkz. **Topuz/Canbolat**, Kira Sözleşmesinin İçeriği, s. 9-10; **Akyiğit**, s. 293.

verecektir²¹⁰. Çünkü kiralananın niteliğine ve kullanım amacına bağlı olarak feshin ekonomik sonuçlarının boyutu değişebilecektir. Zehirli atık oluşturan bir fabrikanın çevreye verdiği zarara dayalı fesih ile kiracının gürültü çıkarmasına dayalı feshin kapsadığı olguların, aykırılığın ve kiralananın niteliği bakımından aynı sonuçları yaratmayacağı bu nedenle somut olayda uygun sürenin belirlenmesinde göz önüne alınmaları gerektiği açıktır.

Fesih hakkı, kural olarak sahibinin irade beyanında bulunması ile kullanılır; beyan muhataba varmakla sonuç doğurur ve şekle bağlı değildir²¹¹. Kiraya verenin TBK m. 316/III uyarınca olağanüstü fesih hakkını kullanmasının geçerliği beyanın yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır (TBK m. 348)²¹². Yazılı bildirim zorunluluğu sadece ihtarin yapılmasına gerek olmayan haller bakımından açıkça öngörülmüş durumdadır. Borca aykırılıkların kiraya verene hemen fesih hakkı sağlayacak nitelikte olmadığı durumlarda kiraya veren kiracıyı ihtar etmek ve ona süre vermek zorundadır (TBK m. 316/II). Daha önce belirttiğimiz üzere konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıya ihtarin geçerliği yazılı şeklin yanında aykırılıklara devam edilmesinin sözleşmenin feshi ile sonuçlanacağı beyanını içermesini gerektirir²¹³. Kiracının fesih iradesi içeren ihtar karşısında aykırı davranışlarına devam etmesi kira sözleşmesinin kiraya verenin yazılı fesih beyanı olmaksızın sürenin dolmasıyla aranmaksızın sona ermesine neden olacaktır²¹⁴.

Olağanüstü feshin şartlarının oluşması sonrası hakkın geçerli şekilde kullanılması ve yazılı bildirim kiracıya ulaşması ile kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erecektir. Sona ermeyle kiracının kiralananı geri verme borcu doğacaktır²¹⁵. Fesih hakkının kullanılması ve geri verme borcunun doğmasına rağmen kiracının konut ve

²¹⁰ Altınok Ormancı, s. 156.

²¹¹ Altınok Ormancı, s. 173, 212; Eren, s. 1259; Züst, s. 255; Öz, s. 26; Lachat/Stoll, s. 200, N. 6.1; Aydın, Sona Erme, s. s. 256.

²¹² Gümüş, Kira, s. 305, 306; Aral/Ayrancı, s. 274; Akyiğit, s. 295; Aydemir, s. 106; Aydoğdu/Kahveci, s. 473; Yavuz/Özen/Acar, s. 223.

²¹³ Süre tayininin ve fesih tehdidinin ihtarin şeklinin kapsamında olduğu yönünde bkz. Gümüş, Kira, s. 300, 301; Akyiğit, s. 113; 294.

²¹⁴ Doğan, s. 264.

²¹⁵ Doğan, s. 264; Burcuoğlu, İade, s. 661; Aydın, Sona Erme, s. 257; SVIT-Kommentar, Art. 257f, N. 50; Higi, Art.257f, N. 83; Wessner, s. 208.

çatılı işyerini boşaltmamakta direnmesi ile sıklıkla karşılaşılmaktadır. Bunun üzerine kiraya veren geri vermenin sağlanması amacıyla dava açmak zorunda kalmaktadır²¹⁶. Anılan dava, kiralananın iadesine yönelik bir davadır. Kararın kira sözleşmesinin sona ermesinde etkisi dava yolu ile sona ermeden farklı olarak kurucu değil açıklayıcıdır²¹⁷.

Feshin hüküm ve sonuçlarını doğurması ile sözleşme süresinden önce sona ermektedir. Bu durumda kiraya veren kiralananı yeniden kiraya vermesi için gereken uygun süre içinde olumlu zarar niteliğindeki kira bedeli kaybını kiracıdan talep edebilir (TBK m. 112, 126)²¹⁸. Yeni kiracının bulunması halinde olumlu zarar, bu kira sözleşmesinin başlangıcına kadar geçen süredeki kira kaybını karşılayacaktır. Yeni kiracının henüz bulunmadığı dönemde olumlu zararın kapsamında aynı nitelikte bir kiralananın kiraya verilebileceği uygun süre esas alınmalıdır (TBK m. 325)²¹⁹.

Bunun dışında kiraya veren kiralananın özensiz kullanımı sonucu oluşan zararının giderimini de talep edebilecektir²²⁰. Belirtmek gerekir ki özensiz kullanımdan doğan

²¹⁶ Fesih hakkı kullanılmasına rağmen kiralananı geri vermeyen kiracıya karşı açılacak davanın yasal dayanağının TBK m. 334 hükmü olduğu yönünde bkz. **Burcuoğlu**, İade, s. 662.

²¹⁷ **Burcuoğlu**, İade, s. 659; **Doğan**, s. 264. Kararın feshin tespiti niteliğinde olacağı yönünde bkz. **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 210; **Arpacı**, Kira Hukuku, s. 105.

²¹⁸ **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 11; **Higi**, Art. 257f, N. 83, 88; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 31; **Gümüş**, Kira, s. 306; **Wessner**, s. 214.

²¹⁹ **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 31; **Wessner**, s. 214.

²²⁰ **Heinrich**, OR 257f, N. 7; **Wessner**, s. 213; **Gümüş**, Kira, s. 236. Uygulamada özensiz kullanıma dayanan tazminat, hor kullanma olarak ifade edilmektedir. Yrg. 6. HD, E.2005/5900, K.2005/7751, T.19.7.2005: “Uyuşmazlık davalı kiracının kiralanda hor kullanma nedeniyle meydana getirdiği hasar ve yapılan değişiklik nedeniyle eski hale getirme bedelinin tahsiline ilişkindir. B.K.’nun 266. maddesi hükmü uyarınca davalı kiracı kiralananı teslim aldığı şekilde geri vermekle yükümlüdür. Kiracının bu sorumluluğu kira sözleşmesinden doğan bir sorumluluk olduğundan olayda B.K.’nun 125. maddesinde öngörülen on (10) yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerekir. Kiralananın hor kullanılmasından kaynaklanan ve eski hale getirilmesini içeren tazminat hakkı tahliye ile istenebilir hale gelir ve on yıllık zamanaşımı süresinin başlangıcına esas alınır. Kiralananların tahliyesine ilişkin kararların icra marifetiyle infazı 7.4.2003 tarihinde sağlanarak teslim edildiğine göre davanın açıldığı 31.3.2004 tarihine nazaran zamanaşımı süresi dolmamaktadır. Bu durumda işin esasını incelenerek bir karar verilmesi gerekirken, olayda uygulanma olanağı bulunmayan haksız fiile ilişkin B.K.’nun 60. maddesinde düzenlenen zamanaşımına dayanılarak davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir” (www.kazancı.com-çevrimiçi). Tazminatı aynı şekilde hor kullanma olarak isimlendiren görüş için bkz. **Aydemir**, s. 254-256.

zararın talep edilmesi doğrudan feshin sonucu olmayıp kira sözleşmesi devam ederken de söz konusu olabilir (TBK m. 112, 318).

Doktrinde bir görüş, TBK m. 316/I hükmünün, yasa kaynaklı üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşmeye varlık verdiğini ve ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerin sözleşmeye aykırılığa dayanarak kiracıdan uğradıkları zararın giderimini talep edebileceğini savunmaktadır²²¹. Kanımızca, konut ve çatılı işyeri kirasında kullanım zorunlu olarak çevreyi etkileyeceğinden TBK m. 316/I ile nisbîlik ilkesi aşılmış; kiracıya taraf sıfatı bulunmayan kişilere karşı saygılı olma borcu yüklenmiştir. Hükmün bunun ötesinde bir etkisi bulunmamaktadır.

C. ÖZEN ve SÖZLEŞMEYE UYGUN KULLAMA BORCU ile BAĞLANTILI OLMAYAN YAN BORÇLAR ve AYKIRILIĞIN SONUÇLARI

1. Genel Olarak

Kiracının özen ve kiralananı sözleşmeye uygun kullanma ile bağlantılı olmayan yan borçları²²², kiralananın yeni kiralama, satış için gezilmesine²²³ ve yenilik veya değişiklik faaliyetlerine katlanma borçlarıdır (TBK m. 319/II, m. 320/I)²²⁴. Her iki borç da kiracının kiralananındaki fiilî hâkimiyetine müdâhale niteliğinde kullanım hakkı sınırlamasıdır. Bunlara uyulmaması kullanım yetkisini aşma anlamındadır. Özen ve sözleşmeye uygun kullanma ve bununla bağlantılı diğer yan borçlarda da durum farklı değildir. Onlar da birer kullanım hakkı sınırlaması olup aykırılık

²²¹ Aydoğdu/Kahveci, s. 472.

²²² Katlanma borçlarının tamamını ayırım yapmadan özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcu kapsamında değerlendirilen görüş için bkz. Wessner, s. 171, N. 40, 41.

²²³ Anlan borcu, özen kapsamında inceleyen görüş için bkz. Zevkliler/Gökyayla, s. 239.

²²⁴ Katlanma borçlarına aykırılığın istisnâî olarak haklı sebeple feshe neden olacağı yönünde bkz. Gümüş, Kira, s. 176; Basler/Weber, Art. 257h, N. 4. Ayıbın, zararın giderilmesi ve önlenmesi borcunun özen borcu kapsamında olduğu yönünde, bkz. Zogg, s. 100; Sprenger, s. 81; Botschaft, s. 1411.

halinde kullanım yetkisi aşılmış olur. Farklılık bağlantılı olmayan yan borçların, özen ve sözleşmeye uygun kullanma ile ortak amaca yönelmemesinden kaynaklanır.

Özen ve sözleşmeye uygun kullanmada amaç kiralananın normal kullanımından kaynaklanan aşınma ve eksilmeler dışında kira sözleşmenin kurulduğu sıradaki durumunun ve ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerin korunmasıdır²²⁵. Diğer yan borçlarla arasındaki bağlantıyı bu ortak amaç sağlamaktadır²²⁶. Koruma, kiracının kullanım sırasındaki davranışlarının kiraya verenin malvarlığında eksilmeye neden olmaması ile sınırlıdır. Bunun ötesinde daha yüksek bedelle kiracı ve alıcı bulunması veya kiralananın hali hazır durumunun iyileştirilmesi ile kiraya verenin malvarlığının artırılmasına katlanma amaç dâhilinde değildir.

