

T.C.  
İstanbul Üniversitesi  
Sosyal Bilimler Enstitüsü  
Özel Hukuk Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

**KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRACININ  
SÖZLEŞMEYE AYKIRI DAVRANIŞLARI  
SEBEBİYLE FESHEDİLMESİ**

Hazırlayan  
Esmâ Elif ŞAFAK  
2501100327

Tez Danışmanı  
Prof. Dr. Mehmet Tufan ÖĞÜZ

İSTANBUL 2013



Y Ü K S E K L İ S A N S  
T E Z O N A Y I

ÖĞRENCİNİN

Adı ve Soyadı : ESMA ELİF ŞAFAK

Numarası : 2501100327

Anabilim/Bilim Dalı : ÖZEL HUKUK

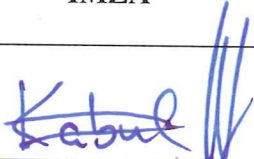
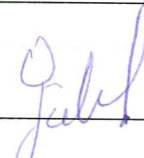
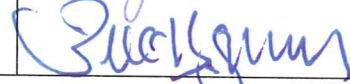
Danışman: PROF.DR. M.TUFAN ÖĞÜZ

Tez Savunma Tarihi : 30.07.2013

Tez Savunma Saati : 13.30

Tez Başlığı : KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRACININ SÖZLEŞMEYE AYKIRI  
DAVRANIŞLARI SEBEBİYLE FESHEDİLMESİ

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

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATI (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- PROF.DR. M.TUFAN ÖĞÜZ		Kabul
2- PROF.DR. GÜLÇİN ELÇİN GRASSINGER		Kabul
3- DOÇ.DR. BURAK ÖZEN		Kabul

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATI (KABUL / RED / DÜZELTME)
1-DOÇ.DR. M. SERKAN ERGÜNE		
2- YRD.DOÇ.DR. İPEK SAĞLAM		

# **Başlık: Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi**

**Yazar: Esmâ Elif ŞAFAK**

## **ÖZ**

**Anahtar Kelimeler:** Kira Sözleşmesi, Fesih, Kiracının Temerrüdü, Alt Kira, Kira İlişkisinin Devri, Sözleşmeye Aykırılık, Önemli Sebep Fesih, Olağanüstü Fesih, İşlem Temelinin Çökmesi.

Kira sözleşmesi kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmelerin başında gelmektedir. Uygulamada kullanılma sıklığı itibariyle en çok uyumsuzluğa konu olan sözleşme tiplerinden biridir. Sözleşmenin feshi kurumu da bu anlamda önem arz etmektedir. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıya kanun tarafından sağlanan özel koruma mekanizması, sözleşmenin kiraya veren tarafından sonlandırılmasını çoğu zaman oldukça zorlaştırmaktadır. Ancak kiracının sözleşmeye aykırı davranışları kanunda tüm kira sözleşmeleri açısından genel fesih sebeplerinden biri olarak kabul edilmiştir. Bu bağlamda çalışmamızda öncelikle kiracının asli borcu olan kira bedelini ödeme borcuna aykırı davranışı sebebiyle kira sözleşmesinin feshi incelenmiştir. Daha sonra kira bedeli ödeme borcu dışında kalan sözleşmeye aykırılık halleri ele alınmıştır. Son olarak da kiracının sözleşmeye aykırı davranışlarının hangi ölçüde sözleşmenin olağanüstü feshine olanak sağladığı üzerinde durulmuştur.

**Title: Termination of Rental Agreement Due to the Tenant's Breach of Contract**

**Author: Esma Elif ŞAFAK**

**ABSTRACT**

**Keywords:** Rental Contract, Termination, Default of the Tenant, Subtenancy, Transfer of Rental Contract, Breach of the Contract, Termination of the Contract Due to Important Reasons, Extraordinary Termination of the Contract, Collapse of the Basis of the Transaction.

Rental agreements are one of the most important contract types giving the right to use and benefit. As it is mostly used in practice, it is usually at the origine of many disputes. In this regard, termination of the rental agreement is an important issue to be treated. Especially concerning the leasing of residences and roofed workplaces, the special protection mechanism provided by law to tenants, renders quite difficult the termination of the contract by the lessor. However, the behavior of the tenant which constitutes a breach of contract is considered by law as one of the general reasons for terminaiton in terms of all sorts of rental agreements. In this context, the termination of the contract due to the non payement of the rent which is the principal obligation of the tenant is examined. Later, other cases of the contractual liability of the tenant apart from paying rent are discussed. Finally, the extent to which the behavior of the tenant's breach of contract provides for the extraordinary termination of the contract is treated in the study.

## ÖNSÖZ

Kira sözleşmesinin uygulamadaki önemi tartışmasıdır. Konu ile ilgili olarak ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözümü noktasında ise 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde mevcut olan ikili yapının zaman zaman karışıklıklara neden olduğu görülmektedir. Gerçekten de önceki dönemde 818 sayılı Borçlar Kanunu dışında, çatılı konut ve işyerlerine ilişkin kira sözleşmeleri açısından özel bir düzenleme niteliğinde olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun da yürürlükteydi. 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğü giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda ise bu iki tür düzenleme aynı kanun içine dahil edilmiştir. Kira hukukunun gelişiminde içtihatların da büyük rol oynadığı düşünüldüğünde Türk Borçlar Kanunu'ndaki yeni düzenlemelerin birçoğunun içtihatlar doğrultusunda getirildiği tespit edilmektedir. Çalışmamızın konusu olan kira sözleşmesinin kiracının sözleşmeye aykırı davranışları sebebiyle kiraya veren tarafından sona erdirilebileceği haller, eski kanun dönemindeki uygulama ile karşılaştırılmak ve bunlara ilişkin getirilen yeniliklerin değerlendirilmesi suretiyle incelenecektir.

Tez konumun belirlenmesinde ve yazım sürecinde yardımlarını ve desteğini esirgemeyen, değerli fikirleri ile çalışmama her aşamada katkı sağlayan kürsü hocam ve tez danışmanım Sayın Prof. Dr. Tufan ÖĞÜZ'e şükranlarımı sunarım. Aynı şekilde tezime ilgili aklıma takılan her türlü soruyu, her zaman büyük bir sabırla cevaplayan, değerli görüşlerini paylaşarak tezimin gelişimine önemli ölçüde katkıda bulunan Sayın Doç. Dr. Serkan ERGÜNE'ye minnet duygum sonsuzdur. Manevi desteğini hiç eksik etmeyen ve bu süreçte motivasyonumu daima yüksek tutmamı sağlayan Sayın Yard. Doç. Dr. Ayça AKKAYAN YILDIRIM'a ne kadar teşekkür etsem azdır. Kürsü arkadaşım Araş. Gör. Ezgi TURAN'a ayrıca teşekkürlerimi sunarım. Tezimin şekil almaya başladığı süreçte değerli fikirlerinden yararlandığım, yaptığımız akademik sohbetlerle ufkumu genişleten Sayın Doç. Dr. Zekeriya KURŞAT'a da teşekkürü borç bilirim. Son olarak tezin düzeltmelerinde yardımlarını esirgemeyen sevgili arkadaşlarım Araş. Gör. Efe Can YILDIRIR, Araş. Gör. Semra KARABACAK FURUNCI ve Araş. Gör. Murat SARIKAYA'ya gönülden teşekkür ederim.

## İÇİNDEKİLER

ÖZ.....	III
ABSTRACT.....	IV
ÖNSÖZ.....	V
İÇİNDEKİLER.....	VI
GİRİŞ.....	1
BÖLÜM I.....	3
KİRACININ KİRA BEDELİNİ SÜRESİNDE ÖDEMEMESİ SEBEBİYLE KİRAYA VERENİN SÖZLEŞMEYİ FESHETMESİ (TBK. M. 315).....	3
A. Kiracının Kira Bedelini Süresinde Ödememesi.....	3
1. TBK. m. 315 Uyarınca Sözleşmenin Feshine Genel Bakış .....	3
2. Hükümün Kapsamı .....	6
a. Kira Bedeli Kavramı .....	8
b. Yan Gider Kavramı .....	10
(1) Yan Giderin Tanımlanması Sorunu.....	10
(2) Kiracının Yan Giderlerden Sorumluluğu .....	14
i. Genel Hükümlere Göre .....	14
ii. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında.....	17
c. Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı.....	19
B. TBK. m. 315'e Göre Sözleşmenin Feshinin Şartları.....	25
1. Kiralananın Kiracıya Teslim Edilmiş Olması .....	25
2. Kiracının Kira Bedeli ve Yan Gider Borcunu İfade Gecikmesi .....	27
a. Kira Bedelini Ödeme Zamanı ve Yeri.....	27
b. Ödenmesinde Gecikilen Kira Bedeli ve Yan Giderin Kapsamı.....	32
3. Kiraya Verenın Kiracıya Yazılı Olarak Süre Vermesi.....	36
4. Kiracının Verilen Süre Zarfında Borcunu Ödememesi.....	43
C. Kiraya Verenın Sözleşmeyi Feshetmesi.....	46
D. Feshin Sonuçları.....	53
1. Kiralananın İadesi .....	53
2. Tazminat.....	56

3. Kiralananın Taşınmaz Olması Durumunda İlamsız Takip . Yoluya Tahliye ve Teslim İstemi.....	59
E. TBK. m. 315 ile TBK. m. 352/f. 2’de Düzenlenen İki Haklı İhtar Nedeniyle Fesih Hükümünün Karşılaştırılması.....	60
<b>BÖLÜM II.....</b>	<b>67</b>
<b>KİRACININ SÖZLEŞMEYE AYKIRI DİĞER DAVRANIŞLARI SEBEBİYLE KİRAYA VERENİN SÖZLEŞMEYİ FESHETMESİ.....</b>	<b>67</b>
A. Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışı Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Feshi. 67	
1. Konunun Takdimi ve Sınırlandırılması.....	67
2. Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcuna Aykırılık .....	67
a. Genel Olarak.....	67
b. Kiracının Özen Borcunun Kapsamı ve TBK. m. 316’nın Uygulama Alanı.....	69
c. Kiralananın Özgülediği Amaç, Kullanım Biçimi ve Bunlara Getirilen Sınırlamalar .....	76
d. Komşulara Saygı Gösterme Yükümlülüğü .....	79
e. Yargıtay’ın TBK. m. 316 Kapsamında Değerlendirmedeği Haller .....	81
3. TBK. m. 316 Uyarınca Kira Sözleşmesinin Feshinin Şartları .....	83
a. Kiracının Özen Borcuna Aykırı Davranması .....	83
b. Kiraya Veren Kiracıya İhtarda Bulunması ve Mehil Vermesi.....	88
c. İhtarın Sonuçsuz Kalması.....	91
d. İhtara Gerek Olmayan Haller .....	92
(1) Kiracının Kiralananına Kasten Ağır Zarar Vermesi.....	92
(2) Kiracıya Verilecek Sürenin Yararsız Olacağının Anlaşılması .....	94
(3) Kiracının Kiralananı Kullanmaya Devam Etmesinin Kiraya Veren Ya Da Aynı Taşınmazda Oturan Veya Yaşayan Kişiler Açısından Çekilmez Olması .....	94
4. Kiraya Veren Fesih Bildiriminde Bulunması .....	97
5. Feshin Sonuçları.....	99
6. TBK. m. 316 Anlamında Sözleşmeye Aykırı Kullanım Sayılmayan Haller	100
B. Kiraya Veren Rızası Olmaksızın Kiralananın Alt Kiraya Verilmesi Veya Kullanım Hakkının Devri.....	101

1. Konunun Sınırlandırılması .....	101
2. Alt Sözleşme ve Alt Kira Kavramları .....	103
3. Kullanım Hakkının Devri Kavramı.....	107
4. Alt Kira Sözleşmesinin ve Kullanım Hakkının Devrinin Caiz Olması İçin Gerekli Şartlar .....	109
a. Adi Kira Sözleşmelerinde Kiraya Verene Zarar Verici Değişikliğe Yol Açmama Koşulu.....	109
b. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Yazılı Rızasının Aranması .....	115
c. Kiraya Veren, Kiracı ve Alt Kiracı Arasındaki İlişkiler .....	117
d. Kiraya Veren, Kiracı ve Kullanım Hakkını Devralan Üçüncü Kişi Arasındaki İlişkiler.....	121
e. Alt Kira İlişkisinin ve Kullanım Hakkının Devrinin Caiz Olmaması Durumunda Kiraya Veren Hakları .....	122
f. Alt Kiracının Kiralanana Sözleşmeye Aykırı Kullanması Durumunda Kiraya Veren Hakları .....	126
g. Asıl Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Alt Kira İlişkisine Etkisi .....	129
C. Kiraya Veren Rızası Olmaksızın Kira İlişkisinin Devri.....	131
1. Genel Olarak .....	131
2. Sözleşmenin Devrine Genel Bakış.....	133
3. Sözleşmenin Devrinin Özel Bir Görünümü Olarak Kira Sözleşmesinin Devri.....	137
a. Genel Olarak.....	137
b. İşyeri Kiralarında Rıza Verme Zorunluluğu .....	141
c. Kiraya Veren Sözleşmenin Devrine Rıza Göstermemesi .....	143
d. Devrin Hüküm Ve Sonuçları.....	144
BÖLÜM III .....	149
SÖZLEŞMENİN KİRAYA VEREN TARAFINDAN ÖNEMLİ SEBEPLE OLAĞANÜSTÜ FESHİ.....	149
A. Önemli Sebep Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi .....	149
1. Genel Açıklamalar .....	149



2. TBK. m. 331'in İşlem Temelinin Çökmesinin Bir Görünümü Olup Olmadığı Sorunu .....	154
B. Kira Sözleşmesinin Önemli Sebep Feshinin Şartları.....	160
1. Genel Olarak .....	160
2. Kiraya Veren Açısından Sözleşmenin Devamını Çekilmez Kılan Önemli Sebeplerin Varlığı .....	163
a. Önemli Sebep Kavramı .....	163
(1) Genel Olarak.....	163
(2) Önemli Sebebin Türleri .....	165
b. Bir Önemli Sebep Olarak Sözleşmeye Aykırılık .....	167
c. TBK. m. 331 Anlamında Önemli Sebebin Unsurları .....	171
(1) Sebebin Sözleşmenin Akdedilmesi Esnasında Bilinmemesi ve Öngörülememesi .....	171
(2) Sebebin Fesih Hakkını Kullanacak Kişinin Kusurundan Kaynaklanmamış Olması Sorunu.....	174
(3) Sebebin Sözleşmenin İfasını Çekilmez Kılacak Kadar Ağır Olması .	176
(4) Görüşümüz .....	177
3. Yasal Fesih Bildirim Süresine Uyarak Fesih Beyanında Bulunma .....	178
C. Önemli Sebep Olağanüstü Fesih Bildirimi ve Feshin Sonuçları .....	179
1. Genel Olarak .....	179
2. Önemli Sebep Olağanüstü Feshin Parasal Sonuçları .....	182
D. Hüküm Doğurmeyen Önemli Sebep Fesih Bildiriminin Olağan Fesih Bildirimine Tahvili Sorunu .....	188
E. TBK. m. 331'in Uyarılama Davası Karşısındaki Konumu.....	190
1. Genel Olarak .....	190
2. Sözleşmesel ve Yasal Uyarılama Hükümleri .....	191
3. TBK. m. 331'in Uyarılama Talebi Karşısında Uygulama Alanı .....	195
a. İşlem Temelinin Çökmesi Hallerinde.....	195
b. Diğer Önemli Sebeplerin Varlığı Durumunda .....	196
F. Kiracının Güvence Verme Borcuna Aykırı Davranması Durumunda Bunun Bir Fesih Sebebi Olup Olmayacağı Sorunu .....	198
1. Kiracının Güvence Verme Borcu.....	198

2. Güvencenin Miktarı .....	201
3. Güvencenin İadesi.....	202
4. Kiracının Güvence Verme Borcunu Yerine Getirmemesinin Sonuçları.....	203
SONUÇ.....	206
KAYNAKÇA.....	216

## KISALTMA CETVELİ

a.g.e.	: Adı geçen eser
a.g.m.	: Adı geçen makale
BK.	: Borçlar Kanunu
bkz.	: bakınız
Bkz.:	: Bakınız
C.	: Cilt
dn.	: Dipnot
E.	: Esas
GKHK.	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	: Hukuk Dairesi
İBK.	: İsviçre Borçlar Kanunu
İİK.	: İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
Karş.:	: Karşılaştırınız
KMK.	: Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: Madde
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
TBK.	: Türk Borçlar Kanunu
TMK.	: Türk Medeni Kanunu
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
Yarg.	: Yargıtay
YHGK.	:Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK.	:Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı

## **Giriş**

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesine ilişkin dördüncü bölüm; kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler ve ürün kirasına ilişkin hükümler olmak üzere üç ayrıma tabi tutulmuştur. Buna göre 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kalkmış olsa da bu kanun hükümlerinin Borçlar Kanunu'nun içine dahil edilmesiyle, konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmelerinin diğer kira sözleşmelerinden farklı hükümlere tabi tutulduğu yapı korunmuştur. Kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler kural olarak tüm kira sözleşmeleri açısından uygulama alanı bulur. Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin TBK. m. 347/f. 3'te, genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda kiraya veren veya kiracının sözleşmeyi sona erdirebileceği hükme bağlanmıştır. Buna göre genel hükümlerde düzenlenen ve çalışmamızın konusunu teşkil eden TBK. m. 315, 316 ve 331 hükümleri kural olarak konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulanabilecektir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin sona ermesi kanunda bildirim ve dava yoluyla olmak üzere iki şekilde öngörülmüştür. Olağan fesih bildirim yoluyla ya da genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda bildirim yoluyla sona erme, 6570 sayılı kanunla getirilen ve Türk Borçlar Kanununa da alınmış olan tahliye sebeplerine dayanılarak sözleşmeye son verme hali ise dava yoluyla sona erme başlığı altında ele alınmıştır.

Çalışmamızın üst başlığı olan sözleşmenin kiracının sözleşmeye aykırı davranışı sebebiyle kiraya veren tarafından feshedilmesinin kanuni dayanakları TBK. m. 315, 316 ve 331 hükümleridir. Bu bağlamda kiracının kira bedeli ve yan giderleri ödemede gecikmesi nedeniyle fesih, kiralananı özenle ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık nedeniyle fesih, feshe konu olabilecek diğer sözleşmeye aykırılık halleri ve son olarak da sözleşmenin önemli sebeple olağanüstü feshi inceleme konumuzu oluşturmaktadır. Görüldüğü üzere yalnızca kiracıdan kaynaklanan sözleşme ihlalleri konu edilerek bunun dışında kalan, kiraya veren kaynaklı veya belirli ve belirsiz süreli sözleşmelerde iki tarafın da sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erdirebileceği haller kapsam dışında bırakılmıştır. Fesih, teknik

olarak bildirim yoluyla kullanılan bir sözleşmeyi sona erdirme şekli olduğundan, her ne kadar kanunda, dava yoluyla fesih ve bildirim yoluyla fesih şeklinde bir ayrıma gidilmişse de dava yoluyla sözleşmeyi sona erdiren haller çalışmamız kapsamında değildir. Aynı şekilde hasılat kirası da konuya dahil edilmemiştir. Buna göre tezin ilk bölümünde kiracının kira bedelini ödemede gecikmesi nedeniyle fesih incelenecek ve hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında TBK. m. 352/f. 2’de düzenlenen iki haklı ihtar ile karşılaştırılarak değerlendirilecektir. İkinci bölümde ise sözleşmeye aykırılık hallerinin değişik görünümleri olan özenle ve sözleşmeye uygun kullanım ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırılık, kiraya verenin rızası olmaksızın alt kira ilişkisi kurma, kiranın devri ve sözleşmenin devri nedenleriyle fesih konuları işlenecektir. Son olarak da sözleşmeye aykırılığın bir önemli sebeple fesih nedeni olup olmayacağı, olursa hangi tür sözleşme ihlallerinin bu kapsamda değerlendirileceği incelenecektir.

## BÖLÜM I

### KİRACININ KİRA BEDELİNİ SÜRESİNDE ÖDEMEMESİ SEBEBİYLE KİRAYA VERENİN SÖZLEŞMEYİ FESHETMESİ (TBK. m. 315)

#### A. Kiracının Kira Bedelini Süresinde Ödememesi

##### 1. TBK. m. 315 Uyarınca Sözleşmenin Feshine Genel Bakış

Kira sözleşmesinde kiracı, kiralananı kullanması karşılığında kiraya verene kira bedeli ödemekle yükümlüdür. Buna göre kira bedelini ödeme, kiracının asli borcudur. Kiracının kira bedelini ödemede gecikmesi de kanun koyucu tarafından genel temerrüt hükümlerinden (TBK. m. 117 vd.) farklı olarak ayrıca düzenlenmiştir. Dolayısıyla özel hüküm niteliğinde olan, kiracının kira bedelini ödemede gecikmesi nedeniyle sözleşmenin sona erdirilmesini düzenleyen TBK. m. 315 hükmü, mehz kanun İBK. m. 257d'deki gibi hem belirli süreli hem de belirsiz süreli kira sözleşmelerine ilişkin bir olağanüstü fesih<sup>1</sup> sebebi olarak düzenlenmiştir. Zira kiracının kira bedelini ödemede gecikmesi, kiraya verenin sözleşmeye o şartlarla devam etmesinin çekilmez olduğunun varsayıldığı ve bu nedenle sözleşmeyi zamanından önce sona erdirme imkanına sahip olduğu hallerden birisi olarak kabul edilmektedir<sup>2</sup>.

TBK. m. 315'in yürürlükten kalkan 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndaki karşılığı olan m. 260 hükmüne göre: “*Kiracı kira müddetinin hitamından evvel muacceliyet*

---

<sup>1</sup> Olağanüstü fesih, haklı sebep ya da özel bir ifa engeli sebebiyle sözleşmenin süresinden önce sona erdirilmesidir. Bkz. Özer Seliçi, **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976, s. 156; Rona Serozan, **Sözleşmeden Dönme**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2007, s. 121; Pierre Wessner, **Droit Du Bail à Loyer, Commentaire Pratique**, (Ed. François Bohnet/Marino Montini), Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2010, s. 239.

<sup>2</sup> Aynı yönde bkz.: Wessner, **a.g.e.**, s. 234. Ercan Akyiğit, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 289. Bu nedenle kira bedelini ödemede gecikme, konut ve çatılı işyerleri açısından da dava dışı fesih sebebi olarak kabul edilmiştir.

*kesp eden kiralari tediye etmemiş bulunursa, kiralayan altı ay veya daha fazla müddetli icarlarda otuz günlük ve daha az müddetli icarlarda altı günlük bir mehil tayin ederek birikmiş olan kira bu müddet zarfında verilmediği takdirde mehlin hitamında akdi feshedeceğini kiracıya ihtar edebilir (1). Bu mehil, ihtarın kiracıya tebliğ edildiği günden itibaren başlar (2). Bu mehlin tenkisine yahut tediyleden tehhür halinde akdin hemen feshedilebileceğine dair yapılan mukaveleler batıldır (3)». TBK. m. 315 düzenlemesi ise şöyledir : « 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 (f. 1). Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar (f. 2) ».*

İki hüküm arasındaki farklılıklara yer geldikçe değineceğiz, ancak doktrinde, yeni kanun ile getirilen en önemli değişiklik olarak kabul edilen hususu burada inceleme gereği duyuyoruz. Doktrinde ; Borçlar Kanunu'nun uygulama döneminde hem m. 260 gereği, hem de Yargıtay uygulamasına uygun olarak kiraya verenin kiracıya ihtar çekmek suretiyle verdiği süre sonunda kiracının borcunu hala ödememesi halinde sözleşmenin kendiliğinden fesholunacağı görüşü kabul edilmiş iken, TBK. m. 315 ile bunun değiştiği, kiraya verenin artık süre sonunda sözleşmeyi feshetmek için ayrıca bir fesih beyanında bulunması gerektiği ileri sürülmektedir<sup>3</sup>. Kural olarak borcun ifa edilmemesi durumunda kiraya verenin süre sonunda sözleşmeyi feshedebilmek için ayrıca bir fesih beyanında bulunması gerektiği görüşüne katılıyoruz. Ancak bu yorumun aynı şekilde BK. m. 260'ın yürürlüğü zamanında da yapılması gerektiğine inanıyoruz. Zira eski ve yeni hüküm arasında birçok farklılık mevcut ise de feshin şekline ilişkin olarak iki hükmün de lafzı açısından herhangi bir farklılık olmadığı açıktır. Bu durumda eğer BK. m. 260, sözleşmenin kendiliğinden fesholunacağı anlamını haiz ise TBK. m. 315 açısından da aynı yorumu yapmamak için bir sebep yoktur. Çünkü ihtar ile verilen süre sonunda ödeme yapılmaması durumunda fesih beyanında bulunmayı açıkça bir seçenek olarak gösteren İBK. m. 257d/f. 2 hükmü TBK m. 315'e alınmamıştır.

---

<sup>3</sup> M. Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, C.I, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 277.

Dolayısıyla süre sonunda ödememe halinde feshin kendiliğinden mi yoksa ayrı bir fesih beyanı ile mi gerçekleşeceğine ilişkin olarak BK. m. 260 ile TBK. m. 315 hükmünün arasında herhangi bir fark söz konusu değildir. Ancak yeniden hatırlatalım ki fikrimizce kural olarak iki kanun hükmünün de lafzen ayrı bir fesih beyanını gerektirdiği şeklinde yorumlamak gerekmektedir. Zira kiraya verenin sözleşmeyi feshetme yoluna gitmeyip, kiracının kira bedelini ödemede temerrüdü halinde aynen ifa ve gecikme faizi talep etme imkanını muhafaza edebilmesi gerekir. Buna göre hüküm, kural olarak süre sonunda ayrı bir fesih beyanını gerektirmektedir. Ancak kiraya veren yazılı ihtarda bulunurken süre sonunda ödemenin yapılmaması halinde sözleşmenin fesholunmuş sayılacağını açıkça ve tereddüte yer vermeksizin ifade etmiş ise artık süre sonunda ödeme yapılmaması halinde ayrıca bir fesih beyanında bulunmaya gerek olmaksızın sözleşme feshedilmiş sayılacaktır. Zira bu durumda fesih, kira bedelinin süre dahilinde ödenmemesi şartına bağlanmıştır ve şartın gerçekleşmemesi ile sözleşme süre sonunda sona ermiş olacaktır.

Kira ilişkisinin sürekli borç ilişkisi niteliğini haiz olması nedeniyle kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödememesi nedeniyle sözleşmenin sona ermesinin teknik anlamda bir dönme değil fesih olduğunu belirtmek gerekir.

Son olarak her ne kadar madde kenar başlığı olarak « kiracının temerrüdü » ifadesi kullanılmış olsa da madde metninde yer alan « muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse » ibaresinden yola çıkarak m. 315'e dayanarak feshe gitmek için mutlaka kiracının önceden temerrüde düşürülmesi gerekmediği sonucuna ulaşılır. Kiracının önceden temerrüde düşürülmediği hallerde TBK. m. 315 uyarınca yapılan ihtar bir temerrüt ihtar olacaktır. Bu nedenle İBK. m. 257d'nin lafzına ve İsviçre doktrinindeki yoruma da uygun olarak maddenin düzenleme alanının « kiracının ödemede gecikmesi » olarak anlaşılması gerekmektedir. Bu husus yeri geldiğinde ayrıntılı olarak incelenecektir. Ancak kanun koyucu, Yargıtay ve doktrinin böyle bir ayırım gözetmemesi nedeniyle biz de bunlara ilişkin olarak yaptığımız açıklamalarda terimsel bütünlüğü korumak adına temerrüt ifadesini kullanacağız.



## 2. Hükümün Kapsamı

TBK. m.315 uyarınca kiracı kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede içinde de borcunu ifa etmemesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini<sup>4</sup> bildirebilir.

Tanımdan da açıkça anlaşıldığı gibi kiracının kira bedeli ve yan giderler dışındaki borçlarını ifa etmemesi hükümün kapsamına dahil değildir<sup>5</sup>.

TBK. m. 315'te BK. m.260'tan ve 6570 sayılı GKHK m.7/e'den farklı biçimde, kiracının kira bedeline ek olarak yan giderlerin ödenmesinde gecikmesi de hükümün metnine alınmıştır. Madde gerekçesinde kira bedelinin ödenmesindeki temerrüt ile yan gider borcunun ödenmesindeki temerrüt arasındaki farkın ortadan kaldırılması suretiyle öğreti ve uygulamada yan giderlerin ödenmesinde gecikmeye bağlı olarak ortaya çıkan sorunların giderilmesinin amaçlandığı belirtilmiştir. Gerçekten de BK.'nın yürürlükte olduğu dönemde Yargıtay ve doktrin<sup>6</sup>; çöp, temizlik, bakım, elektrik<sup>7</sup>, su, aydınlatma ya da kapıcı<sup>8</sup> giderleri gibi giderleri ödemedeki temerrüt halinde kira bedelinin ödenmesinde temerrüde düşülmesi durumuna ilişkin olan 260. maddenin uygulanamayacağı görüşündeydi<sup>9</sup>, bu da

---

<sup>4</sup> Fesih hakkı, sürekli bir borç ilişkisini ileriye yönelik olarak sona erdiren bozucu yenilik doğuran haktır. Bkz.: Seliçi, s. 115; M. Kemal Oğuzman/Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.I, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 26.

<sup>5</sup> Gümü, **Kira**, s. 278.

<sup>6</sup> Murat Doğan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011.s. 190-191.

<sup>7</sup> Senai Olgaç, **Kira Parasını Tesbit ve Tahliye Davaları**, İstanbul, İsmail Akgün, 1968, s. 163.

<sup>8</sup> Olgaç, **a.g.e.**, s. 489.

<sup>9</sup> Gümü, **Kira**, s. 281. Cevdet Yavuz/Burak Özen/Faruk Acar, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Bası, İstanbul, Beta Yayınevi, 2012, s. 232. Bkz.: Yarg. 6. HD. 04.05.2004-2466/3436 (Müslim Tunaboğlu, **Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2006, s. 256- 257) Kararda kapıcı, su parası ve apartman genel giderlerinin kira alacağından sayılmadığı için hükümün kapsamında olmadığı, ancak yakıt bedelinin kira bedelinden sayıldığı için temerrüde konu teşkil edeceği hükme bağlanmıştır. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, s. 214-215. Gerçekten de BK. m.260'ta yalnızca kira bedelinin ödenmesindeki temerrüt hali düzenlenmişti. Dolayısıyla kira bedelinden anlaşılması gereken, kiracının malı kullanması karşılığında ödediği bedel olduğundan, adı geçen giderlerin kiracı tarafından ödeneceği sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olsa dahi kiracının bunları ödemede temerrüde düşmesi durumunda BK. m. 260'ın uygulanması mümkün görülmemekteydi. Ancak bu durumda borçlu temerrüdüne ilişkin genel hükümlerden BK. m.106'ya dayanarak sözleşmeyi feshetme imkanı da

uygulamada sorunlara neden oluyordu<sup>10</sup>. TBK.'da ise yan giderler açıkça m. 315'in metnine alınarak ve ayrıca yan giderlere ilişkin özel hükümler getirilmek suretiyle (m. 302, 303, 317) bu sorunların önüne geçilmeye çalışılmıştır. Yan giderlerin, kira bedeline dahil olmamasına rağmen bunların ödenmesindeki temerrüdün kira bedelinin ödenmesindeki temerrüdün sonuçlarına tabi kılınması ve kiraya verene sözleşmeyi sona erdirme hakkı vermesi TBK. ile getirilen bir yeniliktir<sup>11</sup>. Zira TBK.'da açıkça yan giderlerin düzenlenmesi ve temerrüde esas kılınması sonucunda bunların kira bedeli kapsamında olup olmadığının değerlendirilmesine gerek kalmamıştır. Ancak bu durumda ortaya çıkması muhtemel yeni tartışma da uygulamada kira bedeli dışında, ödenmemesi durumuna sıkça rastlanan yan gider kavramından ne anlamak gerektiğidir. Kanun koyucunun bu kavramın tanımını yapmaması ve yan giderin ilgili maddelerde farklı terimlerle<sup>12</sup> ifade edilmesi, yan giderlerin hangi kalemlerden ibaret olduğunun açıklığa kavuşturulması gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Bu nedenle temerrüde esas teşkil edecek kira bedeli ve yan gider kavramlarının incelenmesi gerekmektedir.

---

kabul edilmemekteydi. Zira m.106, iki taraflı sözleşmelerde birbirinin karşılığı olan borçlar açısından, birinin ifa edilmemesi halinde diğer tarafın sözleşmeyi feshetme imkanını düzenleyen bir hükümdür ve kira sözleşmesinde ise birbirinin karşılığını oluşturan borçlar kiralananın kiracıya kullanılması borcu ile kira bedelinin ödenmesi borcudur. Yukarıda adı geçen giderler ise bunlardan ikisini de teşkil etmez. Ancak miktarı belli olan yakıt parasının, kira bedelinin bir kısmını oluşturduğu doktrinde ve Yargıtay tarafından kabul edilmekteydi. Ancak Yargıtay bazı kararlarında yakıt parasını doğrudan kira bedelinden saydığı halde bazılarında yakıt parasının kira bedelinden sayılacağını tarafların sözleşmede kararlaştırmış olmalarını arıyordu (Burcuoğlu, **Tahliye**, s.219, 221). Aynı yönde bkz.: Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.I/2, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 212.

Kiralananana ait diğer vergiler ve depozito açısından da durum aynıydı. Ancak Yargıtay'ın bazı kararlarında, sözleşmede bu tür giderlerin kira bedeline dahil olduğuna ilişkin hüküm bulunması halinde bunların da kira bedelinden sayılacağı sonucuna varılabiliyordu. Ancak diğer bazı kararlarda ise sözleşmede açıkça kira bedelinden sayılacağı yönünde hüküm olsa dahi kira bedelinden sayılmayacağı belirtilmekteydi (Burcuoğlu, **Tahliye**, s.217, 218, 222).

Yargıtay, kira bedelinden sayılmayan giderlerin kiracı tarafından ödenmemesi durumunda BK. m. 256'da düzenlenen özen borcuna aykırılıktan kaynaklanan sorumluluğa da gidilemeyeceği düşüncesindeydi.

Ancak söz konusu giderlerden apartmanın genel giderlerine ilişkin olanların kiralananın doğrudan kullanımı ile ilgili olduğu ve ödenmemesinin özenle kullanım borcuna aykırılık teşkil ettiğini düşünen yazarlar da mevcuttu (Burcuoğlu, **Tahliye**, s.222-223).

<sup>10</sup> F. Necmeddin Feyzioğlu, **Borçlar Hukuku, Akdın Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)**, C.I., Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1980, s. 563-564.

<sup>11</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 283. Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 232. Gümüş, **Kira**, s. 278.

<sup>12</sup> Kanunun sistematığıne bakıldığında genel olarak gider, harcama vb. terimlerin bilinçli bir tercihle kullanılmadığı yönünde bkz.: Burak Özen, **Haksız Zilyetlikte İade**, İstanbul, Beta, 2003, s. 288.

## a. Kira Bedeli Kavramı

Kira bedeli, kiralananın kullanımı karşılığında kiracı tarafından ödenen, sözleşme ilişkisi çerçevesinde kiracının asli edim yükümünü oluşturan bedeldir<sup>13</sup>. Kira bedelini kural olarak taraflar sözleşmede kararlaştırabildikleri gibi, bazı hallerde bedel, kira tespit davası sonucunda mahkeme tarafından da kararlaştırılabilir.

Kira bedeli, belli ve dönemsel aralıklarla temin edilen bir gelir olduğu için bir medeni semere niteliğindedir<sup>14</sup>.

Kira bedeli Türk Lirası ya da yabancı para olarak kararlaştırılabilir. Genel olarak belli bir miktar paradan ibaret olmakla birlikte doktrinde misli ya da gayri misli eşya olarak belirlenebileceği de kabul edilmektedir<sup>15</sup>. Ancak kira bedelinin para veya eşya gibi maddi bir edim dışında iş görme edimi olarak kararlaştırılması halinde artık bir karma sözleşmeden bahsedilecektir<sup>16</sup>. Kira bedelinin çoğunlukla para olarak kararlaştırılması nedeniyle bundan sonraki açıklamalarımızı para borcuna ilişkin olarak yapacağız.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında taraflar sözleşmenin başında TBK. m. 26 ve 27'deki sınırlamalar ile bağlı kalmak suretiyle kira bedelini serbestçe belirleyebilirler. Sözleşme süresinin uzaması durumunda ise TBK. m. 344 hükmüne aykırı olmamak kaydıyla kira bedeli serbestçe belirlenebilir.

Kira bedeli, sözleşmenin esaslı unsurlarından olduğu için taraflar, kiralananın kullanımının, kiraya verenin bir karşılık elde etmesi amacıyla kiracıya bırakılması hususunda anlaşmalıdırlar<sup>17</sup>. Ancak bedelin miktarı sözleşme kurulurken

---

<sup>13</sup> Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012. s. 267.

<sup>14</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 562. Yargıtay önceleri yan giderlerin sözleşme ile kiracıya yükletilmesi durumunda bunların ödenmemesinin fesih sebebi olacağını kabul etmekle beraber daha sonraki kararlarında tam tersi bir içtihat geliştirmiştir. Bkz.: YİBK., E. 1966/14, K. 7, T. 4.3.1968. Karara göre kira bedeli kiralananın kullanımının karşılığı olarak ödenen bedeldir. Bunun dışında kalan giderler ise kullanım karşılığı niteliğinde olmadığından kira bedelinin bir parçasını teşkil etmez ve feshe dayanak oluşturmazlar.

<sup>15</sup> Gümüş, **Kira**, s. 183; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 14. Yargıtay ise kira bedeli yerine tarafların karşılıklı olarak taşınmazlarını kullanma hakkını birbirlerine bırakmalarını da kira sözleşmesi niteliğinde görmektedir.

<sup>16</sup> Gümüş, **Kira**, s. 183; Tandoğan, **Özel**, s. 17; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 210.