Kiracının kiralananın yeniden kiralama ve satış için gezilmesine veya yenilik ve değişiklik faaliyetlerine katlanma borcuna uymaması kiraya verenin iyi bir alıcı veya yüksek kira bedelinden mahrum kalmasına neden olabilecek veya kiralananın iyileştirilmesiyle muhtemel değer artışını engelleyebilecektir. Başka deyişle anılan katlanma borçlarına aykırı davranışların sonuçları, kiralananın varlığını veya ekonomik değerini tehlikeye düşürmemektedir. Bu sonuç kiraya verenin malvarlığındaki eksilmeye değil artışa engel olma anlamına gelmektedir.

2. Sonuçları

Yukarıda yaptığımız açıklamalar doğrultusunda kiracının yeniden kiralama veya satış için kiralananın gezilmesine veya yenilik ve değişiklik faaliyetlerine katlanma

²²⁵ **Zihlmann**, s. 56; **Brunner**, s. 371; **Higi**, Art. 257f, N. 9; **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 7; **Basler/Weber**, Art. 257f, N. 1; **Heinrich**, OR 257f, N. 5; **Wessner**, s. 138-141; **Guhl/Koller**, s. 428, N. 106; **Mamük**, s. 413; **Aydemir**, s. 103-105; **Gümüş**, Kira, s. 158.

²²⁶ **Guhl/Koller**, s. 428, N. 107; **Higi**, Art. 257g, N. 8; Art. 259, N. 7; Art. 257f, N. 9, 20, 23; **SVIT-Kommentar**, Art. 257g, N. 5, Art. 257f, N. 20, 23, Art. 259, N. 16; **Züst**, s. 62, 73; **David**, s. 68; **Wessner**, s. 134, 138; **Botschaft**, s. 1411, 1429; **Permann**, Art. 257g, N. 7; **Straub**, s. 108, N. 408.

borcu, özen ve sözleşmeye uygun kullanma ile bağlantılı değildir²²⁷. Bu nedenle bunlara aykırı davranışlar TBK m. 316/II-III kapsamında fesih sebebi olarak değerlendirilmeyecektir. Bu noktada aykırılıklar karşısında kiraya verenin TBK m. 316/II-III hükmü dışında başka bir olağanüstü fesih imkânından yararlanıp yararlanamayacağı sorusu ile karşılaşmaktadır. Bu sorunun yanıtında konut ve çatılı işyeri kiralalarında sona erme sebeplerinde geçerli sınırlı sayı ilkesi göz önünde bulundurulmalıdır²²⁸. Çözüm, TBK'nin genel hükümlerinde tüm sözleşmeler için geçerli genel hükümler ve kira sözleşmesine ilişkin genel ve özel düzenlemeleri arasında aranacaktır. Açıklamalarımız kira sözleşmesinin sona erme sebeplerinde özelden genele doğru bir değerlendirme yapılarak sürdürülecektir.

Konut ve çatılı işyeri kirasının sona ermesine ilişkin hükümlerde anılan borçlara aykırılık karşısında kiraya verene sözleşmeyi sona erdirmesine imkân tanıyan bir düzenleme bulunmamaktadır. Kira sözleşmesi genel hükümleri arasında ise akla tamamlayıcı ve genel nitelikli²²⁹ önemli sebeple feshi düzenleyen TBK m. 331 gelmektedir. Hüküm uyarınca, tarafların borca aykırı davranışlarının yanı sıra onların tamamen dışında veya hukuk sahasında gerçekleşen olgular ilişkinin devamını çekilmez kılacak derecede ağır olduğunda fesih sebebi olabilecektir. Tartışma konumuz ise kiracının anılan borçlara aykırılıklarının kapsamda değerlendirilip değerlendirilmeyeceğine ilişkindir.

Kanımızca yasa koyucu konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının kullanıma ilişkin borçlarına aykırılıklarını ancak özen ve sözleşmeye uygun kullanma ile bağlantılı olduğunda sona erme sebebi olarak kabul etmiştir (TBK m. 316/II-III). Anılan aykırılıkların önemli sebep niteliği taşıdığı halleri de özel olarak TBK m. 316/III

²²⁷ Doktrin ve yargı kararlarında kiracının kira sözleşmesine ilişkin hükümlerde yaptırımını özel olarak düzenlenmeyen borca aykırı davranışlarının hangilerininin TBK m. 316/II-III kapsamında değerlendirileceği konusunda yerleşik bir uygulama veya görüş birliği bulunmamaktadır. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **SVIT-Kommentar**, Art. 257f, N. 9; **Koller**, s. 845 vd.; **Spirig**, s. 8 vd.; **Maag**, s. 127 vd.; **Wessner**, s. 196 vd.; **Tschudi**, s. 116; **Lachat/Stoll**, s. 316, N. 3.2.5.

²²⁸ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 297, 298; **Gümüş**, Kira, s. 319; **Gümüş**, s. 405; **Aral/Ayrancı**, s. 279; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 592; **Akyiğit**, s. 173.

²²⁹ **Heinrich**, OR 266g, N. 5; **Aydın**, Sona Erme, s. 245; **Basler/Weber**, Art. 266g, N. 4; **Hulliger**, s. 3; **SVIT-Kommentar**, Art. 266g, N. 3, 4; **Higi**, Art. 266g, N. 16.

hükmü ile düzenlemiştir. Başka deyişle konut ve çatılı işyeri kirasında, özen ve sözleşmeye uygun kullanma borcu ve onunla bağlantılı diğer yan borçlara aykırılık dışındaki diğer durumlarda kira ilişkisinin çekilmezliği kabul edilmemiştir. Belirtmek gerekir ki burada ifade edilenler yalnızca yapma ve yapmama şeklinde bir davranışı gerektiren yan borçlardır. Ödemeye ifa edilecek borçlar kapsam dışındadır.

Gerçekten de kira bedeli karşılığında kiralanan üzerindeki fiili tasarruf yetkisini kendi iradesiyle sınırlayan kiraya verenin daha yüksek kira bedeli veya iyi bir alıcıyı kaçırmaması ve yenilik ve değişiklik faaliyetleri ile malvarlığındaki muhtemel artıştan mahrum kalması halinde kira ilişkisinin devamının çekilmez olacağı kabulü zordur. Kaldı ki katıldığımız görüş uyarınca²³⁰ konut ve çatılı işyeri kiracısının, kiralananın yeniden kiralama amacıyla gezilip görülmesine katlanma borcu, yazılı şekilde fesih bildirimini yapılmasıyla mümkündür. Fesih bildirimini ile son erme arasında geçen sürede kiralananın gezilmesinin engellenmesinin ilişkinin devamının çekilmezliği açısından objektif ağırlığa sahip olduğu ileri sürülemezdir.

Yenilik ve değişikliklere katlanma açısından da aynı sonuç geçerlidir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiralananın yürütülecek faaliyetlere katlanmama ancak ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerin ve kiralananın korunması ve onun varlığının devamı için zorunlu olduğu ölçüde sözleşmenin sona erdirilmesine neden olabilmektedir²³¹. Bunlar da ayıbın, zararın giderilmesi ve önlenmesine ilişkin faaliyetlerdir. Çünkü bu durumda katlanma özen borcunun gerektirdiği somut bir davranış niteliği kazanmaktadır. Bunun dışındaki kira sözleşmesi ancak TBK m. 350/b. 2 uyarınca, kiralananın, yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi amacını taşıyan faaliyetler söz konusu olduğunda dava yolu ile sona erecektir. TBK m. 320/I kapsamındaki yenilik ve değişiklik ise TBK m. 350/b. 2

²³⁰ Gümüş, Kira, s. 174.

²³¹ SVIT-Kommentar, Art. 257h, N. 8; Lachat/Stoll, s. 88, N. 3.2; Portner, s. 51; Higi, Art. 257h, N. 17; Zihlmann, s. 59; Heinrich, OR 257h, N. 3; Botschaft, s. 1430; Gümüş, Kira, s. 172, 173; Botschaft, s. 1430; Yavuz/Özen/Acar, s. 221; Çabri, Ayıp, s. 207, 208; Aydoğdu/Kahveci, s. 475.

hükümündeki faaliyetler kadar kapsamlı ve sözleşmesinin feshini gerektirecek nitelikte değildir²³².

Son olarak anılan borçlara aykırılıkların TBK'nin genel hükümleri uyarınca sona ermeye sebep olup olamayacağını değerlendirmek gerekir. Bu noktada sözleşmenin borca aykırı davranışa dayalı olarak taraflardan birinin irade beyanı ile sona erdirilmesi imkânı olan karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüt akla gelmektedir. Ancak buna dayanarak sözleşmenin sona erdirilebilmesi için asli borçların hiç veya zamanında yerine getirilmemiş olması gerekir²³³. Sonuçlarını değerlendirdiğimiz durumlar ise kiracının yan borçlarına aykırılığıdır. Bu nedenle anılan durumlarda genel hükümlere dayalı olarak sona erme de söz konusu olmayacaktır.

Özetle kiracının yeniden kiralama, satış için kiralananın gezilmesine veya yenilik ve değişiklik faaliyetlerine katlanmaması halinde kira sözleşmesinin sona erdirilmesi mümkün değildir. Bununla birlikte kiracının bunlara katlanacağını bildirip sürekli olarak belirlenen gün ve saatte konuta veya işyerine girişi engellemesi, salt kiraya vereni zarar uğratmak için yanıltıcı davranışlarda bulunması, girişe izin vermesine rağmen kiralananın gezilmesi sırasında müşterileri aldatması, yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin yürütülmesini önlemesi, bunları yürüten kişileri tehdit etmesi veya onların araç ve gereçlerine zarar vermesi halinde somut olayda ilişkinin çekilmezliği tartışılabilecektir. Ancak dikkat edilirse anılan hallerde salt katlanma borcuna aykırılık değil kiracının kiraya verende yarattığı güvene aykırı davranışları da söz konusu olmaktadır. Bu açıklamalardan sonra, kiracının kiralananın yeni kiralama ve satış için gezilmesine ve yenilik ve değişiklik faaliyetlerine katlanma borcuna aykırılığı karşısında kiraya verenin hangi hukuki imkânlardan yararlanabileceği sorusu yanıtlanmalıdır. Bunun için borca aykırılığın genel hükümler doğrultusunda sonuçları belirlenmelidir.

²³² Aydoğdu/Kahveci, s. 477, 478; Yavuz/Özen/Acar, s. 243.

²³³ Oğuzman/Öz, s. 507; Eren, s. 1110.

Türk Borçlar Kanununun m. 112-126 hükümlerini kapsayan “İkinci Ayrımı” “*Borçların İfa Edilmemesinin Sonuçları*” başlığını taşımaktadır. TBK m. 112 hükmü uyarınca, “*Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür*”. Buna göre borcun ifa edilmemesi, hiç veya gereği gibi ifa etmeme olarak iki şekilde düzenlemiştir. Borcun hiç ifa edilmemesi, ifa mümkün olduğu halde ifa edilmemesini veya ifanın borçlunun kusuru ile imkânsız olduğu halleri; gereği gibi ifa etmeme ise, ifanın kararlaştırılan edime uygun olmadığı veya aslı edim dışındaki yükümlülüklerin ihlâl edilmesini kapsamaktadır²³⁴. Belirtmek gerekir ki ifa mümkün olduğu sürece alacaklının bundan vazgeçip yerine tazminat istemesi ancak yasada düzenlenen durumlarda söz konusu olabilir (TBK m. 117-126)²³⁵. Dolayısıyla alacaklının elindeki tek imkân aynen ifanın talep edilmesidir²³⁶. Borç imkânsız ise ifanın anlamı yoktur, şartların oluşması halinde yalnızca bundan kaynaklanan zararın giderimi istenebilir²³⁷.

Yukarıdaki bilgiler ışığında kiracının yapmama nitelikli katlanma borçlarına aykırılığının sonuçları değerlendirilmelidir. Belirtmek gerekir ki bu konuda görüş birliği bulunmamaktadır. Doktrinde bir görüş, yapmama borçlarına aykırılığın imkânsızlık yarattığını ve aynen ifanın mümkün olmadığını²³⁸; diğer bir görüş ise alacaklının menfaati bulunması ve ifanın mümkün olması halinde yapmama borçlarına aykırılık halinde de aynen ifa talebinin ileri sürüleceğini savunmaktadır²³⁹. Konunun ayrıntılı şekilde tartışılması çalışmamızın kapsamını aşmaktadır. Bu nedenle kiracının anılan borçlarına aykırılıklarına ilişkin uygulamada benimsenen çözümleri üzerinde durulacaktır.

²³⁴ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 850; Oğuzman/Öz, s. 373-375; Eren, s. 1027, 1028.

²³⁵ Oğuzman/Öz, s. 374, 417; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 920.

²³⁶ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 920; Oğuzman/Öz, s. 374, 417.

²³⁷ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 853; Oğuzman/Öz, s. 374.

²³⁸ Oğuzman/Öz, s. 375.

²³⁹ Dural, s. 19 vd.; Tandoğan, Mes’uliyet, s. 407. Alacaklının yapma ve yapmama borçlarında da aynen ifaya zorlanabileceği yönünde bkz. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 921.

Kiralananın gezilmesine ilişkin uyuşmazlıklar, buna ilişkin gün ve saat belirlenmesi ile çözümlenmektedir²⁴⁰. Bu talebin dayanağı alacaklının TBK m. 113/III hükmü doğrultusunda borca aykırı durumun kaldırılmasını isteme yetkisidir; buna uyulmasına ilişkin karar icra dairesi aracılığıyla borçluya tebliğ edilir (İİK m. 30/III)²⁴¹. Borçlu karara rağmen borca aykırılığında direnirse İİK m. 343 uyarınca bir aydan üç aya kadar hapis cezasına mahkûm edilebilecektir. Ancak hapis cezasının alacaklının ifayı elde etmesi bakımından bir işlevi yoktur²⁴². Bu durumda anılan yaptırımın yapmama borcunun cebri icrası değil borçlu üzerinde bir baskı aracı olmaktan öteye gitmediği savunulmaktadır²⁴³. Kiraya veren açısından da aynı sonuç geçerli olup kiracının belirlenen gün ve saate uymaması halinde bundan doğan zararın giderimini talep edebilecektir (TBK m. 113/II).

Yenilik ve değişiklik faaliyetlerine katlanma borcuna aykırılıklarda da yukarıdaki açıklamalar geçerlidir. Bunun yanı sıra uygulamada kiralanandaki ayıp ve zararın giderilmesi veya önlenmesinin objektif olarak gerektiği ve kullanımın mümkün olmadığı durumlarda açılan geçici tahliye davalarının burada söz konusu olup olmayacağı tartışılabilir²⁴⁴. Kanımızca geçici tahliyenin kiralanandaki ayıp ve

²⁴⁰ Yrg. 6. HD, E.1995/994, K.95/1184, T.6.2.1995: “Olayda kullanmaya ilişkin bir aykırılık olgusu iddia edilmiş değildir. Sözleşme uyarınca, kiracının kiralananın satılması halinde kiralananı göstereceği şartına muhalefet etmesi akde aykırılık olarak kabul edilemez. Bu durumda davanın reddine karar vermek gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi usûl ve yasaya aykırı görüldüğünden hükmün bozulması icap etmiştir” (www.hukukturk.com-çevrimiçi). Yrg. 13. HD, E.2005/3892, K.2005/9620, T.06.06.2005: “Davalının, davacıya ait dairede kiracı olarak bulunduğu kuşkusuzdur. Kiracı, kiralananı satın almak ya da kendisi çıktıktan sonra kiralamak isteyenlerin görmesine ve gezmesine izin vermekle yükümlüdür. Ancak bu yapılırken kiracıya en uygun zaman seçilmeli, bu bağlamda kiracının çıkarları hakkaniyete uygun olarak gözönünde bulundurulmalıdır. Bu itibarla kiracıya yüklenecek bu yükümlülüğün tarafların yararları ve hakkaniyete uygun olarak saptanması zorunludur. Mahkemece değinilen bu yön gözetilerek uzman bilirkişi marifetiyle mahallinde inceleme yapılarak, kiralananın niteliği, bulunduğu mevkii, dairenin satılabilme süresine etkili sosyal, ekonomik koşullar, diğer özel ve genel faktörler ile tarafların çıkarları değerlendirilerek hakkaniyete uygun denge kurulmak suretiyle satışın yapılabileceği muhtemel, makul ve münasip bir süre ile, ayrıca bu süre içinde de hangi gün ve saatlerde kiralananın gösterilmesine izin verilmesinin uygun olacağı tesbit edilerek hasıl olacak sonuca uygun bir karar verilmesi gerekirken eksik incelemeyle yazılı şekilde hüküm tesisi usûl ve yasaya aykırıdır. Bozmayı gerektirir” (www.hukukturk.com-çevrimiçi).

²⁴¹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 923, 924; Oğuzman/Öz, s. 424, 425; Eren, s. 1032, 1033.

²⁴² Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 923, 924; Oğuzman/Öz, s. 424, 425; Eren, s. 1032, 1033.

²⁴³ Oğuzman/Öz, s. 424, 425; Eren, s. 1032, 1033.

²⁴⁴ Çabri, Ayıp, s. 213; Aydemir, s. 183; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 202; Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, s. 71; Erzurumluoğlu, Adı Kira, s. 29; Tandoğan, s. 151.

zararın giderilmesi veya önlenmesinin objektif olarak gerektirdiği durumlarda sınırlı olması ve TBK m. 320/I hükmünde anılan borcun şartları arasında kiracı açısından katlanılabilir olmasının aranması karşısında yenilik ve değişiklik faaliyetlerinde söz konusu olması zor görünmektedir²⁴⁵.

²⁴⁵ Aksi görüşte bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 480.

SONUÇ

- TBK'nin yürürlüğü ile doktrinde kira sözleşmesine ilişkin ikili yasal düzenleme anlayışının sona erdiği belirtilse de kanımızca bu sistem şekli anlamda sona ermiştir. Bunun dışında maddî anlamda konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerde ağırlıklı olarak GKHK'nin etkisi hissedilmekte ve bu tip kira sözleşmelerine uygulanacak özel yasal rejim TBK'nin içinde varlığını sürdürmektedir.
- Türk Borçlar Kanunu m. 339 hükmünün ifadesi doğrultusunda konut ve çatılı işyeri kavramı yalnızca taşınmazlarla sınırlı değildir. Çünkü konut veya işyeri nitelenmesi kiralananın taraflarca veya niteliği itibariyle belirlenen kullanım amacına dayanmaktadır. GKHK'nin aksine TBK'de bu ayrım taşınmaz nitelikli konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgülenmemiştir.
- Türk Borçlar Kanunu m. 339 uyarınca konut ve çatılı işyerinin nitelenmesinde, barınma ve ticarî veya meslekî bir faaliyetin sürdürülmesine yönelik kullanım amacı esas alınmaktadır. Kanımızca günümüz ekonomik koşulları doğrultusunda özellikle işyeri kiralaları açısından taşınmaz-taşınır eşya ayrımı yapılması yerindedir. Ancak çatılı-çatısız ayrımı yapılması için aynı düşünce geçerli değildir. Çünkü kiracının korunması düşüncesine dayalı hükümlerin uygulama alanının belirlenmesinde kiralananın fizikî özelliklerinin dikkate alınması birbiriyle bağdaşmamaktadır.
- Türk Borçlar Kanunu m. 339 hükmünde düzenlenen birlikte kullanıma bırakılan eşya, kiralanan ile fonksiyonel bağlılığı olan, bütünleyici parça ve eklentiye de kapsayan ancak onlardan bağımsız bir anlam taşıyan borçlar hukukuna özgü bir kavramdır. Bunun yanında niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz ile konut ve çatılı işyeri kavramının farklı anlamlar taşımaktadır. Hükümde ve gerekçede tanımlanmayan ancak yazlık, pansiyon gibi örneklerle anlatılan niteliği

gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz ancak belirli dönemlerde kullanılabilen, konut ve çatılı işyeri gibi sürekli kullanıma elverişli olmayan mekânlar olarak ele alınmıştır. Bu noktada geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz niteliğinde olmayan konut ve çatılı işyeri kiralarına da TBK m. 339-356 arasındaki hükümlerin uygulanmasını kabul etmek gerekecektir.