<sup>17</sup> Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 184. Aksi halde sözleşme kurulmuş olmaz.

belirlenmemiş olabilir. Doktrinde bir görüşe göre, sözleşmenin kurulabilmesi için kira bedeli tam olarak belirtilmese dahi belirlenebilir olması yeterlidir<sup>18</sup>. İsviçre doktrinindeki hakim görüşe göre ise sözleşme kurulurken kira bedeli kararlaştırılmadığı halde, kiralananın kullanımının kiracıya ivazlı olarak devredildiği hususunda anlaşılması durumunda hakim, sözleşmeyi dürüstlük kuralına göre tamamlayarak kira bedelini belirleyebilir<sup>19</sup>. Kanunda satım sözleşmesi (TBK. m. 233) ve eser sözleşmesinden (TBK. m. 481) farklı olarak, kira sözleşmesi açısından bedelin sözleşmede kararlaştırılmaması durumuna ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak anılan hükümlerin kira sözleşmesine de kıyasen uygulanabileceği kanısındayız. Zira kiralananın kullanımının kiracıya bir ivaz karşılığında bırakılması durumunda sözleşmenin kurulduğunun kabulü gerekir. İvazın ne olduğu ya da miktarı sözleşmenin kurulmasına değil, tamamlanmasına ilişkin bir meseledir<sup>20</sup>.

Kira bedelinde yapılacak olan artış, bir diğer ifadeyle kira artırım farkı da kiracının kira bedeli ödeme borcunun bir parçasını teşkil etmektedir<sup>21</sup>. Buna göre yeni kira yılında kiracının kira bedelinde sözleşmede kararlaştırılan artışı yapmayarak aradaki farkı ödememesi sonucunda TBK. m. 315 hükmü uygulama alanı bulacaktır.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK. m. 346'da kiracı aleyhine düzenleme yasağı kapsamında kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği, buna bağlı olarak yasak olmasına rağmen uygulamada sıkça

---

<sup>18</sup> Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 210; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 185. Bedeli belirleme yetkisinin kiracıya ya da bir üçüncü kişiye bırakıldığı durumlarda da sözleşme kurulmuş olur.

<sup>19</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 14; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 185. Yazarlar, Federal Mahkeme'nin bazı kararlarında konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira bedeli tutarının belirlenmemiş olmasının kiracının korunması düşüncesine aykırı olacağından hareketle, kira bedelinin kesin olarak belirlenmesini aradığını, aksi halde sözleşmeyi kurulmamış saydığını belirtmektedir. Bkz.: Gümüş, **Kira**, s. 182. Gümüş'e göre ise kullandırmanın bir ivaz karşılığında yapılacağı kararlaştırılmış olsa dahi kira bedeli tutarının belirlenmemesi durumunda yaptırım yokluktur ve kiralananı kullanmanın karşılığı, kiracıdan sebepsiz zenginleşme hükümlerince talep edilir.

<sup>20</sup> Sanem Aksoy Dursun, **Borçlar Hukukunda Hakimin Sözleşmeyi Tamamlaması**, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2008, s. 69. Tarafların sözleşme ile bağlanma iradeleri olduğu müddetçe bedelin saklı tutulması sözleşmenin kurulmasını engellemez.

<sup>21</sup> Efraîl Aydemir, **Kira Hukuku**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 156.

rastlanan hava parası<sup>22</sup> alınmasına yönelik anlaşmaların geçersiz olacağı hükme bağlandığından, tarafların anlaştığı hava parasının ödenmemesi de TBK. m. 315'in kapsamına girmeyecektir.

Kira bedeli peşin olarak tek seferde ödenecekse TBK. m. 146 uyarınca on yıllık zamanaşımı süresine tabi iken, dönemlik edimler şeklinde periyodik olarak ödenmesi durumunda TBK. m. 147/b. 1'ye göre beş yıllık zamanaşımı süresi uygulanacaktır.

## **b. Yan Gider Kavramı**

### **(1) Yan Giderin Tanımlanması Sorunu**

818 sayılı Borçlar Kanunu'nda yan giderlere ilişkin herhangi bir düzenleme olmadığı için yan giderlerin kapsamına hangi giderlerin gireceği tartışma konusu olmuştur. Kira hukukunda yan giderlere ilişkin düzenlemeler ilk kez TBK. ile yapılmış ve yan gider, gider ve kullanım giderleri kavramları birbirinden ayrıştırılarak bunlara ilişkin düzenlemeler TBK. m. 302, m. 303, m. 317 ve m. 341'de yapılmıştır.

« Mükellefiyet ve vergileri ve tamiri tahammül » başlığı ile düzenlenen BK. m. 258'in, TBK.'da üç ayrı maddede düzenlenmiş olduğunu ifade etmek gerekir. BK. m. 258 hükmüne göre : « *Kiralananın mükellefiyeti ve vergileri kiralayana aittir (1). Kiralananın alelade kullanılması için muktazi tathir ve ıslah masrafi kiracıya ve tamir kiralayana aittir. Bu hususta mahalli adete bakılır (2)* ». Buna göre vergi ve benzeri yükümlülükler katlanma borcunu düzenleyen TBK. m. 302 hükmü<sup>23</sup>, birkaç küçük değişiklik dışında BK. 258/f. 1'e karşılık gelmektedir. Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcuna ilişkin TBK. m. 317 hükmü<sup>24</sup> ise BK. m. 258/f. 2'nin ilk

---

<sup>22</sup> Hava parası, genellikle kiraya verenin taşınmazı kiraya verirken kira bedelinden ayrı olarak kiracıdan talep ettiği bir miktar paradır.

<sup>23</sup> Vergi ve benzeri yükümlülükler katlanma borcu kenar başlıklı m. 302 hükmü şöyledir: «*Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır* ».

<sup>24</sup> Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu kenar başlıklı m. 317 hükmü şöyledir: «*Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır* ».

kısmını oluşturmaktadır. BK. m. 258/f. 2'nin ikinci bölümü olan “*tamir kiralayana aittir*” hükmünün ise TBK.’da herhangi bir maddede açıkça yer almadığı görülmekte ise de, m. 302 ve m. 317’nin gerekçesinde tamire ilişkin düzenlemenin m. 303’e alınması nedeniyle anılan maddelerde düzenlenmediği ifade edilmek suretiyle tamir giderinin m. 303’e dahil edildiği belirtilmiştir.

TBK. m. 303’e göre : « *Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür* ».

Konut ve çatılı işyerlerine ilişkin olarak düzenlenen TBK. m. 341 de yan giderlerin özel bir görünümü olup olmadığı tartışmalı<sup>25</sup> olan kullanma giderlerine ilişkindir. TBK. m. 341’e göre: “*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür (1). Giderlere katlanan taraf, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır (2)* ».

Görüldüğü gibi ilgili hükümlerde farklı şekillerde nitelendirilen yan gider kavramından neyin anlaşılması gerektiği çok açık olmasa da Kanun, yan gideri ; kiraya veren ya da üçüncü bir kişinin, kiralananın kullanımı ile ilişkili olarak gerçekleştirdiği edimlerin karşılığı olarak ifade etmektedir. Doktrinde ise bazı yazarlar yapılan harcamanın, kiralananın kullanımı ile ilişkili yani bağlantılı olması ile kiralananın doğrudan kendisine yönelik ve onun yararına olması arasında fark gözetmektedirler<sup>26</sup>. Buna göre kiralananana yönelik olarak ve onun yararına olan harcamalar « masraf » ya da gider<sup>27</sup> olarak<sup>28</sup>, kiralananın kullanımı ile doğrudan bağlantılı olanlar da « yan gider » olarak nitelendirilmektedir<sup>29</sup>. Yan giderlere örnek olarak ; bahçe bakımına ilişkin giderler, asanör servis giderleri, merkezi ısıtma, su ve

---

<sup>25</sup> Bkz.: s. 17 vd.

<sup>26</sup> Gümüş, **Kira**, s. 91.

<sup>27</sup> Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin TBK. m. 341’de düzenlenen “kullanım giderleri”ni de bu kapsamda değerlendirmek gerekir.

<sup>28</sup> Masraf ve gider arasında da fark gözetilen, giderin masrafın özel bir türü olduğuna ilişkin görüş için bkz.: Özen, **a.g.e.**, s. 288.

<sup>29</sup> Gümüş, **Kira**, s. 91.

aydınlatma giderleri, kapıcı giderleri, güvenlik giderleri gibi giderler verilebilir. Buna göre ; kiralananın temizliği, tamiri ve bakımı için yapılan harcamalar, kiralananın yararına oldukları için masraf kapsamında değerlendirilecek, yan gider sayılmayacaktır<sup>30</sup>. Kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderleri<sup>31</sup> ayrı bir hüküm olarak TBK. m. 317 ile kiracıya yüklenmiştir. Bu nedenle bunların gider mi yoksa yan gider mi olarak nitelendirilmesi pratikte bir fark yaratmayacaktır<sup>32</sup>. Ancak aynı hükmün gerekçesinde kiralananın tamirinin TBK. m. 303 uyarınca kiraya verenin borçlarından biri olarak düzenlendiği ve bir yan gider olduğu belirtilmiştir<sup>33</sup>. Bu nedenle tamirin bir yan gider olduğu noktasında tereddüt etmemek gerekir. Yine TBK. m. 317 ile birlikte düşünüldüğünde kiralananın içinde yapılacak, kiralananın kullanım sürecinin gerektirdiği tamiratların (badana boya gibi) kiralananın olağan kullanımına ilişkin bakım gideri kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Yine kiralananın içinde ya da ana taşınmazın ortak yerlerinde yapılması gereken tamiratın ise TBK. m. 317'nin gerekçesi gereğince kural olarak kiraya verene yüklendiği anlaşılmaktadır. Ancak bu noktada TBK. m. 304 ve devamındaki ayıp hükümleri ile TBK. m. 303'ün uygulama alanlarının çatışmasının gündeme geleceği düşünülebilir. Zira TBK. m. 301 uyarınca kiraya verenin kiralananı sözleşme boyunca kullanıma elverişli bir durumda buldurması, teslim borcunun gereğidir. Dolayısıyla önemli tamirata gerektirecek bir durum, ayıbın

---

<sup>30</sup> Gümüş, **Kira**, s. 91-92. Nitekim TBK. m. 302 ve m. 317 de masraflara ilişkin ayrıca getirilmiş düzenlemelerdir. Aynı yönde bkz.: Seda Öktem Çevik, « 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi », **BATİDER**, Haziran 2012, Cilt 28, S. 2, s. 210-211.

<sup>31</sup> Bozulan musluğun, kırılan kapı kolunun veya pencerenin tamiri, patlayan ampulün değiştirilmesi gibi giderler buna örnek olarak verilebilir. Bu tür giderleri kiralananın doğrudan kullanımıyla ilişkin olduğundan, onu da fiilen kullanan kiracı olduğu için isabetli olarak kiracıya yükletilmiştir. Aynı yönde bkz.: Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 209.

<sup>32</sup> Kiralananın kullanımı ile ilgili yan giderleri, olağan kullanım için gerekli “temizlik ve bakım giderleri” dışında kalan kullanım giderleri olarak tanımlayan görüş için bkz.: Murat Doğan/Cem Baygın, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nda Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümler”, **Hukuki Perspektifler Dergisi**, 2005, s. 118.

<sup>33</sup> BK. m. 258/f. 2’ye göre: “*Kiralananın aletade kullanılması için muktazi tathir ve ıslah masrafı kiracıya ve tamir kiralayana aittir. Bu hususta mahalli adete bakılır* ». Buna göre kiralananın olağan kullanımına ilişkin temizlik ve onarım giderleri kiracıya, bunun dışındaki onarım giderleri ise kiraya verene yüklenmişti. Karş. Abdülkadir Arpacı, **Kira Hukuku ve Uygulaması**, İstanbul, Temel Yayınları, 2002, s. 34 ; Kenan Tunçomağ, **Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, İstanbul, 1977, s. 500 ; Öktem Çevik, s. 205-206. Yazarlar, onarımın kiralananın doğrudan kullanımına ilişkin olup olmamasından değil, onarımın türünden yola çıkmak suretiyle yaptıkları değerlendirmede hükmün küçük onarım giderleri ile büyük onarım giderleri arasında ayrıma gittiği ; ilkin kiracıya, ikincisini ise kiraya verene yüklediği sonucuna varmışlardır.

varlığına işaret eder ve TBK. m. 304'te<sup>34</sup> yer alan kiralananın teslim anındaki ayıplardan sorumluluğu ortaya çıkar. Kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesi halinde de TBK. m. 305<sup>35</sup> uygulama alanı bulur. Bu durumda ayıbın giderilmesine ilişkin olarak yapılacak tamiratın TBK. m. 303'ün gerekçesine göre bir yan gider sayılması durumunda bu giderimin kiraya veren tarafından yapılmaması halinde kiracı TBK. m. 306 gereğince ayıbı kiraya veren hesabına giderebilecek ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilecektir. TBK. m. 306/f. 2'ye göre ; ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshetme hakkına da sahiptir. Aşağıda detaylıca inceleyeceğimiz üzere TBK. m. 303'ün emredici bir hüküm olmaması nedeniyle yan giderlerin kiracıya yükletilmesi halinde ise ayıp hükümlerinin uygulanması noktasında sorun yaşanabilir. Gerçekten de bu şekilde TBK. m. 303'ün aksinin kararlaştırılmasının, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun da bertaraf edilmesi anlamına gelip gelmeyeceği tartışılabilir. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun da kaldırıldığı varsayımında kiracı ayıbı kendisi giderecek ve bunu kira bedelinden düşemeyecektir. Düşmesi durumunda kiraya veren kira bedelinin eksik ödenmesi nedeniyle TBK. m. 315 uyarınca sözleşmenin feshi yoluna gidebilecektir. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun kalkmadığı varsayımında ise, kiralanan ya da ana taşınmazda ortaya çıkan ve giderilmesi gereken ayıplar kiraya veren tarafından giderildiği takdirde ayıp hükümleri uygulama alanı bulacaktır. TBK. m. 301<sup>36</sup>, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun kaldırılamayacağını öngörmektedir. Bu hususta fikrimizce tamirattan ne anlaşılması gerektiğine ilişkin

---

<sup>34</sup> TBK. m. 304: “Kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir (1). Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir (2) ».

<sup>35</sup> TBK. m. 305: “Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez (1). Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır (2) ».

<sup>36</sup> Kiraya verenin teslim borcuna ilişkin TBK. m. 301 hükmü şöyledir: “Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz ».



bir ayırım yapılmalıdır. Kiralananın kullanıma elverişliliğini etkileyen bir eksiklik (ana taşınmazın dış cephesinin boyanması, çatının akması vs.) ayıp olarak nitelendirilir ve buna ilişkin tamirat da ayıbın giderilmesi hükümlerine tabi olur. Bu noktada ayıbın önemli ya da önemsiz olması fark yaratmayacaktır. Ancak yine tamirat gerektirdiği halde kiralananın kiracı tarafından kullanımı süresince ortaya çıkan olağan eskimeler ve yıpranmaların (musluğun bozulması, elektrik tesisatında kullanıma bağlı ortaya çıkan aksaklıklar, kiralananın badana boyası vs.) giderilmesi TBK. m. 303 anlamında yan gider olarak değerlendirilmelidir.

Gider, bakım gideri, kullanma gideri ve yan gider kavramlarının kanun koyucu tarafından özensiz bir şekilde kullanıldığı görülmektedir. Terimlerin teknik anlamlarıyla kullanılmaması sonucunda doktrinde birtakım ölçütler getirmek suretiyle bunlar arasında ayırım yapılmaya çalışılsa da kanun koyucunun iradesi, bu giderlerden herhangi birisinin kanunun izin verdiği kapsamda sözleşme ile kiracıya yükletilmesi durumunda, kiracının bunları ödemedede gecikmesini TBK. m. 315 kapsamında değerlendirmek yönündedir. Kaldı ki uygulamada da yan giderlerin çoğunlukla kiracı tarafından ödendiği görülmektedir.

## **(2) Kiracının Yan Giderlerden Sorumluluğu**

### **i. Genel Hükümlere Göre**

Kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında yer alan yan giderlere ilişkin TBK. m. 303 hükmü, İBK. m.257a/f. 1'deki tanımı temel almaktadır. Ancak İBK. m.257a/f. 2'de yer alan, tarafların ancak özel olarak kararlaştırmaları halinde yan giderlerin kiracıya yükletilebileceğine ilişkin hüküm, TBK. m. 303'e alınmamıştır. TBK Tasarısı'nın ilk halinde bulunan sözleşme ile hükmün aksinin kararlaştırılabileceğine ilişkin ibare de kanunlaşan metinde yer almamaktadır. Her ne kadar Meclis Adalet Komisyonu Raporunda bunun gerekçesi olarak kira sözleşmesinin genellikle matbu olması ve kiracıların genellikle çaresizlikten sözleşmenin içeriğine itiraz edememeleri gerekçesiyle kiracıların mağduriyetini önleme amacı olarak gösterilmesi, hükmün emredici olduğu yönünde bir izlenim yaratmakta ise de maddeyi Kanunun sistematigi içinde değerlendirdiğimizde

emredici olmadığını söylemek isabetli olacaktır<sup>37</sup>. Zira TBK. m. 314 ve 315 yan giderlerin kiracı tarafından da ödenebilecek olduğuna işaret etmektedir. Bunlardan başka TBK. m. 346 da, kiracı aleyhine düzenleme yasağının yalnızca kira bedeli ve yan giderler dışındaki ödeme yükümlülüklerine ilişkin olduğunu düzenlemek suretiyle sözleşmede yan giderlerin kiracı tarafından ödenmesinin kararlaştırılabileceğini kabul etmektedir. Aynı şekilde kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda ortak kullanılan alanlara ilişkin hangi gider ve onarımların kiracıya yükleneceğine yönetim planında yer verilebilir<sup>38</sup>.

Fikrimizce Komisyon Raporu'nda gerekçe olarak gösterilen kiracının korunması amacı, İBK.'da olduğu gibi yan giderlerin kiracıya yükletilmesinin özel olarak kararlaştırılmasına bağlanarak da sağlanabilirdi<sup>39</sup>. Bu noktada kiracının korunması düşüncesini destekler nitelikteki TBK. m. 301'in son cümlesi gereğince, yan giderlerin de genel işlem şartları ile kiracıya yüklenemeyeceği sonucuna varmak gerekir. Zira yan giderlere katlanma borcu TBK. m. 301'de düzenlenen, kiraya verenin teslim borcunun bir parçası olan kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurma borcunun gereğidir. TBK. m. 303'ün aksinin kararlaştırılabileceğine ilişkin hüküm madde metninden çıkarılmamış olsaydı bunun, TBK. m. 301/c. 2'nin istisnasını teşkil edeceğini söylemek mümkün olurdu. Bu anlamda kanun koyucunun, TBK. m. 301/c. 2'yi bu şekilde teyit ettiği de düşünülebilir. TBK. m. 301/c. 2'nin konut ve çatılı işyerlerine ilişkin olarak getirdiği yasak ile TBK. m. 314 hükmü birlikte değerlendirildiğinde ise, kullanma giderleri dışında kalan yan giderlerin sözleşme ile kiracıya yükletilemeyeceği sonucunu çıkarmak mümkündür. Bu noktada yan giderlerin neler olduğunun Kanunda açıkça düzenlenmesi ya da yan gider tanımının yapılması gerekiyordu. Zira TBK. m. 303, 317 ve 341 hükümlerini göz önünde bulundurarak gider, yan gider, kullanım gideri gibi tasnifler yapmak çok kolay görünmemektedir ve hükümlerin uygulama alanları

---

<sup>37</sup> Aksi yönde bkz.: Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 215. Yazar, Tasarı'da yer alan sözleşmede aksinin kararlaştırılabileceğine ilişkin hükmün kanun metnine alınmaması ve kiracının korunması düşüncesinden yola çıkarak m. 303'ün emredici olduğu sonucuna varmaktadır.

<sup>38</sup> Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 206-207.

<sup>39</sup> Aynı yönde bkz.: Gümüüş, **Kira**, s. 93-94.

arasındaki sınır çizilememektedir<sup>40</sup>. Söz konusu hükümlerin nasıl yorumlanacağına Yargıtay uygulaması ile netlik kazanacağı umulmaktadır.

Doktrinde yapılan ayırım benimsenirse ısınmaya yönelik harcamalar, sıcak su, doğalgaz, elektrik, güvenlik giderleri, ortak yerlere ilişkin temizlik, bakım ve düzenleme giderleri gibi giderler kiralananın kullanılması ile bağlantılı olarak yapılan harcamalar olduğundan TBK. m. 303 anlamında birer yan gider olarak nitelendirilecektir<sup>41</sup>. İsviçre doktrininde de yan giderlerin kira bedelinin bir parçası olduğundan hareketle kira bedelinin yalnızca kiralananın kullanımını değil, sözleşmede kararlaştırılan kullanıma uygun bir halde muhafaza edilmesini ve kiraya verene ait diğer yan edimleri, özellikle gözetim ve koruma yükümlülüğünü de kapsadığı görüşü hakimdir<sup>42</sup>. Kira bedeline dahil olmayan yan giderler ise konut ve çatılı işyerleri kiralarındaki yan giderlere ilişkin olan İBK. m. 257b'de; ısınma giderleri, sıcak su, kullanıma ilişkin vergiler, çöp vergisi, kapıcının maaşı, bahçe ve asansörün bakımı ya da kablolu televizyon bedeli gibi kiralananın bizzat kullanımından kaynaklanan giderler olarak açıkça ve sınırlı sayıda olmaksızın belirtilmiştir<sup>43</sup>. 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde de Yargıtay'ın yalnızca yakıt bedelini kira bedelinden sayarak temerüt nedeniyle fesih hükmünün uygulanmasını kabul ettiğini ifade etmiştik. Ancak artık yan giderler, kira bedelinin bir parçası olsa da olmasa da taraflar özel bir anlaşma ile bunların kiracı tarafından ödeyeceğini kararlaştırmış iseler, kiracının yan giderleri ödememesi TBK. m. 315'in uygulanmasına neden olur<sup>44</sup>. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile yan giderlerin kira bedelinden sayılıp sayılmamasının artık pratik bir önemi

---

<sup>40</sup> Yeni düzenlemeye göre yan giderlerin kapsamının tartışma yaratacağına ilişkin olarak bkz.: Turgut Öz, **Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 59-60.

<sup>41</sup> Gümüş, **Kira**, s.93.

<sup>42</sup> Pierre Engel, **Contrats de Droit Suisse**, Berne, Stampfli, 1992, s.164. Bir diğer ifadeyle yan giderlerin kural olarak kiraya verene ait olması nedeniyle İsviçre doktrinine göre bunlar kira bedelinin bir parçasını teşkil etmektedir. Aynı yönde bkz.: Kuntalp/Barlas vd., **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler**, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005, s. 162.

<sup>43</sup> Engel, **a.e.**, s. 164.

<sup>44</sup> SVIT Romandie, **Le Droit Suisse du Bail à Loyer, Commentaire**, Schulthess, 2011, s.119. Bunun için yan giderlerin tutarı belirli ya da belirlenebilir olmalı ve kiracıya bunları teyit edebilmek için uygun bir süre verilmelidir. David Lachat, **Le Bail à Loyer**, Lausanne, ASLOCA, 2008, s. 664.

kalmadığı düşüncesindeyiz. Zira kira bedeli ile olan ilişkisi dikkate alınmaksızın, münferiden yan giderlerin ödenmemesi TBK. m. 315'in kapsamına alınmıştır.

Doktrinde, tarafların sözleşmede kararlaştırdıkları karşılığın yalnızca kira bedeline mi ilişkin olduğu yoksa yan giderleri de mi kapsadığı yönünde bir tereddüt hasıl olursa kararlaştırılan bedelin yan giderleri de kapsadığının kabul edilmesi gerektiği belirtilmektedir<sup>45</sup>.

Hükmün uygulama alanına kiracının verdiği güvence, takip giderleri, mahkeme giderleri ve vekalet ücreti girmez<sup>46</sup>. Örneğin kira bedelinin ödenmesi için başlatılan takip henüz kesinleşmeden kiracının, takip ve dava giderleri ile vekalet ücretini ödemeksizin yalnızca kira bedelinin tamamını ödemesi durumunda anılan giderlerin TBK. m. 315'in uygulanmasına yol açmayacağı Yargıtay tarafından kabul edilmektedir<sup>47</sup>.

## ii. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında

TBK. m. 303'ün yan giderleri kural olarak kiraya verene yüklediği görülmektedir. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin TBK. m. 341 düzenlemesinin yan giderlere ilişkin bir düzenleme olduğu yönündeki görüşe göre ise tam tersi bir durum söz konusudur. TBK. m. 341 hükmüne göre ; « *Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür (1). Giderlere katlanan taraf, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır (2)* ». Bu hüküm, mehzaz hüküm İBK. m. 257b ile tam olarak örtüşmemektedir. Zira İBK. m. 257b, konut ve çatılı işyeri kiralarında yan giderleri, diğer kira sözleşmelerindekinden farklı tanımlamış, ısıtma ve su giderleri gibi giderleri madde metninde yan giderler olarak saymıştır. TBK. m.

---

<sup>45</sup> Gümüş, **Kira**, s. 92.

<sup>46</sup> Christoph Müller, **Contrats de Droit Suisse**, Berne, Schulthess, 2012, s.166. SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 120; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 218; Kiracıya verilen süre içinde kira bedeli ödenmiş olup faiz, icra gideri, avukatlık ücreti gibi fer'ilerin ödenmemesinin feshe esas teşkil etmeyeceği yönünde bkz.: Yarg. 6. HD., E. 2011/8396, K. 2011/12776, T. 23.11.2011 (**Kazancı**).

<sup>47</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 218, 219.

341’de ise bu tür giderlerin kullanma gideri<sup>48</sup> olarak nitelendirilmesi gider, yan gider ve kullanma gideri açısından kavram karmaşasına yol açmaktadır<sup>49</sup>. TBK. m. 341’in yan giderlere ilişkin olduğu yönündeki görüş, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının korunması düşüncesinin diğer kiralara göre daha baskın olmasına rağmen, kullanma giderlerine kural olarak kiracının katlanacağıının öngörülmesini eleştirmektedir<sup>50</sup>. Ancak biz her ne kadar doğrudan kiralananın kullanımına ilişkin olsalar da kullanma gideri olarak sayılan giderlerin yan gider niteliğinde olmadığını düşünüyoruz<sup>51</sup>. Gider ve yan giderden farklı olarak kullanma gideri olarak belirtilen ısıtma, aydınlatma ve su giderlerinin harcama veya tüketim gideri olarak nitelendirilmesi gerekir. Zira tüketim giderlerinin miktarı, yan giderlerden farklı olarak kiracının bireysel kullanımına bağlı olarak değişim gösterir<sup>52</sup>. Bu bağlamda bu tür giderler doğrudan kiracının kiralananı kullanımına ve kiralananından faydalanmasına ilişkin olduğundan bunlara kural olarak kiracının katlanması beklenir<sup>53</sup>. Ancak hükümde de belirtildiği üzere bunun aksi kararlaştırılabilir.

TBK. m. 341’deki kullanım giderleri « gibi » ifadesinden de anlaşılacağı üzere sınırlı sayıda sayılmamıştır. Buna göre kiracının kiralananı kullanımı süresince yaptığı tüketim giderlerinin hepsi (telefon, elektrik, su, doğalgaz vb.) bu kapsamda değerlendirilecektir. Burada dikkat edilmesi gereken husus söz konusu tüketim giderlerinin TBK. m. 341 kapsamına girmesi için doğrudan kiralananın kendisinin kullanıma ilişkin olması gerekliliğidir. Kullanım giderleri dışında kalan ve yan gider niteliğinde olan, ana taşınmaza ilişkin olan aydınlatma, ısıtma veya su gibi kullanım giderleri, asansör bakım ve servisine ilişkin giderler, güvenlik için yapılan tesisat

---

<sup>48</sup> 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde de su, elektrik, aydınlatma, havagazı gibi kullanıma ilişkin giderlerin kiracıya ait olduğu kabul edilmekteydi. Bkz.: Arpacı, **a.g.e.**, s. 33.

<sup>49</sup> Yan giderler terimini bir üst kavram olarak kabul edip bunun kapsamına temizlik ve bakım giderlerinin, koruma ve onarım giderlerinin ve kullanım giderlerinin girdiğine yönelik görüş için bkz.: Doğan/Baygın, **a.g.m.**, s. 119.

<sup>50</sup> Kiracının korunması düşüncesi gereği İBK. m. 257b’deki düzenlemeye de paralel olarak sözleşmede aksine bir hüküm olmadıkça konut ve çatılı işyeri kiralalarında da bu tür giderlere kiraya verenin katlanmasının daha isabetli olacağı yönündeki görüş için bkz.: Kuntalp/Barlas, vd, **a.g.e.**, s. 185.

<sup>51</sup> Yan giderlerin kullanma giderlerini de kapsadığı yönünde bkz.: Murat Doğan, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, **MÜHF Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, s. 504.

<sup>52</sup> Aynı yönde bkz.: Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 213.

<sup>53</sup> Bu giderlerin kiraya verene yüklenilmesi gerektiği yönünde bkz.: Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 217; Kuntalp/Barlas vd., **a.g.e.**, s. 185.

giderleri, ortak anten giderleri gibi giderlere yine TBK. m. 303 uyarınca kiraya verenin katlanacağıının kabulü gerekir<sup>54</sup>.

TBK. m. 341/f. 2'ye göre giderlere katlanan tarafın<sup>55</sup> bu giderlere ilişkin belgelerin birer örneğini istem üzerine karşı tarafa vermek zorundadır. Bu hüküm daha ziyade ilgili giderlere ilişkin aboneliklerin taraflardan biri üzerine olduğu halde sözleşmede diğer tarafın bunlara katlanmasının kararlaştırıldığı durumlarda önem kazanır<sup>56</sup>.

TBK. m. 341, kiracısı Türk Ticaret Kanunu uyarınca tacir sayılan kişiler ile özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişileri açısından Kanun'un yürürlüğe giriş tarihinden itibaren 8 yıl süre ile uygulanmayacaktır. Bu durumda taraflar ilgili hususlarda sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde düzenleme yapabileceklerdir.

### c. Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı

TBK. m. 343 ve m. 346 hükümleri<sup>57</sup>, konut ve çatılı işyeri kiralarda kira bedelinin belirlenmesi ve kiracının kira bedeli ile yan giderleri ödemekle yükümlü tutulması halleri dışında, sözleşme ile kiracı aleyhine getirilebilecek tüm düzenlemeleri yasaklamaktadır.

GKHK. m. 9'un TBK.'daki karşılığı olan m. 343'e göre: "*Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz* ». Hüküm kiracı aleyhine "değişiklik" yapılamamasını konu edindiği için, sözleşmenin kurulması esnasındaki belirlemeler hükmün kapsamına girmez. Buna göre başlangıçta bir şekilde kararlaştırılmış kira bedeli dışında kalan düzenlemelerin, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, sözleşmenin devamı esnasında kiracı aleyhine değiştirilmesi mümkün değildir. Sözleşme süresinin kanun gereği ya da

---

<sup>54</sup> Aynı yönde bkz.: Gümüş, **Kira**, s. 100; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 218-219. Konut ve çatılı işyeri kiralarda TBK. m. 341 ile m. 303 birlikte değerlendirilmelidir.

<sup>55</sup> Giderlere katlanan taraf ifadesi giderlerin hem kiracıya hem de kiraya verene yükletilebileceğine işaret etmektedir. Bkz.: Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 219.

<sup>56</sup> Gümüş, **Kira**, s. 100.

<sup>57</sup> TBK. m. 343: "*Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz* ».

TBK. m. 346: "*Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir* ».

taraf iradeleriyle uzaması durumunda kira bedelinde değişiklik yapılabilmesi hususunda ise, hükmün kira bedelini açıkça istisna kabul etmesi karşısında tereddüt yoktur<sup>58</sup>. TBK. m. 343 emredici bir hüküm olarak kira bedeli dışında kiracı aleyhine yapılan tüm değişikliklerin batıl olacağını öngörmektedir. Buna göre kanunda belirtilenler dışında tahliye sebebi öngörülemeyeceği gibi, kanunen düzenlenenler dışında bildirim yoluyla feshe yol açacak başka sebepler de kiraya verene tanınmaz<sup>59</sup>. Ancak kira sözleşmesi devam ederken kiracı ile kiraya verenin, koşulları eski sözleşmeye nazaran daha kiracı aleyhine olan yeni bir kira sözleşmesi yapmalarına bir engel bulunmadığı<sup>60</sup> söylenmekle birlikte böyle bir durumda somut olayın şartlarına göre kanuna karşı hile söz konusu olabilir.

GKHK. m. 16'nın TBK.'daki görünümü olan ve yine yalnızca konut ve çatılı işyerleri açısından uygulama alanı bulan TBK. m. 346 hükmü ise kural olarak sözleşme kurulurken tarafların kira bedelini serbestçe belirleyebileceklerini, aynı zamanda TBK. m. 303'ün aksi kararlaştırılmadıkça kiraya verene yüklediği yan giderlerin kiracıya yükletilebileceğini öngörmektedir. Hükmün asıl hedefi olan ve GKHK. m. 16'da açıkça yasaklanan uygulamada hava parası adı altında kiracıya yüklenen ek ödeme yükümlülükleri ise TBK. m. 346 gereğince batıl olacaktır<sup>61</sup>. Ancak TBK. m. 346, GKHK. m. 16'nın alanını genişleterek, yalnızca hava parasını yasaklamakla kalmamış, kiraya verenin haksız kazanç elde etmesine neden olacak her tür ödeme yükümlülüğünün batıl olacağını öngörmüştür<sup>62</sup>.

Belirtmek gerekir ki TBK. m. 342 ile getirilen kiracının güvence vermesi ya da kararlaştırılan diğer tür teminatlar, kira bedeli veya yan gider kapsamında değerlendirilmedikleri halde hükmün kapsamına girmez<sup>63</sup>. Yan gider niteliğinde

---

<sup>58</sup>TBK. m. 343'ün gerekçesinde; kiracının korunması ilkesinin korunduğu bir sistem dahilinde de olsa, kiraya verenin uygun bir kira bedeli elde etme noktasındaki menfaatinin gözetilmesi gerekliliğinin, bu istisnanın kabulünü gerektirdiği ifade edilmiştir.

<sup>59</sup>Gümüş, **Kira**, s. 64-65. Uygulamada özellikle TBK. m. 347'yi bertaraf eden sözleşmeler bu kapsamda değerlendirilecektir.

<sup>60</sup>Gümüş, **Kira**, s. 65. Yazara göre örneğin kira sözleşmesinin süresini kısaltmaya ya da kira döneminin başlangıç tarihini ileri almaya yönelik anlaşmalar geçerlidir.

<sup>61</sup>Murat İnceoğlu, "Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK m. 346)", **Prof. Dr. Belgin Erdoğmuş'a Armağan**, (der. Murat İnceoğlu), İstanbul, Der Yayınları, 2011, s. 672-673.

<sup>62</sup>İnceoğlu, **a.g.m.**, s. 673.

<sup>63</sup>Gümüş, **Kira**, s. 66. İnceoğlu, **a.g.m.**, s. 674. Hüküm dar yorumlanmalı ve kira sözleşmesinde bulunması olağan olmayan ek ödeme yükümlülükleri yasak kapsamında değerlendirilmelidir.

olmayan giderler de tarafların anlaşması ile yan gider olarak nitelendirilip kiracıya yükletilemez.

TBK. m. 346/c. 2 ise halihazırdaki Yargıtay uygulamasının aksi yönde bir düzenleme getirdiği için önemlidir<sup>64</sup>. GKHK.'da tarafların sözleşmede, kiracının kira bedelini ödemede gecikmesi durumunda ceza koşulu ya da muacceliyet kaydı öngörmelerini engelleyen bir hüküm yer almamaktaydı. Yargıtay da buna uygun olarak sözleşmede kararlaştırılan ceza koşulu ve kira bedelinin süresinde ödenmemesi durumunda, kira dönemi sonuna kadar olan tüm kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin kayıtları geçerli saymaktaydı<sup>65</sup>. Ancak TBK. m. 346/c. 2 bunları açıkça geçersiz saymaktadır<sup>66</sup>. Bu düzenlemeyi isabetli bulmuyoruz. Zira ceza koşulu ya da muacceliyet kayıtları kiracıya daha sözleşmenin başında kira

---

<sup>64</sup> "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kiracı aleyhine düzenleme yasağı başlıklı 346.maddesinde; kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği, özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz olduğu, 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Geçmişe etkili olma başlıklı 2.maddesinde; Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kurallarının gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın bütün fiil ve işlemlere uygulanacağı, aynı kanunun görülmekte olan davalara ilişkin uygulama başlıklı 7.maddesinde de; Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları ile geçici ödemelere ilişkin 76'ncı, faize ilişkin 88'nci, temerrüt faizine ilişkin 120'nci ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138'nci maddesinin görülmekte olan davalara da uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Kiracıyı koruma amacıyla getirilen TBK.nun 346.maddesindeki bu yasal düzenlemenin kamu düzenine ilişkin olduğu kuşkusuzdur. Bununla birlikte 6217 Sayılı Yasanın geçici 2.maddesinde değişiklik yapan 6353 Sayılı Yasanın 53.maddesine göre; kiracının Türk Ticaret Kanunun'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 323, 325, 331, 340, 343, 344, 346 ve 354'ncü maddelerinin 1.7.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle uygulanamayacağı, bu halde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin tatbik olunacağı da öngörülmektedir.

Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinde "aylık kira ödemelerinin zamanında yapılmaması veya geciktirilmesi halinde diğer aylara ilişkin kira bedellerinin de tahsilinin zorunlu kılacağı" koşuluna yer verildiği görülmekte olup, yeni yasal düzenleme karşısında bu koşulun kiralananın niteliğine ve davalı kiracının sıfatına göre geçersiz hale geldiğinin kabulü gerekir ». Yarg. 6.HD.E. 2013/1946 K. 2013/4862 T. 20.3.2013 (**Kazancı**).