- Konumuz, kiracının aslî edim yükümlülüğü dışındaki borçlarının tümü değil; kiracının kullanım hakkının sınırlarını oluşturan ödeme dışında yapma ve yapmama şeklinde bir davranışla ifa edeceği yan borçları olduğu için açıklamalarımıza yalnızca bu kapsamda devam edilecektir. Kullanım hakkının sınırları iki grup olarak incelenmiştir. İlk grup, kiracının ödeme dışındaki yan borçlarıdır. Bunlar, “*Kiracının borçları*” başlığı ile TBK m. 316–319 arasında; sözleşmeye uygun kullanma ve özen (TBK m. 316/I), olağan kullanım için gereken temizlik ve bakımı yapma (TBK m. 317), ayıpları bildirme (TBK m. 318), ayıpların giderilmesine, zararın önlenmesine ve kiralananın gezilmesine katlanma (TBK m. 319/I-II) olarak yasada yerini almıştır. “*Özel Durumlar*” başlığı altında da kiracının yenilik ve değişikliklere katlanma borcu düzenlenmiştir (TBK m. 320/I). İkinci grup ise yan borç olmayıp; kiracının kullanma yetkisi kapsamında yer almayan belirli hukukî işlem ve fiillere ilişkin düzenlemelerdir (TBK m. 321/I, 322/II, 323/I). Bunlar sözleşmeden, yasadan veya kiralananın niteliğinden kaynaklanabilir.
- Türk Borçlar Kanunu m. 316/I uyarınca kiracı ortak yaşamın paylaşıldığı kişilere ve kiralananına özen gösterme ve onu sözleşmeye uygun kullanma borcu altındadır. Sözleşmeye uygun kullanma ve özen borcu arasındaki farklılık, kiracının kiralananı kullanırken yetkilerini aşmaması gereken unsurlarda kendini gösterir. TBK m. 316/I’de yer alan “*sözleşmeye uygun kullanma*” ifadesi, kira sözleşmesine özgü olup, kararlaştırılan veya kiralananın niteliği doğrultusunda belirlenen kullanma amacına uyulması ve kullanıma ilişkin diğer sınırlamaların aşılmaması anlamındadır. Bu nedenle edimin zaman, miktar, konu, nitelik

bakımından borca uygun olması anlamında “*sözleşmeye uygun ifa*” gibi genel bir kavram değildir. Kiracının her türlü borca aykırılığı değil, kullanım amacına ve kullanıma ilişkin diğer sınırlamalara uymaması, TBK m. 316/I’de yer alan sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık oluşturur. Özen borcu ise kiralanan ve kullanım sebebiyle doğrudan veya dolaylı sosyal temas kurulan kişilere karşı olan davranışlarına ölçü getiren genel bir düzenlemedir.

- Tüm kira sözleşmeleri açısından, kiracının özen borcunun ortak konusu, kiralananıdır. Kiralanan ile ilişkin özen borcu, kiralananın varlığının korunması ve devamlılığının sağlanması için kiracının olumlu ve olumsuz davranışlarını gerektirir. Bu doğrultuda, olağan kullanımı aşan, kiralananın varlığını ve devamlılığını tehlikeye düşüren davranışları yasaklar. Kiracıya, kiralananın varlığının korunması, devamlılığı ve değerinin düşmemesi için gereken bakım ve koruma ödevi; bunun dışında kalan eş deyişle kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları ve zarar tehlikesini de kiraya verene bildirme yükümlülüğü yükler.
- Türk Borçlar Kanunu m. 316/I ile özen borcunun kapsamına, kiralananın kullanılması ile doğrudan veya dolaylı olarak sosyal temas kurulan; ortak yaşamın paylaşıldığı kişiler de alınmıştır. Konut ve çatılı işyeri kirasının niteliği gereği kiracı onun bulunduğu yerdeki ortak yaşama dâhil olmakta veya ortak yaşam dışındaki kişileri de kullanımı ile etkileyebilmektedir. Bu nedenle kiracıya komşulara ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlara saygı gösterme borcu yüklenmiştir. Kiracı, kiralananın kullanımı sırasında, taşınmazda oturanlar ile komşuların, kişilik ve malvarlığı haklarını gözetmek ve onlara rahatsızlık verecek davranışlardan kaçınmak zorundadır. Kiracının konut ve çatılı işyerini kullanırken sergilediği davranışları, ortak yaşam kurallarına uymadığı ve kullanım etkisi altındaki kişilerin hakları ile bağdaşmadığı ölçüde özen borcuna aykırıdır. Komşular ve taşınmazda oturanlar arasında, kanımızca, kiracının kullanım hakkının kapsamındaki yerlerde bulunup bulunmama bakımından fark vardır.

Kiralananın taşınmazda oturanlar, kullanım hakkının kapsamındaki yerlerde; komşular ise dışındaki yerlerde bulunur.

- Çalışmamızda TBK m. 316/II-III uyarınca, kiraya verene tanınan olağanüstü fesih imkânının, kiracının özen ve kiralananı sözleşmeye uygun kullanma ve bununla bağlantılı yan borçlarına aykırı davranışları halinde de uygulama alanı bulacağı kabul edilmiştir. Kiracının TBK m. 316/I hükümde yer alan özen borcu, kiracının kiralananı kullanırken gerçekleştireceği davranışlarını kiralananın varlığının ve birlikte yaşamın paylaşıldığı kimselerin korunması ortak amacı ile sınırlamaktadır. Bunun yanında sözleşmeye uygun kullanma başlığı altında kullanım amacına ve kullanıma ilişkin diğer sınırlamalara uymayan davranışlar, TBK'nin diğer hükümleri ile bağlantı kurularak değerlendirilmiştir.
- Kiracının TBK m. 316/I'de ifadesini bulan kiralanan ve birlikte yaşamın paylaşıldığı kimselere özen gösterme borcu ile bağlantılı borçları, aybın ve zararın giderilmesi veya önlenmesine yönelik zorunlu çalışmalara (TBK m. 319/I) ve kiralananın bakımı için zorunlu olduğu ölçüde gezilmesine katlanma (TBK m. 319/II), kiralananın olağan bakım ve temizliğin sağlama (TBK m. 317), kiracının kiralanda kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene bildirme (TBK m. 318) borçları olarak belirlenmiştir.
- Özen borcuna aykırılığın kapsamının belirlenmesinde uygulamadan ayrıldığımız bir nokta bulunmaktadır. Kanımızca kiraya verenin bütünlük menfaati kapsamında yer alan malvarlığı ve kişivarlığı değerlerini gözetme yükümlüğü, TBK m. 316/I'de yer alan özen borcu kapsamında değildir. Kiracının anılan yükümlülüğü, kiraya verenin edim menfaati dışında kalan diğer mal ve kişivarlığı değerlerinin muhtemel bir zarardan korunmasına hizmet ederler. Bunlar, koruma yükümlülükleri olarak adlandırılmaktadır. Kiracının özen borcu ise konu bakımından kiralanan ve kullanımın etkisi altındaki kişilerle sınırlıdır. Bu kişiler komşular ve konut ve çatılı işyerinin bulunduğu taşınmazda yaşayanlardan

oluşmaktadır. Kiraya veren ancak anılan kişiler arasında bulunduğu, başka deyişle ortak yaşamın bir parçası olduğu takdirde bu kapsamda değerlendirilebilir.

- Kiracının sözleşmeye uygun kullanma borcunun kapsamında değerlendirdiğimiz kullanım hakkı sınırlamaları yan borç niteliğinde olmayıp kiracının kullanma yetkisi dışında kalan hukukî fiil ve işlemlerden ibarettir. Anılan sınırlamaların sözleşmeye uygun kullanma borcu kapsamında değerlendirilmesi için kiralanana ve kullanıma yönelik olmaları gereklidir. Bunlar sözleşmeden, yasadan veya kiralananın niteliğinden kaynaklanabilir. Kiracının kiralananı kullanma hakkının yasal sınırlamalarına uymaması, yetkisini aşması anlamında olup, kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık oluşturacaktır.
- Kiracının özen ve kiralananı sözleşmeye uygun kullanma ile bağlantılı olmayan yan borçları, kiralananın yeni kiralama, satış için gezilmesine ve yenilik veya değişiklik faaliyetlerine katlanma borçları olarak belirlenmiştir (TBK m. 319/II, m. 320/I). Ancak bağlantılı olmayan yan borçlar, özen ve sözleşmeye uygun kullanma ile ortak amaca yönelmemektedir. Özen ve sözleşmeye uygun kullanmada amaç kiralananın normal kullanımından kaynaklanan aşınma ve eksilmeler dışında kira sözleşmenin kurulduğu sıradaki durumunun ve ortak yaşamın paylaşıldığı kişilerin korunmasıdır. Diğer yan borçlarla arasındaki bağlantıyı bu ortak amaç sağlamaktadır. Koruma, kiracının kullanım sırasındaki davranışlarının kiraya verenin malvarlığında eksilmeye neden olmaması ile sınırlıdır. Kiracının kiralananın yeniden kiralama ve satış için gezilmesine veya yenilik ve değişiklik faaliyetlerine katlanma borcuna uymaması kiraya verenin iyi bir alıcı veya yüksek kira bedelinden mahrum kalmasına neden olabilecek veya kiralananın iyileştirilmesiyle muhtemel değer artışını engelleyebilecektir. Başka deyişle anılan katlanma borçlarına aykırı davranışların sonuçları, kiralananın varlığını veya ekonomik değerini tehlikeye düşürmemektedir. Bu sonuç kiraya verenin malvarlığındaki eksilmeye değil artışa engel olma anlamına gelmektedir.

Dolayısıyla özen ve sözleşmeye uygun kullanma ile diğer yan borçlar arasında bağlantıyı kuran ortak amaç anılan katlanma borçlarında söz konusu değildir.

- Bağlantılı olmayan yan borçlara aykırılık halinde TBK m. 316/II-III uyarınca olağanüstü fesih hakkının kullanılması söz konusu olmayacaktır. Bununla birlikte kira sözleşmesi hükümlerinde ve TBK'nin genel hükümlerinde anılan borçlara aykırılık halinde kiraya verene sözleşmeyi tek taraflı irade beyanı ile sona erdirme imkânı tanıyan bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu halde kiraya verenin kiracıdan TBK m. 113/III hükmü ile tanınan borca aykırı durumun kaldırılmasını isteme yetkisi bulunmaktadır Buna uyulması konusundaki karar icra dairesi aracılığıyla kiracıya tebliğ edilir (İİK m. 30/III). Kiracının karara rağmen borca aykırılığında direnmesi halinde İİK m. 343 uyarınca bir aydan üç aya kadar hapis cezasına mahkûm edilebilmesi söz konusudur. Kiracının belirlenen gün ve saate uymaması halinde kiraya veren bundan doğan zararın giderimini talep edebilecektir (TBK m. 113/II).

KAYNAKÇA

Acar, Faruk	:	“Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum, LHD , C. 3, S. 34, Y. 2005/Ekim (3685-3691)
	:	“5711 Sayılı Yasa ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununun Göre Kat Malikinın Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu”, e-AHESBD , S. 72, Y. 2008 (http://www.e-akademi.org/makaleler/facar-2.htm)
	:	“Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence ”, BAÜKHD , C. 9, S. 103-104, Y. 2013 (163-170) (<i>Güvence</i>)
	:	Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-312), Beta Yayınevi, İstanbul 2013 (<i>Şerh</i>)
Aday, Nejat	:	Özel Hukukta Yüklenti Kavramı ve Sonuçları , Beta Yayınevi, İstanbul 2000
Akıncı, Şahin	:	“İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, AÜHFD , C. 57, S.3, Y. 2008 (33-50)
Akipek, G., Jale	:	“Gayrimenkul Malikinın

		Mes'uliyetinin Kavram ve Mahiyeti", AÜHFD , C. 11, S. 1-2, Y. 1954 (<i>Mesuliyet</i>) (333-370)
	:	"Üst Hakkı Kavramı, Muhtevası ve Mahiyeti", Prof. Dr. H.C. Oğuzoğlu'na Armağan , Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No: 303, Sevinç Matbaası, Ankara 1972 (25-69)
	:	Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar), İkinci Kitap Mülkiyet , 2. B., Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No: 329, Sevinç Matbaası, Ankara 1973 (<i>Mülkiyet</i>)
Akkanat, Halil	:	"Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi", Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Tebliğler – Makaleler , (der. Murat M. İnceoğlu), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2012 (261-273)
Aksoy Dursun, Sanem	:	Eşya Kavramı , On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2012.
	:	"Taşkınlıklar Karşısında Kiracının Hakları ve Sorumlulukları", BATİDER , C. XXVIII, S. 2, Haziran 2012 (<i>Taşkınlık</i>) (231-253)
Aksu, Mustafa	:	"Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi'nin intifa konusu taşınmazın intifa hakkı sahibi tarafından kiraya verilmesi ve daha sonra intifa hakkının sona ermesi

	durumunda kira sözleşmesinin hukukî akıbetine ilişkin 3.7.2003 tarihli kararının değerlendirilmesi” AHESBD , S. 34, Y. 2004/Aralık (http://www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm)
Akyiğit, Ercan	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi , Seçkin Yayınevi, 2012
Altaş, Hüseyin	: Hasılat ve Şirket Kirası, (BK m. 270 – 298) , Yetkin Yayınları, Ankara 2009
	: “Kira Parası Artışlarının Sınırlanması”, AÜHFD , C. 49, S. 1-4, Y. 2000 (<i>Kira Parası</i>), (97-116)
	: Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi , Yetkin Yayınları, Ankara 1998
Altınok Ormancı, Pınar	: Sürekli Sözleşmelerin Hakkı Sebep Feshi , Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011
	: “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları”, İTİCÜSBD , S. 24, Y. 12, 2013/2 (<i>Kiralananın El Değiştirmesi</i>), (125-142)
Aral, Fahrettin	: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri , Yetkin Yayınları, Ankara 2010
	: Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa , Yetkin Yayınları, Ankara 2011

Aral, Fahrettin / Ayrancı, Hasan		6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri , Genişletilmiş 9. B., Yetkin Yayınları, Ankara 2012
Arkan Serim, Azra	:	Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları , Beşir Kitabevi, İstanbul 2010
Arpacı, Abdülkadir	:	Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim , Bedir Yayınevi, İstanbul 1984 (<i>Yönetim</i>)
	:	“Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum, LHD , C. 3, S. 34, Y. 2005/Ekim, s. 3678 vd. (<i>Sempozyum</i>) (3677-3682)
	:	“Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tâbi Kılınması Doğru mudur?” YÜHFD , C. V, S. II, Y. 2008 (3-7)
	:	Kira Hukuku ve Uygulaması , Temel Yayınları, İstanbul 2002 (<i>Kira Hukuku ve Uygulaması</i>)
Atabekoğlu, Fatma	:	“Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, BAÜHFKHD , C. 9, S. 103-104, Y. 2013 (171-182)
Atamer, Yeşim	:	“Revize Edilmiş Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirme ve

		Teklifler”, HPD , S. 6, Y. 2006 (8-36)
Ayanoğlu Moralı, Ahu	:	“Konut ve atılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi”, BAÜHFHHD , C. 9, S. 103-104, Y. 2013 (108-131)
Aybay, Aydın / Hatemi Hüseyin	:	Eşya Hukuku , Gözden Geçirilmiş 3. B., Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012
Aybay, Aydın / Sanal, Nezih	:	Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu , Beta Yayınevi, İstanbul 2010
Aybay, Aydın	:	İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kirası ve Kiracıların Korunması Sorunu , Fakülteler Matbaası, İstanbul 1975
Aydemir, Efrail	:	Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku , Seçkin Yayınevi, 2012
Aydın, Gülşah Sinem	:	“6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Karşılaştırmalı Olarak Hasılat (Ürün) Kirasının Sona Ermesi” MÜHFHAD , C. 18, S. 1, Y. 2012 (431-466)
	:	Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333) , On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013 (<i>Sona Erme</i>)
Aydoğdu, Murat	:	“Konut ve atılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK m. 342)”, DEÜHFD , C. 14, S. 1, Y. 2012 (Basım Yılı 2013) (1-53)

Aydoğdu, Murat / Kahveci, Nalan	:	Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Güzönüne Alınarak Şema ve Tablolarla Açıklamalı Özel Borç İlişkileri Ders Kitabı , İleri Kitabevi, İzmir 2013
Ayrancı, Hasan	:	Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri) , Yetkin Yayınları, Ankara 2003
Aysal, Mustafa		“Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”, BAÜKHD , C. 9, S. 103-104, Y. 2013, (183-191)
Barlas, Nami		Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar , Kazancı Yayınları No: 105, İstanbul 1992
Basler Kommentar		Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art. 1-529 , (hrsg. Heinrich Honsell, Peter V. Nedim, Wolfgang Wiegand), 4. Aufl., Helbing Lichterhahn Verlag, Basel 2007, (<i>Basler/İşleyen Yazar</i>)
Baş, Ece	:	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina ve Yapı Eserlerinden Sorumluluk , On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2001
Başaran, Ece	:	“Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?”, TAHD , S. 38, Y. 4, 2009/Ekim

		(55-69)
Başpınar, Veysel	:	“Hukuk Tekniği Açısından Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi”, Prof. Dr. Ali Naim İnan’a Armağan , Seçkin Yayıncılık, Ankara 2009 (215-237)
	:	Vekilin (Avukatın, Hekimin, Mimarın, Bankanın) Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu , Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 2. B., Yetkin Yayınları, Ankara 2004 (<i>Özen</i>)
Baysal, Başak	:	“Kanunların Zaman Açısından Yürürlüğü”, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan , Seçkin Yayıncılık, Ankara 2004 (<i>Armağan</i>) (475-503)
	:	“Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü”, İÜHFİM , C. LXX, S. 1, Y. 2012 (221-244)
Becker, Hermann	:	İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, Borçlar Hukuku, II. Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri, Madde: 184-551 , (çev. Dr. A. Suat Dura), Verlag von Stämpfli & Cie, 1934
Belen, Herdem	:	“Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca, Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler”, İBD , C. 87, S. 3, Y. 2013 (106-137)
Bieger, Alain	:	Die Mangelrüge im Vertragsrecht ,

		Arbeiten aus dem Juristischen Seminar der Universität Freiburg Schweiz 283, (hrsg. Peter Gauch) Schultess, Zürich 2009
Bisang, Raymond	:	“Fragen im Zusammenhang mit gemischten Verträgen mit mietrechtlichem Einschlag”, mp 2010, (235-256)
Botschaft	:	Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts (27.03.1985)
Braun, Johann	:	“Leistung und Sorgfalt”, AcP , Bd. 205, H. 1, 2005, (127-158)
Brunner, Max	:	Mietrecht , 2. Aufl., E. Löpfe – Benz Verlag, Rorschach 1938
Bucher, Eugen	:	Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil. , 3. Aufl., Schultess Polygraphischer Verlag, 1988 (<i>BT</i>)
	:	Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil ohne Deliktsrecht. , 2. Aufl. Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich 1988
Burcuoğlu, Halûk	:	“Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan , Beta Yayınevi, İstanbul 2008 (<i>Armağan</i>) (17-46)
	:	“Hukukta Uyarılama - Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövize Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde”,

		MHAD , C. 20, Y. 1996, (59-91)
	:	Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi , İstanbul 1993 (<i>Tahliye</i>)
	:	“Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”, YÜED , C. I, C.8, Özel Sayı, Y. 2013, (İade) (657-673)
Buz, Vedat	:	Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme , Yetkin Yayınları, Ankara 1998
Calamo, Christian	:	Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnräumen , St. Galler Studien zum Privat-, Handels- und Wirtschaftsrecht Bd: 38, (hrsg. Carl Baudenbacher, Jean N. Druey, Johannes Köndgen, Alfred Koller, Christian J. Schatz-Meier, Yvo Scwander), Paul Hapt Verlag, Bern, Stuttgart, Wien 1994
Cansel, Erol	:	İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hâsılât Kirası , Desen Matbaası, Ankara 1953
Çabri, Sezer	:	6098 Sayılı Türk Borçlar

		Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara 2013 (<i>Ayıp</i>)
	:	Konut Finansmanı Sözleşmeleri, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2010
	:	“Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynî Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, MÜHFHAD , C. 18, S. 3, Y. 2012 (<i>El Değiştirme</i>) (163-200)
Çörtoğlu, İ., Sahir	:	Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları (MK m. 661), Ankara İktisadi ve Ticarî İlimler Akademisi Yayınları No: 202, Olgaç Matbaası, Ankara 1982 (<i>Komşuluk</i>)
	:	Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılması (Kavram-Unsurlar-Uygulama Alanı), Dayınlarlı Hukuk Yayınları, Ankara 1988
David, Eugen	:	“Rechte und Pflichten der Parteien bei Mängeln der Mietsache”, in Das Neue Mietrecht , (hrsg. Yvo Hangartner), Veröffentlichungen des Schweizerischen Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St Gallen, Bd 33, St Gallen 1991 (47-92)

Develioğlu M., Hüseyin	:	“Hâsılat Kirası Sözleşmesinden Doğan Uyuşmazlıklara Uygulanacak Hükümler”, Erdoğan Teziç’e Armağan , Galatasaray Üniversitesi Yayınları Armağan Serisi No: 5, İstanbul 2007 (931-948)
Doğan, Murat	:	“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanuna Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Sempozyum No: III, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, MÜHFHAD , Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, İstanbul 2011 (<i>Armağan</i>) (501-519)
	:	“Âdi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, AÜEHFD , C. VIII, S. 1-2, Y. 2004 (<i>Geri Verme</i>) (443-476).
	:	Konut ve Çatılı İşyerlerine İlişkin Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi , Adalet Yayınevi, Ankara 2011
Duksch, Petra	:	Präjudizienbuch OR , (hrsg. Peter Gauch, Viktor Aepli, Hubert Stöckli) Schultess Juristische Medien AG, Zürich, Basel, Genf 2009
Dural, Mustafa	:	“Akitten Doğan Yapmama Borçları”, MHAD , S. 6, Y.4 (7-22)
Dural, Mustafa / Sarı, Suat	:	Türk Özel Hukuku, Temel