<sup>65</sup>Doğan, **a.g.e.**, s. 286. Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 233. Gümüş, **Kira**, s. 67. Yargıtay'ın, bu tür kayıtların GKHK.'nın getirilme amacı olan kiracının korunması ilkesi ve buna bağlı olarak kira bedelinin sınırlandırılması gerekliliğine aykırı düştüğü gerekçesiyle bunları geçersiz saydığı bazı eski tarihli kararları da vardır. Bkz. Yarg., 13. HD, E. 1974/511, K. 1974/492, T. 01.03.1974. Burcuoğlu, Tahliye, s. 230-231. Ancak tek bir aya ilişkin olan kira bedelinin vadesinde ödenmemesi durumunda dönem sonuna kadar tüm kira bedellerinin muacceliyet kazanması halinde, bu kira bedelleri ayrı bir ihtar konu edilemeyecek ve iki haklı ihtar müessesesine bu durumda başvurulamayacaktır.

<sup>66</sup> Sözleşme 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde yapılmış olsa dahi sözleşmedeki muacceliyet kayıtlarının, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğü döneminde kamu düzeni gerekçesiyle geçersiz olacağı yönünde bkz.: Yarg. 6. HD. E. 2013/692 K. 2013/3827 T. 5.3.2013 (**Kazancı**), Bkz.: Yarg. 6.HD.E. 2013/691 K. 2013/3827 T. 5.3.2013 (**Kazancı**).



bedeli ve yan giderlerin yanında ek ve her koşulda ödenmesi gereken bir yükümlülük olarak yükletilmiş değildir. Buradaki amaç, kiracıya kira bedelinden fazla bir bedel ödetmek değil, kiracının kira bedelini zamanında ödememesi durumunda bir yaptırımla karşı karşıya kalmasını sağlamaktır. Bir diğer ifadeyle bunlar caydırıcılık fonksiyonunu haiz kayıtlardır. Korunmaya değer kiracı da kira bedelini ödememekte direnen kiracı değil, sözleşmeye uygun davranan kiracıdır<sup>67</sup>. Hükmün ilk cümlesindeki “ödeme yükümlülüğü” ifadesinden anlaşılması gerekenin sözleşmenin kurulmasından itibaren kiracıya her halukarda bir borç olarak yükletilen edimler olması gerektiği kanısındayız.

Doktrinde bazı yazarlar maddenin ikinci cümlesindeki “özellikle” ifadesini bilinçli olarak göz ardı ederek, ceza koşulunun sadece kira bedelinin zamanında ödenmemesine ilişkin olarak öngörülmesi durumunda kiracı aleyhine düzenleme yasağı kapsamına girdiğini ileri sürmektedirler<sup>68</sup>. Bazı yazarlar da TBK m. 346’nın iki cümlesinin de kiracının ödeme yükümlülüğüne ilişkin olmasından yola çıkarak, kiracının kira bedeli ödeme dışında kalan yükümlülüklerinin –örneğin kiracının, kiralananı özenle kullanma yükümlülüğü- ceza koşuluna bağlanmasını mümkün görmekteyler<sup>69</sup>. TBK. m. 346/c. 2’nin yalnızca kiracının kira bedelini ödeme borcuna hasredilmesi ve diğer borçlara aykırılık hali için ceza koşulu kararlaştırılabilmesi düşüncesine<sup>70</sup> de katılmıyoruz. Zira hükmün ikinci cümlesinde yer alan “özellikle” ifadesi açıkça başka hallerin de bu kapsama gireceğine işaret etmektedir. Ayrıca kiracının sözleşmeden kaynaklanan asli borcu olan kira bedelini ödeme borcu açısından dahi ceza koşulunun yasaklanmış olması karşısında bunun dışında kalan yan borçlar açısından söz konusu yasağın evleviyetle uygulanması gerekir. Kaldı ki TBK. m. 346’da öngörülen yasağın kiracının ödeme yükümlülüğüne ilişkin olması, herhangi bir nedenle kiracıya ek bir ödeme yükümlülüğü getirilememesi anlamına gelmektedir. Bir diğer ifadeyle sonuç itibarıyla kiracıya ek

---

<sup>67</sup> Aynı yönde bkz.: Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 722, dn. 459. Cezai şartta amaç kiracıya ek bir yükümlülük yüklemek değil, kira bedeli borcunu zamanında ödemesini sağlamaktır. Tandoğan, **Özel**, s. 81-82.

<sup>68</sup> İnceoğlu, **ag.e.**, s. 679; Gümüş, **Kira**, s. 67. Yazara göre yazılı tahliye taahhüdünde belirtilen tarihte kiralananın tahliye edilmemesi durumu için öngörülen ceza koşulu geçerli sayılacaktır.

<sup>69</sup> Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 259.

<sup>70</sup> Murat İnceoğlu, “Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi”, **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Tebliğler – Makaleler**, (der. Murat İnceoğlu), İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012, s. 254.

ödeme yükümlülüğü getirmeye yol açacak her tür düzenleme yasaklanmıştır. Buna göre getirilen ödeme yükümlülüğünün temelini kira bedelinin ödenmemesi ya da başka yükümlülüklerin ihlal edilmesinin teşkil etmesi fark yaratmaz, sözleşmeden kaynaklanan herhangi bir ihlalin yaptırımını olarak kiracıya ek bir ödeme yükümlülüğü getirilemez.

Sözleşme ile kararlaştırılan muacceliyet kayıtlarının geçersizliğini TBK. m. 343'e dayandıran görüşe<sup>71</sup> de katılmıyoruz. Zira taraflarca sonradan kararlaştırılan kayıtlar haricinde, sözleşmenin başında kararlaştırılan muacceliyet kayıtları, TBK. m. 343'ün ifadesiyle "kiracı aleyhine değişiklik" olarak nitelendirilemez. Burada kira ilişkisinin devamı esnasında ortaya çıkan bir değişiklik olmaksızın, sözleşmenin başından beri mevcut olan bir durum söz konusudur. Ancak TBK. m. 346'da muacceliyet kayıtlarının açıkça yasaklandığı görülmektedir. Doktrinde bu hükmün, kiracıyı gereğinden fazla koruduğu gerekçesiyle eleştiren yazarlar<sup>72</sup> olduğu gibi, hükmü isabetli bulan<sup>73</sup>, hatta kira bedelinin tek bir kez zamanında ödenmemesi halinde bile kalan tüm aylara ilişkin bedellerin de muacceliyet kazanması sonucunda kiraya verenin ancak tek bir ihtarla bunları talep edebileceği, dolayısıyla iki haklı ihtara dayanan tahliye davasının gündeme gelemeyeceği ve bu şekilde muacceliyet kayıtlarının yasaklanmasının kiraya vereni de dolaylı olarak koruduğunu ifade eden yazarlar<sup>74</sup> da mevcuttur. Son olarak, tek bir aya ilişkin kira bedelini dahi gerek geçici bir sıkıntı gerekse unutkanlık nedeniyle ödemede aksaklık yaşayan kiracı, muacceliyet kaydı nedeniyle o kira yılına ilişkin tüm kira bedelini ödemek zorunda kalacak ve TBK. m. 315'e göre otuz günlük süre içinde ödemede bulunamaması

---

<sup>71</sup> Inceoğlu, **Aleyhe Düzenleme Yasağı**, s. 681.

<sup>72</sup> Kuntalp/Barlas vd., **a.g.e.**, s. 187.

<sup>73</sup> Atilla Altop, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nda Yer Alan Bazı Önemli Yenilik ve Değişiklikler", **İKÜHFD**, C. IV, Y. 4, Aralık 2005, s. 20. Yazara göre bu yasak ile birlikte kiracının sözleşmenin başında istemeyerek de olsa kabul etmek zorunda kalacağı, kendisini zor durumda bırakacak türde hükümlerin önüne geçilecektir.

<sup>74</sup> Haluk Burcuoğlu, "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", **Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan**, İstanbul, Beta, 2008, (s. 18-46), s. 35. Yazarın, muacceliyet kayıtlarına ilişkin yasağın kiraya verenin de lehine olduğu yöndeki görüşüne katılmıyoruz. Zira muacceliyet kaydı kararlaştırılan hallerde, TBK. m. 315'e göre verilen süre içinde kiracının ödeme yapması durumunda zaten o kira yılına ait tüm kira bedelleri ödenmiş olacağından ikinci bir ihtara gerek kalmayacaktır. Kiracının süre dahilinde ödeme yapmaması halinde ise zaten verilen süre sonunda sözleşmeyi derhal sona erdirmek mümkündür. Bu nedenle iki haklı ihtara zaten gerek bırakmadığı için muacceliyet kayıtlarının kiraya veren açısından olumsuz bir durum teşkil etmesinin söz konusu olmayacağı görüşündeyiz.

durumunda da sözleşmenin feshi yaptırımı ile karşı karşıya kalabilecektir. Halbuki muacceliyet kaydı olmasaydı tek bir aya ilişkin kira bedelini otuz günlük süre içinde ödemesi ile feshi önlemesi ve kendisine yapılan ihtarın da iki ihtardan yalnızca birini teşkil etmesi söz konusu olabilecekti. Bu nedenle muacceliyet kayıtlarının dolaylı olarak da olsa tahliye sebeplerinin sınırlılığı ilkesi ile bağdaşmadığını söylemek mümkündür<sup>75</sup>. Fikrimizce mevcut hükmün muacceliyet kayıtlarının tamamen yasaklanmayıp, taksitle satış hükümlerinde olduğu gibi belli bazı sınırlamalar dahilinde kabul etmesi daha isabetli olurdu<sup>76</sup>.

TBK. m.346 ile getirilen yasak karşısında kiraya verenin tamamen korumasız kaldığından bahsetmek de mümkün değildir. Zira TBK. m. 342 ile kiraya verene güvence isteme hakkı tanınmıştır.

Kiralananda kiracının isteği ya da ihtiyacı doğrultusunda yapılan değişikliklere ilişkin masraflar da bu yasağın kapsamına girmez ve kiracıdan talep edilebilir<sup>77</sup>.

TBK. m. 346 emredici bir hükümdür ve hükme aykırılığın yaptırımı kesin hükümsüzlüktür. Ancak belirtmek gerekir ki burada ceza koşulu ve muacceliyet kayıtları açısından kısmi hükümsüzlük<sup>78</sup> yaptırımı geçerli olacak, kiraya verenin bu hükümler olmaksızın sözleşmeyi yapmayacağı yönündeki iddiası dinlenmeyecektir. Bir diğer ifadeyle bu durumda TBK. m. 27/f. 2 uygulama alanı bulmaz. Zira TBK. m. 346 kiracının korunması düşüncesinin hakim olduğu konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin bir düzenlemedir ve aksine yapılan bir düzenlemenin tüm sözleşmeyi geçersiz kılması şüphesiz ki hükmün koruma amacına aykırı düşecektir.

---

<sup>75</sup>Aynı yönde bkz.: İnceoğlu, **Kurulma-Yenilenme**, s. 254.

<sup>76</sup>Aynı yönde bkz.: İnceoğlu, **Aleyhe Düzenleme Yasağı**, s. 686-687. Yazara göre muacceliyet kayıtları açısından mutlak bir yasak getirmek yerine en az iki aya ilişkin kira bedelinin ödenmemesi ve en az bir hafta süre vererek muacceliyeti bildirmesi gibi şartlara bağlanması gerekirdi.

<sup>77</sup>Aynı yönde bkz.: İnceoğlu, **Aleyhe Düzenleme Yasağı**, s. 674. Bu hallerde kiraya veren ve kiracı arasında vekalet ya da eser ilişkisinin mevcut olduğu da kabul edilebilir.

<sup>78</sup>Aydemir, **a.g.e.**, s. 221. İnceoğlu, **Aleyhe Düzenleme Yasağı**, s. 682.

## B. TBK. m. 315'e Göre Sözleşmenin Feshinin Şartları

Kiraya verenin, kira sözleşmesini TBK. m. 315'e göre feshedebilmesi için; kiralanan kiracıya teslim edilmiş olmalı, kiracı kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifada gecikmiş olmalı, kiraya veren kiracıya TBK. m. 315/f. 2'ye uygun ve yazılı olarak süre vermeli ve kiracı da bu süre zarfında borcunu ödememiş olmalıdır. Şimdi bu şartları tek tek inceleyeceğiz.

### 1. Kiralananın Kiracıya Teslim Edilmiş Olması

TBK. m.315, kiralananın kiracıya teslim edilmesinden sonraki temerrüt halini düzenlemektedir. TBK. m. 315'in uygulama alanı bulabilmesi için kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması yani onun kullanımına bırakılması<sup>79</sup> yeterlidir, kiracının kiralananı kullanmaya başlamış olması aranmaz<sup>80</sup>. Kiralananın kiracıya henüz teslim edilmemesi ihtimalinde ise olası bir sözleşmeye aykırılık durumunda borçlu temerrüdüne ilişkin genel hükümlerin uygulama alanı bulacağına tereddüt etmemek gerekir<sup>81</sup>.

Kiralananın kullanımının kiracıya bırakılması, hükmün metninde kiralananın teslimi olarak ifade edilmişse de kiracının, kiralanan üzerinde doğrudan tasarrufta bulunabilmesini sağlayacak, kiralananı onun fiili hakimiyetine sokacak teslim dışındaki zilyetliğin devri şekillerini de bu kapsamda değerlendirmek gerekir<sup>82</sup>. İsviçre doktrini de kiracının kiralananın zilyetliğini ele geçirdikten ya da ele geçirme imkanına sahip olduktan<sup>83</sup> sonra İBK. m. 257d hükmünün uygulama alanı bulacağını kabul etmektedir.

Borçlar Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde peşin olarak ödenmesi kararlaştırılan kira bedelinin, kiralanan teslim edilmeden muaccel olmayacağı görüşü

---

<sup>79</sup> Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 391.

<sup>80</sup> Gümüş, **Kira**, s. 277-278; Wessner, **a.g.e.**, s. 227; SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 119; Pierre Tercier/Pascal G. Favre, **Les Contrats Spéciaux**, Genève, Schulthess Editions Romandes, 2009, s. 346.

<sup>81</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 225.

<sup>82</sup> Gümüş, **Kira**, s. 101. Kiraya verenin kiralananı teslim borcunun ifası da bu kapsamda değerlendirilmektedir.

<sup>83</sup> David Lachat, **Commentaire Romand**, Code des obligations I. Art. 1-529 CO, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2012, s. 1732.

benimsenmişti<sup>84</sup>. Türk Borçlar Kanunu'nda da kiraya verenin, asli edimini kiracıdan önce ifa etmesi kuralı korunmuştur. Buna göre kira sözleşmesi, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde iki tarafın da edimlerini aynı anda karşılıklı olarak ifa etmeleri prensibinin istisnasını teşkil etmekte ve kira bedelinin, kiralananın belirlenen süre için kullanılmasından önce peşin olarak ödenmesi kararlaştırılsa dahi kiralananın tesliminden önce muaccel olmayacağı kabul edilmektedir<sup>85</sup>. Bu durumda kural olarak kiraya veren, kiralananın teslimini isteyen kiracıya karşı ödemelik def'i ileri süremeyecektir<sup>86</sup>. Ancak tarafların aksi yönde anlaşmaları mümkündür. TBK. m.315 ise açıkça kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedeli ve yan giderlerin ödenmemesinden bahsetmektedir. Buna göre kiralananın tesliminden önceki dönemde; kiracının peşin olarak ödenmesi kararlaştırılmış kira bedelini ve yan giderleri ya da ilk kira bedelini ödemesinde gecikmesi halinde TBK. m. 315'e değil, borçlu temerrüdüne ilişkin genel hükümlere başvurulabilir<sup>87</sup>. Bu şekilde sözleşmeden dönme de söz konusu olabilecektir. Zira sürekli edimin ifasına henüz başlanmamıştır. Bu durumda kiraya verenin ödemelik def'inden faydalanabilmesi de söz konusu olabilir<sup>88</sup>.

Sözleşmenin olağan şekilde sona ermesi, örneğin süresinin sona ermesi durumunda da ödenmesinde temerrüde düşülmüş kira bedelleri genel temerrüt hükümleri çerçevesinde istenebilir<sup>89</sup>.

---

<sup>84</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 284.

<sup>85</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 286. Isabelle Bieri, **Commentaire Pratique**, (Ed. François Bohnet/Marino Montini), s. 213. Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 226; Tandoğan, **Özel**, s. 165.

<sup>86</sup> Gümüş, **Kira**, s. 185.

<sup>87</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 227. SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 119; Lachat, **Commentaire Romand**, s. 1732; Lachat, **a.g.e.**, s.663. Gümüş, **Kira**, s. 278. Bu durumda TBK. m. 117 vd. uygulama alanı bulur.

<sup>88</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s.1732.

<sup>89</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 119.

## 2. Kiracının Kira Bedeli ve Yan Gider Borcunu İfada Gecikmesi

### a. Kira Bedelini Ödeme Zamanı ve Yeri

Kira bedelini ödeme borcu açısından ifa zamanını düzenleyen TBK. m. 314'e göre; "*Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür* ». Buna göre yalnızca kira bedeli değil TBK. m. 303 ve m. 341 uyarınca taraflarca kiracının katlanacağı hususunda anlaşılan yan giderler açısından da ödeme zamanı TBK. m. 314'e göre belirlenir.

Kiracı, kiralananı kullanmasının karşılığını oluşturan edimi yani kira bedelini sözleşme ile kararlaştırılan zamanda ya da böyle bir tarih kararlaştırılmamışsa, yerel örf ve adete göre belirlenen zamanda, buna göre de ödeme zamanı belirlenemiyorsa yasal süresi içinde ödemekle yükümlüdür. Aksi halde TBK. m. 315 anlamında kiracının kira bedelini ödemekte gecikmesi söz konusu olur<sup>90</sup>.

Taraflar sözleşmede yasal ifa zamanından başka bir ifa zamanı da öngörebilirler. Örneğin sözleşmede kira bedelinin her ay ödeneceği ve ödemenin kullanma öncesi peşin olarak yapılacağı kararlaştırılabilir<sup>91</sup>.

Daha önce de belirttiğimiz gibi madde kenar başlığında "temerrüt" ifadesi kullanılmakla beraber kastedilen ifade gecikmedir. Gerçekten de TBK. m. 315'in kenar başlığı "kiracının temerrüdü" olmakla beraber, madde metnindeki "kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse » ifadesinden de ifade gecikmenin hükmün uygulanabilmesi için yeterli olduğu anlaşılmaktadır<sup>92</sup>. İBK. m. 257d hükmünün Fransızca metninde de TBK. m. 315'teki ile paralel olarak madde kenar başlığının « kiracının temerrüdü » olarak düzenlenmesine karşın madde metninde, kiralananın tesliminden sonraki « gecikme » kelimesi kullanılmıştır. Hükmün Almanca metninde ise kenar başlığında

<sup>90</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 120.

<sup>91</sup> Gümüş, **Kira**, s. 184. Böyle bir belirleme yoksa TBK. m. 314 gereği "her ay ödeme" ibaresi kira bedelinin her ayın sonunda ödeneceği anlamına gelmektedir.

<sup>92</sup> Herman Becker, **İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm Çeşitli Sözleşme İlişkileri, Madde: 184-551**, (Çev. Suat Dura), Yargıtay Yayınları No: 24, 1993, s. 292.

da « gecikme » anlamına gelen « r ckstand » kelimesi kullanılmıştır. Buna göre TBK. m. 315'in uygulanabilmesi için kiracının mutlaka önceden temerrüde düşürülmesi gerekmez, hüküm uyarınca yapılacak ihtar aynı zamanda temerrüt ihtarına yerine de geçecektir. Doktrinde vadenin taraflarca sözleşmede kararlaştırılmaması, belirli bir vadeye bağlanmaması ya da ifa zamanının kanuna göre tayin edilmesi durumunda borcun vadesinde ödenmemesinin, bu hüküm uyarınca kira bedelinin ödenmesindeki gecikme şartı açısından yeterli olduğunu, kiraya verenin ayrıca vadeyi hatırlatması gerekmediğini savunan görüş<sup>93</sup> de bu yorumu destekler niteliktedir.

Çoğu kira sözleşmesinde kira bedelinin ödeneceği tarih belirli vade olarak (ay başı, ay sonu, ayın yirmisi vs. gibi) taraflarca kararlaştırılmıştır. Kira ilişkisi sürekli borç ilişkisi niteliğini haiz olmakla birlikte, kiracı açısından dönemlik edim teşkil eden kira bedelini ödeme borcu her ay belirlenen tarihte doğar<sup>94</sup> ve derhal muaccel olur. Bu durumda, doktrinde baskın görüş, kira bedelinin tamamını ya da bir kısmını veya yan giderleri, sözleşme ile belirlenen tarihte ödememesi durumunda kiracının, TBK. m. 117/f. 2 uyarınca ihtar gerekmeksizin temerrüde düşeceği y n dedir<sup>95</sup>. Zira kira sözleşmesinde kira bedelinin ödeneceği tarihin açıkça belirlenmesi durumunda ortada bir belirsizlik kalmamış, kiracının hangi tarihte ödeme yapacağı belirtilmiş olur. Bu nedenle ayrıca temerrüt ihtarında bulunulmasına gerek olmadığı düşünülebilir. Ancak bu noktada borcun doğumunun vadeye bağlanması ile muacceliyet kazanmasının vadeye bağlanması arasında fark gözeten bir görüş de mevcuttur<sup>96</sup>. Bu görüşe göre taraflarca belirlenen vadenin temerrüt ihtarını gereksiz kılması ancak borcun sözleşmenin kurulması anında doğması ve her aya (ya da kararlaştırılan başka bir döneme) ilişkin olarak belirlenen vadenin de borcun ilgili kısmı açısından muacceliyet tarihi olarak belirlenmesi durumunda söz konusu olur. Buna göre temerrüdün ihtarsız gerçekleşmesi için borç vadeden önce doğmuş olmalıdır. Kira sözleşmesinde ise kira bedeli sözleşmenin başında yıllık olarak belirlenmedikçe, her ay açısından belirlenen vade, kira bedeli borcunun doğumuna

---

<sup>93</sup> Tandoğan,  zel, s. 211.

<sup>94</sup> Oğuzman/ z, a.g.e., c.I, s. 13.

<sup>95</sup> Tercier/Favre/Bugnon, a.g.e., s. 346. Isabelle Bieri, *Commentaire Pratique*, s. 214.

<sup>96</sup> Gümüş, *Kira*, s. 278-279.

ilişkin olduğundan TBK. m. 90 uygulama alanı bulacak ve borç doğduğu anda muaccel olacaktır. Bu durumda kiracı ancak temerrüt ihtarında bulunmak suretiyle temerrüde düşürülebilecektir. Yıllık kira bedelinin en baştan belirlenmesi halinde ise borç sözleşme kurulduğu anda doğmuş olacak, aylık belirlenen vade de borcun muacceliyetine ilişkin olacaktır. Bu durumda ise vade artık belirli vade niteliğinde olacağından temerrüt için ihtar gerekmeyecektir.

Tarafların sözleşme ile kararlaştırdıkları muacceliyet anına ilişkin kayıtlar hakkında BK. döneminde Yargıtay uygulaması çeşitli yorumlar getirmişti. Buna göre taraflar sözleşme ile çeşitli ödeme şekilleri öngörebilirler. Örneğin belirli süreli bir sözleşmede kira bedelinin sözleşme başında, tek seferde ödenmesi kararlaştırılabilir, yine kira bedeli ile yan giderlerin ödenmesi için farklı ödeme tarihleri öngörülebilir<sup>97</sup>. Sözleşmelerde sık rastlanan, kira bedelinin her ay ya da yıl başında peşin olarak ödeneceğini öngören hükümler, Yargıtay'ın yerleşik uygulamasına göre, kira bedelinin ayın üçüncü günü<sup>98</sup> muaccel olacağı şeklinde kabul ediliyordu<sup>99</sup>. Kira bedelinin yıllık olarak peşin ve taksitlerle ödenmesinin kararlaştırılması durumunda ise Yargıtay, taksitleri eşit kabul etmek suretiyle kira yılını taksit sayısına bölerek ödeme tarihlerini belirlemekteydi<sup>100</sup>. Yine Yargıtay'a göre aksi sözleşmede kararlaştırılmadıkça aylık kira bedeli, işledikten sonra ödenecektir<sup>101</sup>.

Tarafların sözleşme ile bir belirleme yapmamaları, bu nedenle yerel adetin ya

---

<sup>97</sup> Isabelle Bieri, **Commentaire Pratique**, s. 214.

<sup>98</sup> Refik Er, "Kiracının Kira Borcunu Ödemekte Direnimi (I)", **Adalet Dergisi**, Cilt 71, 1980, s. 602; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 567. Kiracı ayın üçüncü günü akşamına kadar kira borcunu ödemelidir. Sürenin bu şekilde üç güne kadar genişletilmesi, taraflar arasındaki süreklilik arz eden ilişkinin gerektirdiği makul anlayış ve hakkaniyet nedeniyledir. Bkz.: Yarg. 6.HD. E. 2007/6-709 K. 2007/712 T. 03.10.2007 (Ahmet Cemal Ruhi, **Kira Hukuku**, Ankara, Seçkin, 2011, s. 371-372).

<sup>99</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 224. Sözleşmenin başlangıç tarihinin ayın ilk gününe denk gelmemesi durumunda da kira bedelinin "her ay" peşin ödeneceğini kararlaştırılmış ise Yargıtay, buradaki ay kavramının takvim ayından farklı olduğunu belirterek sözleşmenin başlangıcı hangi güne denk geliyorsa o güne üç gün eklemek suretiyle kira bedelinin muaccel olacağı günü tespit etmekteydi.

Buna karşılık "her ay" değil, "her ay başı" peşin ödeneceğinin kararlaştırılması durumunda buradaki ifadenin açıkça ayın ilk gününü işaret etmesi nedeniyle borcun ayın ilk günü akşamı muaccel olacağını kabul etmiştir. Ancak yine de ilk güne üç gün ilavesini aradığı aksi yönde kararları da mevcuttur.

<sup>100</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 226.

<sup>101</sup> Talih Uyar, "Kiralanan Taşınmazın 'Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)' Nedeniyle İlamsız İcra Yoluya Tahliyesi," **(Çevrimiçi)**, <http://www.ankarabarusu.org.tr/siteler/ankarabarusu/tekmakale/2009-1/6.pdf>, 5 Temmuz 2013.s. 78.



da yasal düzenlemenin uygulama alanı bulması durumunda ise borçlunun temerrüde düşmesi için artık temerrüt ihtarı gerekecektir<sup>102</sup>. Bu durumda TBK. m.315 uyarınca sözleşmeyi sona erdirmek için kiracıya verilecek süreyi içeren bildirim aynı zamanda temerrüt ihtarını da içerecektir<sup>103</sup>. Yani bir anlamda TBK. m. 315'in uygulanması ile kiracı temerrüde düşmüş olacaktır. Zira ihtar, hukuki sonuçları ihtarında bulunanın iradesinden bağımsız, kanun gereği gerçekleşen hukuki işlem benzeri bir fiil olduğu için alacaklının temerrüde düşürme saiki olmasa dahi temerrüt sonucunu doğuracaktır<sup>104</sup>. Bu da İBK. m. 257d'ye ve İsviçre doktrinindeki yoruma da uygun olarak hükmün uygulama alanı bulabilmesi için « kiracının ödemede gecikmesi »nin yeterli olduğu görüşünü destekler niteliktedir.

Taraflar ödeme zamanını zımnen de kararlaştırabilirler. Kiracının, ödemeyi belli tarihlerde ve düzenli olarak yapması ve kiraya verenin de bunu itiraz etmeksizin kabul etmesi ödeme zamanının zımnen kararlaştırılmasıdır<sup>105</sup>.

Yargıtay; sözleşmede açıkça ödeme zamanının belirtilmiş olmasına rağmen taraflar süregelen, istikrarlı bir uygulama ile farklı bir tarih belirlemiş iseler artık bu teamülün, sözleşmenin ilgili hükmünün yerini aldığını kabul etmektedir<sup>106</sup>. Gerçekten de her ay peşin ödenmesi gereken kira bedelinin her ay farklı farklı tarihlerde ödenmesi ve kiraya verenin buna ses çıkarmaması zımni bir kabul olarak değerlendirilemezken<sup>107</sup>, ödemelerin sürekli olarak sözleşmede kararlaştırılan farklı ama belirli bir tarihte yapılması durumunda ödeme zamanına ilişkin sözleşme

---

<sup>102</sup> Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, s. 382; Isabelle Bieri, **Commentaire Pratique**. 214; Lachat, **a.g.e.**, s.312.

<sup>103</sup> Aksi yönde bkz. Gümüş, **Kira**, s. 279-280. Yazar; TBK. m. 315 uyarınca yapılan fesih bildirimiminin, temerrüt ihtarının şartlarını haiz olsa dahi kiracıyı temerrüde düşürmeyeceği, kiracının bu hüküm gereğince kendisine verilen süre dahilinde ödeme yapmaması durumunda temerrüt gerçekleşmeksizin kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ereceği görüşündedir.

<sup>104</sup> Nami Barlas, **Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar**, İstanbul, Kazancı Yayınları, 1992, s. 35-36.

<sup>105</sup> Er, **Direnim (I)**, s. 603.

<sup>106</sup> Er, **Direnim (I)**, s. 603; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 227. Ancak Yargıtay'ın, bu teamülün tek taraflı bir bildirimle ortadan kalkabileceği görüşüne katılmak mümkün değildir. Zira burada artık bir sözleşme değişikliği söz konusudur ve tarafların tek taraflı olarak bu değişikliği gerçekleştirmeleri mümkün olmamalıdır. Aksi görüşte bkz. Tandoğan, **Özel**, s. 366. Yazara göre kiraya verenin birkaç defa kiracıya ödeme zamanı konusunda tolerans göstermesi, kiracıya sözleşmede kararlaştırılan ödeme zamanına aykırı davranma hakkı vermemelidir.

<sup>107</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 569. Kiraya verenin bu tarz dağınık ödemeleri kabulü hoşgörü niteliğindedir.

hükümünün zımninden değiştirildiğinin kabulü gerekir<sup>108</sup>. Ödeme şeklinin bu şekilde teamül ile değiştirildiğini, bunu iddia eden taraf ispat etmelidir<sup>109</sup>.

Yan giderler açısından ise götürü olarak ya da taksitle belli tarihlerde ödeme kararlaştırılmış olabilir ve kiraya veren bunlara ilişkin belgelerin ve hesap dökümlerinin sunulmasını takiben ödemeyi talep edebilir<sup>110</sup>.

Kira bedeli ve yan giderler bir para borcu olduğu için aksi kararlaştırılmadığı sürece götürülecek borçtur ve kiraya verenin yerleşim yerinde ödenmelidir. Kiracının kira borcunu bizzat kiraya verenin yerleşim yerine götürmesi gerekmez, masrafları kendine ait olmak üzere posta ile de gönderebilir<sup>111</sup>. Bunun dışında taraflar, bedelin bir bankaya kiraya verenin hesabına yatırılmasını da kararlaştırabilirler. Bu bağlamda kira bedeli borcu kiraya verene elden ödeme şeklinde ya da parayı postaya vermek veya banka hesabına yatırmak suretiyle en geç sözleşme ile belirlenen vadenin son günü ifa edilmelidir<sup>112</sup>. Konut ya da işyerinde ödemeli olarak gönderilen kira bedelinin verilen süre dahilinde postaya verilmesi doktrinde yeterli görülmemekte, süre sonuna kadar adrese ulaşması gerektiği de kabul edilmektedir<sup>113</sup>. Zira konutta ödemeli dahi gönderilse, para gişeye yatırılmakla yalnızca gönderilmiş olmaktadır,

---

<sup>108</sup> Aynı yönde bkz. Olgaç, **a.g.e.**, s. 290; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 569. Teamülden söz edebilmek için sözleşmede kararlaştırıldan farklı tarihte yapılan ödemenin her ayın aynı gününe denk gelecek şekilde yapılmasına ilişkin olarak bkz.: Yarg. 6.HD. E. 2008/8757 K. 2008/10842 T. 14.10.2008 (**Kazancı**).

<sup>109</sup> Kutsi Malatyalıoğlu/ Hami Ertaş, **Tahliye Davaları: Kiralananın Boşaltılması**, Ankara, Balkanoğlu Matbaacılık, 1973, s. 379.

<sup>110</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 227.

<sup>111</sup> Er, **Direnim (I)**, s. 605.

<sup>112</sup> Er, **Direnim (I)**, s. 605. Kira bedelinin postaya verilmiş ya da bankaya yatırılmış olması kira bedeline ulaşabilir olmalıdır. Dolayısıyla, parayı sürenin son günü posta ile göndermek yeterli olmaz. Aynı yönde bkz.: Wessner, **a.g.e.**, s. 232. Bu durumda Mahkeme'ye göre tarafların zımnî iradesi gereğince borç artık götürülecek değil gönderilecek borç haline gelmiştir. Bu durumda bu işlemin risklerine alacaklı katlanacaktır.

<sup>113</sup> Bkz.: Yarg. 6.HD. E. 2007/5140 K. 2007/6362 T. 21.05.2007 (Ruhi, s. 414). Doğan, **a.g.e.**, s. 294; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 566, Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 392. Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 238-240. Ancak Yargıtay, kira bedelinin konutta ya da işyerinde ödemeli olarak postaya verildiği anda borcun ifa edilmiş olacağını ve postada meydana gelen gecikmelerin kiracıya yükletilemeyeceğini savunmaktadır. Bkz.: Yarg. 6.HD.25.10.1995-10297/10369. (Tunaboş, s. 285-286) Kiracıyı korumaya yönelik bu görüşü isabetsiz buluyoruz. Zira kiracı yalnızca kira bedelini göndermekle borcundan kurtulmuş olmaz. Göndermek ile götürme borcu ifa edilmiş olmaz. Dolayısıyla borcu götürmek yerine gönderme yolunu seçen kiracı da riski üstlenmeli, vadenin sona ermesinden önce kiraya verenin eline geçecek şekilde bedeli göndermelidir. Aynı görüşte bkz.: Gümüş, **Kira**, s. 280. Bir diğer ifadeyle posta idaresi kiraya verenin ifa yardımcısı olarak hareket etmelidir.

gönderme ise götürme ile aynı anlama gelmez<sup>114</sup>. İsviçre doktrinine göre de ödemenin vadede gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği, gönderildiği tarihe değil, kiraya veren tarafından paraya ulaşılabildiği tarihe bakılarak tespit edilir<sup>115</sup>. Yargıtay ise bu durumda ödemenin PTT gişesine yapıldığı tarihi kiraya verene yapılan ödeme tarihi olarak kabul etmekte ve kiracının, kira bedelini kendisine verilen süre içinde konutta ödemeli olarak postaya verdiği halde posta idaresinden kaynaklı bir geç ulaşmayı, kiracı aleyhine sonuç doğurmayacak şekilde yorumlamaktadır<sup>116</sup>. Kiraya verenin kira bedellerinin ödenmesi için bankada hesap açtırması durumunda kiracının bankaya bedeli yatırması ile borcun ifa edilmiş olacağı ise şüphesizdir<sup>117</sup>. Bununla birlikte kiracının, banka aracılığıyla yapılan ödemelerde, yanlış hesap numarasına borcu yatırması ya da bedelin hesaba geç geçmesi durumunda bu riske kiracının katlanması gerekir<sup>118</sup>.

## **b. Ödenmesinde Gecikilen Kira Bedeli ve Yan Giderin Kapsamı**

TBK. m. 315'e konu olan kira bedeli ihtarın çekildiği tarihe kadar işlemiş olan kira bedellerini kapsar, ihtar ile verilen süre dahilinde işleyen kira bedelleri hükmün kapsamında değildir<sup>119</sup>.

Ödenmesinde gecikilen kısım, kira bedelinin tamamı, bir kısmı, yan giderler ya da kira bedeline getirilen ve kiracıya bildirilen artış miktarı olabilir<sup>120</sup>. Kira bedelinin tespiti davası sonucunda hükmedilen artış da bu kapsamdadır.

---

<sup>114</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 566. Götürme yerine gönderme yolunu tercih eden kiracı, gecikmenin riskini de üstlenmiş sayılmalıdır. Aynı yönde bkz.: Andreas Von Tuhr, **Borçlar Hukukunun Umumi Kısımı**, (Çev. Cevat Edege), C.II, İstanbul, Olgaç Matbaası, 1983, s. 536. Kira bedelinin götürülecek borç olması nedeniyle havale masraflarının kira bedelinden düşülemeyeceğine ilişkin bkz.: Yarg. 6.HD. E. 2007/13993 K. 2008/2424 T. 04.03.2008 (Ruhi, s. 402-403).

<sup>115</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 125.

<sup>116</sup> Bkz.: Yarg. 6.HD. E. 2007/12906 K. 2008/609 T. 28.01.2008 (Ruhi, s. 405) ; Er, **Direnim (I)**, s. 606. Aksi yönde bkz.: Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 566; Gümüş, **Kira**, s. 280. Havale edilen miktar, verilen süre dahilinde kiraya verenin eline geçmelidir.

<sup>117</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 242. Hatta hesabın açıldığı şubeye değil, bankanın başka bir şubesine yapılan ödeme de ifa için yeterlidir.

<sup>118</sup> Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 392. Aksi yönde bkz. Yarg. 6.HD.15.12.1997-10439/10602 (Tunaboşlu, s. 268-269).

<sup>119</sup> Refik Er, "Kiracının Kira Borcunu Ödemekte Direnimi (II)", **Adalet Dergisi**, C. 72, 1981, s. 22.

Kiracının kira bedelini tam ödemesi konusunda sorunlu hususlardan biri de kiracının, kiralananla ilgili olarak yaptığı bazı masrafları<sup>121</sup> ya da bedeli havale ederken havale ücretini ya da posta giderini<sup>122</sup> kira bedelinden düşmek suretiyle ödemesi gereken miktardan az bir miktar ödeme yapmasıdır. Kiracının KMK. m. 20 ve m. 22 uyarınca kiraya verene ait olan giderleri ödemesi durumunda da yaptığı ödemelerin kira bedelinden düşebileceği kabul edilmektedir<sup>123</sup>.

Alacağa ilişkin işlemler temerrüt faizleri de kira bedelinin bir parçasını oluşturmakta olup, buna bağlı olarak kiracının ödemede geciktiği kira bedelini verilen süre dahilinde ödeyip temerrüt faizini ödememesi durumunda TBK. m. 315 uygulanabilecektir<sup>124</sup>. Alacağın tahsili için yapılan takip veya mahkeme giderleri ile kural olarak TBK. m. 342 anlamında verilecek güvenceler TBK. m. 315'in uygulama alanına girmez<sup>125</sup>.

Yan giderlerin tanımı ve kapsamına ilişkin ortaya çıkabilecek sorunlar konu ile ilgili başlıkta tartışılmıştı<sup>126</sup>. Bunlar dışında yan giderlerin ödenmemesi sonucunda kiraya verenin TBK. m. 315 uyarınca sözleşmeyi sona erdirmesi, yan giderlerin niteliği ve borcun alacaklısı açısından da tartışma yaratacak niteliktedir. Zira uygulamada kullanım ve tüketim giderlerinin yanı sıra yan giderlerin birçoğu kiracı tarafından ödenmekle birlikte, söz konusu borçların alacaklısı hemen hiçbir zaman kiraya veren değildir. Örneğin elektrik, su ve doğalgaz gibi apartmanın yan

---

<sup>120</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 346.

<sup>121</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 247. Uygulamada sıkça rastlanan malike düşen masrafların kiracı tarafından ödenmesi durumunda kiracının, yaptığı ödemelerin kira bedelinden düşülmesi kabul edilmektedir.

<sup>122</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 211, dn. 63. Yargıtay, konutta ödemeli gönderilen kira bedelinden, posta gideri için yapılan kesintiyi, temerrüt nedeniyle fesih hükmünün uygulanması için yeterli sebep saymıştır.

<sup>123</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 248-249. Yargıtay kat malikleri kurulu kararıyla yapılan ortak giderlerin kira bedelinden mahsup edilmesinin temerrüt nedeni olmayacağı görüşündedir. Bkz.: Yarg. 6. HD. 03.11.2008, E. 2008/9365, K. 2008/11893 (Ruhi, s. 391-392). Gümüş, **Kira**, s. 281. Ancak KMK. m. 22'de kiracının müteselsil sorumluluğu öngörüldüğünden, bu hüküm uyarınca yapılacak harcamaların kira bedelinden düşülemeyeceğine ilişkin bir görüş de mevcuttur.

<sup>124</sup> Gümüş, **Kira**, s. 281. SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 120. Ancak kira bedelinin ödenip, sadece temerrüt faizine ilişkin tutarın ödenmemesi halinde kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmesi hakkın kötüye kullanılmasını teşkil edebilir. Aksi yönde bkz. Olgaç, **a.g.e.**, s. 294. TBK. m. 315'e konu olan kira bedeli ifadesi, kiralananın kullanılmasının karşılığı olan bedele ilişkindir. Faiz ve masrafların ödenmesindeki gecikmeden dolayı bu hüküm uygulanmaz.

<sup>125</sup> Bkz.: Yarg. 6.HD. E. 2010/3452 K. 2010/7344 T. 16.06.2010. Ruhi, **a.g.e.**, s. 378. Lachat, **Commentaire Romand**, s.1732-1733; Becker, **a.g.e.**, s. 292.

<sup>126</sup> Bkz.: s. 10 vd; TBK. m. 303 hükmü karşısında burada kastedilen kiracının sözleşme ile üstlendiği yan giderlerdir. Bkz.: Öz, **a.g.e.**, s. 62.

giderleri açısından alacaklı konumunda olan bu hizmetleri sunan kurum ve kuruluşlardır. Konut ve çatılı işyerlerinde de ortak alanların bakımı, temizliği, asansör ya da kapıcı giderleri gibi giderler açısından da apartman yönetimi<sup>127</sup> alacaklı sıfatını haizdir. Bu nedenle kiraya verenin kendi alacaklısı olmadığı bir borcun ödenmemesi durumunda sözleşmeyi feshedebilmesinin hukuki dayanağını tespit etmek gerekir. Bu noktada KMK. m. 22'nin bir dayanak teşkil edebileceği düşünülebilir. Zira yan giderlerin sözleşme ile kiracıya yükletildiği durumlarda KMK. m. 22'ye göre kiraya veren ve kiracının taşınmazın ortak giderlerinden müteselsilen sorumlu olmaları nedeniyle bu giderlerin kiraya veren tarafından ödenmesi ve kiracının aralarındaki iç ilişki uyarınca kiraya verene ödeme yapması gereğinin, TBK. m. 315'in yan giderler açısından uygulama alanı bulmasına temel olabileceği düşüncesindeyiz.

Kiracının kira bedeli ve yan giderler dışındaki borçlarını ifa etmemesi ise TBK. m. 315 kapsamında değildir. İsviçre doktrininde kiralananın tesliminden sonra kira bedeli ya da yan giderler dışında kalan diğer parasal yükümlülükleri ödememesi sonucunda kiracının temerrüde düşmesi halinde kiraya verenin genel borçlu temerrüdü hükümlerine dayanarak sözleşmeyi süresinden önce sona erdirebileceği kabul edilmektedir<sup>128</sup>. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira bedeli ve yan giderler dışında kiracıya ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceğini düzenleyen TBK. m. 346 hükmü karşısında böyle bir durumun söz konusu olamayacağı söylenebilir.

Sözleşmede kira bedeli belirlenmediği için kiracı ilk kira bedelini ödemezse, hakim uygun kira bedelini belirleyinceye kadar ödemede gecikmeden bahsedilemez<sup>129</sup>. Fesih hakkının kullanılması hakkın kötüye kullanılmasına neden olmadığı sürece feshe neden olan ödenmeyen kısım küçük bir miktar da olabilir<sup>130</sup>.

---

<sup>127</sup> Apartman yönetimi tüzel kişiliği haiz değildir. Dolayısıyla bu ifade ile belirtmek istenen, kat malikleri tarafından kendisine temsil yetkisi verilen kişi ya da kişilerdir.

<sup>128</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 120.

<sup>129</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 227.

<sup>130</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 227. Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 346. Aksinin kabulü halinde kiracıların kira bedelinin tümünü ödemekten kaçınmaları söz konusu olabilir.

Yargıtay, kira bedelinin eksik ödenmesi durumunda kiraya verenin uzun süre sessiz kalmasını kira bedelinin fiilen değiştirilmesi olarak yorumlamaktadır<sup>131</sup>.

Kiracının birden çok aya ait kira bedelini ödememesi durumunda kiraya veren hangi aya ilişkin ödemenin yapılacağını seçme hakkına sahiptir<sup>132</sup>.

Kiraya verenin ödemekle yükümlü olduğu önemli onarım masraflarının kira bedelinden düşülmesi durumunda bunun temerrüde esas teşkil edip etmeyeceği ise tartışmalıdır<sup>133</sup>. Özellikle ayıp sorumluluğu çerçevesinde TBK. m. 306'ya göre seçimlik, m. 307'ye göre de bağımsız bir talep olarak ileri sürülebilecek bedel indirimi noktasında önemli ayıp halinde kanunda böyle bir hüküm olmadığı halde kiracının hakimden izin alması gerektiği, aksi halde yapacağı eksik ödemenin TBK. m. 315'in uygulanmasına neden olacağı görüşü mevcuttur<sup>134</sup>. Ancak aksi sözleşmede kararlaştırılmayan ve KMK. m. 20 ve 22 uyarınca kiraya veren malikin ödemesi gereken yan giderlerin kiracı tarafından ödenmesi ve bu ödemenin kira bedelinden indirilmesi sonucunda kiraya veren eksik ödeme nedeniyle TBK. m. 315'e başvuramaz<sup>135</sup>.

Kiracının kira bedelini tam olarak ödememesi, özellikle yeni kira döneminde bedel artışı konusunda tarafların anlaşamaması durumunda gündeme gelmektedir<sup>136</sup>. Bu durumda ödenmediği iddia edilen kısım temerrüt ihtarına konu edilmektedir. Yargıtay ise bu durumda kira bedelinin miktarının tam olarak belli olması koşulunu aramakta, buna bağlı olarak da kira bedelinin tespiti davasının kesinleşmesi gerektiğini belirtmektedir<sup>137</sup>. Kiracı, kira tespit davası sonucunda verilen kararın kesinleşmesine kadar olan süreçte eski kira bedeli tutarını ödemekle yükümlüdür. Buna göre kira tespit kararının kesinleşmesinden önce kiracının eski kira bedeli üzerinden yaptığı ödeme süresince TBK. m. 315'e dayanarak sözleşme sona

---

<sup>131</sup> Bkz.: Yarg. 6. HD. E. 2012/17803 K. 2013/1614 T. 5.2.2013 (**Kazancı**). Kiraya verenin uzun süre sessiz kaldıktan sonra tam kira bedelini istemesi dürüstlük kuralına aykırıdır.

<sup>132</sup> Yasal dayanaklar için bkz.: TBK. m. 101 ve m. 102.

<sup>133</sup> Er, **Direnim (I)**, s. 601-602

<sup>134</sup> Inceoğlu, **Aleyhe Düzenleme Yasağı**, s. 674.

<sup>135</sup> Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 276-277; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 248; Gümüş, **Kira**, s. 281.

<sup>136</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 233.

<sup>137</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 233. Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 232-233. Dava sonunda hükmolunan kira farkı alacağının muaccel olması hükmün kesinleşmesi ile gerçekleşir.

erdirilemez<sup>138</sup>. Ancak kararın kesinleşmesinden sonra geçmişe yönelik olan kira farkı alacaklarını ödenmemesi de TBK. m. 315'in uygulama kapsamındadır<sup>139</sup>.

Kiracının ödemekle yükümlü olduğu kira bedelinin belli olması açısından sorun yaratan bir diğer husus da tarafların sözleşme ile yeni kira dönemine ilişkin artış oranı belirlemeleridir. Bu durumda Yargıtay, önceleri bu hükmün tarafları yalnızca bir yıl için bağlayacağı daha sonraki yıllar açısından kira bedelinin, tespit davası ile hakim tarafından saptanacağı görüşünde idi. Daha sonraki dönemde ise, belirlenen oranın taraflarca birkaç kira döneminde sorunsuz uygulanması ve tespit davasına da konu edilmemesi durumunda artık her yeni kira döneminin ilk ayında bu orana göre artış yapılması ve buna karşı tespit davası açılmaması halinde artık o döneme ilişkin kira bedelinin belirlenmiş sayılacağı fikrini benimsemiştir<sup>140</sup>. TBK. m. 344/f. 3 ve f. 4<sup>141</sup> karşısında bu uygulama büyük ölçüde ortadan kalkacaktır.

### 3. Kiraya Verenın Kiracıya Yazılı Olarak Süre Vermesi

Kiraya verenin TBK. m. 315'e uygun hareket etmesinin bir diğer şartı da kiracıya ve şayet bir aile konutu söz konusuysa kiracının eşine yazılı olarak<sup>142</sup> ihtarda

---

<sup>138</sup> Gümüş, **Kira**, s. 281. Doğal olarak hükmün kesinleşmesinden sonra kira alacağı farkının ödenmemesi durumu hükmün uygulama alanına girer.

<sup>139</sup> Gümüş, **Kira**, s. 281; Yarg. 6.HD.16.11.1992-12613/13077 (Tunaboşlu, **a.g.e.**, s. 348).

<sup>140</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 237. Ancak yalnızca tek bir kira döneminde bu orana itirazsız uyulmuş, ikinci kira döneminde kiracı bu orana göre artış yapmamışsa artık belirli bir kira bedelinden söz etmek mümkün olmayacaktır. Bu durumda kiraya verenin kiracıya ihtar göndermesi mümkündür.

<sup>141</sup> TBK. m. 344/f. 3 ve 4 düzenlemesi şöyledir: *“Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılip yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir (3). Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır (4) ».*

<sup>142</sup> BK. m. 260'ta ihtar için yazılılık şartı öngörülmemiőti. Doktrinde de genel bir kural olarak BK. m. 256'da düzenlenen sözleşmeye aykırılık hallerinde Yargıtay'ın ihtarın şekle tabi olmadığını kabul etmesinden yola çıkılarak, özel bir sözleşmeye aykırılık hali olan kiracının kira bedelini ödemedede temerrüdü halinde de ihtar açısından şekil şartı aranmaması gerektiği söylenmekteydi. Bkz.: Haluk Burcuoğlu, “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. Maddesinin (e) Bendi Uyarınca İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Kurumunun Borçlar Kanununun 260. Maddesindeki Temerrüt (Direnim) Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi İle Karşılaştırılması”, **İBD.**, 1985, Cilt 59, (Karşılaştırma), s. 69.

bulunması ve ödeme yapması için süre vermiş olmasıdır. İsviçre doktrinde kiracıya bu şekilde süre tayin edilmesinin, TBK. m. 117/f. 1 anlamında bir temerrüt ihtarı olduğu kabul edilmektedir<sup>143</sup>. Aynı zamanda söz konusu hükmün, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde borçlu temerrüdü halinde süre vermeyi öngören TBK. m. 123'ün görünümü olduğu da ifade edilmektedir<sup>144</sup>. Ancak iki hüküm temelde iki noktada farklılık arz etmektedir. İlk olarak; içerik açısından m.123'e göre verilecek süre, sözleşmeye uygun davranma ve borcun ifa edilmesi talebine ilişkin genel bir süredir, özellikle içermesi gereken hususlar yoktur<sup>145</sup>. TBK. m. 315 uyarınca kiracıya verilecek süreyi içeren ihtar ise belli bir içeriğe sahip olmalıdır. Buna göre bu ihtar, ödemeye yönelik açık bir davet içermeli ve kiracı, kiraya veren tarafından temerrüde düşürüldüğünü anlamalıdır<sup>146</sup>. Bu kapsamda ödenecek miktar sayısal olarak belirtilmek zorunda olmasa da kesin olarak belirlenebilir olmalıdır<sup>147</sup>. Bunun dışında belirlenen süre dahilinde ödemenin yapılmaması halinde sözleşmeye son verilebileceği mutlaka açık ve net olarak belirtilmelidir<sup>148</sup>. İkinci olarak; m. 123'te yalnızca "uygun" süre verilmesinden bahsedilirken, TBK. m. 315'te verilecek sürenin asgari kaç gün olacağı da düzenlenmiştir. Süre TBK. m. 315/f. 2'de konut ve çatılı işyerleri açısından en az otuz gün, diğer kira sözleşmelerinde ise en az on gün olarak belirlenmiştir. BK. m. 260'ta ise sözleşmenin süresi esas alınarak verilecek sürenin alt limiti belirlenmiştir<sup>149</sup>. Belirsiz süreli sözleşmelerde ise bir görüş sürenin otuz gün olması gerektiğini<sup>150</sup> söylerken, diğer görüş ise BK. m.262'deki fesih bildirim sürelerini esas alarak altı ay ve daha uzun fesih bildirimli sözleşmelerde otuz

---

<sup>143</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 123.

<sup>144</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 346.

<sup>145</sup>Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 347.

<sup>146</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 123. Ödemenin ne kadar süre içinde yapılması gerektiği de açıkça belirtilmelidir.

<sup>147</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 347. Wessner, **a.g.e.**, s. 229. Miktar en azından belirlenebilir olmalıdır. Örneğin miktar açısından önceki belli bir aya atıf yapılabilir.

<sup>148</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 347. Wessner, **a.g.e.**, s. 229. SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 123. Aksi halde ihtar geçersiz olur. İhtarın geçersizliğini kiracının ileri sürmesi gerektiği, hakimın re'sen nazara alamayacağına ilişkin olarak bkz.: Yarg. 6.HD. E. 2008/1878 K. 2008/4268 T. 7.4.2008 (Ruhi, s. 400-401). İhtarda « kanuni süre içinde ödenmesi » sözünün yeterli olmadığına, ihtarın geçersizliğine ilişkin olarak bkz. : Yarg. 6.HD. E. 2004/7773 K. 2004/8215 T. 22.11.2004 (Ruhi, **a.g.e.**, s. 446).

<sup>149</sup> Buna göre altı ay ve daha uzun süreli sözleşmelerde otuz gün, daha kısa süreli sözleşmelerde altı günlük süre öngörülmüştü.

<sup>150</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 612; Becker, **a.g.e.**, s. 292.



gün, altı aydan kısa fesih bildirim süreli sözleşmelerde ise altı günlük süre verilmesini savunmaktaydı<sup>151</sup>.

Yargıtay uygulamasına ve Türk doktrinine göre de süre verilmesine yönelik ihtarda hangi aylara ilişkin kira bedelinin ya da yan giderlerin talep edildiği, ödenecek toplam miktar<sup>152</sup>, verilen sürenin kaç gün olduğu ve süre sonunda ödemenin yapılmaması halinde sözleşmenin feshedileceği<sup>153</sup> ve iade davası açılacağı<sup>154</sup> hususları açıkça belirtilmelidir<sup>155</sup>. Kanunda öngörülen minimum süreler, yapılacak yazılı ihtarda açıkça belirtilmelidir, ilgili kanun hükmüne yapılacak atıf yeterli değildir<sup>156</sup>. Ayların farklı gün sayılarına sahip olmaları nedeniyle Yargıtay, Kanunda yer alan otuz gün ifadesi yerine bir ay yazılmasını da geçerli bir bildirim için yeterli görmemektedir<sup>157</sup>.

---

<sup>151</sup> Gümüş, **Kira**, s. 283.

<sup>152</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s.1733. Federal Mahkeme'nin bazı kararlarında ödenmesi istenen toplam miktarın belirtilmesine gerek olmadığı, belirlenebilir olmasının gerekli ve yeterli olduğu hükme bağlanmıştır. Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 254. Yazara göre hangi aya ilişkin kira bedelinin ödenmediğinin açıklanmasına gerek yoktur, birikmiş kira bedellerinin toplamının ihtarda belirtilmesi yeterlidir. Aynı yönde Er, **Direnim (II)**, s. 23.

<sup>153</sup> İhtarın zorunlu içeriği ile ilgili olarak bkz.: Yarg. 6. HD. 18.02.2010, E. 2009/11540, K. 2010/1674 (Ruhi, s. 382-383). Lachat, **Commentaire Romand**, s.1733. Fesih tehdidi içermeyen ihtar ve buna bağlı yapılan fesih bildirimini geçersizdir. Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 233; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 392. Doğan, **a.g.e.**, s. 291. Aydemir, **a.g.e.**, s. 152. Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 253. İhtarda açıkça sözleşmenin sona erdirileceğinden söz edilmeksizin sadece kanuni yollara başvurulacağı belirtilmesi yeterli değildir. Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 275. Sadece kanun hükmüne ya da sözleşme şartına yapılan atıf da yeterli değildir. Aynı yönde bkz.: Arpacı, **a.g.e.**, s.139-140. Bu şekilde yapılan ihtar ancak adi bir temerrüt ihtarına ya da TBK. m. 352/f. 2 uyarınca yapılacak iki haklı ihtardan birini oluşturabilir. Ancak ödemenin, verilen süre dahilinde yapılmaması durumunda, sözleşmenin fesholunup, iade davası açılacağını açıkça belirtmeksizin BK. m. 260 (TBK. m. 315)'in uygulama alanı bulacağına ilişkin ibare yeterli kabul edilmektedir.

<sup>154</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 256. Kiralananın tahliyesinin isteneceği belirtildiği sürece fesih sözcüğünün kullanılmasına gerek olmadığı yönünde bkz.: Yarg. 6. HD. 10.07.1995-6918/7133 (Tunaboş, s. 308-309). Tandoğan, **Özel**, s. 215-216. Yargıtay'a göre, sözleşmenin feshedilmiş olduğundan bahsedilmese de sadece tahliye davası açılacağına ilişkin hükmün yer alması yeterli bulunmaktadır.

<sup>155</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 291. Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 252. Tandoğan, **Özel**, s. 214-215. Bu hususların belirtilmesi ihtar açısından geçerlilik şartıdır.

<sup>156</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 347. Burcuoğlu, **Karşılaştırma**, s. 70. Doğan, s. 291-292. "Yasal süre" ifadesinin kullanılmış olması da yeterli değildir.

<sup>157</sup> Aydemir, **a.g.e.**, s. 151.

İhtarda kiraya veren tarafından iddia edilen borç miktarının gerçek borç miktarından fazla olması ihtarı hükümsüz kılmaz<sup>158</sup>. İhtar, ancak çekildiği tarihe kadar muaccel olmuş kiralar açısından geçerlidir, ödeme için verilen sürede işleyecek kira bedelleri ihtarın kapsamına girmez<sup>159</sup>.

Süre, kiracıya sözleşmenin diğer tarafı olan kişi yani kiraya veren tarafından verilmelidir<sup>160</sup>. Bu durumda kiraya veren konumunda olmayan malik ya da kira alacağını temlik alan üçüncü kişinin süre verme ve bu surette sözleşmeyi sona erdirmeye prosedürünü işletme hakkı bulunmamaktadır<sup>161</sup>. Borçlar Kanunu'nun yürürlüğü döneminde taşınmazı iktisap eden yeni malikin sözleşmenin devri yoluyla kiraya veren sıfatını da kazanması durumunda BK. m. 260 hükmüne başvurabilmesi için önceden kiracıya, yeni malik olduğuna ve kira bedelinin artık kendisine ödenmesi gerektiğine ilişkin bildirimde bulunmuş olması gerekirdi<sup>162</sup>. TBK. m. 310 hükmü<sup>163</sup> gereğince yeni kanun döneminde de aynı uygulamanın devam edeceği görülmektedir.

TBK. m. 315 emredici bir hüküm olduğundan buradaki süreleri kısaltmak ya da ortadan kaldırmak mümkün olmamakla birlikte, tarafların anlaşmak suretiyle kiracının lehine olacak şekilde daha uzun süre öngörmeleri mümkündür<sup>164</sup>. Hükümde düzenlenen asgari sürelerin, BK.'dan farklı olarak kira sözleşmesinin süresine göre değil, adi kira sözleşmeleri ile konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmelerine ilişkin olmak üzere kiralananın türüne göre belirlendiği görülmektedir<sup>165</sup>.

---

<sup>158</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 614; Tandoğan, **Özel**, s. 216. Er, **Direnim (II)**, s. 22. Yargıtay uygulaması da bu yöndedir. Aksi görüşte bkz. Gümüş, **Kira**, s. 282. İhtarın geçerli olabilmesi için ödenmesi istenen miktar belirli olmalı ve doğru olarak gösterilmelidir.

<sup>159</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 216; Olgaç, **a.g.e.**, s. 437.

<sup>160</sup> Gümüş, **Kira**, s. 286.

<sup>161</sup> Becker, **a.g.e.**, s. 293; Doğan, **a.g.e.**, s. 289. Taşınmazı sonradan iktisap eden kişi, kanun gereği sözleşmenin tarafı olacağından süre verme yetkisine sahiptir.

<sup>162</sup> Gümüş, **Kira**, s. 287.

<sup>163</sup> TBK. m. 310/f. 1'e göre: "Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur ».

<sup>164</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 226; Becker, **a.g.e.**, s. 296.

<sup>165</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 283. Kiracının korunması amacıyla uygun olarak, sözleşmenin süresinin esas alınmaması sonucunda konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin belirsiz süreli sözleşmelerde de otuz gün süre verilerek ihtarda bulunulmalıdır.

Sürenin kanunda öngörülenden daha kısa olarak verilmesi durumunda hükmün süre şartı yerine getirilmemiş olacaktır<sup>166</sup>. Bunun yaptırımının ne olacağı konusunda ise doktrinde görüş birliği yoktur<sup>167</sup>. Bazı yazarlar sürenin kanundaki asgari sürelerle çekilebileceği ve bu süre sonunda ihtarın sonuç doğuracağı yani borcun, ancak yasal sürenin bitimine kadar ödenmemesi halinde sözleşmenin sona erdirebileceği görüşünde olmakla<sup>168</sup> birlikte, diğer bazı yazarlar verilen sürenin kanundakinden kısa olması durumunda bunun ihtarın ve ona bağlı olarak yapılan feshin geçersizliğine yol açacağını savunmaktadırlar<sup>169</sup>. Gerçekten de sürenin kanunda emredici olarak belirlenmesinin yanında kiracının neyi, hangi süre dahilinde yapacağını kesin olarak bilmesi açısından sürenin en baştan kanuna uygun olarak verilmesi gerektiğini kabul etmek gerekir<sup>170</sup>. Ayrıca TBK. m. 315'te sürenin, ihtarın esaslı unsurlarından birini teşkil ettiği görülmektedir. Bu durumda yasal asgari süreden kısa bir süre verilmesi durumunda, yasal süre geçtikten sonra yapılsa dahi feshin hüküm doğurmayacağını kabulü gerekir. Uygulamada sözleşmenin kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle feshedilmesi de tahliye davası açmak suretiyle gerçekleştiği için sürenin geçmesinden önce açılan davanın reddi zorunlu olmakla

---

<sup>166</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 293.

<sup>167</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 123. Wessner, **a.g.e.**, s. 230.

<sup>168</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 214. Wessner, **a.g.e.**, s. 230. Bu görüşe göre o süreyi beklemek istemeyen kiraya verenin borçlu temerrüdüne ilişkin genel hükümlere gitmesi de mümkündür.

<sup>169</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 123. Wessner, **a.g.e.**, s. 230. Bu görüşün gerekçesi de hükmün kiracıyı korumaya yönelik olması ve bu sebeple emredici niteliğidir. Ayrıca kanundakinden daha kısa bir süre verildiğini gören kiracı bunun geçersizliğine güvenerek ödemede bulunmamış olabilir. Kaldı ki böyle bir imkanın varlığının kabulü halinde bunun bazı kiraya verenler tarafından kötüye kullanılması da mümkündür.

Federal Mahkeme'nin 1.7.2003 tarihli 4C.88/2003 tarihli kararında ise kiraya veren, kiracıya 10 günlük bir süre vermek suretiyle, ödemediği kira bedellerini ödemesi için ihtar çekmiştir. Ancak sözleşmenin süresinden önce feshi, yasal fesih süresi olan 30 günden sonra gerçekleşmiştir. Bu durumda kiracının ihtarın geçersizliğini ileri sürmesi, uzun süredir kira bedellerini ödemediği ve yasal fesih süresi olan 30 günlük süre sonunda da ödemeyeceğinin belli olduğu görüldüğünden, hakkın kötüye kullanılması ve dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir (SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 124). Dolayısıyla yazar da bu kararda görüldüğü gibi kötüye kullanıma sebebiyet vereceği gerekçesiyle sürenin kısa verilmesi durumunda bunun kanuni süreye çevrilmesini kabul etmemek gerektiği görüşündedir. Aynı yönde bkz.: Lachat, **Commentaire Romand**, s.1733, dn. 7. Kiracının kira bedelini ödemeyeceği kesin olarak anlaşılıyor ise fesih bildirimini geçerli olacağını kabul edilmelidir. Gümüş, **Kira**, s. 284. Yazara göre ihtarla verilen sürenin, kanunda öngörülenden kısa olması durumunda TBK. m. 315'in emredici niteliği nedeniyle ihtar sonuç doğurmaz. Süre, ihtarın esaslı unsurlarındandır ve kiracı aleyhine kısaltılamaz.

<sup>170</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 124.

birlikte sadece bu nedenle davanın reddedilmiş olması kesin hüküm engeli oluşturmayacaktır<sup>171</sup>.

Tarafların kanuni asgari süreden az süre verilmesine ya da kiracının borcunu ödemede gecikmesi durumunda sözleşmenin, süre verilmeksizin sona erdirilebileceğine ilişkin olarak yaptıkları sözleşmeler geçersizdir<sup>172</sup>. BK. m. 260/f. 3'te bu durum açıkça belirtilmiş iken TBK. m. 315'te bu hükme yer verilmemiştir. Ancak TBK. m. 315'in mahiyeti itibarıyla emredici olması nedeniyle, ayrıca belirtilmese dahi bu tür sözleşme kayıtlarının kanunun emredici hükmüne aykırılık nedeniyle batıl olacağı açıktır<sup>173</sup>. Ancak taraflar sözleşme ile kanuni süreyi artırmadıkları halde kiraya veren tek tarafı olarak bu süreyi artırabilir<sup>174</sup>.

TBK. m. 315/f. 2'ye göre; ihtarla verilen süre, ihtarın kiracıya ulaştığı günün ertesi gününden itibaren işlemeye başlar<sup>175</sup>. Hüküm emredici nitelikte olduğundan sürenin işlemeye başlama tarihi öne çekilemez ancak daha sonraki bir tarihe alınabilir<sup>176</sup>.

İsviçre doktrini ihtarın kiracının eline geçmiş olmasını aramaktadır, yalnızca hakimiyet alanına girmiş olması yeterli değildir<sup>177</sup>. Ancak bizim açımızdan Türk Hukuku'nda benimsenen yöneltmesi gereken irade beyanlarının varma (ulaşma) anında hüküm ifade edeceği<sup>178</sup> görüşünden ayrılmak için bir sebep yoktur.

---

<sup>171</sup> Aydemir, **a.g.e.**, s. 153.

<sup>172</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 293. Tandoğan, **Özel**, s. 214.

<sup>173</sup> Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 393.

<sup>174</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 291. Ancak taraflarca sözleşmede daha uzun bir sürenin kararlaştırılması durumunda kiraya verenin, kanuni süreden uzun olmakla birlikte sözleşmede kararlaştırıldan daha kısa süre vermesi geçersizdir.

<sup>175</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 347. SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 124. Aydemir, **a.g.e.**, s. 151. Doğan, **a.g.e.**, s. 284, 293. BK.'nın yürürlüğü döneminde de m. 260/f. 2'de açıkça yazılı sürenin tebliğ edildiği günden itibaren başlayacağı hükme bağlanmış olsa da 22.06.1966 tarihli İBK. ile sürenin, tebliği takip eden gün başlayacağı kabul edilmiş ve açık kanun hükmüne aykırı da olsa uygulama bu yönde gelişmiştir. Aynı yönde Tandoğan, **Özel**, s. 214, Erzan Erzurumluoğlu, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, Emel Matbaacılık, 1973, s. 37; Gümüş, **Kira**, s. 283.

<sup>176</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 104.

<sup>177</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 124. Aynı yönde bkz.: Suat Aydınliyım, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ankara, Ajans-Türk Matbaacılık, 1973, s. 31.

<sup>178</sup> Oğuzman, M. Kemal/Barlas, Nami, **Medeni Hukuk, Giriş, Temel Kavramlar**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 202; Kocayusufpaşaoğlu, **a.g.e.**, s. 157 vd.; Barlas, **a.g.e.**, s. 41, dn. 106 ve orada anılan yazarlar.

Kiraya verenin birden fazla olması durumunda, kiraya verenler süre tayinini ve süre sonunda fesih bildirimini birlikte yapmalıdırlar<sup>179</sup>. Paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın kirası da TMK. m. 691 uyarınca önemli yönetim işlerinden sayıldığından, süre tayin edilmesine ilişkin karar da, pay ve paydaş çoğunluğu ile alınmalıdır<sup>180</sup>. Kiracı ölmüş ise ihtar tüm mirasçılara yapılmalıdır. Ancak ihtar ile birlikte verilen süre esnasında kiracının ölmesi durumunda kiracının mirasçılara yeniden ihtarda bulunmaya gerek yoktur<sup>181</sup>.

Birden çok kiracının varlığı halinde ihtar, her birine yazılı olarak gönderilmelidir<sup>182</sup>. Kiralanan aile konutu ise ihtar her eşe ayrı ayrı yapılmalıdır<sup>183</sup>. Gönderilerin aynı tarihli olması aranmamakla birlikte her bir kiracıya ya da eşe farklı tarihlerde ulaşması durumunda tüm kiracılar en son ulaşan süreden faydalanırlar<sup>184</sup>. İhtarın kiracıya ulaştığına dair ispat yükü kiraya verendedir.

İİK. m. 269'a göre gönderilen ödeme emri de içeriği itibarıyla TBK. m. 315 anlamında ihtar niteliğini haizdir<sup>185</sup>.

TBK. m.315, BK. m.260'ta yer almasa<sup>186</sup> dahi, süregelen uygulamada aranan, ihtarda yazılılık şartını madde metnine almış, yasal bir temele oturtmuştur<sup>187</sup>. Yazılı

---

<sup>179</sup> Bkz.: Yarg. 6. HD. E. 2013/1774 K. 2013/4673 T. 18.3.2013 (**Kazancı**). Doğan, **a.g.e.**, s. 290. Tandoğan, **Özel**, s. 218. Mirasçılar da elbirliği ile mülkiyet ilişkisi gereği süre bildirimini birlikte yapmak durumundadırlar.

<sup>180</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 290. Her bir paydaş, bölünebilir nitelikte bir edim olan kira bedelinin kendi payına düşen kısmı için tek başına icra takibinde bulunabileceken, bedelin ödenmemesi durumunda sözleşmeyi tek başına feshetmesi, paylı mülkiyet ilişkisinin mahiyeti ile bağdaşmaz.

<sup>181</sup> Er, **Direnim (II)**, s. 24.

<sup>182</sup> Aydınliyım, **a.g.e.**, s. 31. Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 347. Hepsinin müteselsilen kira bedelini ödemekle yükümlü olması da durumu değiştirmez, zira ihtar, tüm kiracıları etkileyecek bir prosedür olan sona erdirme yolunu açan bir işlemdir.

<sup>183</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 347. SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 126; Lachat, **Commentaire Romand**, s.1733. Aksi takdirde sonrasında yapılan fesih bildirimini geçersiz olur.

<sup>184</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 347. SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 125. Lachat, **Commentaire Romand**, s.1733.

<sup>185</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 216; Olgaç, **a.g.e.**, s. 435.

<sup>186</sup> Karş. Barlas, **a.g.e.**, s. 38-39. BK. m. 260 anlamında kiracıyı temerrüde düşürmek için yapılan ihtar açısından yazılılık şartı aranmaz. Ancak 6570 sayılı Kanun m. 7 /f.1, b. e anlamında iki haklı ihtarın tahliye sebebi teşkil etmesi için bu ihtarların mutlaka yazılı şekilde yapılması gerekmektedir. Buna göre ihtar yazılı şekilde yapılmazsa yalnızca kira bedelinin ödenmesini hedef alırken, yazılı şekilde yapıldığı takdirde hem kira bedelinin ödenmesine yönelik olarak TBK. m. 315 anlamında bir ihtar, hem de iki haklı ihtardan birini teşkil etmek suretiyle tahliye sebebi olabilir.

<sup>187</sup> Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 233; Doğan, **a.g.e.**, s. 283, 294. Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 251-252. 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda öngörülmemesine rağmen, ihtar açısından Yargıtay, bazı kararlarında en

şekilde yapılmayan ihtar geçersizdir<sup>188</sup>. Kanunda aksi belirtilmediği için burada aranan şekil, adi yazılı şekildir. Ancak taraflar daha ağır bir şekil şartı kararlaştırmışlarsa örneğin ihtarın noterden onaylı olarak yapılması hususunda anlaşmışlarsa kiraya verenin bu şekle uymaması halinde ihtar geçersiz olacaktır<sup>189</sup>.

Kiraya verenin, verilen sürenin sonunu beklemeksizin fesih bildiriminde bulunması durumunda bildirim hüküm doğurmaz<sup>190</sup>.

Kira bedelinin muaccel olmadığı, ödemede gecikmeye kiraya verenin sebep olduğu ya da kiraya verenin ödeme yerini yanlış göstermesi durumunda ihtar ve buna bağlı olarak yapılan fesih bildirimini geçersiz olacaktır<sup>191</sup>.

Kiraya verenin kira bedelini almakta temerrüde düşmesi durumunda da kiracı alacaklı temerrüdü hükümleri uyarınca mahkemeye tevdi yeri tayin ettirip, bedeli oraya yatırmalıdır, aksi takdirde bedeli ödemede gecikmiş olma durumundan kurtulamaz<sup>192</sup>.

#### 4. Kiracının Verilen Süre Zarfında Borcunu Ödememesi

Kiraya verenin sözleşmeyi feshedebilmesi için kiracı, kendisine verilen süre sonunda ödemesi gereken tutarı tamamıyla ödememiş olmalıdır<sup>193</sup>. Bir diğer ifadeyle kiracının kendisine verilen süre içinde kira bedeli borcunu tam olarak ödememesi,

---

azından adi yazılı şekli aramıştır. Özellikle içeriği bu kadar ayrıntılı koşullara bağlanmış olan ihtarın ispatı açısından yazılı şeklin aranması makuldür. Ayrıca bu, zayıf durumda olan kiracının korunması açısından da uygun bir yorum (Bkz.: Olgaç, **a.g.e.**, s. 435). Tandoğan, **Özel**, s. 214, dn. 79. Yargıtay'ın bu konudaki uygulaması istikrarsızdır, bazı kararlarında da ihtarın şekle bağlı olmadığını belirtmiştir. (Bkz. Malatyalıoğlu-Ertaş, **a.g.e.**, s. 432).

<sup>188</sup> Faruk Acar, "Kira Sözleşmesi ve Kefalet", **Legal Hukuk Dergisi**, Cilt 3, 2005/IV, s. 3688.

<sup>189</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 104.

<sup>190</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 347.

<sup>191</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s.1733.

<sup>192</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 212; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 232; Olgaç, **a.g.e.**, s. 291. Bu konudaki 11.3.1959 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararına göre de tevdi halinde kira parası ödenmiş olduğundan ihtar ile verilen sürenin geçmesi bir sonuç doğurmaz. Ancak kiraya veren temerrüde düşmüş olmasına rağmen kiracı tevdi yoluna gitmemiş ise kendisine ihtar ile verilen süre dahilinde kira bedelini ödemelidir aksi halde temerrüt nedeniyle akdin feshi söz konusu olur. Zira kiraya veren ihtarını göndermekle alacaklı temerrüdünden çıkmış olacaktır.

<sup>193</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 347. Bu, m.107/f.2'nin uygulama alanı bulunduğu haldir. Gümüş, **Kira**, s. 280; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 276. Kira bedeli ve yan giderin bir kısmının ödenmemesi de hükmün uygulanması açısından yeterlidir.

durumunda ihtar semeresiz kalmış olacaktır<sup>194</sup>. Kiracının sürenin son günü de borcunu ödememesi halinde kiraya veren sözleşmeyi fesih imkanına kavuşur<sup>195</sup>. Bu son günün pazara ya da bir resmi tatil gününe denk gelmesi ve ödemenin banka aracılığıyla yapılması durumunda TBK. m. 93 uyarınca, taraflarca aksi kararlaştırılmamışsa bunu izleyen ilk iş gününde yapılan ödeme, süresinde yapılmış sayılır<sup>196</sup>.