		Kavramlar ve Medenî Kanunun Başlangıç Hükümleri, C. I, 8. B., Filiz Kitabevi, İstanbul 2012
Dural, Mustafa / Öğüz, Tufan		Türk Özel Hukuku, Kişiler Hukuku, C. II, 12. B., Filiz Kitabevi, İstanbul 2012
Eisenschmidt, Norbert	:	“Gebrauchsrechte des Mieters”, in Festschrift für Johannes Bärmann und Hermann Weitnauer (hrsg. Wolf-Rüdiger Bub, Eckhart Pick, Maria Hauger, Friedrich Schmidt, Werner Merle, Hanns Seuss), C.H. Beck’sche Verlagsbuchhandlung, München 1990 (217-232)
Erçin, Ferhat	:	“(Büyük Ticaret Merkezlerinin İçinde Bulunan Koridor, Sahanlık, Merdivan Altı ve Benzeri Bölümlerde Kiraya Verilen Yerlerin Tahliye Davalarında) Musakkaflık Kavramının Etkisi ve 6570 Sayılı Yasanın Uygulanma Zorunluluğu”, İBD , C. 82, S. 1, Y. 2008 (59-78)
Erel, Şafak	:	Eşyaya Bağlı Borç , Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No: 40, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1982.
Eren, Fikret	:	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14 B., Beta Yayınevi, Ankara 2012

Erman, Hasan	:	“Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra İflas Kanunu 135/2’nin Değerlendirilmesi”, İÜHM , C. 50, S. 1-4, Y. 1984, (363-383)
Erten, M., Ali	:	Türk Borçlar Hukukuna Göre Bina ve İnşa Eseri Sorumluluğu (BK md. 58) , Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 2000
Erzurumluoğlu, Erzan	:	Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri) , 2. B., Yetkin Yayınları, Ankara 2012
	:	Türk Hukukunda Adî Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi , Ankara 1973 (<i>Âdi Kira</i>)
Esener, Turhan / Güven, Kudret	:	Eşya Hukuku , Genişletilmiş 5. B., Yetkin Yayınları, Ankara 2012
Feyzioğlu, F. Necmettin	:	Borçlar Hukuku, Akdın Muhtelif Nevileri, (Özel Borç İlişkileri) , C. I, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. B., İstanbul 1980
Gauch, Peter	:	“Mängelhaftung des Mieters und Mangelhafte Mietsache-Einige Gedanken zum Neuen Mietrecht”, ZBJV , 1992/128 (189-197)
	:	System der Beendigung von Dauerverträgen , Freiburg, 1968, (<i>Dauervertrag</i>)
Gauch, Peter / Schlupe, R., Walter /	:	Schweizerisches Obligationenrecht

Schmid, Jörg / Emmenegger, Susan		Allgemeiner Teil, Bd. I , 9. Aufl. Schulthess, Zürich-Basel-Genf 2008, (<i>Gauch/Schluep/Schmid</i>)
Gauch, Peter / Schluep, R., Walter / Schmid, Jörg / Emmenegger, Susan	:	Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, ohne ausservertragliches Haftpflichtrecht, Bd. II , 9. Aufl. Schulthess, Zürich-Basel-Genf 2008 (<i>Gauch/Schluep/Emmenegger</i>)
Giger, Hans	:	Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Obligationenrecht, Bd. I, Die Miete, Grundsatzanalyse, Vorbemerkungen und Art. 253-255 OR , 3. Aufl., Stämpfli Verlag AG, Bern 2013
Goetschel, F., Antoine / Bolliger, Gieri	:	“Auswirkungen der neuen Rechtsstellung von Tieren auf das Mietrecht”, mp 2003 (91-110)
Gökyayla, Emre	:	“Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, BAÜHFKD , C. 9, S. 103-104, Y. 2013 (18-51)
	:	“Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”, YÜED , C. II, C.8, Özel Sayı, Y. 2013 (<i>Uygulama Alanı</i>) (1203-1251)
Grieder, Thomas	:	“Die Unsorgfältige Unsorgfalt, Ein

	: Beitrag zur Abgrenzungsproblematik zwischen Vertragswidrigkeit und Verschulden”, AJP/PJA 8/2002 (959-967)
Guhl, Theo / Koller, Alfred / Schneyder, K., Anton / Druey, N. Jean	: Das Schweizerische Obligationenrecht mit Einschluss des Handels- und Wertpapierrechts , 9. Aufl., Schulthess Juristische Medien AG, Zürich 2000 (<i>Guhl/Koller</i>)
Gutzwiller, S. Roman / Vetter, Meinrad	: “Voraussetzungen Rechtsfolgen der ausserordentlichen Beendigung von Dauerschuldverhältnissen”, AJP/PJA 2010 (699-714)
Gümüş, M. Alper	: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İsimsiz Sözleşmeler Teorisi, Satım, Trampa, Bağışlama, Adî Kira, Ariyet, Karz, C. 1 , Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008 (<i>Adî Kira</i>)
	: Türk Medenî Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler , Seçkin Yayınevi, Ankara 2003
	: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İsimsiz Sözleşmeler Teorisi/Satış/Mal Değişimi/Bağışlama/Kira/Kullanım Öduncü/Tüketim Öduncü, C. I , Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012
	: Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi , (TBK m. 299 – 356), 04.07.2012 ve

	6353 Sayılı Kanun'a Göre Güncellenmiş 2. B., Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012 (<i>Kira</i>)
	: Türk İsviçre Borçlar Hukukunda Vekilin Özen Borcu , Beta Yayınevi, İstanbul 2001 (<i>Özen</i>)
	: “6098 Sayılı Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler”, BAÜHFKHD , C. 9, S. 103-104, Y. 2013 (<i>Yan Gider</i>) (7-17)
Günel, M., Cahit	: Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi , İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2010
Gürzumar, O., Berat	: Türk Medeni Hukukunda Üst Hakkı, Kamu Malı Taşınmazlar Üzerindeki Üst Hakkı ve Yap-İşlet-Devret Modeli Dahil (Uygulamada Sözleşme Örnekleri ile Birlikte) , Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Kısmen Genişletilmiş 2. B., Beta Yayınevi, İstanbul 2001
Hadzimanovic, Natasa	: Auslegung und Ergänzung von Verträgen-Vertragliche Nebenpflichten im englischen und schweizerischen Recht , Schulthess Juristische Medien AG, 2006
Hatemi, Hüseyin	İntikal (Geçiş) Dönemi Hukuku ,

		(Zaman yönünden yürürlük hukuku) , Vedat Kitapçılık, İstanbul 2004 (<i>İntikal</i>)
		Medeni Hukuka Giriş , Gözden Geçirilmiş 6. B., Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012
Hatemi, Hüseyin / Kalkan Oğuztürk, Burcu	:	Kişiler Hukuku (Gerçek Kişiler-Tüzel Kişiler) , Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013
Hatemi, Hüseyin / Gökyayla, Emre		Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 2. B. , Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012
Hatemi, Hüseyin / Serozan, Rona / Arpacı, Abdülkadır	:	Borçlar Hukuku Özel Hükümler , Filiz Kitabevi, İstanbul 1992
Havutçu Akdemir, Ayşe	:	Devre Mülk Hakkı , Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, İzmir 1987
Heinrich, Peter	:	Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Achter Titel: Die Miete , (hrsg. Marc Amstutz, Peter Breitschmid, Andreas Furrer, Daniel Girsberger, Claire Huguenin, Markus Müller-Chen, Vito Roberto, Alexandra Ruma-Jungo, Anton K. Schnyder), Schulthess Verlag Zürich 2007
Hediger, Bruno	:	“Entwicklungen im Mietrecht”, SJZ 2012/108 (317-324)
Higi, Peter	:	Kommentar zum Schweizerischen Zivilrecht, V. Bd., Das Obligationenrecht, Teilb. V/2b, Die Miete, Art. 253–265, Lf. 1, 3. Aufl. , (hrgs. Peter Gauch), Schulthess

		Polygraphischer Verlag, Zürich 1994
	:	Kommentar zum Schweizerischen Zivilrecht, V. Bd., Das Obligationenrecht, Teilb. V/2b., Die Miete, Art. 266–268b, Lf. 2, 4. Aufl., (hrsg. Peter Gauch, Jörg Schmid), Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich 1995
Honsell, Heinrich	:	Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 8. ergänzte und verbesserte Aufl., Stämpfli Verlag AG, Bern 2006
Huguenin, Claire	:	Obligationenrecht, Besonderer Teil, (unter Mitarbeit von Micheal Brunner, Carole Gehrler, Gion Giger, Micheal Isler, Reto Jenny, Claudia Kaczynski-Coninx, Alain Thiébaud, Raphael Weiss), 3. Überarbeitete Aufl., Schulthess, Zürich Basel Genf 2008
Hulliger, Urban	:	“Kündigung aus wichtigen Gründen, Überblick über Lehre und Rechtsprechung”, MRA 1/11, (1-9)
Hürlimann Kaup, Bettina	:	Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht, Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft (LBR), (hrsg. Jörg Schmid im Auftrag der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Luzern, Bd. 34,

		Schulthess, Zürich Basel Genf 2008
İnceoğlu, M., Murat	:	“Kira Sözlşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Tebliğler–Makaleler , (der. Murat M. İnceoğlu), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2012 (<i>Kurulma-Yenilenme</i>) (245, 260)
	:	“Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK m. 346)”, Prof. Dr. Belgin Erdoğmuş’a Armağan , (der. Murat M. İnceoğlu), Der Yayınları, İstanbul 2011 (671-688)
	:	“Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, BAÜHFKHD , C. 9, S. 103-104, Y. 2013 (<i>Ayıp</i>) (52-89)
	:	“Kira Sözlşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler”, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu, Makaleler, Tebliğler, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Hukuk Fakültesi , Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013 (<i>Yenilikler</i>) (173-212)
İnceoğlu, M., Murat / Baş, Ece	:	“Borçlar Kanunu Uyarınca, Kira Parasının Belirlenmesi”, Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan , Filiz Kitabevi, İstanbul 2011 (523-548)
	:	“Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu”,