Kiracının birden fazla aya ilişkin kira bedeli borcunu ödememesi durumunda çekilen ihtar üzerine kiracının belli ay ya da aylara ilişkin yaptığı ödemeyi kiraya verenin çekincesiz kabul etmesi, diğer aylara ilişkin ödemeleri de tahsil ettiği karinesini doğurmaz<sup>197</sup>.

Kiracı, somut olayın şartlarından doğrudan anlaşılıyorsa, ödemenin hangi ayın kira bedeline ilişkin olduğunu belirtmelidir<sup>198</sup>.

Kira bedelinin ödeneceği yere ilişkin yaptığımız açıklamalar burada da geçerlidir<sup>199</sup>.

---

<sup>194</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 294.

<sup>195</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 347. Tarafların, ödemenin bir üçüncü kişi aracılığıyla yapılacağını kararlaştırmaları durumunda (örneğin kiraya verenin banka hesabına yatırılması halinde), ödemenin yapıldığı an tartışma konusudur. Ödeme, kiracının bankaya gidip parayı yatırdığı tarihte mi yoksa paranın kiraya veren hesabına aktarıldığı tarihte mi yapılmış sayılacaktır? Bu durum özellikle bankaya yapılan ödemenin, sürenin son günü yapılmış olması halinde önem arz etmektedir. Federal Mahkeme'nin bu konudaki yaklaşımı esnekler. Mahkeme'ye göre, kiraya veren, paranın kendi hesabına süre dahilinde geçmesi gerektiğini, süreyi verdiği esnada özellikle ve açıkça belirtmemişse, kiracının süre sona ermeden önce parayı bankaya gidip yatırması, süreye uyulması açısından yeterlidir.

<sup>196</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 291. Wessner, **a.g.e.**, s. 231.

<sup>197</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 243. Yargıtay'a göre; ihtar sonucunda kira bedelinin ödenmesi durumunda TBK. m. 104 hükmü uygulama alanı bulmaz. Bu görüş bizce de isabetlidir. Zira kiraya veren zaten ihtarda bulunarak ödenmesi gereken tüm miktarı ayrıca belirtmiş olmaktadır. Bundan sonra tahsil edemediği her miktar açısından ihtirazi kayıt koyması beklenmemelidir. Aynı yönde bkz. Gümüş, **Kira**, s. 282. TBK. m. 315 anlamında çekilen ihtar bilgi açıklaması niteliğinde bir makbuz olmadığı için ihtarda gösterilmeyen ve saklı tutulmayan önceki aylara ilişkin kira bedelleri TBK. m. 102 uyarınca ödenmiş kabul edilmemelidir.

<sup>198</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 126. Örneğin nisan ve mayıs ayları kira bedelleri de ödenmediği halde, verilen süre sonunda kiracı mart ayı kira bedeline ilişkin ödeme yapmak istiyorsa bunu açıkça belirtmelidir. Aksi takdirde kiraya veren, kiracı derhal itiraz etmediği takdirde yapılan ödemeyi mayıs ayı kira bedeli yerine sayabilir ve mart ayı bedeli bu şekilde ödenmemiş kalır. İkisinin de bu konuda sessiz kalması durumunda ödemenin borçlunun ilk takibe geçtiği ya da ödenmesinde temerrüde düşülmüş en eski tarihli borcun yerine sayılacağı kabul edilmektedir. Bkz.: TBK. m. 101 ve m. 102.

<sup>199</sup> Bkz: s. 28-29.

Kiracı, kiraya verenin alacaklı temerrüdüne düştüğü<sup>200</sup> ya da borcun zamanaşımına uğradığı savunmasında bulunabilir<sup>201</sup>. Kiracı ile kiraya veren arasında bir erteleme sözleşmesi olması durumunda olduğu gibi kiracının kira bedelini ödemede gecikmesi söz konusu değilse TBK. m. 315 uygulama alanı bulmaz<sup>202</sup>.

Kiracının kiraya verenden alacağı olması durumunda bunu kira bedeli ile takas etmesi de mümkündür<sup>203</sup>. Kiracı, TBK. m. 315'e göre verilen süre dahilinde takas beyanında bulunduğu takdirde kiraya veren artık fesih hakkını kullanamaz<sup>204</sup>. Takas beyanında, hangi alacağın hangi alacakla takas edildiği açıkça göstermeli<sup>205</sup>, kiracının takasta bulunma iradesi kiraya veren tarafından anlaşılabilir olmalıdır<sup>206</sup>. Ancak takas beyanı, sürenin sona ermesinden sonra yapılırsa, kiracının temerrüdüne ve sözleşmenin feshinin geçerliliğine engel teşkil etmez<sup>207</sup>. Kiracı, TBK. m. 342 uyarınca kiraya verene bıraktığı güvencenin iadesine ilişkin alacağını kural olarak kira bedeli borcundan mahsup edemezse de kiraya verenin TBK. m. 342'ye aykırı hareket ederek güvenceyi vadeli bir tasarruf hesabına yatırmaması durumunda kiracının bu alacağını, kira bedeli borcunun ilgili miktarı ile takas hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir<sup>208</sup>. Uygulamada depozito olarak adlandırılan kiracı tarafından verilen güvencenin TBK. m. 342 ile yasal dayanağa kavuşturulmasının temelinde, güvencenin iki tarafın da birbirlerinin rızası olmaksızın ulaşamayacakları bir hesapta bulunmasını sağlamak suretiyle kiracının, güvenceden mahsup edileceği düşüncesiyle sözleşmenin sona ermesinden önceki son ay ya da aylara ilişkin kira

---

<sup>200</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 217. Ancak bu durumda mahkemenin belirlediği tevdi yerine bedeli tevdi ederek, kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesine engel olabilir.

<sup>201</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 232.

<sup>202</sup> Gümüş, **Kira**, s. 281.

<sup>203</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 233.

<sup>204</sup> von Tuhr, **a.g.e.**, s. 735. Wessner, **a.g.e.**, s. 233. Tercier/Favre/Bugnon, s. 348. Alacağının geçerli olduğunun ispatı kiracıya aittir. Kiraya verenin yazılı borç ikrarı ya da alacağına ilişkin bir mahkeme kararına sahip olması yeterli olacaktır. SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 121. Takas beyanı yöneltmesi gereken bir beyan olduğundan, ödeme süresi dahilinde kiraya verene ulaşmalıdır. Tandoğan, **Özel**, s. 217.

<sup>205</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 233.

<sup>206</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 348.

<sup>207</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 348. SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 121. Tarafların önceden kira ilişkisi dışında bir sebepten doğan alacaklar açısından takas beyanında bulunmayacaklarını kararlaştırmaları durumunda da kiracı takas beyanında bulunarak sözleşmenin feshini engelleyemez.

<sup>208</sup> Gümüş, **Kira**, s. 280.



bedellerini ödemekten kaçınmasını önlemektir. Bu nedenle verilen güvencenin kira bedelinden mahsup edilmesi kural olarak kabul görmemektedir. Ancak kiraya verenin kabul etmesi halinde borcun güvence üzerinden ödenmesi mümkündür<sup>209</sup>.

Kiracı, süre dahilinde borcunu ifa eder ya da tevdi mahalline tevdi eder veya takas yoluyla sona erdirirse kiraya veren artık sözleşmeyi feshedemez, yaptığı ihtar da fesih açısından hüküm doğurmaz. Ancak bu ihtar TBK. m. 352/f. 2 anlamında iki haklı ihtardan birini teşkil eder<sup>210</sup>.

Kiracı, kendisine ihtarla birlikte verilen sürenin dolmasından sonra kira bedelini öderse kiraya verenin sözleşmeyi fesih hakkı ortadan kalkmaz<sup>211</sup>.

Kiracı, kendisine gönderilen ödeme emrine süresi içinde itiraz etmemiş ve bu nedenle takip kesinleşmiş dahi olsa borcunu takipten önce ya da ödeme emri ile verilen süre içinde ödemediğini ispat etmek suretiyle sözleşmenin feshine engel olabilir<sup>212</sup>.

### C. Kiraya Veren Sözleşmeyi Feshetmesi

Kiracı, TBK. m. 315 uyarınca kendisine verilen süre içinde de borcunu ödemekten kaçınırsa kiraya veren sözleşmeyi süresinden önce sona erdirebilir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, İBK. m. 257d'deki "sözleşmeyi feshedecektir" ibaresine rağmen İsviçre doktrininde feshin bir seçenek olduğunun kabul edilmesidir.<sup>213</sup> Zaten İBK.'nın 257d maddesinin ilk fıkrasındaki bu ibareye rağmen ikinci fıkrada açıkça süre sonunda hala ödeme yapılmaması halinde kiraya veren "sözleşmeyi feshedebilir" denerek konuya açıklık getirilmiştir. TBK. m.315'in lafzında ise bu konuda bir açıklık yoktur.

---

<sup>209</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 233.

<sup>210</sup> Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 233.

<sup>211</sup> Bkz.: Yarg. 6.HD.E. 2012/16231 K. 2013/303 T. 16.1.2013 (**Kazancı**). Temerrüt ihtarından sonra yasal otuz günlük sürenin geçmesinden sonra yapılan ödeme kiracının temerrüdüne engel olmaz, kiracı kiralandan tahliye edilebilir. Aydemir, **a.g.e.**, s. 151.

<sup>212</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 295. Tandoğan, **Özel**, s. 218. Talih Uyar, **İcra Hukukunda Tahliye**, Manisa, Şafak Basım Yayın, 1987, s. 196.

<sup>213</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 234. SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 127. Lachat, **Commentaire Romand**, s.1733. Kiraya veren, bu hakkını kullanmaktan vazgeçebilir ya da kiracıya olağan fesih bildiriminde bulunarak sözleşmeyi sona erdirmeye yoluna gidebilir.

TBK'da ise İBK. m.257d/f.2'ye denk gelen bir hüküm yoktur. Dolayısıyla fesih bildirimini sonunda sözleşmenin kendiliğinden sona erip ermeyeceği ya da feshin İBK'da olduğu gibi kiracıya tanınan bir seçenek olup olmadığı tartışılabilir. Borçlar Kanunu'nun yürürlüğü döneminde, Türk doktrini ve Yargıtay uygulamasına göre verilen süre sonunda kiracının ödemedede bulunmaması durumunda ayrıca bir fesih bildirimini gerekmeksizin sözleşme kendiliğinden sona ermiş olurdu<sup>214</sup>. Ancak BK. m. 260 emredici bir hüküm olmadığından, kiraya verenin, sürenin verilmesi esnasında süre sonunda ayrıca bir fesih bildirimiyile sözleşmeyi sona erdireceğini bildirmesi durumunda fesih bildiriminde bulunulmadıkça sözleşmenin sona ermeyeceği kabul edilmekteydi<sup>215</sup>. TBK m.315/f. 1 hükmündeki "sözleşmeyi feshedeceğini bildirir" hükmünü ise "feshedebileceği" şeklinde anlamak gerektiği kanısındayız<sup>216</sup>. Her ne kadar genel kabul aksi yönde de olsa, fikrimizce eski Borçlar Kanunu'nda kiracının temerrüdü nedeniyle feshi düzenleyen m.260'ta da durum farklı değildi. Kiraya veren, verdiği sürenin boşa geçmesi durumunda sözleşmeyi feshetme olanağına sahipti<sup>217</sup>. Dolayısıyla süre sonunda kiracının ödeme yapmaması durumunda sözleşmenin kendiliğinden fesholunacağını kabulü yerinde olmaz<sup>218</sup>. Sonuç olarak TBK. m. 315'i, sözleşmeyi feshetme hakkını kullanmak isteyen kiraya verenin ihtarla tanınan süre sonunda ayrıca fesih bildiriminde bulunmak suretiyle sözleşmeyi sona erdirebileceği şeklinde okumak gerekir. Zaten TBK. m. 315 hükmünün lafzına bakıldığında da "sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir" ifadesinin, kural olarak kiraya verene aktif bir davranışta, yani fesih bildiriminde bulunma yükümlülüğü yüklediği sonucuna varmak gerekir. Süre sonunda sözleşmenin kendiliğinden sona ermesinin bu şekilde önüne geçilmesi hem kiracı hem de kiraya veren açısından avantajlıdır. Kiraya veren bu maddeye dayanarak kiracıyı ödeme yapmaya zorlamış olsa da süre sonunda ödeme yapılmassa dahi sözleşmeye son vermek istemeyebilir.

---

<sup>214</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 295; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 39; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 250; Tandoğan, **Özel**, s. 218-219. Artık kiraya veren kiralananın iadesi amacıyla tahliye davası açabilecektir.

<sup>215</sup> Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 412; Gümüş, **Kira**, s. 288.

<sup>216</sup> Aynı yönde Bkz.: Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 234. Sözleşmenin süre sonunda borcun ifa edilmemesi sonucu kendiliğinden sona ermesi TBK.'da kabul edilmemiştir. Buna göre kiraya veren ayrıca bir fesih beyanında bulunarak sözleşmeyi ileri olarak ortadan kaldırarak kiralananın iadesini talep edebilir.

<sup>217</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s.212. Hüküm, 6570 sayılı GKHK'ya tabi kiralarda da uygulanıyordu.

<sup>218</sup> Aynı yönde bkz.: Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s.234.

Bu nedenle taraflara bu esnekliği tanımak gerektiği düşünceindedir. Süre vermek için kiracıya yapılacak ihtarda, süre dahilinde borcun ödenmemesi durumunda süre sonunda sözleşmenin derhal, kendiliğinden sona ereceğinin açıkça belirtilmesi de ikinci bir ihtimal olarak karşımıza çıkar<sup>219</sup>. Buna göre kiraya verenin fesih hakkı, kiracının süresi içinde kira bedelini ödememe şartına bağlanmış olur<sup>220</sup>. Kira bedeli açısından ihtarda, verilen süre dahilinde ödemenin yapılmaması halinde sözleşmenin feshedilmiş sayılacağına açıkça bildirilmesi de ödemenin kiracının iradesine bağlı bir şart olması sebebiyle geçerli bir fesih beyanı teşkil eder. Bu durumda verilen süre içinde kiracının borcunu ödememesi ile sürenin sonunda fesih beyanı hüküm doğuracaktır. Bu halde dahi süre sonunda kiraya verenin sözleşmeyi fesih iradesini geri alabileceğii görüşünderiz<sup>221</sup>. Bir diğeri ifadeyle kural olarak şarta bağlanmış olan fesih beyanı, şartın gerçekleştiğii anda hükümlerini doğursa da istisnai hallerde bunun geri alınabileceğii kabul edilmelidir. Zira doktrinde yenilik doğuran hakların geri alınması, muhatabın muvafakati ya da muhatabın bu hakkın kullanılmasına ilişkin şartların oluşmadığına ilişkin itirazı halinde mümkün görülmektedir<sup>222</sup>. Buna göre kiraya veren süre sonunda şartın gerçekleşmesiyle sonuç doğuran fesih beyanını kiracının rızasıyla geri alabilir<sup>223</sup> veya kiracının, kendisine TBK. m. 315 uyarınca verilen süre zarfında herhangi bir zaman bu maddenin şartlarının oluşmadığına ilişkin itirazda bulunması halinde kiraya veren fesih beyanını geri alabilecektir. Zira bu durumda artık kiracının geri almaya muvafakat etmemesi çelişkili davranış teşkil eder. Fesih beyanının hiçbir şekilde geri alınmaması kabul edilirse tarafların kira sözleşmesini yeniden yapmaları gerekecek ve bu yeni sözleşme açısından fesih dönemi ya da fesih sürelerinin yeniden başlaması gibi sözleşmenin sürekli edimli sözleşme olmasından kaynaklanan özellikleri açısından olumsuz durumlar ortaya

---

<sup>219</sup> Gümüş, **Kira**, s. 288.

<sup>220</sup> Seliçi, **a.g.e.**, s. 184-185. Mustafa Dural/Suat Sarı, **Türk Özel Hukuku Cilt I (Temel Kavramlar)**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2012, s. 183. Yenilik doğuran haklar kural olarak şarta bağlanamazlarsa da şartın, hakkın yöneltildiğii kişinin iradesine bağlı olması durumunda bu kişinin hukuki durumu açısından herhangi bir belirsizlik söz konusu olmayacağı için, hakkın bu tür şarta bağlı olarak kullanılması mümkündür.

<sup>221</sup> Bu yorum kanun koyucunun genel olarak benimsediğii kiracının korunması ilkesine de uygun düşmektedir.

<sup>222</sup> Seliçi, **a.g.e.**, s. 130-131, Vedat Buz, **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2005, s. 471.

<sup>223</sup> Becker, **a.g.e.**, s. 296.

çıkacaktır<sup>224</sup>. Bu nedenlerle sayılan iki halde fesih beyanının tek taraflı olarak geri alınabilmesi fikrine katılıyoruz. Buna göre TBK. m. 315, kural olarak kiraya verene bir seçim hakkı tanımakta, kiracının verilen süre dahilinde ödeme yapmaması halinde, kiraya verenin isterse fesih beyanında bulunmak suretiyle sözleşmeyi feshedebileceğini, isterse de aynen ifa ve gecikme tazminatını ve sonraki kira bedellerini talep ederek sözleşmenin devamını sağlayabileceğini öngörmektedir<sup>225</sup>. Ancak yukarıda da belirttiğimiz gibi süre verilmesine yönelik yapılan ihtarda kiraya veren sadece ihtarda bulunmakla kalmayıp aynı zamanda açıkça fesih beyanını şarta bağlayabilir ve süre dahilinde ödeme yapılmaması şartı gerçekleştiği anda fesih beyanının hüküm doğuracağını ifade edebilir. Fesih beyanının şarta bağlı olarak mı yapıldığı yoksa süre sonunda ödeme yapılmamış olsa dahi ayrı bir fesih beyanının mı gerekli olduğunun tespiti için kiraya verenin ihtarda bulunurken yönelttiği irade beyanının, güven teorisi çerçevesinde yorumlanması gerektiği düşüncesindeyiz.

Türk hukukunda kuralın, fesih beyanının şarta bağlı olarak yapılması ve süre sonunda şartın gerçekleşmesiyle sözleşmenin sona ermesi mi yoksa ödeme yapılması dahi ayrı bir fesih beyanına mı gerek olduğu tartışması, İBK. m. 257d/f. 2 hükmünün Türk Borçlar Kanunu'na alınmamasından kaynaklanmaktadır. Gerçekten de İBK. m. 257d/f. 2 hükmü kiracıya yapılan ihtarın semeresiz kalması durumunda kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmek için ayrıca bir beyanda bulunması gerektiğini açıkça ifade etmektedir. İBK. m. 257d/f. 2'ye göre süre sonunda ödeme yapılmaması durumunda kiraya veren konut ve işyerlerine ilişkin kiralarda ay sonu için en az otuz günlük bir süre tanıyarak fesih bildiriminde bulunabilir. Diğer tür kira sözleşmelerinde ise dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırı olmamak kaydıyla kiraya veren sözleşmeyi derhal etkili olacak şekilde sona erdirebilir.

Kural olarak sözleşmenin TBK. m. 315'e göre sona erdirilebilmesi için kiraya verenin, kiracıya tanınan süre sonunda bir fesih bildiriminde bulunması gerektiği düşüncesini benimsediğimizi ifade ettik. Bir diğer ifadeyle verilen süre sonunda

---

<sup>224</sup> Buz, **a.g.e.**, s. 471-472. Sözleşmenin şekle tabi bir sözleşme olması durumunda da taraflar yeniden bu şekle uygun bir sözleşme yapmak durumunda kalacaklardır.

<sup>225</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 234. SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 127. Bu durumda fesih hakkını kullanmaktan feragat etmiş olur ve ödenmemiş kira bedeli açısından kiracısına karşı takip başlatabilir.

kiracının kira bedelini hala ödememiş olması durumunda kural olarak fesih kendiliğinden gerçekleşmeyeceği için, kiraya verenin tekrar kiracıya, bu sefer sözleşmeyi sona erdirdiğine dair bildirimde bulunması gerekmektedir<sup>226</sup>. Borçlu temerrüdüne ilişkin genel hükümlerden farklı olarak kiracıya verilen süre sonunda kiraya veren sözleşmeyi sona erdirdiğini derhal bildirmek zorunda değildir<sup>227</sup>. Kiralananın iadesi davası açması da bir süre sınırına tabi değildir<sup>228</sup>. Ancak verilen sürenin sonu ile fesih beyanında bulunması arasında geçen süre hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırı olacak kadar uzun olmamalıdır<sup>229</sup>. Bunun dışında kiraya verenin süre sonunda uzun bir süre boyunca fesih bildiriminde bulunmaması ve kiralananın iadesine yönelik dava açmaması fesih hakkını kullanmaktan zımnen feragat ettiği şeklinde yorumlanabilir<sup>230</sup>. Kiraya veren fesih bildiriminden açıkça feragat edebileceği gibi zımni olarak da bu sonuca ulaşmak mümkündür<sup>231</sup>. Kiraya verenin fesih bildiriminde bulunması için kural olarak herhangi bir süre sınırı olmasa da kiralayanı kullanmaya devam eden kiracının yaptığı ödemeleri çekince koymaksızın kabul etmeye devam etmesi durumunda, fesih hakkını kullanmaktan feragat ettiği sonucuna varmak gerekir<sup>232</sup>.

Fesih bildiriminin, kiracıya tanınan ödeme süresi bitmeden gönderilmesi durumunda ise bu beyan kural olarak hüküm doğurmaz<sup>233</sup>. İsviçre doktrinine göre bu durumda dahi eğer bildirim kiracıya sürenin sona ermesinden sonra ulaşırsa yani

---

<sup>226</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 348. Bu bildirim, sözleşme ile bağlı olan herkese gönderilmelidir.

<sup>227</sup> Aksi yönde bkz.: Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 276. Yazarlara göre TBK. m. 125/f. 2 gereğince fesih beyanı hemen yapılmalıdır.

<sup>228</sup> Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 234.

<sup>229</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 234.

<sup>230</sup> Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 234. SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 127. Kiraya verenin fesih beyanında bulunmak için ödeme süresinin bitiminden sonra bir ay beklemesi normal sayılabilirken bir yıl beklemesi halinde haktan feragat ettiği kabul edilmelidir. Türk Hukuku'nda baskın olan, verilen süre sonunda borcun ödenmemesi durumunda sözleşmenin kendiliğinden feshedilmiş olacağı görüşüne göre de süre dolduktan sonra dava açma hakkı için bir süre sınırı yoktur, ancak uzun süre dava açılmaması halinde somut olayın koşullarına göre davadan zımnen feragat edildiği sonucuna ulaşılabilir.

<sup>231</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 127. Örneğin yeni bir ödeme süresi vermesi halinde durum böyledir.

<sup>232</sup> Gümüş, **Kira**, s. 289. Yazara göre, fesih hakkının MK. m. 2'ye aykırı olarak çok uzun süre sonunda kullanılması durumunda da feshin hüküm doğurmayacağı kabulü gerekir. Ancak fikrimizce direkt bu şekilde bir kural koymak doğru değildir. Zira fesih hakkının çok uzun süre sonra kullanılmasına rağmen dürüstlük kuralına aykırılık yaratmadığı durumlar da olabilir. Buna göre her somut olayın koşullarına göre değerlendirme yapmak gerekmektedir.

<sup>233</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s.1734.

ödeme süresinin son günü postaya verilmiş, ancak kiracıya bir sonraki gün ulaşmış ise fesih bildirimini geçerlidir<sup>234</sup>. Süreye riayet edilmemesi durumunda, fesih bildiriminin sonuçlarını süre sonunda doğurmaya başlayacağı yönündeki görüşü<sup>235</sup> ise isabetli bulmuyoruz. Kiraya verenin fesih bildirimini, süre bitmeden önce yapması durumunda, bildirim hüküm ifade etmez<sup>236</sup>.

İsviçre hukukunda kiracının yalnızca temerrüt faizini ödemekte gecikmesi, süre dahilinde az miktar da olsa ödeme yapması, kiraya verenin ödemede kolaylık tanıyacağına dair taahhütte bulunması, ödenmesinde gecikilen miktar açısından tereddüt bulunması gibi hallerde kiraya verenin fesih bildiriminde bulunmasının dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edebileceği kabul edilmektedir<sup>237</sup>. Kiraya veren, hakkın kötüye kullanılmasına neden olmayacak şekilde kiracının ödemediği miktar ile ödemedeki gecikmenin kapsamı ve nedeni ne olursa olsun fesih hakkını kullanabilir<sup>238</sup>.

TBK. m. 315 gereği verilecek süreyi içeren ihtar yazılı şekle tabi iken, kural olarak kiraya verenin fesih hakkını kullanarak kiracıya gönderdiği fesih beyanı herhangi bir şekil şartına tabi değildir<sup>239</sup>. Ancak TBK m. 348'deki açık hüküm gereği konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildirimini adi yazılı şekilde yapılması gerekmektedir<sup>240</sup>.

Fesih bildirimini bir yenilik doğuran hak oluşu için çeşitli nedenlerle geçersiz olması durumunda bunun geçerli bir işleme tahvil edilmesi doktrinde tartışmalıdır<sup>241</sup>.

Kiracıya ve eşine ayrı ayrı yapılan bildirim, eşlerden birinin, diğerinin bu bildirimini öğrenmesine engel olması durumunda, geçerli olarak yapılmış sayılır<sup>242</sup>.

Kiraya verenin kira bedeli alacağını temlik etmesi durumunda klasik görüşe göre, kira sözleşmesini feshetme hakkı kiraya verende kalacaktır<sup>243</sup>. Zira fesih hakkı,

---

<sup>234</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 127; Lachat, **Commentaire Romand**, s.1734.

<sup>235</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s.1734.

<sup>236</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 349.

<sup>237</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s.1734.

<sup>238</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 234.

<sup>239</sup> Gümüş, **Kira**, s. 289. Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 234.

<sup>240</sup> Gümüş, **Kira**, s. 289. Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 234

<sup>241</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 239. Bu durumda tahvile başvurulup başvurulamayacağına ilişkin değerlendirmeler için bkz.: Bölüm III, D., s. 188.

<sup>242</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 128-129.

sözleşmeye bağlı olarak kullanılabilen bir hak olduğu için ancak sözleşmenin tarafı olan eski alacaklı bu hakkı kullanabilir<sup>244</sup>. Bazı yazarlar ise kira sözleşmesinden doğmuş ve doğacak tüm kira bedeli alacaklarının temlik edilmesi durumunda fesih hakkının yeni alacaklıya geçtiğini savunmaktadırlar<sup>245</sup>. Zira bu yazarlara göre fesih hakkının kullanılmasında yeni alacaklının eski alacaklıya nazaran daha büyük bir menfaati bulunmaktadır<sup>246</sup>. Bir diğer görüşe göre ise sözleşmeden doğan tüm kira bedeli alacaklarının temlik halinde kiracının kira bedelini ödememesi sebebiyle sözleşmeyi feshetmede ne eski ne de yeni alacaklının menfaati vardır<sup>247</sup>. Zira yeni alacaklının bu hakkı kullanması ile sözleşme ve buna bağlı olarak iktisap ettiği alacak hakları sona erecektir<sup>248</sup>. Diğer taraftan kiracının kira bedelini ödememesi, tüm kira bedeli alacaklarını temlik eden eski alacaklıyı da ilgilendirmemektedir<sup>249</sup>. Bu nedenle bu görüşe göre sözleşmenin feshedilebilmesi için eski ve yeni kiracının birlikte hareket etmesi gerekmektedir<sup>250</sup>. Ancak tüm kira bedeli alacaklarının değil de bir ya da birkaç aya ilişkin kira bedeli alacağının temlik edilmesi durumunda ise, eski alacaklı devrettiği kira bedelleri dışında kalan kira bedelleri açısından kiracının

---

<sup>243</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 129.

<sup>244</sup> Buz, **a.g.e.**, s. 334. M. Kemal Oğuzman/Turgut Öz, Cilt II, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.II, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 550. Alacak hakkına bağlı olan yenilik doğuran haklar temlik ile birlikte yeni alacaklıya geçer iken, sözleşmeye taraf olmaya bağlı yenilik doğuran haklar yeni alacaklıya geçmez. Fesih hakkı da sözleşmenin tarafı olmaya bağlı bir haktır.

<sup>245</sup> Buz, **a.g.e.**, s. 331, dn. 142’de anılan yazarlar.

<sup>246</sup> Buz, **a.g.e.**, s. 332. Bu yazarlar yeni alacaklının, bu şekilde sahip olduğu fesih hakkı ile hem kiracının kira bedelini zamanında ödemesi açısından bir baskı unsuru yaratabildiğini, hem de eski alacaklının muhtemel bir fesih beyanı ile kendi alacağını sona erdirmeye riskini bertaraf edeceğini savunmaktadırlar.

<sup>247</sup> Buz, **a.g.e.**, s. 334-335.

<sup>248</sup> Buz, **a.g.e.**, s. 335. Yeni alacaklı fesihten sonra kiralananı yeniden kiraya verme hakkına da sahip değildir. Dolayısıyla feshin yeni alacaklıya kazandıracığı hiçbir şey yoktur.

<sup>249</sup> Buz, **a.g.e.**, s. 335. Kaldı ki alacağın temlik ile birlikte bu alacak açısından temerrüt ihtarında bulunma yetkisi de yeni alacaklıya geçeceğinden eski alacaklının fesih hakkını kullanması pratik olarak da mümkün değildir.

<sup>250</sup> Buz, **a.g.e.**, s. 336. Yazara göre; alacağın temlik halinde sözleşmeyi fesih hakkının eski alacaklıda kalacağı kural olarak kabul edilmeli ise de yalnızca kira bedeli alacağının temlik durumunda söz konusu alacağı ilişkin olan ve TBK. m. 315’e dayanan fesih hakkını eski alacaklının kullanmasında herhangi bir hukuki menfaati olmadığı açıktır. Ancak bunun dışında kalan hallerde, örneğin kiracının kiralananı özenle ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırı davranması halinde fesih hakkını alacağı temlik eden eski alacaklının (kira bedeli alacağı açısından) kullanacağına tereddüt yoktur. Diğer yünden yeni alacaklı yalnızca kira bedeli alacaklısı olarak sözleşmeyi feshetmek suretiyle sözleşmeden doğan diğer alacaklara da son verememelidir. Bu durumda eski ve yeni alacaklının beraber hareket etmesi bir zorunluluk olarak karşımıza çıkmaktadır. Buna göre yeni alacaklı kendi alacağını eski alacaklıya geri devretmesi ve eski alacaklının da fesih hakkını kullanması söz konusu olabilir.

temerrüdü halinde sözleşmeyi feshetme imkanına sahip olacaktır<sup>251</sup>. Fikrimizce hiçbir halde klasik görüşten ayrılmak için bir sebep yoktur. Zira alacağı devreden açısından alacağın varlığı ve borçlunun ödeme gücüne ilişkin olarak garanti sorumluluğu öngören TBK. m. 191 hükmü karşısında sözleşmeyi feshetme hakkının, alacağı devralan kişiye geçmesinde herhangi bir hukuki menfaat ya da gereklilik söz konusu değildir.

818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde, kiraya verenin ödeme emri ile süre vermesi durumunda, kiracı ödeme emrine süresi dahilinde itiraz etmezse ya da itirazı kaldırılırsa artık tahliye kararı verilebiliyordu<sup>252</sup>. Ancak TBK. m. 315'e göre süre sonunda borcun ifa edilmemesi durumunda sözleşmenin ancak ayrıca bir fesih bildirimini ile sona erdirilebileceği hükmü karşısında bu sonuca ancak, kiraya verenin süre vermek için yaptığı ihtarda fesih iradesinin de açıkça belirtilmesi halinde ulaşmak mümkündür<sup>253</sup>.

## D. Feshin Sonuçları

### 1. Kiralananın İadesi

Fesih bildirimini ile sözleşmenin sona erdirilmesi sonucunda kiracı artık kiralananın haksız zilyedi olur ve bu durumda kiralananı kiraya verene iade etmekle yükümlüdür<sup>254</sup>. Kiracının kiralananı iade etmemesi durumunda kiralananın iadesi davası açılmalıdır. Kiralananın iadesi için açılan iade davası, kiracıya verilen süre sonunda değil, kiraya verenin fesih hakkını kullanarak fesih bildiriminde bulunması sonucu sözleşmenin sona ermesinden sonra açılabilir<sup>255</sup>. TBK. m. 315'te olduğu gibi kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona erdiği hallerde sözleşme, fesih beyanının kiracıya ulaştığı anda ya da bildirimden sonra belli bir sürenin geçmesi sonucunda

---

<sup>251</sup> Buz, **a.g.e.**, s. 338.

<sup>252</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 219. Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 234. .

<sup>253</sup> Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 234. Bu da ancak TBK. m. 315/f. 2'deki sürelerin sonunda gerçekleşebilir. Aynı yönde bkz.: Gümüş, **Kira**, s. 285-286. Kiraya veren süre verirken, süre dahilinde ödeme yapılmazsa sözleşmenin kendiliğinden fesolunmuş sayılacağını belirtirse İİK. m. 269/a hükmü yine uygulama alanı bulacaktır.

<sup>254</sup> Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 234; Gümüş, **Kira**, s. 289. Wessner, **a.g.e.**, s. 240. SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 129. Malatyahoğlu-Ertaş, **a.g.e.**, s. 480-482.

<sup>255</sup> Gümüş, **Kira**, s. 289.



sona ermektedir<sup>256</sup>. Dolayısıyla bildirimle sözleşmeyi sona erdirme hakkı bir bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir<sup>257</sup>. Bildirimde, “fesih bildirimi” ya da “feshi ihbar” ifadelerinin mutlaka yer alması gerekmez de kira sözleşmesinin sona erdirilmesi iradesinin net olarak anlaşılması gerekir<sup>258</sup>. Daha sonra kiraya veren tarafından açılan davada ise sözleşmenin sona erdiğinin tespiti ve buna ek olarak sona eren sözleşme ilişkisinin tasfiyesine yönelik TBK. m.334 hükmü uyarınca kiralananın iadesi talep edilmektedir. Dolayısıyla burada açılan dava sonucunda verilen karar yenilik doğuran bir karar değildir, sözleşmenin sona erdiğine ilişkin tespit ve bunun akabinde kiralananın iadesine yönelik eda hükmü söz konusudur<sup>259</sup>.

Kiraya verenin, sahip olduğu ve bildirim yoluyla kullanabileceği fesih hakkını dava yoluyla kullanmayı tercih etmesi ve bu suretle kiralananın tahliyesini talep etmesi durumunda kiraya verenin dava dilekçesinin kiracıya tebliğ edilmesi ile kira sözleşmesi sona erer. Zira tek taraflı yenilik doğuran bir irade beyanı olan bildirim sonuçlarını doğurması, muhatabın hakimiyeti alanına girmesine bağlıdır<sup>260</sup>. Buradaki dava da TBK m. 334’e dayanan kiralananın iadesine yönelik eda davasıdır. Ancak fesih bildirimi hakkının dava yoluyla kullanılması mümkün değildir. Zira henüz fesih bildiriminden sonra beklenmesi gereken kanunun öngördüğü süre geçmemiştir ve dolayısıyla kira sözleşmesi sona ermemiştir. Devam eden bir kira sözleşmesi buldukça da TBK. m.334’e dayanılarak kiralananın iadesi davası açılamaz<sup>261</sup>.

Ancak uygulamada ve doktrinde bazı yazarlar tarafından isabetsiz olarak, 6570 sayılı kanunla yalnızca kiraya verene tanınan ve Türk Borçlar Kanununda da

---

<sup>256</sup> Gümüş, **Kira**, s. 233-234.

<sup>257</sup> Doğan, s.66. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 200. Bildirim bu niteliği gereği şarta bağlanamazsa da karşı tarafın iradesine bağlı olarak ileri sürülen şartın (kiracının kira bedelini attırmaması gibi), bildirim geçersiz kılmayacağı kabul edilmektedir. Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, s. 833; Seliçi, **a.g.e.**, s. 117; Oğuzman/Barlas, **a.g.e.**, s. 128. Zira burada feshin açıklılık ve belirlilik ilkesine aykırı bir durum söz konusu değildir

<sup>258</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 200. Fesih bildirimi zımnen de yapılabilir ancak tereddüt halinde zımni bildirim kabul etmemek gerekir. Lachat, **a.g.e.**, s. 629. Bildirim, muhatabı tarafından rahatlıkla anlaşılabilir olmalıdır, karışık, tezat ya da çekinceler içeren bildirimler geçersizdir. Fesih bildiriminin gerekçesi de aynı şekilde açık bir şekilde belirtilmelidir.

<sup>259</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 53. Sözleşme zaten fesih ile ya da fesih dönemi sonunda sona ermiştir ancak kiracı kiralananı rızası ile terk etmediği için feshin tespiti ve kiralananın iadesi dava yoluyla talep edilmektedir.

<sup>260</sup> Lachat, **a.g.e.**, s. 638. Elden teslim olabileceği gibi, posta kutusuna ya da ofisine bırakılması da hakimiyet alanına girdiğini gösterir.

<sup>261</sup> Gümüş, **Kira**, s. 233-234.

mevcudiyeti korunan, sonunda da kira sözleşmesini sona erdiren bir yenilik doğuran hükmün verildiği tahliye davası terimi, TBK. m. 334 uyarınca kiralananın iadesine yönelik açılan dava için de kullanılmaktadır<sup>262</sup>. Tahliye davası teriminin, yalnızca 6570 sayılı kanunla kiraya verene sınırlı sayıda hallerde tanınan ve Türk Borçlar Kanunu'na da bu şekliyle alınan bir dava olarak teknik anlamıyla kullanması gerektiğini düşünüyoruz.

Söz konusu dava uygulamada tahliye davası olarak nitelendirilse de teknik olarak yenilik doğuran dava niteliğinde olan tahliye davasından farklıdır. Zira sözleşme fesih bildirimini ile sona ermiş olduğundan, açılan dava sözleşmenin sona erdiğinin tespiti sonucunda kiralananın iadesine yönelik bir eda davasıdır.

Paylı mülkiyete tabi bir taşınmaz söz konusu ise iade davası, pay ve paydaş çoğunluğu kararı ile açılmalıdır<sup>263</sup>. Kiraya veren de birden fazla sayıda ise bunların taşınmaza elbirliği ile malik olmaları halinde davayı birlikte açmaları gerekir<sup>264</sup>. Birden fazla kiracı varsa dava hepsine karşı açılmalıdır<sup>265</sup>.

Kiracının kiralananı iade borcu ihtar ile kendisine verilen sürenin sonunda değil, kiraya verenin fesih beyanında bulunmasıyla doğar<sup>266</sup>. İade talebinin hangi süre içinde yapılması gerektiğine ilişkin olarak kanuni bir düzenleme mevcut değildir. Yukarıda da ifade edildiği üzere kiracıya verilen sürenin sonunda kiraya veren kiralananın iadesini derhal istemediği takdirde kiracı, kiraya verenin zımni olarak sözleşmeyi yenilediği sonucunu çıkaramaz<sup>267</sup>. İade davası süreye

---

<sup>262</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s.32. 818 sayılı Borçlar Kanununun yürürlüğü döneminde Yargıtay ve doktrindeki bazı yazarlar (Bkz. Tandoğan, s. 194) tarafından, hem Borçlar Kanunundaki fesih beyanı ile sona erme halleri hem de 6570 sayılı kanun çerçevesindeki tahliye sebepleri ile sona erme durumunda ayırım gözetilmeksizin kullanılan “tahliye davası” terimi, dava sonucunda verilen kararların hukuki nitelikleri konusunda tartışmalara neden olmaktadır. Örneğin sözleşmenin önemli nedenle fesih beyanı ile feshedilmesi sonucunda açılan dava sonucunda verilen hükümde “akdin feshedilmesine karar verilmek gerekir” gibi bir ibare yer alabiliyordu. Burcuoğlu, **a.g.e.**, s.37. Yazara göre buradaki feshedilmeye karar verilmesi ifadesini, kavram kargaşasının önüne geçmek için, sözleşmenin usulüne uygun olarak feshedildiğinin tespit edilmesi şeklinde anlamak gerekir.

<sup>263</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 296. Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 271; Aydınliyım, **a.g.e.**, s. 32.

<sup>264</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 296-297, Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 272; Tandoğan, **Özel**, s. 218; Aydınliyım, **a.g.e.**, s. 31.

<sup>265</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 297; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 273.

<sup>266</sup> Yavuz/Özen/Acar, **a.g.e.**, s. 234.

<sup>267</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 132.

bağlanmamış olmakla<sup>268</sup> birlikte iade talebinin dürüstlük kuralına uygun bir süre içinde yapılması gerekmektedir<sup>269</sup>. Kiraya verenin uzun bir süre kiralananın iadesini talep etmemesi ve fesih dönemi sonunda da kiracının yaptığı ödemeleri çekince koymaksızın kabul etmesi halinde kira ilişkisinin zımni olarak yenilediğinin kabulü gerekir<sup>270</sup>.

İsviçre’de kiracının kiralananı iade etmemekle ve kiraya verenin kullanmasına engel olmakla sözleşmesel bir yükümlülüğünü ihlal ettiğini kabul edilmektedir<sup>271</sup>. Buna göre kiracı, kiralananı elinde bulundurduğu süre boyunca yalnızca bir karşı edim ödemekle kalmayacak, aynı zamanda sözleşmesel ya da sebepsiz zenginleşme gibi sözleşme dışı sorumluluğu da söz konusu olacaktır<sup>272</sup>.

## 2. Tazminat

Kiracı, sözleşmenin süresinden önce sona ermesi nedeniyle kiraya verenin uğradığı zararları tazmin etmekle yükümlüdür<sup>273</sup>. Bu miktar kural olarak kiralananın iadesi ve hatta yeniden kiraya verilmesine kadar işleyecek kira bedeline tekabül eder<sup>274</sup>. Ancak her halukarda en geç, kiracının kendisinin fesih bildiriminde bulunabileceği ilk vadeye kadar olan dönemki zararlar talep edilebilir<sup>275</sup>.

Söz konusu olan bir para borcu olduğundan kiraya verenin talep edebileceği temerrüt faizi, ödeme için bir vade belirlenmişse, kiracının temerrüde düşmesi ile birlikte vadeden itibaren işlemeye başlar<sup>276</sup>. Kira bedelinin hakim tarafından tespit edildiği hallerde de eski kira bedeli ile yeni tespit edilen bedel arasındaki fark

---

<sup>268</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 219; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 273.

<sup>269</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 297.

<sup>270</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 132. Fesihten sonra kira ilişkisinin zımni olarak yenilenip yenilenmediğinin değerlendirilmesi noktasında sadece fesihten sonra geçen süre değil, aynı zamanda somut olayın şartları da dikkate alınmalıdır. Doğan, **a.g.e.**, s. 298.

<sup>271</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 131.

<sup>272</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 131. Asıl sözleşmenin kiracısı, alt kiracısının ya da ifa yardımcısının fiillerinden de sorumludur.

<sup>273</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s.1734. Haksız zilyedin (fuzuli şağil) ödemesi gereken tazminattır.

<sup>274</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s.1735.

<sup>275</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s.1735. Kiraya veren, kiralananı iade almasından itibaren zararını ağırlaştırmamaya ve kiralananı tekrar kiraya vermeye çalışmalıdır.

<sup>276</sup> Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 234; Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 349. Tandoğan, **Özel**, s. 219-220.

açısından temerrüt faizi, 24.11.1994 tarihli ve 94/2-2 sayılı İBK uyarınca kira bedelini tespiti ilişkin kararın kesinleşmesi ile işlemeye başlar<sup>277</sup>.

Sözleşmenin kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle normal süresinden önce sona erdirilmesi kiraya veren açısından çeşitli zararlara yol açabilir<sup>278</sup>. Bu durumda kiracının sorumluluğu bir kusur sorumluluğudur<sup>279</sup>. Kiraya veren uğradığı zararın tazminini kiracıdan talep edebilir<sup>280</sup>. Kiracının tazminat ödemesi gerekliliği konusunda doktrinde genel bir kabul olmasına rağmen, kiraya verenin aynen ifa, ifadan vazgeçip müspet zararı isteme ya da sözleşmeden dönüp menfi zararı isteme imkanlarının hepsini kullanıp kullanamayacağı hususunda görüş birliği yoktur<sup>281</sup>. Zararın türünün belirlenmesi, sözleşmenin tipi açısından özellik arz etmektedir<sup>282</sup>. Doktrinde çoğunlukla kabul edildiği gibi müspet zararın istenmesi<sup>283</sup> durumunda kiraya veren, ilk olağan fesih dönemine kadar, işleyecek olan kira bedellerinin toplamına eşittir<sup>284</sup>. Zararın türü ne olursa olsun, kiraya veren zararı azaltmak için gerekli önlemleri almakla yükümlüdür<sup>285</sup>.

---

<sup>277</sup> Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 234. TBK. m. 345'te buna ilişkin bir hüküm bulunmadığı için bu İBK.'nin TBK. döneminde de geçerli olduğu kabul edilmelidir.

<sup>278</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 240.

<sup>279</sup> Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 234; Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 349. Kiracı, zararın oluşmasında kusuru olmadığını ispat etmediği sürece kiraya veren, tazminat talebinde bulunabilir.

<sup>280</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 131.

<sup>281</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 220. SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 131. Lachat, **a.g.e.**, s.674. Wessner, **a.g.e.**, s. 240. Aynen ifa ya da menfi zararın talep edilmesinin fesih ile bağdaşmayacağı görüşünden hareketle ancak müspet zararın istenebileceği kabul edilmektedir.

<sup>282</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**,s. 349. Sözleşmenin süresinden önce sona ermesi nedeniyle kiraya verenin alamayacağı kira bedelleri de tazminat kapsamında olacaktır. Ancak bu noktada da kiralananın tekrardan kiraya verilmesi ihtimalinde kiracının kiralananın çıktığı tarih ile kiralananın yeniden kiralınması arasında geçen süre göz önünde alınmalıdır. Kiralanan yeniden kiralınmadıysa, kiraya veren sözleşmeyi süresinden önce sonlandırmıyorsa kiracının, ilk sözleşmesel fesih dönemi sonunda sözleşmeyi sonlandırması ihtimali de düşünülmelidir. Bazı yazarlar da yalnızca menfi zararın istenebileceği görüşündedirler. Kiralanan için gereksiz olarak yapılan ve kiraya verenin razı olduğu masraflar bu kapsamdadır. Son olarak bazı yazarlar da kiraya verenin, isteğine göre müspet ya da menfi zararını isteyebileceği görüşündedir.

<sup>283</sup> Aksi görüşte bkz.: Doğan, **a.g.e.**, s. 299. Tunçomağ, **a.g.e.** s. 608. Kiraya veren, kiralananın iadesinden başka sözleşmenin sona ermesi nedeniyle uğradığı menfi zararlarını talep edebilecektir. Becker, **a.g.e.**, s. 295; Gümüş, **Kira**, s. 289. Müspet zararı talep hakkı yoktur.

<sup>284</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 131. Sözleşmenin hükümden düşmesi nedeniyle kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu harcamalar ve kiralananın başkası tarafından kullanımından kaynaklanan kazançların bu tutardan düşülmesi gerekir. Aynı şekilde kiralananın zaman içinde değer kaybına uğraması ve varsa diğer harcamalar da (ilanlar vs.) bedelin belirlenmesi açısından hesaba katılmalıdır.

<sup>285</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 241. Buna göre kiraya veren muhtemel her yolu deneyerek sözleşmesini feshettiği kiracının yerine yeni bir kiracı bulmaya çalışmalıdır.

Fesih bildiriminin somut olayın koşullarına göre hakkın kötüye kullanılmasını teşkil etmesi durumunda kiracı, fesih bildiriminin geçersiz olduğunu ileri sürebilir<sup>286</sup>. Kiracının, kiraya verenin, temerrüdü bahane ederek aslında hakkın kötüye kullanımını teşkil eden başka bir nedenden dolayı sözleşmeyi sona erdirdiğini ispat etmesi durumunda da dürüstlük kuralına aykırılık söz konusu olur<sup>287</sup>.

Kiracı ile kiraya verenin anlaşarak feshin sonuçlarını ortadan kaldıracabilecekleri kabul edilmelidir<sup>288</sup>. Örneğin fesihden sonra uzun bir süre kiracının kiralananı yaşaması ve kiraya verenin buna itiraz etmemesi kira sözleşmesinin yenilendiğini gösterir<sup>289</sup>.

Kiracının kiralananın tesliminden sonra iflası halinde sonraki kira bedelleri için kiraya veren teminat talep edebilir ve teminatın verilmemesi durumunda sözleşmeyi derhal etkili olmak üzere, kiracının iflası ile ilgili maddeye göre sona erdirebilir. Ancak daha önceden ödenmesinde temerrüde düşülmüş olan kira bedeli borçları için kiraya verenin, temerrüt nedeniyle fesih hükmüne dayanarak sözleşmeyi sona erdirmesi mümkündür<sup>290</sup>.

Kiraya verenin kira sözleşmesine dayanan iade ve tazminat talebi için zamanaşımı süresi TBK. m. 146 uyarınca on yıldır<sup>291</sup>. Kiraya verenin mülkiyet hakkına dayanan aynı iade talebi ise zamanaşımı ya da hak düşürücü süreye bağlı değildir.

---

<sup>286</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 130. Örneğin çok küçük bir miktarın ödenmemiş olması nedeniyle bildirim yapıldığı hallerde durum böyledir. Kiraya verenin talep ettiği miktarın, kiracının gerçekte ödemesi gerektiğinden fazla olması ya da kiracının bir defaya mahsus olmak üzere ödemede gecikmiş olması ve ödemeyi de sürenin bitiminden çok az bir süre sonra yapmış olması halleri de buna örnek teşkil eder.

<sup>287</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 130.

<sup>288</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 220. Aksi yönde bkz.: Doğan, **a.g.e.**, s. 298; Tandoğan, **Özel**, s. 220; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 39.

<sup>289</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 220. Ancak yalnızca gecikmiş kiralardan alınması fergat niteliği taşımaz.

<sup>290</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 133.

<sup>291</sup> Gümüş, **Kira**, s. 290.

### 3. Kiralananın Taşınmaz Olması Durumunda İlamsız Takip Yoluyla Tahliye ve Teslim İstemi

Kiracının kira bedelini ödememesi halinde kiraya veren, kiralananın iadesi davası açmak yerine taşınmazın ilamsız takip yoluyla da iadesini isteyebilir. İİK.m. 269/f. 1 uyarınca Boçlar Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca yapılacak ihtarla verilen süre sonunda İcra Mahkemesi'nden kiracının kiralananı çıkarılması istenebilir<sup>292</sup>. Kiraya veren söz konusu hükme dayanarak yalnızca ödenmemiş kira bedeli alacağını talep edebileceği gibi kira alacağı ile birlikte taşınmazın tahliyesini de talep edebilir. Buna göre tahliye istemi durumunda kiracıya gönderilecek ödeme emrinde tahliye talebi mutlaka yer almalıdır<sup>293</sup>. Tahliye talebi bölünmez nitelikte olduğundan birden fazla kiracı olması durumunda takip tümüne karşı yapılmalıdır<sup>294</sup>. Buna göre kiracı, İİK. m. 269 uyarınca itiraz süresi olan yedi gün içinde<sup>295</sup> ödeme emrine itiraz etmez, itirazı kaldırılır ve TBK. m. 315 uyarınca kendisine verilen süre içinde de borcunu ödemezse kiraya veren İİK. m. 269/a'ya göre ödeme süresinin bitiminden itibaren altı ay içinde icra mahkemesinden tahliye talebinde bulunabilir. İtiraz süresi ile ödeme süresi farklı olduğu için yedi günlük itiraz süresi içinde borçlu borca itiraz etmediği için takip kesinleşse dahi takibin sonraki aşamalarına geçilemeyecek, kira sözleşmesinin türüne göre on ya da otuz günlük ödeme süresinin geçmesi beklenecektir<sup>296</sup>. İİK. m. 269c/f. 3'e göre icra mahkemesinin verdiği tahliye kararının icra edilmesi için kesinleşmesine gerek yoktur. Ancak tahliye için kararın borçluya tefhimi veya tebliği tarihinden itibaren on gün geçmesi gerekir.

<sup>292</sup> TBK. m. 315 uyarınca verilecek sürenin ödeme emriyle de verilebileceği yönünde bkz.: Becker, **a.g.e.**, s. 293.

<sup>293</sup> Abdürrahim Karşlı, **İcra Hukuku Ders Kitabı**, İstanbul, Alternatif Yayınları, 2010, s. 740. Aksi halde yalnızca kira alacağının takibi söz konusu olur.

<sup>294</sup> Hakan Pekcanitez/ Oğuz Atalay/ Meral Sungurtekin Özkan/ Muhammet Özkes, **İcra ve İflas Hukuku**, İstanbul, Yetkin Yayıncılık, 2012, s. 428.

<sup>295</sup> İtiraz süresinin yedi gün olduğuna ilişkin bkz.: Pekcanitez/Atalay vd., **a.g.e.**, s. 430. Ancak İİK. m. 269/f. 4'e dayanan bir diğer görüş de TBK. m. 315'teki on ve otuz günlük sürelerden yola çıkarak bu sürenin adi kira sözleşmelerinde üç gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında da yedi gün olduğunu kabul etmektedir. Bkz.: Timuçin Muşul, **İcra ve İflas Hukuku**, Cilt II, İstanbul, Adalet Yayınevi, 2013.

<sup>296</sup> Aydemir, **a.g.e.**, s. 265; Pekcanitez/Atalay vd., **a.g.e.**, s. 433. Ödeme emri ile verilen otuz günlük süre içinde ödeme yapılmaması durumunda sözleşmenin BK. m. 260'a göre feshedilebileceğine ilişkin olarak bkz.: Yarg. 6. HD., E. 2012/19315, K. 2013/2286, T. 12.2.2013; Yarg. 6. HD., E. 2012/18092, K. 2013/1662, T.5.2.2013.

## E. TBK. m. 315 ile TBK. m. 352/f. 2’de Düzenlenen İki Haklı İhtar Nedeniyle Fesih Hükümünün Karşılaştırılması

TBK.’da kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesine ilişkin hükümlerden m. 352, kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmesini düzenlemektedir. TBK. m. 352/f.2’ye göre; “Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir ». 6570 sayılı Kanun m.7/e’de ise kiralayanların, « kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtarla hacet kalmaksızın, kira müddetinin hitamında » tahliye davası açabilecekleri düzenlenmişti. Bu iki hüküm arasındaki farklılıklara konu dışı olduğu için değinmeyeceğiz. Ancak TBK. m. 252/f. 2 karşısında konut ve çatılı işyerleri açısından TBK. m.315 hükmünün hangi koşullarda uygulama alanı bulacağı hususu önem arz etmektedir. Buna göre birbirini tamamlayan bu iki hükmün nasıl uygulanacaklarını incelemek gerekmektedir.

Konut veya çatılı işyeri kiracısının iki aydan daha uzun bir süre boyunca, hatta her ay kira bedelini vadesinde ödememesi, ancak her seferinde TBK. m. 315 uyarınca kendisine verilen süre dahilinde bedeli ödeyerek sözleşmenin bu hüküm uyarınca sona erdirilmesine engel olması söz konusu olabilir<sup>297</sup>. Bunun yanı sıra, yalnızca bir kira bedelini ödememesi ya da ödemede gecikerek TBK. m. 315 uyarınca kendisine verilen süreden sonra ödemesi durumunda da artık TBK. m. 352/f. 2 hükmü uygulanamayacaktır<sup>298</sup>. Bunun dışında iki haklı ihtarda ihtarın, gönderildiği anda muaccel olan kira bedellerinin hepsini kapsaması gerekmektedir,

---

<sup>297</sup>Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 213. Zira bu hüküm uyarınca sözleşmeyi sona erdirebilmek için kiracının kira bedelini ya hiç ödememesi ya da verilen süre geçtikten sonra ödemesi gerekmektedir.

<sup>298</sup>Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 214. Çünkü en az iki kira bedelinin ödenmesinde aksaklık olması durumunda bu hüküm uygulanabilir. Burcuoğlu, **Karşılaştırma**, s. 69. Aksi halde ihtar geçerli olmaz.

birden çok aya ilişkin kira bedelleri bölünerek ayrı ihtarlarla konu edilemez<sup>299</sup>. Yine bu bağlamda Yargıtay'ın da kabul ettiği gibi yıllık peşin ödenmesi kararlaştırılan kira bedelleri ve muacceliyet kaydı gereğince bir aya ilişkin kira bedelinin ödenmemesi durumunda, kalan aylara ilişkin kira bedellerinin de muaccel olması durumunda da iki haklı ihtar uygulama alanı bulamayacağı için TBK. m. 315 hükmüne başvurmak mümkün olacaktır<sup>300</sup>. Görüldüğü gibi bu iki hükmün uygulama alanının kesiştiği haller olabileceği gibi yalnızca birine dayanarak sözleşmeyi sona erdirmenin mümkün olduğu durumlar da mevcuttur.

TBK. m. 315 uyarınca kiracıya yapılan temerrüt ihtarında kiracının ödemediği kira bedellerinin hangi ay ya da aylara ilişkin olduğunun gösterilmesi zorunluluğunun olmaması<sup>301</sup>, yalnızca toplam bedelin belirtilmesinin yeterli olması karşısında TBK. m. 352/f. 2'ye göre çekilecek ihtar da ödenmeyen kira bedellerinin hangi aylara ilişkin olduğu açıkça gösterilmelidir<sup>302</sup>. İki hükme göre de ihtar, yazılı şekilde yapılmalıdır.

Haklı ihtar da temerrüt ihtarında olduğu gibi kiracının bedeli ödememe durumunda karşı karşıya kalacağı yaptırım açıkça belirtilmelidir. Yargıtay, yalnızca kanun yoluna başvurulacağına belirtilmesini yeterli görmemektedir<sup>303</sup>.

TBK. m. 352/f. 2'de bir yıldan az süreli kira sözleşmeleri açısından Yargıtay içtihadının aksine iki haklı ihtar yolu açılmıştır. Aynı şekilde Yargıtay'ın iki haklı ihtarı kabul etmediği<sup>304</sup> belirsiz süreli sözleşmeler açısından ise bir hüküm getirilmemiştir. Ancak bu durumda da BK. döneminde doktrinde kabul edilen görüşe uygun olarak başlangıç tarihi bilinen sözleşmenin TBK. m. 328 uyarınca sona erme tarihi bulunarak iki haklı ihtara uygulama alanı kazandırılabilir<sup>305</sup>.

---

<sup>299</sup> Burcuoğlu, **Karşılaştırma**, s. 72.

<sup>300</sup> Burcuoğlu, **Karşılaştırma**, s. 72.

<sup>301</sup> Aksi yönde Yargıtay kararları da mevcuttur. Bkz. Burcuoğlu, **Karşılaştırma**, s. 70. Celal Erdoğan, **Tahliye, Kira Tesbiti ve Kira Alacağı Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 1998, s. 309.

<sup>302</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 260.

<sup>303</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 260.

<sup>304</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 265.

<sup>305</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 266-267. Başlangıç tarihinden itibaren kira yılı olarak birer yıllık süreler belirlenir ve bir kira yılı içinde iki haklı ihtar çekilmesi mümkün olabilir.



6570 sayılı Kanun m. 7/e, yalnızca bir kira yılı içinde iki haklı ihtarın yapılması halini düzenlemekteydi. Bu nedenle Yargıtay, iki haklı ihtar ancak süresi en az bir kira yılı olan sözleşmelerin varlığı halinde kabul etmekteydi<sup>306</sup>. Buna göre sözleşmenin süresinin bir kira yılından uzun olması ve fakat kira yılından arta kalan sürenin bir yıldan az olması durumunda, bu arta kalan sürede kiracının ödemedeki iki defa temerrüde düşmesi iki haklı ihtara neden olmuyordu<sup>307</sup>. Örneğin 30 aylık bir kira sözleşmesinde iki kira yılından artan süre 6 ay olduğu için bu 6 aylık süre zarfında kiracının ödemedeki iki kez aksaklık göstermesi sonucunda iki haklı ihtara başvurulamıyordu. Yargıtay'ın bu görüşünün gerekçesi kiracının sık aralıklarla rahatsız edilmesinin önüne geçmektir<sup>308</sup>. Doktrinde haklı olarak eleştirilen<sup>309</sup> bu içtihat, TBK. m. 352/f. 2'de iki haklı ihtarın açıkça « bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre » içinde yapılabileceğinin öngörülmesi ile aşılmış olacaktır. Buna göre bir kira yılı içinde iki haklı ihtar çekilebileceği gibi kira yılından arta kalan ancak 12 aydan az olduğu için kira yılına ulaşamayan süre zarfında da iki haklı ihtara başvurulabilecektir; ancak ikinci kira yılı da tamamlanmış ise artık farklı kira yıllarında yapılan iki haklı ihtara dayanılarak tahliye talep edilemez<sup>310</sup>. Bu durumda kira sözleşmesinin sonu beklenmeksizin iki haklı ihtarın tamamlandığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde dava açmak mümkün olacaktır<sup>311</sup>. Bu noktada ihtarlardan birinin kira yılı içinde, birinin de kira yılını aşan sürede gönderilmesi

<sup>306</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 261-262. Yargıtay, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinin 6570 sayılı Kanun m. 11 uyarınca bir kira yılı uzamadıkça iki haklı ihtar yoluyla sona erdirilemeyeceği görüşündeydi.

<sup>307</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 262; Ece Başaran, Borçlar Kanunu Tasarısı: “Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt 4, 2009/IV, s. 62.

<sup>308</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 263.

<sup>309</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 263. Zira kiracı bir kira yılı içinde olmakla birlikte birbirini takip eden iki ay kira bedelini ödemiş ve kiraya veren de kendisine bu aylara ilişkin iki haklı ihtar göndermiş olabilir. Bu durumda kiracının iki ay üst üste ihtar gönderilmek suretiyle rahatsız edilmesi, ihtarların haklılığını ortadan kaldırmayacaktır.

<sup>310</sup> Aynı yönde bkz.: Murat İnceoğlu, **Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013, s. 204; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 306; Aydemir, **a.g.e.**, s. 200. Aksi yönde bkz.: Halil Akkanat, “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, **Bilgi Üniversitesi Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Tebliğler-Makaleler**, (der. Murat İnceoğlu), İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012, (s. 261-273), s. 269-270. Yazara göre yeni düzenleme ile artık iki haklı ihtarın aynı kira yılı içinde olmasına gerek yoktur. Örneğin üç yıllık bir kira sözleşmesinde ihtarlardan biri ilk yıl, diğeri ikinci yıl içinde yapıldı ise ikinci yılın bitiminden başlayarak bir ay içinde tahliye davası açmak mümkün olacaktır.

<sup>311</sup> Örneğin beş yıllık kira sözleşmesinde ihtarlar üçüncü yıl içinde yapıldıysa, üçüncü kira yılının sonundan itibaren bir ay içinde dava açılacaktır. Aynı yönde bkz.: Akkanat, **a.g.m.**, s. 269-270; İnceoğlu, **Sempozyum**, s. 204; Başaran, **a.g.m.**, s. 62.

halinde bunların iki haklı ihtar olup olmayacağı sorunu ortaya çıkar. Kanunun açık lafzı karşısında bu durumda ihtarların ikisinin de ya kira yılı ya da kira yılını aşan süre içinde yapılmış olmasını aramak gerektiği düşüncesindeyiz. Aksi halde iki haklı ihtarın yapılabileceği azami süre kanunda belirtilenden farklı olarak, 12 aydan 23 aya çekilmiş olacaktır. Ancak sözleşme süresinin 13 ay olarak kararlaştırılması ve sürenin TBK. m. 347/f. 1 uyarınca bir yıl süre ile uzaması durumunda kiracının örneğin 7. ve 13. aylara ilişkin kira bedelini ödememesi nedeniyle kiraya verenin çektiği ihtarların iki haklı ihtar teşkil etmemesinin sorun yaratacağı düşünülebilir. Zira TBK. m. 327/f.2 uyarınca taraflar, sözleşme süresi sonunda aksine anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse sözleşme belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür. Buradaki « dönüşür » ifadesini BK. m. 263'teki gibi « yenileme » olarak kabul edersek, 13. aya ilişkin kira bedelinin ödenmemesi halinde söz konusu ay, hem eski sözleşmedeki son kira yılının hem de yeni sözleşmedeki ilk kira yılının dışında kalacağından bu gecikme hiçbir zaman iki haklı ihtara konu olamayacaktır. Ancak fikrimizce İBK. m. 266/f. 2'ye de uygun olarak « dönüşür » ifadesini sözleşmenin yeni bir sözleşme halini alması değil, halihazırdaki belirli süreli sözleşmenin bu hüküm uyarınca uzamak suretiyle belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesi olarak kabul etmek gerekir<sup>312</sup>. Dolayısıyla kiraya veren ve kiracı arasında kira sözleşmesinden kaynaklanan borç ilişkisi bu şekilde uzamış olmaktadır. Kaldı ki kira ilişkisinin kiracı tarafından sona erdirilmemesi nedeniyle kanun gereği yeni bir sözleşmenin kurulduğundan bahsetmenin, bu durumda kiraya verenin bu yönde bir iradesi olup olmadığının önemi olmaması nedeniyle doğru olmadığı kanaatindeyiz. Gerçekten de kiraya veren açıkça sözleşmenin devamını istemediği yönünde irade belirtse de sözleşme, kiracının süresi dahilinde fesih ihbarında bulunmaması durumunda bir yıl süreyle uzayacaktır. Sözleşmenin bu şekilde uzaması durumunda üçüncü kişilerin

---

<sup>312</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 163; Aksi görüşte bkz.: Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 502; İnceoğlu, **Kurulma-Yenilenme**, s. 255. Kiracı kira sözleşmesini sona erdirmek istemediği sürece sözleşme, eski şartlarını muhafaza ederek bir yıl süre için zımnen yenilenmiş olacaktır.; Tandoğan, **Özel**, s. 101. Tandoğan'a göre burada sözleşmenin uzaması değil, içeriği eski sözleşme tarafından belirlenen yeni bir sözleşmenin zımnen kurulmasından bahsetmek gerekir. Yazar bu yorumu esasen BK. m. 260 hükmünün ilişkin olduğu adi kira sözleşmeleri açısından yapmış olsa da GKHK. kapsamındaki kira sözleşmeleri açısından da aynı görüşü benimsediği anlaşılmaktadır.

gösterdiği rehin ve kefalet teminatlarının akıbeti ise tartışmalıdır<sup>313</sup>. Bu doğrultuda TBK. m. 327/f.2’yi TBK. m. 347/f. 1 ile birlikte düşündüğümüzde konut ve çatılı işyeri kiralalarında belirli süreli sözleşmenin süresinin bitiminden en az on beş gün önce kiracının bildirimde bulunmaması sonucunda sözleşme uzamış ve belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmüş olacaktır. TBK. m. 328 uyarınca başlangıç tarihi bilinen belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih dönemi belirlemek mümkündür. Buna göre belirli süreli sözleşmenin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesi durumunda sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren birer yıllık süreler, belirsiz süreli kira sözleşmesinin kira yılları halini alır. Örneğin süresi 13 ay olarak belirlenen sözleşmenin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesi durumunda 13. aya ilişkin kira bedeli, sözleşmenin uzaması sonucunda ikinci kira yılının içinde yer alacağından iki haklı ihtardan birini teşkil etmesi mümkün olacaktır. Bunun dışında Yargıtay’ın BK. dönemindeki içtihadının temelindeki kiracıyı sıklıkla rahatsız etmeme yönündeki düşüncesinin, ihtarlardan birinin kira yılı, birinin de artan süre içinde yapılmasının Yargıtay tarafından haklı bulunması sonucunu doğurabileceği de düşünülebilir.

İki haklı ihtar müessesesi ile TBK. m. 315’e göre kiracının temerrüdü nedeniyle fesih arasındaki bir diğer fark da iki haklı ihtar da kiracıya herhangi bir süre tanınmasına gerek olmamasıdır. Zira kiracının ihtar öğrenmesinden sonra yaptığı ödeme ihtarın haklılığını ortadan kaldırmaz<sup>314</sup>. Doktrinde Yargıtay’ın görüşünün aksine ileri sürülen; kiraya verenin, böyle bir zorunluluğu olmamasına rağmen kiracıya ihtarla birlikte süre tanınmasının artık kiracıda bu süre dahilinde ödeme yapması sonucunda ihtarın haklılığının ortadan kalkacağı yönünde güven oluşturacağına ve bu nedenle kiracının kendisine tanınan süre dahilinde kira bedelini ödemesinin ihtarın haklılığını engelleyeceğine ilişkin görüşe<sup>315</sup> katılmıyoruz. Zira bu

---

<sup>313</sup> Sözleşmenin süresinin uzaması ile teminatlar da devam edecektir. Aksi yönde bkz. Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 514. Kira sözleşmesinin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesi nedeniyle ne kadar süre ile uzadığının belli olmaması, kefilin sorumlu olduğu azami miktarın belli olması gerektiği ilkesi ile bağdaşmamaktadır. Karş. Gülçin Elçin Grassinger, “Kefalet Sözleşmesinden Doğan Bazı Hukuki Sorunlar”, **Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2010, s. 294-295. Kefalet sözleşmesi asıl borç ilişkisinden bağımsızdır. Dolayısıyla kira sözleşmesinde kararlaştırılan sürenin aynı zamanda kefalet sözleşmesinin de süresi olduğu taraflarca kararlaştırılmamışsa, kefaletin belirsiz süreli olduğu kabul edilmelidir.

<sup>314</sup> Ancak ihtar henüz eline geçmeden kiracının kira bedelini ödemesi, ihtarın haklılığını ortadan kaldırmaz. Bkz. Burcuoğlu, **Karşılaştırma**, s. 71.

<sup>315</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 267-268.

noktada kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmek için mehil mi verdiği yoksa yalnızca temerrüt ihtarında bulunma iradesiyle mi hareket ettiğinin tespiti önem taşımaktadır. Fikrimizce kiraya verenin ihtarı yaparken yalnızca ödemeyi talep etme iradesi ile hareket ederek, bu ödememe ya da geç ödeme durumunun birkaç kez daha tekrar etmesini peşinen kabul etmesi düşünülemez. İhtarla birlikte süre verse de vermese de yeri geldiğinde kullanabilmek üzere geç ödemediği dolayısıyla sahip olduğu hakları muhafaza etmek isteyecektir.

Doktrinde Yargıtay içtihadının<sup>316</sup> aksine savunulan, temerrüt ihtarı ya da ödeme emrinin iki haklı ihtar oluşturmayacağına ilişkin görüşe<sup>317</sup> de katılmıyoruz. Bu görüş, aynı zamanda haklı ihtarında süre verilmesini de kabul etmediğinden, temerrüt ihtarı konut ve çatılı işyerlerinde en az otuz gün süre verilmesi gerekliliği karşısında, kiraya verenin temerrüt ihtarında bulunmakla haklı ihtardan feragat ettiğinin ve süre sonunda sözleşmenin derhal son bulmasını istediğinin kabul edilmesi gerektiğine ilişkindir. Temerrüt ihtarında verilen süre sonunda sözleşmenin kendiliğinden son bulacağına ilişkin görüşe katılmadığımızı daha önce ifade etmiştik. Buna göre verilen süre sonunda kiraya verenin sözleşmeyi TBK. m. 315 uyarınca sona erdirebileceği gibi bunu bir haklı ihtar olarak kabul edip<sup>318</sup>, ödememenin tekrarlanması halinde kira döneminin sonunda tahliye davası açabileceğini kabul etmek gerekir<sup>319</sup>. Süre dahilinde ödemenin yapılması durumunda ise artık TBK. m. 315'e göre sözleşmeyi sona erdirmek mümkün olmamakla birlikte, iki haklı ihtardan birinin gerçekleştiğini söylemek gerekir<sup>320</sup>.

---

<sup>316</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 268. Yargıtay, temerrüt ihtarı ya da ödeme emrinin, haklı ihtarın koşullarını sağlamış olmaları durumunda haklı ihtar sayılacaklarını kabul etmektedir.

<sup>317</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 269.

<sup>318</sup> Aynı yönde bkz.: Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 614. Ancak tam tersi ihtimalde, yani TBK. m. 352 uyarınca yapılan ihtarın TBK. m. 315 anlamında bir ihtar sayılabilmesi için, bu maddedeki koşulları taşıması gerekir.

<sup>319</sup> İki defa takip yapılmasının da iki haklı ihtar niteliğinde olduğuna ilişkin olarak bkz.: Aydemir, **a.g.e.**, s. 201-202.

<sup>320</sup> Aynı yönde bkz.: Akyiğit, **a.g.e.**, s. 290-291. Hatta ihtarında kiracıya verilen süre dahilinde ödeme yapılmadığı takdirde sözleşmenin feshi yoluna gidileceği belirtilmediği için sözleşme TBK. m. 315'e göre feshedilemeyeceği halde bu ihtarın, iki haklı ihtardan birini teşkil edeceğinde tereddüt etmemek gerekir.

İki haklı ihtarın asıl amacının, bu ihtarların ilkinin uyarı niteliği taşıması olduğu kabul edilmektedir<sup>321</sup>. Aynı ay ya da aylara ilişkin kira bedellerinin birden çok haklı ihtara konu edilememesinin temelinde de bu düşünce vardır<sup>322</sup>.

Son olarak TBK. m. 352/f. 2’de TBK. m. 315’in aksine yan gider kavramına yer verilmemesi dikkat çekicidir. Bu durumda yan giderlerin ödenmemesinin iki haklı ihtara konu olup olamayacağı tartışılabilir. Kanun koyucunun bilinçli olarak yan giderleri iki haklı ihtar kapsamında tutmak istediğini düşünmüyoruz.

---

<sup>321</sup>Burcuoğlu, **Karşılaştırma**, s. 73.

<sup>322</sup>Burcuoğlu, **Karşılaştırma**, s. 73. Zira ihtar bir kez gönderilmekle uyarı fonksiyonunu yerine getirmektedir.

## **BÖLÜM II**

### **KİRACININ SÖZLEŞMEYE AYKIRI DİĞER DAVRANIŞLARI SEBEBİYLE KİRAYA VERENİN SÖZLEŞMEYİ FESHETMESİ**

#### **A. Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışı Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Feshi**

##### **1. Konunun Takdimi ve Sınırlandırılması**

Kiracının kira bedelini ödeme borcundan sonra kiraya verene sözleşmeyi fesih imkanı veren bir diğer sözleşmeye aykırılık hali de TBK. m. 316'da düzenlenen özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunun ihlalidir. TBK. m. 316 genel anlamda kiralananın sözleşmeye uygun ve özenle kullanımına ilişkin olsa da yine bu borç ile bağlantılı ve özellik arz eden başka haller de mevcuttur. TBK. m. 316 ile öngörülen yaptırımın uygulama alanı bulunduğu sözleşme ihlallerinin 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun yürürlük dönemindeki özel görünümünden en önemlileri, adi kira sözleşmelerine ilişkin olarak BK. m. 259'daki, konut ve çatılı işyerleri açısından da 6570 sayılı Kanun m. 12'de düzenlenen şartları haiz olmaksızın kiralananın alt kiraya verilmesi, kullanım hakkının devri ve kira ilişkisinin devredilmesi halleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Çalışmamızda tüm bu hukuki kurumlar genel hatlarıyla açıklanacak ve konumuzun kapsamına girdiği ölçüde detaylandırılacaktır.