		BATİDER , C. XXVII Sa. 1'den Ayrı Bası (<i>Depozito</i>) (111-154)
	:	“Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı”, İÜHF M, C. LXX, S. 2, Y. 2012 (<i>Bağlantılı Sözleşme</i>) (165-182)
İpek, Eyüp	:	“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, TBB , S. 102, Y. 2012 (59-92)
Kahveci, Nalan	:	Alt Kira ve Kiralananın Devri , Güncel Yayınevi, İzmir 2005
Karabağ Bulut, Nil	:	Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme , On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2009
Karadeniz Çelebican, Özcan	:	Roma Eşya Hukuku , Yeni Medeni Kanun'a Uyarlanmış 2. B., Ankara 2005
Keller, Max / Schöbi, Keller	:	Allgemeine Lehren des Vertragsrechts , Bd I, 3. Aufl., Helbing & Lichtenhahn, Basel und Frankfurt am Main 1988
Keller, Max / Gabi-Bolliger, Sonja	:	Das Schweizerische Schuldrecht, mit Ausnahme der einzelnen Verträge und Außerverträlischen Haftungen gemäß Spezialgesetzen, B. II, Haftpflichtrecht , Helbing & Lichtenhahn, Basel und Frankfurt am Main 1985

Kılıçoğlu, M., Ahmet	:	Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler, Rapor, TBB Yayınları:140, Ankara 2008
Kocayusufpaşaoğlu, Necip / Hatemi, Hüseyin / Serozan, Rona / Arpacı, Abdülkadir	:	Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, C. 1, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4. B., İstanbul 2008 (<i>Giriş</i>)
	:	Borçlar Hukuku, Genel Bölüm, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, C. III, Gözden geçirilip genişletilmiş 4. bs., Filiz Kitabevi, İstanbul 2006 (<i>İfa Engelleri</i>)
Koller, Alfred	:	“Ausserordentliche Kündigung der Wohnungs- und Geschäftsmiete wegen vertragswidrigen Verhaltens des Mieters”, AJP/PJA , 7/2010 (845-853)
Köprülü, Bülent / Kaneti, Selim	:	Sınırlı Aynî Haklar, Genişletilmiş ve Yenilenmiş 2. B. Fakülteler Matbaası, İstanbul 1982-1983
Kötz, Hein	:	Vertragsrecht, Mohr Siebeck, Tübingen 2009
Kramer, A. Ernst / Schmidlin, Bruno	:	Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Obligationenrecht, Bd. VI., 1. Abt., Allgemeine Bestimmungen, 1. Teilb., Allgemeine Einleitung in das schweizerische Obligationenrecht und Kommentar zu Art. 1-18 OR,

		Verlag Stämpfli & Cie AG, Bern 1986 (<i>BernK/Kramer</i>)
Kuntalp, Erden	:	Karışık Muhtevah Akit , Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları: 291, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1971
Kuntalp, Erden / Barlas, Nami / Ayanoglu Morali, Ahi / Cavuşoglu Işintan, Pelin/ İpek, Mehtap / Yaşar, Mert / Koç, Sedef	:	Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler , Galatasaray Üniversitesi Yayınları, 1. B., İstanbul 2005 (<i>İşleyen Yazar, Tasarı</i>)
Kunz, Tobias / Zucker, Armin	:	“Kleiner Unterhalt als Mieterpflicht – Inhalt und Schranken”, mp 2009 (1-11)
Kürşat, Zekeriya	:	“Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Aynî Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan , C. II, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009 (1177-1188)
	:	Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi , Arıkan Yayınevi, İstanbul 2008
Lachat, David / Stoll, Daniel	:	Das Neue Mietrecht für die Praxis , Schweizerischer Mietverband, Deutschschweiz, 1. Aufl., Zürich 1991
Larenz, Karl	:	Lehrbuch des Schuldrechts, Besonderer Teil, 2. Bd., 1. Hb. , 13. völlig neubearbeitete Aufl., C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München 1986 (<i>BT</i>)
	:	Lerhrbuch des Schuldrechts ,

		Allgemeiner Teil, Bd. I, 14. Neubearbeitete Aufl., C.H. Beck'sche Verlags Buchhandlung, München 1987
Larenz, Karl / Wolf Manfred	:	Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts , 9. Aufl., C. H. Beck Verlag, München 2004
Maag, Andreas	:	“Die Bundesgerichtspraxis zur ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257f OR bei Vertragsverletzungen”, MRA 4/06 (127-137)
Mamük, Damla	:	“Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ile Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi” ABD , S. 1, Y. 2013 (409-453)
Merz, Hans	:	Schwerisches Privatrecht, Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. 6, I. Teilb. , Helbing & Lichtenhahn, Basel und Frankfurt am Main 1984
Naef, Karl	:	Unterlassungsanspruch und Unterlassungsklage im schweizerischen Recht , H.R Sauerländer & CO Verlag, Aarau 1919
Neuenschwander, Markus	:	Die Schlechterfüllung im schweizerischen Vertragsrecht , Stämpfli&Cie AG, Bern 1971

Oetker, Hartmut	:	Das Dauerschuldverhältnis und seine Beendigung, Bestandaufnahme und kritische Würdigung einer tradierten Figur der Schuldrechtsdogmatik, Tübingen 1994
Oğuzman, M., Kemal / Seliçi, Özer / Oktay Özdemir, Saibe	:	Eşya Hukuku, Zilyetlik-Tapu Sicili, Taşınmaz ve Taşınır Mülkiyeti, Kat Mülkiyeti, Sınırlı Aynî Haklar, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 15. B., Filiz Kitabevi, İstanbul 2012
	:	Kişiler Hukuku (Gerçek ve Tüzel Kişiler), Gözden geçirilmiş ve yenilenmiş 12. B., Filiz Kitabevi, İstanbul 2012
Oğuzman, M., Kemal / Barlas, Nami	:	Medenî Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar, 17. B., Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011
Oğuzman, M., Kemal / Öz, Turgut	:	Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 10. B., Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012
Oswald, Cristoph	:	Analyse der Sorgfaltspflichtverletzung im vertraglichen wie ausservertraglichen Bereich (hrsg. Hans Giger, Walter R. Schlupe), Schriftenreihe zum Konsumentenschutzrecht Bd. 22,

		Schultess Polygraphischer Verlag, Zürich 1988
Öktem Çevik, Seda	:	“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca, Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi”, BATİDER , C. XXVIII, S. 2, Haziran 2012 (<i>Gider</i>) (203-227)
		Toplu Yapılarda Yönetim , On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2008
Öz, Turgut		İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, Bayındırlık İşleri Şartnamesinin İlgili Hükümleri ile Birlikte , Kazancı Hukuk Yayınları No:6, İstanbul 1989
		Yönetim (Management) Sözleşmesi , Kazancı Hukuk Yayınları No: 156, İstanbul 1997 (<i>Yönetim</i>)
Özdemir, Hayrunnisa	:	“Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, AÜHFD , C. 62, S. 1, Y. 2013 (147-174)
Özen, Burak	:	Haksız Zilyetlikte İade , Beta Yayınevi, İstanbul 2003
	:	“Kira Konusunun Devri”, MÜHFHAD , C. 16, S. 1-2, Y. 2010 (137-179)
	:	“Kira Konusunun Devri”, BAÜHFKHD , C. 9, S. 103-104, Y. 2013 (<i>Devir</i>) (89-107)

Özer, Tülay	:	“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği”, Prof. Dr. Erhan Adal’a Armağan, YUHFD , C. 8, S. 2, Y. 2011/C.9, S. 1, Y. 2012 (1013-1035)
Özmen, E., Sabâ / Bilgin Yüce, Melek	:	“Taşınmaz Satış Vaadlerinde Tarih Önceliğine Üstünlük Tanıyan Yargıtay Kararlarına İlişkin Düşünceler”, Prof. Dr. Hayri Domaniç’e 80. Yaş Günü Armağanı , C. II, Beta Yayınevi, İstanbul 2001 (951-998)
Özmen, E., Sabâ	:	Devre Mülk Hakkı , Ankara 1988 (<i>Devre Mülk</i>)
	:	“Kat Mülkiyetine Bağlı Eklentiler ve Bu Konudaki Taahhüt İşlemlerine Yönelik Hükümün Temelsizliği”, AD , Temmuz-Ağustos, S. 4, Y. 1990/81 (<i>Eklenti</i>) (25-42)
	:	Türk Hukukunda Paydaşlıktan Çıkarma Davası (MK m. 626/a - m. 626/b) , Kazancı Hukuk Yayınları No: 108, Ankara 1992
	:	“Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer-Eklenti Ayrımı İçerisinde Yeri”, TBBD , S. 1990/1, Y.

		3 (<i>Ortak Yer</i>) (73-87)
Permann, Richard	:	Kommentar zum Mietrecht , 2. Aufl., Orel Füssli Verlag AG, Zürich 2007
Pietruszak, Thomas / Zacharie, Jörg	:	“Der Schutz des Wohn- und Geschäftsräumen in der Zwangswertung”, <i>Recht-ZWP</i> 2000 (41-55)
Portner, Werner	:	Wegleitung zum neuen Mietrecht, ein Handbuch für Mieter, Vermieter, Mietämter, Treuhänder, Notare und Rechtsanwälte , 2. Aufl., Paul Haupt Verlag, Bern und Stuttgart 1990
Reetz, Peter / Rahel, Haefeli	:	“Ansprüche von Mietern und Vermietern bei Störungen durch benachbarte Mieter”, <i>MRA</i> 5/09 (153-181)
Reymond, Claude	:	Schweizerisches Privatrecht, Obligationenrecht, Besondere Vertragsverhältnisse, Gebrauchsüberlassungsverträge, Bd. VII, 1. Hb. , (hrsg. Frank Visser), Helbing & Lichtenhahn Verlag AG, Basel und Stuttgart 1977
Sağlam, İpek	:	“Ticarî İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukukî İlişkiler İle Karşılaştırılması”, <i>MÜHFHAD</i> , C. 19, S. 1, Y. 2013 (131-166)
Sarı, Suat	:	“Arsa Payı Karşılığı İnşaat

		Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi”, İÜHFM , C. LXIV, S. 2, Y. 2006 (273-300)
Schmid, Jörg / Hürlimann Kaup, Bettina	:	Sachenrecht , 3. ergänzte, verbesserte und nachgeführte Aufl., Schultess Juristische Medien AG, Zürich, Basel, Genf 2009
Schraner, Marius	:	Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abt. (Art. 1-529), Teilb. VIe, Die Erfüllung der Obligationen, Art. 68-96 OR , (hrsg. Peter Gauch, Jörg Schmid) Schulthess Juristische Medien AG, Zürich 2000
Seliçi, Özer	:	Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkisinin Sona Ermesi , Fakülteler Matbaası, İstanbul 1977
Serozan, Rona	:	“BK Tasarısı’nın Eksiklik ve Aksaklıklarının İfa ve İfa Engelleri Hukuku Alanından Örneklerle Sergilenmesi”, HPD , S. 6, Y. 2006 (<i>Tasarı</i>) (38-51)
	:	“Culpa in Contrahendo, Akdin Müspet İhlali ve Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme Kurumlarının Ortak Temeli: Edim Yükümlerin Bağımsız Borç İlişkisi”, MHAD , S. 3, Y. 2, 1968 (<i>Culpa</i>) (108-129)
	:	“Nisbî Hakların Güçlendirilmesi”,