##### **2. Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcuna Aykırılık**

###### **a. Genel Olarak**

Kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu, kira sözleşmesinden kaynaklanan edim ve davranış yükümlülüklerinden sayılabilirse

de kanun koyucu önemi itibariyle bu kurumu özel olarak düzenleme ihtiyacı hissetmiştir. TBK. m. 316 hükmü şu şekilde kaleme alınmıştır: “*Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür (f. 1). 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 (f. 2). 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 (f. 3)* ». TBK. m. 316’nın BK.’daki karşılığı olan m. 256 ise şu şekilde düzenlenmiştir: «*Kiracı kiralananı kullanırken tam bir ihtimam dairesinde hareket ve apartman kirasında bina dahilinde oturanlara karşı icabeden vazifeleri ifa ile mükelleftir (f. 1). Kiracı vukubulan ihtarla rağmen bu mükellefiyete daimi surette muhalefet eder yahut açıktan açığa fena kullanarak kiralananı daimi bir zarar iras eylerse kiralayan tazminat ile birlikte kira akdinin hemen feshini talep edebilir (f. 2)* ». İki madde arasındaki farklara yeri geldikçe değinilecektir. Bu noktada İsviçre Borçlar Kanunu’nun ilgili maddesi olan m. 257f hükmünü de belirtmekte yarar görüyoruz : «*Kiracı, kiralananı gerekli özeni göstererek kullanmalıdır (f.1). Taşınmaz kiralalarında kiracı, binada oturan kişilere ve komşulara saygı göstermelidir (f. 2). Kiraya verenin yazılı ihtarına rağmen, kiracının özen ve komşulara saygı yükümlülüklerini ihlal etmekte ısrar etmesi nedeniyle kira ilişkisinin devamı kiraya veren ya da binada oturan kişiler için çekilmez hale gelmişse, kiraya veren sözleşmeyi derhal feshedebilir ; konut ve işyeri kiralalarında da sözleşme en az otuz günlük süre tanınarak ay sonunda feshedilebilir (f. 3). Kiracının kiralananına kasten ağır bir zarar vermesi halinde ise konut ve işyeri kiralalarına ilişkin sözleşme derhal feshedilebilir (f. 4).*

## **b. Kiracının Özen Borcunun Kapsamı ve TBK. m. 316'nın Uygulama Alanı**

Kiracı kiralananı, ona zarar vermeksizin, kiraya verenin rızası dışında değişiklikler yapmaksızın ve kötü kullanım neticesinde değerinde azalmaya sebep olmaksızın kullanmakla yükümlüdür ve özen borcunun kapsamını genel olarak bu hususlar oluşturmaktadır<sup>1</sup>.

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun yürürlüğü döneminde Yargıtay'ın yerleşik uygulamasına ve doktrindeki hakim görüşe göre özen borcuna aykırılık hükmüne dayanarak sözleşmenin feshi yaptırımı, yalnızca doğrudan doğruya kiralananın kullanımına ilişkin olarak özen borcunun ihlaline uygulanabiliyordu<sup>2</sup>. Bu bağlamda BK. m. 256'da yalnızca kiralananın "tam bir ihtimam dairesinde" özenle kullanımından bahsediliyorken TBK. m. 316'da "sözleşmeye uygun olarak özenle kullanma" ifadesine yer verilmesi dikkat çekicidir. Buna göre ilk etapta hükmün kapsamının, sadece sözleşmede özellikle bir kullanım biçimi belirlendiğinde bu kullanım biçimine uygunluk ile sınırlandırıldığı düşünülebilir. Buna göre sözleşmede özel olarak herhangi bir kullanım biçiminin belirlenmemesi durumunda hükmün uygulama alanı çok daralacaktır. "Sözleşmeye uygun olarak özenle kullanma" ifadesinin Yargıtay tarafından tam tersi bir şekilde tüm sözleşmeye aykırılık hallerini içine alacak şekilde yorumlanabileceği de öngörülebilir. Hükmün bu haliyle ne şekilde yorumlanacağı Yargıtay uygulaması neticesinde belli olacaktır. Ancak fikrimizce özen borcunun ihlalinin, kiralananın kullanımı ile sınırlı olduğu yönündeki Yargıtay uygulaması, TBK.'nin yürürlüğü döneminde de devam edecektir. Sözleşmeye uygun kullanma ile özenle kullanma borcu her ne kadar hükümde aynı tümcede yer almaları sebebiyle aynı borç gibi görünseler de bunların iki farklı borç olduğu kanaatindeyiz<sup>3</sup>. Zira özenle kullanma borcu, sözleşmeye uygun kullanımın ötesinde birtakım davranış yükümlülüklerini de kapsar. Kiracının özen borcunun, kural olarak kiralananın özenle kullanımının yanı sıra kira sözleşmesinde

---

<sup>1</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 260.

<sup>2</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 166.

<sup>3</sup> Aynı yönde bkz.: Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 615. Yazar, kiracının kiralananı yalnızca özenle kullanmasının yeterli olmadığını, sözleşmedeki tahsis amacına da uygun olarak kullanması gerektiğini belirtmek suretiyle bu iki borcu birbirinden ayırt etmiştir.



belirlenen kullanım amacına uygun kullanımını da kapsadığında tereddüt yoktur<sup>4</sup>. Ancak istisnaen de olsa sözleşmeye uygun kullanım teşkil etmese dahi geniş anlamda özen borcunun ihlali sayılamayacak hallerin de var olabileceği kanısındayız<sup>5</sup>. Buna göre özetle kiracının özen borcunun kapsamı sözleşmeye uygun kullanımın yanı sıra dürüstlük kuralı çerçevesinde de değerlendirilecektir. Bu durumda sözleşmeye aykırı kullanımın ancak dürüstlük kuralı uyarınca kapsamı belirlenecek özen borcunu da ihlal ettiği hallerde TBK. m. 316'daki fesih hakkını verdiği düşüncesindeyiz. Sonuç olarak kiralananın sözleşmeye uygun kullanımı ile kiralanan ve taşınmazdaki diğer kişilere karşı özen borcu, kiracının kiralananı kullanma hakkının sınırlarını teşkil eder.

Doktrinde özen borcuna uygun davranmanın kapsamı; kiraya verenin rızası olmaksızın kiracının, kiralananın özünü etkileyecek ya da sözleşmenin bitiminden sonra da varlığını sürdürecektir bir değişiklik yapmaması ve kiralananı zarar verecek bir davranışta bulunmaması olarak belirtilmiştir<sup>6</sup>. İsviçre doktrininde de “gerekli özenin gösterilmesi” ifadesi negatif olarak kiralananı değiştirme ve özgülleme amacına aykırı kullanma yasağı, pozitif olarak da kiracının kiralananın bakımını yapma yükümlülüğü olarak kabul edilmektedir<sup>7</sup>. Buna göre kiracı sözleşme boyunca kiralananı, olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranma ve eskime dışında bir yıpranmaya neden olmayacak şekilde kullanılmalıdır<sup>8</sup>. Özenle kullanma borcu, bir yan yükümlülük olarak kiralananın gerekli bakımını yapma yani koruma borcunu da içermektedir<sup>9</sup>.

İBK. m. 257f açıkça sözleşmeye uygun kullanımdan bahsetmeyip, yalnızca önceki Borçlar Kanunu'nda olduğu gibi özenle kullanımı düzenlediği halde doktrin

---

<sup>4</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 165.

<sup>5</sup> Bu anlamda zarar kriterinden yola çıkılabileceği düşüncesindeyiz. Örneğin bir kullanım şekli sözleşmede kararlaştırılana aykırı olabilir ancak neticesinde kiraya veren ya da kiralanan açısından bir zarara yol açmadıysa bu kullanım, sözleşme ihlali teşkil ettiği halde geniş anlamda özenle kullanım borcunun ihlali olarak nitelendirilmeyebilir.

<sup>6</sup> Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 245; Tandoğan, **Özel**, s. 141-142.

<sup>7</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 321.

<sup>8</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 111-112. Odanın birini yıkıp balkon ya da teras yapma buna örnek olarak verilebilir. Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 470.

<sup>9</sup> Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, İzmir, İleri Kitabevi, 2013, s. 470. Kiracı, kiralanan kendisine ne halde teslim edildiyse o halde iade edecek şekilde kiralananı kullanılmalıdır.

bu hükmü, kiracının sadece kanunun ilgili hükmüne değil, genel olarak, kiralananı niceliksel ve niteliksel anlamda nasıl kullanması gerektiğini gösteren sözleşme hükümlerine de uygun hareket etmesi gerektiği şeklinde yorumlamıştır<sup>10</sup>.

Kiracı, kiralananı kullanırken kiraya verenin çıkarlarını da gözetmeli<sup>11</sup>, kiralananı normal bir insanın kendi malını kullanırken gösterdiği dikkat ve özeni göstererek kullanmalıdır<sup>12</sup>.

TBK. m. 316'daki özen borcunun kapsamı belirlenirken TMK. m. 693, 737 ve KMK. m. 18 vd. ile yönetim planı hükümleri göz önünde tutulmalıdır<sup>13</sup>. Hükmün yalnızca kiralananın kendisinin kullanımına ilişkin değil; bahçe, teras, garaj gibi ortak kullanıma açık yerlere ilişkin özen borcunu da kapsadığını ifade etmek gerekir.

İsviçre doktrininde İBK. m.257f hükmü ile düzenlenen kiralananın özenle kullanılması ile sözleşmeye uygun kullanım açısından fark gözetmeyen yazarlar mevcuttur<sup>14</sup>. Ancak önceden de belirttiğimiz gibi fikrimizce ve doktrindeki bir diğer görüşün de savunduğu üzere; kiralananın özenle kullanılması ile sözleşmeye uygun kullanılması birlikte var oldukları halde birbirinden farklı kavramlardır<sup>15</sup>. Sözleşmeye uygun kullanımdan anlaşılması gereken, kiralananın kanuna ve sözleşmede kararlaştırılan tahsis amacına uygun kullanılmasıdır<sup>16</sup>. Özenle kullanım ise genel anlamda kullanım şekline ilişkin bir borçtur. Buna göre sözleşme ile bir kullanım şekli belirlenmiş ise kiracı kiralananı bu şekilde yani sözleşmeye uygun

---

<sup>10</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.148. Kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı biçimde kullanmasının, İBK m. 257 uyarınca sözleşmenin süresinden önce feshine neden olacağı belirtilmiştir.

<sup>11</sup> TBK. m. 320'de düzenlenen kiracının, kiraya verenin kiralananı korumaya, iyileştirmeye veya değer artışı sağlama yönelik değişiklik ve yenilik yapmasına katlanma borcunun, özen borcu kapsamında değerlendirilmesinin temelinde bu düşünce vardır.

<sup>12</sup> Olgaç, **a.g.e.**, s. 273. Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Ankara, Turhan Kitabevi, 2013, s. 286; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 575. Kiracının kiralanda birlikte oturabileceği kişiler açısından belirlenen sözleşmesel sınırlamalara aykırılık da tahsis amacına aykırılık kapsamındadır.

<sup>13</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1992, s. 200.

<sup>14</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s.344. Yazarlara göre 257f'de düzenlenen özen borcu, sözleşmeden kaynaklanan bir borçtur.

<sup>15</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.148.

<sup>16</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.148; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 575; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 246; Tandoğan, **Özel**, s. 144. Muayenhanenin aynı zamanda konut olarak kullanılmasında olduğu gibi işyeri olarak kiralanan bir yerin konut olarak kullanılması da ihlal teşkil eder.

olarak kullanmalıdır<sup>17</sup>. Dolayısıyla sözleşme ile kararlaştırılan kullanma biçimine aykırılık m. 257f'nin kapsamında değerlendirilecektir<sup>18</sup>. Ancak sözleşme ile herhangi bir kullanım biçimi belirlenmemiş olsa dahi kiracının, dürüstlük kuralı uyarınca kendisinden beklenecek özeni göstermek suretiyle kiralananı kullanması gerektiği, aksi takdirde yine aynı hüküm uyarınca sözleşmenin sona erdirilebileceği görüşündeyiz.

Kiralananı kullanma her şeyden önce kiracıya sözleşme ile tanınmış bir haktır ve bu hak çeşitli kanun ve sözleşme hükümleri ile sınırlandırılabilir. Kiralananın özgülenme amacı ve kiracının kullanımının sınırları kira sözleşmesi ile belirlenir<sup>19</sup>. Sözleşmede kullanım amacı dışında kullanım tarzına ilişkin hükümler de yer alabilir<sup>20</sup>. Sözleşmenin akdedilmesi esnasında kiracının haberi olması şartıyla, sözleşme metninde yer almamakla birlikte diğer bazı kurallar (apartman yönetmeliği, yönetim planı gibi) da kira ilişkisinde kullanım hakkının belirlenmesi açısından uygulama alanı bulur<sup>21</sup>.

TBK. m. 316 hükmünü kiracıya asgari koruma sağlayan bir emredici hükümdür<sup>22</sup>. TBK. m. 316'da doğrudan düzenlenen kiralananın özenle kullanılması ve komşulara saygılı davranma borcundan başka özen borcu ile bağlantılı başka hükümler de mevcuttur<sup>23</sup>. Bunlardan en önemlileri; alt kira, kullanım hakkının devri ve kira ilişkisinin devrine ilişkin hükümlerdir. Bunun dışında TBK. m. 317'de düzenlenen, kiracının, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım

---

<sup>17</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.148.

<sup>18</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 261-262. Bu durumda kiracının kiralananı kullanımı özenli ve komşulara rahatsızlık vermeksizin gerçekleşmiş olsa da sözleşmeye aykırı olabilir ve hüküm uygulama alanı bulabilir.

<sup>19</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 263. Örneğin bir taşınmazın konut mu işyeri mi, eğitim verilecek olan bir yer mi ya da depo, kiler ya da garaj mı olarak kullanılacağı sözleşme ile açıkça ya da zımni olarak belirlenir.

<sup>20</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 263. Sözleşmede kiralananında hayvan beslemenin yasak olduğu ya da belli bir ticari aktivitenin yapılacağına dair hükümler yer alabilir.

<sup>21</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 263-264.

<sup>22</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 260. Buna göre TBK. m. 316/f. 2'deki süreler kiracı lehine uzatılabilir. Bununla birlikte taraflar kiralananına ilişkin ve kiracı aleyhine olacak şekilde belli bir kullanma biçimi belirleyebilirler. Örneğin, sözleşmeye kiralananında hayvan beslenmeyeceğine ya da hangi ticari aktivitelerin yapılabileceğine hangilerinin yapılamayacağına ilişkin hükümler koyabilirler.

<sup>23</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 264.

giderlerini ödeme<sup>24</sup> ile TBK. m. 318’de öngörülen kiralananı iyi durumda muhafaza etme<sup>25</sup> ve kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirme de özen borcunun gereğidir<sup>26</sup>. Yine aynı şekilde TBK. m. 319’da düzenlenen ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma<sup>27</sup> borcu da bu kapsamdadır<sup>28</sup>. TBK. m. 320’de düzenlenen kiralanda kiraya veren tarafından yapılacak yenilik ve değişikliklere katlanma borcu da özen borcunun içindedir<sup>29</sup>. Bu hükümlerin mahiyetleri gereği içerdikleri özen borcunun, TBK. m. 316’ya değil, TMK. m. 2’ye dayanan ve koruma yükümlülüğünü de kapsayan özenli davranış yükümlülüğüne ilişkin olduğu söylenebilir. Zira TBK. m. 318’deki ihbar yükümünün ya da TBK. m. 320’deki yenilik ve değişikliklere katlanma borcunun ihlalinin m. 316’da öngörülen fesih imkanını doğurmayacağı açıktır. Bu durumların ancak şartların varlığı halinde çalışmamızın üçüncü bölümünde ayrıntılı incelenecek olan TBK. m. 330’daki olağanüstü feshe dayanak teşkil edeceği görüşündeyiz. Bu nedenle çalışmada TBK. m. 316 kapsamında feshe olanak tanıyan kiraya verenin rızası olmaksızın alt kira ilişkisinin kurulması, kiralananın kullanım hakkının ve sözleşme ilişkisinin devredilmesi halleri incelenecektir.

İsviçre doktrinde İBK. 257f hükmünün uygulama alanının, metnin lafzından hem daha dar hem de daha geniş anlaşılması gerektiği söylenebilir. Şöyle ki; kiracının özenle kullanma borcu genel bir borç gibi görünse de ilgili hükmün kiracının kiraya verenin menfaatlerini korumaya ilişkin olan yasal ya da kanuni

---

<sup>24</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, **a.g.e.**, s. 199; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 206; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 217. İyi durumda muhafaza etme koruma yükümlülüğü çerçevesinde TMK. m. 2 kapsamında değerlendirilmelidir.

<sup>25</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 150. Kiracının kiralananı koruma yükümlülüğü, üçüncü kişilerin ona zarar vermemesini de kapsar.

<sup>26</sup> Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 245; Becker, **a.g.e.**, s. 281. Ayıpları bildirme, kiracının koruma ödevinin bir parçasını teşkil eder.

<sup>27</sup> Kiralananın gösterilmesine katlanma borcu, doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili olmadığından özen borcunun kapsamında olup olmadığı tartışılabilir olduğunu düşünüyoruz.

<sup>28</sup> Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 289. Kiraya veren bu hakkını TMK. m. 2 hükmü çerçevesinde kullanmalıdır. Örneğin belli gün ve saatler ayarlanmalı, kiracı bunun haricinde rahatsız edilmemelidir. Tandoğan, **Özel**, s. 151; Kiracının, ihbar ve kiralananı gösterme yükümlülüğüne aykırı davranması sonucunda kiraya verenin sahip olduğu tek imkan kural olarak uğradığı zararın tazminini talep etmektir. Bu borçlara aykırılık sözleşmenin feshi imkanını vermez. Ancak fikrimizce bu aykırılıkların sürekli olarak tekrarlanarak sözleşmenin devamını çekilmez kılması durumunda şartları gerçekleştiği takdirde TBK. m. 331’deki önemli sebeple olağanüstü fesih yoluna gidilebilir.

<sup>29</sup> Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 467.

yükümlülüklerinin hepsini kapsadığı söylenemez<sup>30</sup>. Bununla birlikte hükümde açıkça belirtilen özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırılık yaptırımı olarak 3. ve 4. fıkralarda öngörülen olağanüstü fesih bildirimini, kiralananın kullanımı ile ilgili olduğu sürece kiracıya yüklenebilecek diğer yükümlülük ihlalleri halinde de uygulanacak bir yaptırımdır<sup>31</sup>.

Kanunda m. 316'da olduğu gibi özel bir hükümle düzenlenmemiş tüm sözleşmeye aykırılık hallerine kıyasen m.316'nın uygulanıp uygulanmayacağı hususu İsviçre doktrini ve içtihatlarında tartışmalıdır<sup>32</sup>. Doktrinde, hükmün kiracının kiraya veren nezdinde mevcut olan genel bir özen yükümlülüğüne ilişkin olmadığını belirtip, söz konusu borcun kiralananın kullanımı ile ilgili davranışlarla sınırlı olduğunu savunan yazarlar vardır<sup>33</sup>. Son kararlarında Mahkeme, kanunda özel hükümle düzenlenmemiş olan sözleşmeye aykırılık hallerinin İBK. m. 257f uyarınca olağanüstü fesih sebebi olabileceği yönünde kararlar vermiştir. Mahkeme daha da yakın bir kararında ise içtihadını değiştirerek, hükümdeki sözleşmenin “çekilmez” hale gelmesi şartına ilişkin bir kanıt olmaksızın, kiracının kiralananın kullanım şekline ilişkin sözleşme hükümlerine aykırı davranması durumunda kiralaya verenin, m. 357f'ye dayanarak sözleşmeyi sona erdirebileceğini kabul etmiştir<sup>34</sup>.

Doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili olmayan sözleşme hükümlerinin ihlal edilmesi durumunda hangi hükmün uygulanacağı tartışmalıdır. Örneğin güvence gösterme borcuna, kiracının inşa ettiği yapılara ilişkin olarak kurulmuş kanuni ipoteklerin kaldırılması borcuna ya da taşınmazdaki diğer kiracılarla rekabet etme yasağına aykırılık gibi hallerde hangi hükümlerin uygulanacağı açık değildir<sup>35</sup>. Kiralananın doğrudan kullanımına ilişkin olmayan bu tür yükümlülükler açısından önemli sebeple olağanüstü fesih yolunun kullanılabilmesi kabul edilebilir. Doktrinde

---

<sup>30</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 261. Yükümlülük kiralananın kullanımına ilişkin değilse bazı hallerde önemli sebeple olağanüstü fesih imkanı gündeme gelebilir.

<sup>31</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 261. Örneğin; kanundaki şartlara uymaksızın alt kira sözleşmesi yapmak ya da kira ilişkisini devretmek bu kapsamdadır.

<sup>32</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.148. Doktrin zaman zaman hükmün uygulama alanını genişletirken, zaman zaman da daraltmıştır.

<sup>33</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 261.

<sup>34</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.149.

<sup>35</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.676.

bir görüşe göre ise kiralananın kullanımı ile doğrudan ilişkili olmayan sözleşme ihlallerinde sözleşmenin devamı çekilmez olduğu takdirde kıyasen 257f hükmüne dayanarak sözleşmeyi sona erdirmek mümkün olacaktır<sup>36</sup>.

Bu noktada İBK. m. 257f hükmü ile TBK. m.316 arasındaki farktan bahsetmek de yerinde olacaktır. Şöyle ki TBK m. 316'da açıkça kiracının, kiralananı, « sözleşmeye uygun olarak » özenle kullanma yükümlülüğünden bahsedildiği halde İBK m. 257f/1'de sözleşmeye uygunluk ibaresi olmaksızın yalnızca kiracının kiralananı kullanırken gerekli özeni göstermesi gerekliliği ifade edilmiştir. Buna rağmen İsviçre doktrini ve içtihadının sözleşmeye uygun kullanıma aykırılığı, hatta özel bir hükümlerle düzenlenmemiş diğer tüm sözleşmeye aykırılık hallerini de bu madde kapsamında değerlendirme eğilimi dikkat çekicidir. Zira doktrinde TBK. m. 316'ya paralel olarak, bu hükmün gerekli özenin gösterilmesinin yanı sıra sözleşmeye uygun kullanımı da içerdiği kabul edilmektedir<sup>37</sup>.

TBK. m. 316'ya göre kiracı, taşınmazda yaşayan diğer kişilere ve bunların özel yaşamlarına saygı göstermekle yükümlüdür, komşularıyla uyumlu bir şekilde ortak alanları kullanmalıdır. Genel olarak kiralanan ve komşularına karşı davranışlarında bir « iyi aile babası » olarak hareket etmelidir<sup>38</sup>.

İBK ve TBK'da maddenin kenar başlığı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme olduğu halde İsviçre doktrininde maddenin içerdiği bu iki görünümü tek bir başlık altında kiracının « özen borcu » olarak nitelendiren yazarlar da vardır<sup>39</sup>. Biz de bu sınıflandırmayı uygun buluyoruz.

Bu durumda kiralananın kiracıya tesliminden sonra kiracı özen borcunu ihlal ederse kiraya veren, kural olarak ihtarda bulunmak suretiyle sözleşmeyi süresinden önce sonlandırabilecektir. Bunun için gerekli koşullar şunlardır : Kiracı özen borcunu ihlal etmiş olacaktır, kiraya veren kiracıya yazılı bir ihtarda bulunacak ve aykırılığın

---

<sup>36</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.676. Bunun temelinde yer alan sözleşmenin haklı nedenle feshedilmesi düşüncesi, m. 266g'deki teknik anlamıyla değil genel anlamıyla kullanılmaktadır.

<sup>37</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.675. Bunun temelinde de 257f'nin eski İBK'daki karşılığı olan m. 261'e göre sözleşmeye aykırılık hallerinin bu hükmün kapsamına girmesi vardır.

<sup>38</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.675.

<sup>39</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.675. Wessner, **a.g.e.**, s. 263. Yazar, kiralananı özenle kullanmayı ve komşulara saygı göstermeyi genel anlamda özen borcu kapsamına giren yükümlülükler olarak değerlendirmektedir.

giderilmesi için süre verecektir, kiracı ise ihtara rağmen kiracı özen borcuna aykırı davranmaya devam edecektir.

Bu şartları değerlendirmeye geçmeden önce kiralananın özgülendiği amaç ve kullanım biçimine ilişkin açıklamalar yapılarak bunlara getirilen sınırlamalar üzerinde durulacaktır.

### **c. Kiralananın Özgülendiği Amaç, Kullanım Biçimi ve Bunlara Getirilen Sınırlamalar**

TBK. m. 316'da İBK. m. 257f/f.1'de olduğu gibi kiracının kiralananı kullanırken gerekli özeni göstermesi gerektiği belirtildiği halde iki hükümde de kullanma biçiminin ne olduğunu düzenlenmemiştir. Dolayısıyla kullanma tarzının, kanuni sınırlar dahilinde kalması şartıyla sözleşme ve somut olayın koşullarına göre belirleneceğini kabul etmek gerekir. Ancak hüküm bu haliyle çok dar anlamda kaleme alındığı için uygulama, tarafların anlaşmalarına aykırı olan her tür kullanıma bu hükümdeki yaptırımın uygulanacağı yönünde gelişmiştir, bunun için kullanımın kiraya veren açısından çekilmez bir durum teşkil etmesi de aranmayacaktır<sup>40</sup>. Doktrin ve içtihatlarda kiraya verenin açıkça menfaatine olması bakımından kiracının kiralananı kullanma borcunun zımnî bir şekilde de olsa sözleşmede kararlaştırılabileceği kabul edilmektedir<sup>41</sup>.

Kullanımın özenli ve sözleşmeye uygun olması her şeyden önce tarafların anlaşması ya da koşullar ile ortaya çıkan kiralananın özgüllenme amacına göre tayin edilir<sup>42</sup>. Kiralananın özgüllenme amacı açısından sözleşme serbestisine sınır

---

<sup>40</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 264. Bu durum İBK. açısından m. 257f'de çekilmezlik şartının aranması nedeniyle ayrıca bir önemi haizdir.

<sup>41</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 267.

<sup>42</sup> Olgaç, **a.g.e.**, s. 274. Kiralananın özünü ve kullanım amacını değiştiren her eylem sözleşmeye aykırılığa neden olur.

getirilebilir<sup>43</sup>. Kiralananın özgülendiği amaç doğal olarak kanuna ya da ahlaka aykırı olamaz<sup>44</sup>.

Kiralananın kiracı tarafından sözleşmede özgülünen amacına aykırı kullanılması, uygulamada en sık karşılaşılan sözleşmeye aykırılık hallerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>45</sup>. Bu durumda da kiraya veren ihtarda bulunarak kiralananın, amacına uygun bir şekilde kullanılmasını talep edecektir. Doktrinde bazı yazarlar tarafından savunulan, bu şekilde bir amaca aykırı kullanımın sözleşmeye aykırılık teşkil edebilmesi için, kullanımdaki değişikliğin kiralanan açısından sözleşmede kararlaştırıldan daha yıpratıcı bir kullanımı gerektirmesi gerektiğine ilişkin görüşe<sup>46</sup> katılmıyoruz. Zira sözleşme ile bir kullanım amacı belirlenmiştir ve kiraya veren kendi lehine bir değişiklik dahi olsa çeşitli saiklerle bu değişikliği kabul etmek istemeyebilir. Ayrıca kiralanda yapılacak aktiviteye göre kira bedelinin miktarını belirlemiş olması ihtimali de gözden kaçırılmamalıdır.

Kiralanda yapılacak değişiklikler açısından bu değişikliklerin sonuçlarının sözleşme süresinin ötesine yayılması ve bunların gerçekleşmesi için yapılan çalışmalar ya da uygun olmayan yenileştirme çalışmaları esnasında kiralananın zarar görmesi özen borcuna aykırı kullanım açısından bir kriter olarak kabul edilmektedir<sup>47</sup>. TBK. m. 321 uyarınca değiştirme ve yenileştirme çalışmaları da ancak kiraya verenin yazılı rızası ile gerçekleştirilebilir<sup>48</sup>.

Kiralananın kullanılma biçimi ise koşullar ve sözleşme içeriğine göre objektif olarak takdir edilmelidir. Öncelikle sözleşmenin akdedildiği sırada benzer eşyaların olağan kullanım biçimi belirleyici olacaktır<sup>49</sup>. Örneğin konut kiralalarında kiracının

---

<sup>43</sup> Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 246. Kiraya verenin rızası olmaksızın kiralanan sözleşme ile öngörülen tahsis amacına aykırı kullanılamaz. Yargıtay, bakkal dükkanı olarak kiralanan yerin çay ocağı olarak kullanılmasını dahi sözleşmeye aykırı kabul etmiştir. Wessner, **a.g.e.**, s. 265. Taşınmazlara ilişkin sözleşmelerde kamu hukukuna ilişkin sınırlamalar söz konusu olabilir.

<sup>44</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 265. Kiralananın fuhuşa özgülünmesi, rahatsızlık hususu açık bırakılmakla birlikte İsviçre’de artık kabul edilebilir görülmektedir.

<sup>45</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 180.

<sup>46</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 181-182.

<sup>47</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 321. Sürenin sonunda kiralanan, sözleşmeye uygun kullanım sonucundaki hali ile iade edilebilir durumda olmalıdır.

<sup>48</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 321.

<sup>49</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 265.



kiralananı yakınlarıyla paylaşabileceği kural olarak kabul edilirken, çok uzun süre kiralananın kapasitesinden fazla kişiye maruz bırakılması bunun istisnası olarak görülmektedir<sup>50</sup>. Yargıtay da eski kanun döneminde kiralanda sözleşme ile kararlaştırıldan çok sayıda ya da farklı kişilerin oturmasını BK. m. 256 hükmü kapsamında bir sözleşmeye aykırılık hali olarak görmüştür<sup>51</sup>. Bu durumda da kiraya veren ihtarda bulunarak sözleşmeye aykırılığa son verilmesini isteyebilecektir.

Sözleşme dışında kiralananın kullanım biçimine ilişkin kurallar kanundan, teamülden ya da sözleşmeye açıkça ya da zımnen dahil edilmiş olan genel şartlardan kaynaklanabilir<sup>52</sup>. İşyeri kiralarda da sözleşmede kullanım biçimine ilişkin hükümler yer alabilir<sup>53</sup>.

Kiralananın kullanım biçimine getirilebilecek sınırlamalardan biri de kiralanda hayvan bulundurulmasına yöneliktir<sup>54</sup>. Yargıtay, bu durumun sözleşmeye aykırılık olduğunu kabul etmenin yanında bazı kararlarında bu aykırılığı giderilmesi için kiracıya ihtarda bulunmak suretiyle süre verilmesi gerektiği yönünde içtihatla bulunmuş iken bazı kararlarında bunu kiralananın açıktan açığa fena kullanımı olarak değerlendirmiş ve ihtarla gerek olmaksızın sözleşmenin feshedilebileceğini hükme bağlamıştır<sup>55</sup>. Hayvan bulundurma konusunda sözleşmede bu hususun özellikle düzenlenip düzenlenmemesinin, sözleşmeye aykırılığın belirlenmesi açısından önem arz ettiği görüşünderiz. Zira sözleşmede aksine bir hüküm olmadıkça kedi, köpek gibi evcil hayvanların kiralanda bulundurulması, kiralananın özenle kullanımı borcuna aykırılığa dayanan bir sözleşmeye aykırılık hali olarak görülmemelidir<sup>56</sup>. İsviçre doktrininde ise çoğunluk, bu konuda izin ya da yasak öngören sözleşme hükümlerini sözleşme serbestisi çerçevesinde

---

<sup>50</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 265.

<sup>51</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 175. Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 246-247. Yargıtay ise eşinin ergin kız kardeşiyle birlikte oturmayı akde aykırı sayarken, bir kişinin yalnız olan kız kardeşini yanına almasını sözleşmeye aykırılık olarak değerlendirmemiştir.

<sup>52</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 320.

<sup>53</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 266. Örneğin bazı ürünlerin satımına ilişkin yasak ya da sınırlamalar getirilebilir.

<sup>54</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 179.

<sup>55</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 179-180.

<sup>56</sup> Aynı görüşte bkz. Gümüş, **Kira**, s. 298. Bununla birlikte birden çok kedi ya da köpeğin ya da çok iri, korku veya tehdit oluşturabilecek nitelikte bir köpeğin konutta bulundurulması, somut olayın koşullarına göre özen borcunun ya da saygı gösterme yükümlülüğünün ihlalini oluşturabilir.

değerlendirmekte olup, ihlallerinin de İBK. m. 257f/3'teki yaptırıma tabi olduğu görüşündedir<sup>57</sup>. Bu konuda herhangi bir sözleşmesel hüküm olmaması durumunda da dürüstlük kuralına göre kiracıdan beklenebilecek makul davranışın ne olacağı saptanacaktır<sup>58</sup>.

Kiralananın kullanılması kiracı açısından öncelikle bir haktır ancak bu hak kiralananı kullanma ya da belli şekilde kullanma gibi bazı yükümlülüklerle sınırlanmıştır<sup>59</sup>. Kiralananı kullanma ya da kullanmama konusunda da kiracı kural olarak serbesttir<sup>60</sup>. Tarafların bu hususu açıkça kararlaştırdıkları hallerin yanı sıra, kiralananın kullanılması zorunluluğu sözleşmeden zımni olarak da anlaşılabilir<sup>61</sup>. Doktrinde şayet kiraya verenin kiracının kiralananı kullanmaması durumunda kiralananı ona kiralamayacağı anlaşılıyorsa sözleşmede zımni olarak kiracının kullanma borcunun kararlaştırıldığı kabul edilmektedir<sup>62</sup>. Dürüstlük kuralı uyarınca, kullanılmaması halinde kiralananın değer kaybetmesi durumunda kiracının kiralananı kullanma borcunun kabulü gerekmektedir<sup>63</sup>.

Kiracının, kiralananın adını kötüye çıkartacak ahlaka aykırı davranışları da hükmün kapsamına girmektedir<sup>64</sup>.

#### **d. Komşulara Saygı Gösterme Yükümlülüğü**

Kiralananı özenle kullanma borcu, tüm kira ilişkileri için geçerli olduğu halde komşulara saygı gösterme borcu mahiyeti itibariyle yalnızca taşınmaz kiralaları açısından söz konusu olur<sup>65</sup>. Buna göre kiracı, taşınmazda yaşayan diğer kişiler ile

---

<sup>57</sup>Wessner, **a.g.e.**, s. 266.

<sup>58</sup>Wessner, **a.g.e.**, s. 266. Lachat, **a.g.e.**, s.681.

<sup>59</sup>Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 320.

<sup>60</sup>Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 247. Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 322.

<sup>61</sup>Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 322. Örneğin, kiralananın kullanılma oranının kira bedelini etkilediği haller böyledir; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 112.

<sup>62</sup>Becker, **a.g.e.**, s. 278.

<sup>63</sup>Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 322. Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 247. Yargıtay da yazıhane olarak kirallanmış bir yerin hiç kullanılmamasını, kiralananın değerini olumsuz etkilemesi nedeniyle sözleşmeye aykırı kabul etmiştir.

<sup>64</sup>Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 247. Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 322. Kiralananda fuhuş yapılması ya da uyuşturucu kullanılması bu duruma bir örnektir.

<sup>65</sup>Wessner, **a.g.e.**, s. 262.

arasında herhangi bir sözleşmesel ilişki bulunmamasına rağmen bu kişilerin haklarına saygı göstermek suretiyle kiralananı kullanmalıdır<sup>66</sup>. BK. m.256/f. 1’de kiracının “bina dahilinde oturan” kişilere karşı gereken saygıyı göstermesi aranırken TBK. m. 316/f. 1’de “taşınmazda oturan kişiler ve komşular” kavramına yer verilmiştir. Komşuların da kapsama alınmasıyla saygı gösterme borcunun alanının genişletildiği söylenebilir<sup>67</sup>. Örneğin farklı taşınmazlarda otursalar da bir sitenin sakinlerini birbirlerine karşı komşu olarak değerlendirmek mümkün olabilir. Nitekim aynı bina içinde oturmasalar dahi kiracının, kendisiyle ortaklaşa kullanım alanına sahip kişilere saygı göstermekle yükümlü olduğu kabul edilmektedir<sup>68</sup>.

Komşulara saygı gösterme borcu kiracıya kiralananı diğer kullanan kişiler ya da komşuların haklarını ihlal edecek şekilde aşırı rahatsızlık verici eylemlerden kaçınma yükümlülüğü yükler<sup>69</sup>.

Komşulara saygı gösterme borcu açısından taşınmaz kavramı geniş anlaşılmalıdır, bahçe veya yazlık bir ev de bu kapsamdadır<sup>70</sup>. Kiracının saygı göstermekle yükümlü bulunduğu kişiler de taşınmazda yaşayan diğer kişiler, onların yakınları, işyeri kirası söz konusuysa diğer çalışanlar, ortakları ve müşterileridir. Taşınmazda bulunan kişiler dışında daha uzak komşular açısından ise komşuluk hukukuna ilişkin hükümler (TMK.m. 737 ve Kat Mülkiyeti Kanunu m. 18) uygulama alanı bulur<sup>71</sup>. TBK. m. 316’ya göre kiracının kaçınması gereken rahatsızlığın kapsamı açısından komşuluk haklarına ilişkin hükümler kıstas kabul edilmektedir<sup>72</sup>. Verilen rahatsızlık, maddi ya da gayri maddi olabilir. Ses kaynaklı rahatsızlıklar (gece çalınan müzik, ev işi yapmaktan kaynaklanan sesler vs.), mide bulandırıcı

---

<sup>66</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 322.

<sup>67</sup> Aynı yönde bkz.: Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 337-338.; Öz, **a.g.e.**, s. 63; Aksi yönde bkz.: Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 469. Yazarlara göre “taşınmazda oturan kişiler” ifadesi aynı evde oturan kişiler, “komşular” ifadesi ise aynı bina içinde oturan kişiler olarak algılanmalıdır. Komşular ifadesi yan binalarda oturan kişileri de kapsayacak şekilde yorumlanırsa hüküm amacından sapar. Zira amaç aynı binada oturan kişiler arasındaki uyum ve düzenin sağlanmasıdır.

<sup>68</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 148.

<sup>69</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 267; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 580-581. Kiracının her akşam eve sarhoş gelmesi veya kiralananda huzursuzluk çıkarması rahatsızlık verici davranışlara örnektir.

<sup>70</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 267.

<sup>71</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 267; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 247; Tandoğan, **Özel**, s. 147-148; Azra Arkan Serim, **Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları**, İstanbul, Beşir Kitabevi, 2010, s. 121.

<sup>72</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, **a.g.e.**, s. 200, Wessner, **a.g.e.**, s. 267.

kokular (çöp kokusu gibi) maddi rahatsızlıklara örnek olarak verilebilir<sup>73</sup>. Buna göre taşınmazda oturan kişileri rahatsız edecek seviyede duman, buğu, toz, gürültü ve koku çıkarmak gibi taşınmazın taşkın kullanılmasını yasaklayan TMK. m. 737'in ihlali aynı zamanda TBK. m. 316'nın ihlalini de teşkil edecektir<sup>74</sup>. Sayılanlar dışında taşınmaz sakinlerine ya da malvarlıklarına verilen maddi ya da manevi zararlar, kişilik haklarına özel hayata, şeref ve saygınlığa saldırı da gayrimaddi rahatsızlıklardan bazılarıdır<sup>75</sup>.