		İÜHF ^M , C. 40, S. 1-4, Y. 1974 (<i>Nisbî Hakların Güçlendirilmesi</i>) (459-479)
	:	“Teferruat Niteliğindeki Eşyanın Hukukî Rejimi”, İÜHF ^M , C. 41, S. 1-2, Y. 1975 (235-253)
	:	Sözleşmeden Dönme , Vedat Kitapçılık, İstanbul 2007, (<i>Sözleşmeden Dönme</i>)
Sirmen, Lale	:	“Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasında Çevre Etkileri Yaratan Müdâhalelerden Dolayı Malikin Sorumluluğu”, AÜHF ^D , Y. 1988, C. 40, S. 1-4 (282-306)
	:	Eşya Hukuku , Yetkin Yayınları, Ankara 2013
Spirig, Iréne	:	“Ausserordentliche Kündigungen ausserhalb des mietrechtlichen Katalogs”, mp 2012 (1-21)
Sprenger, Werner	:	Entstehung, Auslegung und Auflösung des Mietvertrages für Immobilien (unter Berücksichtigung der zürcherischen Gesetzgebung und Rechtspraxis) , Zürcher Beiträge zur Rechtswissenschaft, (hrsg. Mitgliedern der Rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zurich), Neue Folge, H. 388, Schultess Polygraphischer Verlag, Zürich 1972
Stark, Emil	:	Berner Kommentar zum

		schweizerischen Privatrecht, Das Sachenrecht, Bd. IV, 3. Abt., Besitz und Grundbuch, 1. Teilb., Der Besitz, Art. 919-941 ZGB, 3. Aufl., Stämpfli Verlag AG, Bern 2001
Stoll, Heinrich	:	Die Lehre von der Leistungstörungen , Tübingen 1936 yayınevi
Straub, A., Peter	:	Der gastgewerbliche Mietvertrag , Schultess Polygraphischer Verlag, Zürich 1988
Sungurbey, İsmet	:	“Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhinin Etkisi Üzerine”, MHAD , C. 3, S. 4, Y. 1969 (121-131)
	:	Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi , Sermet Matbaası, İstanbul 1963 (<i>Şerh</i>)
	:	Medenî Hukuk Terimleri Sözlüğü (Osmanlıcadan Türkçeye-Türkçeden Osmanlıcaya) , Türk Dil Kurumu Yayınları, Ankara 1966 (http://www.tdkterim.gov.tr/?kelime=konut & kategori = terim & hng=md).
	:	Medeni Hukuk Eleştirileri , Baha Matbaası, İstanbul 1963
		Medeni Hukuk Sorunları, C. IV , Fakülteler Matbaası, İstanbul 1980
SVIT–Kommentar	:	Das Schweizerische Mietrecht Kommentar , (hrgs. vom

		Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder SVIT), 3. Aufl., Schulthess, Zürich, Basel, Genf 2008
Şahin, Ayşe	:	“Hasılat Kirası Sözleşmesinin Ayırt Edici Unsurları ve Tâbi Olduğu Yasa Hükümleri”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan , C. II, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009 (1395-1446)
Şener, H., Oruç	:	(BK, TTK, 6570 Sayılı GKHK ve Yargıtay Kararlarına Göre) İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı , Seçkin Yayıncılık, Ankara 2010
Şengül, Mehmet	:	Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi , On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2011
	:	“Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi” MÜHFHAD , C. 18, S. 3, Y. 2012 (<i>Ortak Yer</i>) (202-231)
Şenocak, Zarişe	:	Borçlunun İfa Yardımcılarından Dolayı Sorumluluğu , Dayınlarlı Yayınevi, Ankara 1995
Şıpka, Şükran	:	Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194) , 2. B., Beta Yayınevi, İstanbul 2004
Tahiroğlu, Bülent	:	Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları , Fakülteler

	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile 818 Sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun İlgili Hükümlerinin Mukayesesiyle Birlikte”, HÜHFD , C. I, S. 1, Y. 2011 (<i>Kira Sözleşmesinin İçeriği</i>) (1-31)
	: “Kira İlişkisinin Devri – (Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi”, TBBD , S. 95, Y. 2005/Temmuz, Ağustos (97-134)
Topuz, Seçkin / Topuz, Gökçen	: “Yeni Dönem Kira Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukukî Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukukî Niteliği”, ABD , Y. 66, S. 2, 2008/Bahar (74-89)
Tschudi, Matthias	: “Einige Gedanken zur Mitwirkungspflicht des Mieters bei der Mängel behebung durch den Vermieter”, MRA 4/09 (117-122)
Tunçomağ, Kenan	: Borçlar Hukuku, C. II, Özel Borç İlişkileri , 3. B., Sermet Matbaası, İstanbul 1977
Türkmen, Ahmet	: “Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK m. 321)”, AÜHFD , C. 62, S. 1, Y. 2013 (219-250)

Uçkan, Mert	:	“Ev ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi Hakkında Bir Değerlendirme” YÜED , C. III, C.8, Özel Sayı, Y. 2013 (2845-2895)
Umur, Ziya	:	Roma Hukuku Ders Notları, Usûl Hukuku, Borçlar Hukuku, Eşya Hukuku, Miras Hukuku , 3. B. Beta Yayınları, İstanbul 1999
Uyar, Talih	:	“Kiralanan Taşınmazın “Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)” Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi (İİK mad. 269c)”, ABD , S.1, Y. 67, 2009/Kış (75-106)
Uygur, Turgut	:	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C. II (Madde 237-649) , Genişletilmiş ve Güncellenmiş 2. B., Seçkin Yayınevi, Ankara 2012
von Büren, Bruno	:	Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, (Art. 184 – 551) , Schultess Polygraphischer Verlag, Zürich 1972
von Tuhr, Andreas / Hans, Peter	:	Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. I , Aufl. 3, Schultess Polygraphischer Verlag AG, Zurich 1979
Weber, H., Rolf	:	Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Obligationenrecht, Bd. VI, 1. Abt., Allgemeine Bestimmungen, 5.

		Teilb., Die Folgen der Nichterfüllung, Art. 97 – 109 OR, Stämpfli Verlag AG, Bern 2000 (<i>BernK/Weber</i>)
	:	“Schutzpflichten-Ein Sozialstaatsgedanke?”, Freiheit und Zwang, Rechtliche, wirtschaftliche und gesellschaftliche Aspekte, Fest. Zum 60. Geburtstag von Hans Giger, (hrsg. Walter Hobscheid, Hans-Joachim Hoffmann-Nowotny, Willy Linder, Arthur Meier-Hayoz), Stämpfli, Bern 1989 (<i>Schutzpflichten</i>) (735-760)
		“Sorgfaltswidrigkeit – quo vadis?”, ZSR, B. 107, 1988/I (39-59)
Wessner, Pierre	:	“Sorgfaltspflichten des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen”, mp 2007 (127-146, 197-214)
Wichser, Werner	:	“Mangelhafte Mangelregelung im Mietrecht”, SJZ 89/1993 (246-249)
Widmer, H., Peter	:	Die Aufgabe des Wohnungsmietrechts, Peter Lang Verlag, Bern, Frankfurt am Main, New York 1985
Yavuz, Cevdet	:	“Türk Hukukunda Kiracılık Hakkının Şerhi (Örnek Olay ve Görüşler)”, Ali Naim İnan’a Armağan, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2009 (<i>Şerh</i>) (895-906)

	:	Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler , Yenilenmiş 6. B., Beta Yayınevi, İstanbul 2002
Yavuz, Cevdet / Özen, Burak / Acar, Faruk	:	Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler) , 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 11. B., Beta Yayınevi, İstanbul 2012
Yavuz, Nihat	:	"Türk Borçlar Kanunu Tasarısı" Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler", TAHD , S. 20, Y. 3, 2008/Nisan (<i>Değerlendirmeler</i>) (51-60)
	:	6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları , Adalet Yayınevi, Ankara 2012
Yıldırım, M., Fadıl	:	"Şerhedilmiş Kira Sözleşmelerinde Şerhin Sağladığı Korumanın Kapsamı", Haluk Konuralp Anısına Armağan , C. III, Yetkin Yayınları, Ankara 2009 (1033-1046)
Yücer, İpek	:	"Alt Kira", AÜHFD , C. 57, S.3, Y. 2008 (791-829)
Zevkliler, Aydın / Gökyayla, Emre	:	Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri , 11. B., Turhan Kitabevi, Ankara 2011
Zevkliler, Aydın / Havutçu, Ayşe	:	Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri , 9. B., Seçkin Yayıncılık,

		Ankara 2007
Zihlmann, Peter	:	Das Neue Mietrecht, Einführung für den Praktiker , Schultess Polygraphischer Verlag, Zürich 1990
Zogg, J., Hans	:	Die Haftung für Mängel der gemieteten Sache unter besonderer Berücksichtigung des Basler Mietvertrages , von Basel, Buschs/SG und Sevelen/SG 1997
Zucker, Armin / Eichenberger, Christian	:	“Die Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch, Ausgewählte praktische Fragen”, AJP/PJA , 7/2010 (834-844)
Züst, Martin	:	Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen , Paul Haupt Verlag, Bern –Stuttgart – Wien 1993
www.hukukturk.com		
www.kazanci.com		
www.lebilyalkin.com		
www.swisslex.com		
http://www.servat.unibe.ch/dfr/pdf/c2054183.pdf		

ÖZGEÇMİŞ

09.07.1981 yılında Kayseri’de doğdu. 1999 yılında Nuh Mehmet Küçükçalık Anadolu Lisesi’nden mezun oldu. Aynı yıl Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi’ni kazandı, 2003 yılında mezun oldu. Mezuniyet sonrası 2003 yılında, Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı’na kabul edildi. 2005 yılında Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı’nda, Araştırma Görevlisi olarak çalışmaya başladı. Türk Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin Rolü isimli tezi ile 2006 yılında yüksek lisans öğrenimini tamamladı. 2006 yılında, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Doktora Programı’na kabul edildi. 2010- 2011 yılları arasında, bir yıl süre ile YÖK Doktora Araştırma Bursu alarak; Hamburg’da bulunan Max Planck Enstitüsü’nde doktora tezi araştırma çalışmaları için bulundu.