Komşuluk hukukuna göre komşulardan göstermeleri beklenen tolerans eşiği de yerel kullanıma, taşınmazın durumuna, türüne ve özgülendiği amaca bağlı olarak değişkenlik gösterebilir<sup>76</sup>.

Kiracı ile kiraya veren veya komşular arasındaki anlaşmazlıklar, kiracının ya da eşinin bu kişiler ile kavga etmesi de komşulara saygı yükümünün ihlali olarak değerlendirilmektedir<sup>77</sup>.

### **e. Yargıtay'ın TBK. m. 316 Kapsamında Değerlendirmedeği Haller**

Sözleşmeye aykırılık hallerinin tümünün, tartışmalı da olsa, TBK. m. 316 kapsamında değerlendirilmediğini ifade etmiştik. Yargıtay uygulamasının da çeşitli kriterler gözetmek suretiyle bu yönde geliştiği görülmektedir. Örneğin kira bedeli veya yan giderlerin ödenmemesi de sözleşmeden kaynaklanan borca aykırılık teşkil ettiği halde bu durumun ayrı bir hüküm (TBK. m. 315) ile düzenlenmiş olması nedeniyle TBK. m. 316'nın bu hallerde uygulama alanı bulmayacağı açıktır. Borçlar Kanunu'nun yürürlük döneminde de Yargıtay kira bedeli ve kira bedelinin bir parçası olarak kabul ettiği yakıt bedelinin ödenmemesini haklı olarak BK. m. 256 çerçevesinde bir ihlal olarak değerlendirmemekteydi<sup>78</sup>.

---

<sup>73</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 267-268.

<sup>74</sup> Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 338.

<sup>75</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 268.

<sup>76</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 268.

<sup>77</sup> Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 248. Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 338; Olgaç, **a.g.e.**, s. 274.

<sup>78</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 166-167. Ancak Yargıtay aynı şekilde sözleşme ile kiracının yüklendiği yönetim giderleri, genel giderler gibi yan giderlerin ödenmemesini de BK. m. 256 kapsamında

Sözleşmeye aykırılığın TBK. m. 316'nın uygulama alanına girmesi için doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili olması gerekliliği nedeniyle kiralananın dışına taşan kullanım da, Yargıtay'a göre bu hükmün uygulama alanına girmemektedir<sup>79</sup>.

Borçlar Kanunu dönemi uygulaması itibariyle kiralananın kullanımı ile doğrudan ilgili olmayan diğer sözleşmesel yükümlülüklerle aykırılık hallerini de Yargıtay isabetli olarak bu hüküm kapsamında değerlendirmemektedir<sup>80</sup>. Borçlar Kanunu dönemindeki uygulamaya göre Yargıtay, bu tür sözleşmesel yükümlülüklerin ihlalinin borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi nedeniyle borçlu temerrüdüne dayanan, genel hükümlere göre fesih yolunu açabileceği görüşündeydi<sup>81</sup>. Ancak kiracının asıl borcu olan kira bedelinin ödenmesi borcunun ifa edilmemesi durumu kanunda özel bir hüküm ile düzenlendiğinden ve borçlunun kira borcunu ödeme dışında kalan ve ihlal ettiği diğer sözleşmesel yükümlülükleri de alacaklının asıl borcu ile karşılıklılık ilişkisi içinde bulunmadığından, bunların genel borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere göre de fesih imkanı vermeyeceği düşüncesindeyiz<sup>82</sup>. Bu durumda düşünülebilecek bir diğer imkan olan haklı nedenle olağanüstü fesih yolu ise fikrimizce ancak TBK. m. 331'deki şartların varlığı halinde gündeme gelebilecektir<sup>83</sup>. Yani kira bedelinin ödenmesi veya kiralananın özenle kullanılması dışında kalan borçların ifa edilmemesi durumunda fesih imkanının söz konusu olabilmesi için sözleşmesel yükümlülüğün ihlalinin kiraya veren açısından kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getirmesi gerektiği kabul edilmelidir.

---

sözleşmeye aykırılık hali olarak kabul etmiyordu. Oysa yan giderler TBK.'dan farklı olarak kiracının temerrüdü nedeniyle fesih hükmü kapsamında da değildi. Bu nedenle bu giderlerin ödenmemesi halinde Yargıtay'ın BK. m. 256 hükmünün uygulanmasını kabul etmesi gerektiği düşüncesindeyiz. Kaldı ki bu giderlerin gereği gibi ödenmesi, BK. m. 256'nın ikinci bölümünü oluşturan kiracının bina dahilinde oturan kişilere karşı görevleri ifa yükümlülüğünün de bir parçasıdır. Kiracının bu giderlere katılmaması binada oturan kişilerin huzurunu kaçıracağından onlara karşı olan görevin ihlali olarak yorumlamak mümkündür.

<sup>79</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 168. Bu durumda mülkiyet hakkına saldırılan kişi el atmanın önlenmesi davası açabilecektir.

<sup>80</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 170.

<sup>81</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 171.

<sup>82</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 171. Yazar, bu nedelerle kira sözleşmesi açısından Borçlar Kanunu'nun borçlu temerrüdünü yalnızca kira bedeli borcunun ödenmemesine hasrettiği sonucuna varmıştır.

<sup>83</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 172. Yazar buradaki kiracının kusuru ile sözleşmenin devamının çekilmez hale gelmesi nedeniyle olağanüstü feshi genel hükümlere göre fesih olarak kabul etmektedir.

### 3. TBK. m. 316 Uyarınca Kira Sözleşmesinin Feshinin Şartları

#### a. Kiracının Özen Borcuna Aykırı Davranması

Kiracının genel ifadeyle özen borcuna aykırı davranması; kiralananın kullanımına ilişkin bir sözleşme hükmünün ihlal edilmesinin yanında kiralananın özenle kullanımı ya da komşulara gerekli saygının gösterilmesi borcunun ihlal edilmesi olarak da ortaya çıkabilir<sup>84</sup>.

Kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından TBK. m. 316 hükmü uyarınca feshedilebilmesi için öncelikle kiralanan kiracının hakimiyet alanında olmalıdır yani kiralananın kullanımı kiracıya bırakılmış olmalıdır<sup>85</sup>. Doktrinde bir görüşe göre kiralanan henüz kendisine teslim edilmeden önce kiracının yasal ya da sözleşmesel özen yükümlülüğüne aykırı davranacağı öngörülebiliyorsa kiraya veren, ödemezlik def'i ya da borçlu temerrüdüne ilişkin genel hükümlere dayanarak kendi borcunu ifa etmekten kaçınabilir<sup>86</sup>. Ancak kiraya verenin bu sebeplere dayanarak teslim borcunu ifadan kaçınması ancak kiralananın özenle kullanımının kiracının asli borcu olarak kabul edildiği varsayımında mümkün olabilir. Oysaki kira sözleşmesinde kiraya verenin asli borcu kiralananı teslim etmek ve sözleşme süresince kullanıma elverişli halde bulundurmaktır iken kiracının buna karşılık teşkil eden asli borcu kira bedelini ödemektir. Özenle kullanım ise kiracının yan borçlarındandır. Bu nedenle kiracının bu borcuna aykırı davranacağı öngörülebilse dahi kiraya veren kiralananı teslimden kaçınmaz, ancak zararının tazminini isteyebilir<sup>87</sup>.

Kiralananın kullanımı kiracıya bırakıldıktan sonra, kiracının özen borcunu ihlal etmesi durumunda kanun koyucu TBK. m. 316 ile kiraya verene fesih hakkı

---

<sup>84</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.675. Tercier/Favre/Bugnon, s. 345. Kiralananda hayvan bulundurmanın yasak olduğuna ilişkin hükmün ihlali başlı başına 257f hükmü uyarınca sözleşmenin ağır ihlalini teşkil eder.

<sup>85</sup> Gümüş, **Kira**, s. 295. Wessner, **a.g.e.**, s. 263.

<sup>86</sup> Taşınacağı evin tahta kurulu olması ve ilaçlama yapmaması buna örnek olarak verilebilir. Bkz.: Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 472. Kiraya veren bu durumda alacaklı veya borçlu temerrüdüne düşmez. Wessner, **a.g.e.**, s. 263; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 338-339. Yazara göre kiraya veren bu durumda kiralananın kullanımını kiracıya bırakmaktan alacaklı temerrüdüne düşmeksizin kaçınabilir. Genel temerrüt hükümleri çerçevesinde de süre vermeksizin sözleşmeden dönebilir.

<sup>87</sup> Karş.: Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 472. Yazarlara göre burada henüz teslim gerçekleşmediği için TBK. m. 316 uygulama alanı bulmaz. TBK. m. 112 vd.'na göre seçimlik haklarını kullanıp sözleşmeden dönebilir.

tanımakla beraber ihlalin yoğunluğu ve sürekliliği konusunda herhangi bir kriter getirmemiştir.

Hükmün amacından yola çıkan doktrinde hakim görüşe göre, kiralananın kullanımı kiracıya bırakıldıktan sonra, kiracının, özen borcunu yani kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu ağır bir şekilde ihlal etmesi gerekmektedir<sup>88</sup>. İsviçre doktrinine göre de kiraya verenin sözleşmeyi m. 257f/f. 3'e göre sona erdirebilmesi için özen borcunun ihlalinin belli bir ağırlık ve yoğunlukta olması gereklidir<sup>89</sup>. Zira İBK m. 272a/f. 1 gereğince kiracının, özen borcunu ihlal etmesi durumunda kira ilişkisinin uzatılmasını isteyememesi gibi sert bir yaptırım söz konusu olduğundan, sözleşmenin süresinden önce sona erdirilebilmesi için kiracının bu ihlalinin “yeterince ağır bir gerekçe” teşkil etmesi gerekmektedir<sup>90</sup>. Yargıtay uygulaması da kiralanda yapılan değişikliğin çok kolay ve her zaman, herkes tarafından düzeltilebilecek kadar basit bir değişiklik olması durumunda bunu özenle kullanıma aykırılık hükmünün uygulanmasına sebebiyet verecek bir akde aykırılık hali olarak kabul etmeme yönündedir<sup>91</sup>. Kiracı aynı zamanda kiralananı sözleşmede belirtildiği gibi kullanmama ya da komşulara gereken saygıyı göstermeme konusunda ısrarcı olmalıdır, yani belirli bir ağırlık ve yoğunlukta olan ihlal aynı zamanda süreklilik de arz etmeli, tekrar ediliyor olmalıdır<sup>92</sup>. Bu esaslı ihlal İBK. m. 257f/f. 3'te açıkça kiracının özen borcunu ihlal etmekte ısrar etmesi nedeniyle kira ilişkisinin devamının kiraya veren ya da binada oturan kişiler için çekilmez hale gelmesi olarak nitelendirilmiştir. Yani İBK. m. 257f'ye göre özen borcunun ihlalinin sözleşmenin feshine yol açabilmesi için ihlalin ağır ve esaslı olması yetmez, kira ilişkisinin devamının çekilmez olması da gerekir. İBK. m. 257f hükmü, kiracının özen borcunu ağır bir şekilde ihlal etmesi sonucunda kira ilişkisinin devamının çekilmez olması durumunda kiraya verenin, sözleşmenin

---

<sup>88</sup> Gümüş, **Kira**, s. 295-296. TBK. m. 316'nın öngördüğü, kiracının kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanması ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermesi borcu yani kısaca özen borcu olarak nitelendirdiğimiz borcu dışındaki borçları bu hükme göre fesih hakkı tanımaz. Bkz. : s. 73-74.

<sup>89</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.676; Becker, **a.g.e.**, s. 279. TBK. m. 316'ya göre fesih hakkının doğması için esaslı bir sözleşmeye aykırılık söz konusu olmalıdır.

<sup>90</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.270; Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 345.

<sup>91</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 173.

<sup>92</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 345; Becker, **a.g.e.**, s. 280.

türü ve ihlalin ağırlığına göre (m. 257f/f. 3 ve 4) derhal ya da kısa bir süre vererek sözleşmeyi süresinden önce sona erdirmeye hakkını düzenlemektedir<sup>93</sup>. Türk doktrininde de *Gümüş*, TBK. m. 316'nın açık hükmüne rağmen çekilmezlik şartının aranması gerektiğini düşünmektedir<sup>94</sup>. Oysa TBK. m. 316/f. 3'te çekilmezlik şartı yalnızca ve özel olarak konut ve çatılı işyeri kiralalarında ihtarı gerektirmeyen bir fesih nedeni olarak aranmıştır. Doktrinde hükmün, mehzaz kanundaki karşılığına uygun olarak değerlendirilmesi gerektiğini savunan bir görüş olduğu halde, fikrimizce BK. m. 256'nın yürürlük dönemindeki uygulamaya ve TBK m. 316'nın lafzına da uygun olarak, ihlalin ağır ve esaslı olması yeterli kabul edilmeli, sözleşmenin devamını çekilmez kılması aranmamalıdır. Bu noktada esaslı olma ile çekilmez olma arasında ayırım gözetmeyen görüşe katılmıyoruz<sup>95</sup>. Keza Federal Mahkemenin son yıllardaki içtihadına bakıldığında da Mahkemenin, sözleşme hükümlerinden birine aykırı olan her tür sürekli kullanımın, kiraya veren açısından çekilmez bir durum yaratmasa dahi İBK. m. 257f hükmü kapsamına girdiğini kabul ettiği görülmektedir<sup>96</sup>. Burada kastedilen hükümler öncelikle kiralananın özgülenme amacı, kullanıma ilişkin hükümler ya da kiralanda hangi ticari aktivitelerin yapılması gerektiği, kiraya veren ya da bir üçüncü kişiyle rekabet etme yasağı gibi durumlara ilişkin hükümlerdir<sup>97</sup>. Son zamanlarda bu içtihadın alt kiraya ilişkin hükümlerin ağır ihlali, özellikle kiraya verenin rızasının alınmaması ve yapılan ihtarın sonuçsuz kalması durumuna da uygulandığı görülmektedir<sup>98</sup>. Bu durumda kiraya veren, alt kirayı kabul etmemesi için haklı bir sebebi olması halinde kira ilişkisinin çekilmez olduğunu ispat etmeksizin sözleşmeyi m. 257f/f. 3 uyarınca sona erdirebilecektir. Bu hususta Türk hukuku açısından çekilmezlik durumunun TBK. m. 316/f. 3'te ihtarsız fesih hali olarak düzenlenmesi de TBK. m. 316/f. 2'de düzenlenen ihtar yapma ve mehil verme suretiyle sözleşmeyi sona erdirmeye halinde çekilmezlik şartının aranmadığını gösterir niteliktedir.

---

<sup>93</sup> Wessner, **a.g.e.**, 270.

<sup>94</sup> Gümüş, **Kira**, s. 296.

<sup>95</sup> Aksi görüşte bkz.: Gümüş, **Kira**, s. 297.

<sup>96</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.272. Bu içtihat bazı yazarlar tarafından eleştirilmekte ve 257f/f.3'ün uygulama alanının daha dar tutulması gerektiği söylenmektedir. Bkz.: Lachat, **a.g.e.**, s.676.

<sup>97</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.272.

<sup>98</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.272.



İBK. m. 257f/f. 3 hükmüne göre kiracının, kiralananı özenle kullanma ve taşınmazda oturan kişiler ile komşulara saygı gösterme yükümlülüğünü ihlal etmesi halinde bu durumun kiraya veren ve taşınmazda oturan kişiler açısından çekilmez olması, kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesi için gereklidir. Komşular için çekilmez olma yeterli görülmemiştir. TBK. m. 316/f. 2’de ise açıkça kiralananın özenle kullanılması ve taşınmazda oturan kişiler ile komşulara saygı gösterme yükümlülüğünün ihlal edilmesinin, kira sözleşmesinin türüne göre ihtarlı ya da ihtarsız feshe neden olacağı belirtilmiştir. Kiraya verenin, diğer kiracılar ve komşular nezdinde sözleşmesel ya da yasal bir sorumluluğu olması, bu ihlal karşısında yalnızca kendi haklarının değil, bu kişilerin haklarını da savunabileceğini göstermektedir<sup>99</sup>. TBK. m. 316/f. 3’te de aynı şekilde konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira ilişkisinin çekilmez olmasının fesih yaptırımına bağlanması, kiraya veren ve aynı taşınmazda oturan kişiler açısından olduğu gibi komşular bakımından da kabul edilmiştir. Buna göre konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya veren, kiracının bu madde ile öngörülen yükümlülüklerinin ihlali durumunda bunların, kendisi veya kiralanda yaşayan diğer kişiler için kira ilişkisini çekilmez kılması halinde olduğu gibi, komşular açısından da kiracının özen borcuna aykırı davranışlarının çekilmez olması durumunda kira sözleşmesini ihtarda bulunmaksızın derhal feshedebilecektir<sup>100</sup>.

Konut ve çatılı işyeri kiralaları dışında kalan kira sözleşmeleri açısından TBK. m. 316 herhangi bir mehil ya da ihtar şartı aramaksızın sözleşmenin yazılı bir bildirim yoluyla sona erdirilebileceğini kabul etmiştir<sup>101</sup>. Konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmelerinde ise ihtarın yazılı şekilde yapılması gerekliliği m. 316’da açıkça ifade edilmiş, fesih bildiriminin de yazılı şekilde yapılması m. 348’de ayrı bir hükümle öngörülmüştür. Buna göre TBK. m. 316/f. 3’te belirtilen, ihtarın gerekli olmadığı üç hal de dahil olmak üzere fesih bildirimini yazılı şekilde yapılmalıdır.

<sup>99</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s.345. Sözleşmenin ağır bir şekilde ihlal edildiğinin, bu ihlalin ağır bir zarara sebep olduğunun ve ihlal ile zarar arasındaki nedensellik bağının ispatı kiracıya aittir.

<sup>100</sup> Gümüş, **Kira**, s. 298. Yazar, çekilmezlik şartını m. 316/f. 2’de de aradığı için sözleşmenin m. 316/f. 2 uyarınca feshedilebilmesini de bu bağlamda değerlendirmektedir.

<sup>101</sup> Aksi görüşte bkz.: Gümüş, **Kira**, s. 305. Yazara göre bu durumda dahi ihtarda bulunulması gerekli olup, ihtarın geçerliliği herhangi bir şekle tabi değildir. Bu noktada ihtarın gerekli olduğu görüşünün benimsenmesi durumunda geçerliliğinin de yazılı şekle bağlı olduğu düşüncesindeyiz.

Burada söz konusu olan yalnızca kiracının kendisinin özen yükümlülüğünden ibaret değildir; birlikte yaşadığı yakınları, misafirleri, yanında çalıştırdığı kişiler, işyeri ise müşterileri ve alt kiracıları gibi ifa yardımcıları da özenle kullanma borcuna uygun davranma yükümlülüğü altındadırlar<sup>102</sup>.

Özenle kullanma borcuna aykırılık olarak nitelendirilen hallerden bazıları şöyle sayılabilir: Ağır ihmal sonucunda kiralananı ciddi bir zarar vermek<sup>103</sup>, kiralananın önemli ayıplarının varlığı halinde kiraya vereni bilgilendirmekten sürekli olarak kaçınmak, kiraya verenin, kiralananın ayıpları gidermek ya da kiralananı yenilemek ve iyileştirmek için kiralananı girmesini engellemek, kiralananın kullanım amacını izinsiz olarak değiştirmek: konut olarak kiralanan yerin ticari amaçla kullanılması; kiralananın kamu hukuku ya da sözleşme tarafından yasaklanmış bir şekilde (amaçla) kullanılması; ya da kiralananın yapılan faaliyetin, taşınmazın diğer sakinleri için rahatsızlığa neden olması<sup>104</sup>, çatı katında hayvan beslemek, pencereden dışarı çamaşır suyu veya pis su dökmek<sup>105</sup>, ağaçların sulanmasına engel olmak<sup>106</sup>, tekrar eden rahatsızlık verici eylemlere sebep olmak: gürültü (sesli aygıtlar)<sup>107</sup>, eşler arasında sık sık yaşanan tartışmalar<sup>108</sup>, tahammül edilemez kokular, zehirli ürünler kullanımı<sup>109</sup>, açıkça ahlaka aykırı davranışlar, kiraya verenin yazılı olarak yasaklamasına rağmen kiralananın yakınındaki bir okulun ergin olmamış öğrencilerine sigara satımı<sup>110</sup>, kiralananın açıkça, sürekli olarak ve zarar verici

---

<sup>102</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.677. Wessner, **a.g.e.**, s. 262. Kiraya veren, bu kişilerin vereceği olası bir zarar halinde bu kişilerin özen borcunu ihlali nedeniyle onların eylemlerinden dolayı kiracıyı kusursuz sorumlu tutabilecektir. Bkz.: TBK. m. 116.

<sup>103</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.680. Musluğu açık unutarak kiralananın önemli miktarda su basmasına neden olmak.

<sup>104</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.680.

<sup>105</sup> Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 287; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 471.

<sup>106</sup> Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 471.

<sup>107</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.681, dn. 128. Gürültü yalnızca şiddeti ile değil türü ile de değerlendirilir (örneğin bir buzdolabı gürültüsü gibi). Kiracıdan kabul edilebilir sınırları aşmasa dahi bazı durumlarda gürültüyü azaltması beklenebilir. Süresinden önce fesih bildirimini, taşınmazın ses yalıtımının kötü olduğu durumlarda kiracının geceleri tahammül edilemez (çekilmez) gürültüler çıkarması (örneğin topuklu ayakkabıyla yürümek, çamaşır makinası ya da süpürge sesi, mobilyaların yerini değiştirirken gürültü yapılması vs) durumunda da söz konusu olabilir.

<sup>108</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.681. Kural olarak ev sakinlerinin aralarındaki önemli olmayan tartışmalar fesih nedeni olmazken ciddi tartışmalar bu kapsama girmektedir.

<sup>109</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.681. Hoşgörü sınırı komşuluk hukukuna ilişkin hükümlere göre takdir edilir.

<sup>110</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.681, dn.131. Yazar ilk derece mahkemesinin bu kararını çok sert bulmaktadır. Kiraya verenin, kendisini komşu okuldaki çocukların sağlığının bekçisi olarak görmesi haklı değildir.

biçimde kapasitesinin üzerinde kullanılması<sup>111</sup> (Konut küçük dahi olsa kiracının misafir ağırlaması normaldir ancak anne babasını uzun süreli olarak evinde ağırlamak istiyorsa ona uygun bir yer kiralamalıdır), sözleşmenin devamını çekilmez kılan rahatsızlıklara sebep olmak kaydıyla beslenmesi yasak olan hayvanları kiralananda barındırmak<sup>112</sup>, sözleşmede kiralananda kimlerin sürekli olarak oturabileceği kararlaştırıldığı halde bu kişilerden farklı kişilerin kiralananda kalması<sup>113</sup>, kiracının kira ilişkisi içinde beslenmesine rıza gösterilen hayvanların gözetimini iyi yapamaması, sözleşmedeki rekabet etmemeye ilişkin hükme aykırı davranmak<sup>114</sup>, kiracının inşa ettiği yapılara ilişkin olarak kurulmuş kanuni ipoteklerin kaldırılması borcuna aykırılık, kiraya verenin haklı olarak reddettiği alt kira ilişkisinin sürdürülmesi<sup>115</sup>, kiraya verenin gerekçeli reddine rağmen kira ilişkisinin devredilmesi<sup>116</sup>.

## **b. Kiraya Veren Kiracıya İhtarda Bulunması ve Mehil Vermesi**

Kiraya veren kiracının özen yükümlülüğüne aykırı davranması halinde fesih hakkını kullanabilmek için öncelikle yazılı olarak bir ihtarda bulunarak kiracıyı sözleşmeye uygun davranmaya davet etmelidir<sup>117</sup>.

İhtar, kiralananın özgüleme amacına uygun kullanılmaması ya da kiralanana zarar verilmesi gibi kiracının özenle kullanım borcuna aykırı davranışının kapsamı, hangi borcu hangi davranışıyla ihlal ettiği<sup>118</sup>, bunun giderilmesi için yapılması gerekenleri ve aykırılığın türüne bağlı olarak, giderilmesi için verilen uygun süreyi

---

<sup>111</sup> Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 288.

<sup>112</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.681. Köpek beslenmesine ilişkin rıza verilmesi halinde bu, kedi ya da birden çok köpek beslenmesine de rıza verildiği anlamına gelmemektedir; Hayvan beslemek yasak olduğu halde küçük bir köpeğin bulundurulması kabul edilebilir.

<sup>113</sup> Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 471. Ancak kiraya verenin bu durumu bilip uzun süre ses çıkarmaması durumunda buna zımnî rıza gösterdiği kabul edilir.

<sup>114</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.681.

<sup>115</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.682, dn. 133.Yalnızca kiralananın alt kiraya verilmesi için önceden kiraya verenin oanyını almamış olmak sözleşmenin feshi için zorunlu bir gerekçe değildir.

<sup>116</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.682.

<sup>117</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.677. Öğrenmesinden itibaren makul bir zaman içinde ihtarda bulunması gerekir. Çok uzun süre beklemesi, bu durumu bir fesih nedeni yapmaktan feragat ettiği anlamına gelir.

<sup>118</sup> Gümüş, **Kira**, s. 299; Tandoğan, **Özel**, s. 153.

içermelidir<sup>119</sup>. Aykırılığın giderilmesi talebi ihtarda açıkça yer almalıdır<sup>120</sup>. İhtarın bu hususları içermesi ve yazılı olarak yapılması geçerlilik koşuludur<sup>121</sup>.

İBK. m. 257f'de böyle bir zorunluluk öngörülme de doktrinde ihtarın, süresinden önce fesih tehdidini içermesi gerektiği kabul edilmektedir<sup>122</sup>. TBK. m. 316/f. 2'de ise aykırılığın giderilmemesi durumunda sözleşmenin feshedileceği hususunun ihtarda belirtilmesi gerektiği açıkça ifade edilmiştir.

İhlal niteliğinde olan olay ya da duruma ilişkin gerekçe, kiraya verenin gönderdiği yazılı ihtarda mutlaka açıkça ifade edilmelidir<sup>123</sup>. Bir diğer ifadeyle süresinden önce fesih bildirimine neden olan koşullar, yenilik doğuran fesih bildiriminin kiracıya gönderildiği anda mevcut olmalıdır<sup>124</sup>. Kanunda konut ve işyeri kiralalarında gönderilen ihtar açısından fesih sebebinin gösterilmesi aranmadığı halde doktrin, aranması gerektiği kanısındadır<sup>125</sup>.

Yargıtay, kiracının sözleşmeye aykırı olarak kiralananında değişiklik yapması halinde şayet bu değişikliğin eski hale iadesi mümkün ise kiracıya ihtarda bulunarak sözleşmeye aykırılığın giderilmesi için mehil vermek gerektiği görüşündedir<sup>126</sup>. Ancak kiracının kiralananı kira sözleşmesinin bitiminden sonra giderilemeyecek, geri dönüşü olmayan bir zarar vermesi durumunda ihtar verilmesine gerek olmaksızın sözleşme derhal feshedilebilir<sup>127</sup>.

TBK. m. 316/f. 2 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya veren, kiracıya, sözleşmeye aykırı davranışına son vermesi için ihtarda bulunarak aykırılığı gidermesi için otuz günlük bir süre vermelidir. BK. m. 256'da ise otuz günlük süre

---

<sup>119</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.677. Wessner, **a.g.e.**, s.271.

<sup>120</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 113.

<sup>121</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 113.

<sup>122</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.678. Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s.345. En azından ihtarın ciddiyeti ve önemini açıkça belli edecek şekilde kaleme alınması gerekir. İhtar, bir anlamda sözleşmeye uygun hareket etmek açısından temerrüde düşürme niteliğini taşır.

<sup>123</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.270. Aynı yönde bkz.: von Tuhr, **a.g.e.**, s. 144. İhtarda kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı kullandığı ileri sürülmelidir.

<sup>124</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.270

<sup>125</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.270.

<sup>126</sup> Yargıtay HGK, E. 2002/6-106 K. 2002/190 T. 13.3.2002, www.kazancı.com., Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 173. Yapılan değişiklik geri dönüşü olmayan bir değişiklik ise artık ihtarda bulunmaya gerek olmaksızın sözleşmeyi feshetmek mümkündür.

<sup>127</sup> Arpacı, **a.g.e.**, s. 137; Tandoğan, **Özel**, s. 154.

öngörülmemiş, her tür kira sözleşmesi açısından ihtara rağmen sözleşmeye aykırılığın devam etmesi durumunda sözleşmenin derhal sona erdirebileceği hükme bağlanmıştı. TBK. m. 316/f. 3'te de kiraya verenin, süre vermeksizin sözleşmeyi yazılı bir bildirimle derhal sona erdirebileceği haller düzenlenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiralari dışında kalan kira sözleşmelerinde mehil verilmesine gerek olmadığı gibi, aykırılığın giderilmesi için herhangi bir ihtar olmaksızın dahi sözleşmeyi yazılı bir fesih bildirimle ile sona erdirmek mümkündür. BK. m. 256/f. 2'de ise herhangi bir mehil öngörülmezsizin, kiracıdan, kendisine yapılan ihtar karşısında, ihlale yol açan davranışını derhal sona erdirmesi gerekliliği düzenlenmiştir. Dolayısıyla yapılan ihtar, yalnızca söz konusu davranışın sona erdirilmesine yönelik olduğundan fesih iradesini içermek zorunda değildir<sup>128</sup>. Ancak ihtardan sonra ihlal derhal sona erdirilmezse kiraya veren sözleşmeyi feshedebilirdi. Bununla beraber ihtarla birlikte kiracıya mehil de verilmiş ise, kiraya verenin sözleşmenin feshini talep edebilmesi, ancak bu mehilin sonunda sözleşme ihlalinin hala devam etmesi durumunda mümkün olurdu<sup>129</sup>. Borçlar Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde uygulamada da genellikle ihtarla birlikte uygun bir mehil de verildiği için Yargıtay'ın uygun bir mehil verilmesini şart koşması doktrinde eleştirilmekteydi<sup>130</sup>.

TBK. m. 316/f. 2'de ihtar ve mehil, konut ve çatılı işyeri kiralalarında öngörülmüş olduğu halde diğer kiralardan fesih için ihtarın dahi aranmaması oldukça ağır bir yaptırım olarak karşımıza çıkmaktadır. İBK. m. 257f/f. 3'te ise sözleşmenin feshedilebilmesi için, sözleşmenin devamının çekilmez olması şartı arandığı halde fesihden önce sözleşme ihlalinin durdurulması için ihtar yapılması zorunluluğu getirilmiştir. Hükümde yer almasa dahi doktrinde dürüstlük kuralı uyarınca konut ve işyeri kiralari dışındaki kiralarda da ihtarla birlikte uygun bir mehil verilmesi gerektiğini söyleyen yazarlar da mevcuttur<sup>131</sup>.

---

<sup>128</sup> Gümüş, **Kira**, s. 299.

<sup>129</sup> Gümüş, **Kira**, s. 299.

<sup>130</sup> Gümüş, **Kira**, s. 299.

<sup>131</sup> Gümüş, **Kira**, s. 300, dn. 1015'te belirtilen yazarlar.

Kiraya veren, makul bir süre zarfında ihtarda bulunmadığı takdirde TBK. m. 316 uyarınca sözleşmeyi feshetme hakkından feragat etmiş sayılır<sup>132</sup>. Bununla birlikte bir görüşe göre ihtarın gereksizliği açıkça ortadaysa ihtar çekmeksizin kiracıyı temerrüde düşürebilir<sup>133</sup>. Ancak özenle kullanıma aykırılık hali genel borçlu temerrüdü hükümlerinden farklı olarak özel hüküm şeklinde düzenlendiği için bu durum tartışmaya açıktır<sup>134</sup>.

TBK. m. 316 emredici bir hükümdür. Taraflar özen borcuna aykırılık durumunda sözleşmenin süresinden önce feshine ilişkin şartları sözleşme ile değiştiremezler<sup>135</sup>. Buna karşılık fesih bildirim ve ihtarla ilişkin süreler sözleşme ile uzatılabilir ancak kısaltılamaz.

### c. İhtarın Sonuçsuz Kalması

Kiracının ihtarla rağmen borca aykırılığı kısmen ya da tamamen sürdürmesi ya da yeniden başlatması halinde kiraya veren fesih bildiriminde bulunabilir<sup>136</sup>. Bu esnada yeni sözleşme ihlalleri söz konusu olduysa bunların da feshe yol açması için ihtarın yapıldığı ihlal ile bağlantılı olması gerekir, aksi takdirde yeni bir ihtar yapılması gerekecektir<sup>137</sup>.

Kiracının borca aykırı davranışına devam etmesi halinde kiraya veren makul bir süre zarfında sözleşmeyi feshetmelidir<sup>138</sup>. Kanunda her ne kadar fesih hakkının kullanımına ilişkin süre sınırlaması olmasa da hakkın kullanılmasına kadar geçen

---

<sup>132</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.271.

<sup>133</sup>Wessner, **a.g.e.**, s.271. Tercier/Favre/Bugnon, s.345. Bu ihtar, fiilen sözleşmeye uygun davranmakta temerrüde düşürme anlamına gelmektedir.

<sup>134</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.678. Ancak kiracının kiralananı kasten ve ağır surette zarar vermesi durumunda kanun açıkça, kiraya vereni kiracıya ihtarda bulunma yükümlülüğünden muaf tutmuştur.

<sup>135</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.683. Ancak bazı hallerde sözleşme ile ağırlaştırılmış (özelleştirilmiş) bir özen borcu kiracıya yüklenebilir. Örneğin kiraya verenin yaşlı ve hasta olması ve taşınmazda yaşaması durumunda sözleşmeye kiracıların sessiz olması yükümlülüğünü eklemişse bu fazladan getirilen yükümlülük de fesih bildiriminin geçerliliğinin takdirinde dikkate alınmalıdır

<sup>136</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.678. Wessner, **a.g.e.**, s.271.

<sup>137</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.271. Lachat, **a.g.e.**, s.678. Örneğin ihtar yalnızca kiracının gürtlü yapmak suretiyle komşuları rahatsız etmesine ilişkin olduğu halde ihtardan sonra kiracının kiralananı kiraya verenin rızası olmaksızın alt kiraya vermesi durumunda kiracı gürtlüyü kesmiş ise artık alt kira, fesih sebebi olarak gösterilemez.

<sup>138</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.678. Beş aylık sürenin makul olduğu söylenebilir.

süre, kiraya verenin artık bu aykırı kullanımı kanıksadığı yorumuna mahal vermemelidir<sup>139</sup>

#### **d. İhtara Gerek Olmayan Haller**

##### **(1) Kiracının Kiralanana Kasten Ağır Zarar Vermesi**

Kiracının, kiralananına ağır bir zarar veren ya da ağır zarar tehdidi oluşturan davranışları BK. m. 256/f. 2 hükmü ile paralel olarak TBK. m. 326/f. 3'te ihtara gerek olmaksızın sözleşmenin feshine olanak tanıyan sözleşmeye aykırılıklar olarak düzenlenmiştir. İBK. m.257f/f.4'te de kiracının kiralananına kasten ağır biçimde zarar vermesi durumunda derhal fesih öngörülmüştür. Bu hükmün uygulama alanı bulacağı yerler çoğunlukla aynı zamanda cezai sorumluluk da gerektiren hallerdir<sup>140</sup>.

BK. m. 256/f. 2'de açıktan açığa fena kullanım ifadesinin de kiracının kastını içerdiğini söylemek mümkündür. Kast, kiracının borca aykırı davranışıyla kiralananına vereceği zararı bilerek ve isteyerek bu davranışta bulunması anlamına gelir. Doktrinde hükümdeki “ağır” olma ölçütünün, kiralananın eski hale getirilmesinin olanaksız ya da çok zor olması ya da getirilse dahi tekrarlanma tehdidinin mevcut olması olduğu söylenmektedir<sup>141</sup>. Ancak biz eski hale getirmenin olanaksız olması halinde ihtarın yararsız kalacağını anlaşılması başlığında incelenmesi gerektiği düşüncesindeyiz. Zira açıktan açığa fena kullanım ile kiralananına kasten zarar vermenin her zaman tam olarak birbiriyle örtüşmeyeceği düşünülebilir.

Sözleşmede belirlenen kullanım amacına göre kiracının bizzat kullanması gerektiği halde kiralananın başkasına kullanılması veya kiralananın zarar görmemesi, bozulmaması ya da değerinin azalmaması için kullanılması gereken hallerde kiracının kiralananı kullanmaması da bu kapsamda değerlendirilmektedir<sup>142</sup>.

---

<sup>139</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 113.

<sup>140</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.677, dn 98. Örnek olarak şunlar verilebilir: Kiracının kiralananı yok etmesi, diğer kiracıları kasten yaralaması, öldürmesi, komşuların malvarlığına kasten ağır zarar vermesi.

<sup>141</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, **a.g.e.**, s. 240; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 187. Yargıtay'ın, kiralananın kantininde sigara içilmesini açıktan açığa fena kullanım kabul ettiği yönündeki karar için bkz.: Yarg. 6.HD. E. 2009/13568 K. 2010/4160 T. 08.04.2010 (Ruhi, **a.g.e.**, s. 473-474).

<sup>142</sup> Olgaç, **a.g.e.**, s. 276.

Kiracının tedbirsizlik ve dikkatsizlik sonucu birden çok defa yangına sebebiyet vermesini ve bunun tekrarlanma ihtimali olmasını Yargıtay, kiralananın açıktan açığa fena kullanımı olarak değerlendirmiştir<sup>143</sup>. Ancak TBK. m. 316/f. 3'te açıkça bilerek ve isteyerek yani zarar verme kastı arandığı için ihmal<sup>144</sup>, tedbirsizlik ya da dikkatsizlik sonucu kiralananın ağır zarar verme bu kapsamda yorumlanmamalıdır. 818 sayılı Borçlar Kanunu dönemindeki ifadeyle açıktan açığa fena kullanım sayılan ve kiraya verene ihtarsız fesih hakkı veren hallerden bazıları<sup>145</sup>; kiraya verenin ve ailesinin can ve mal güvenliğini tehlikeye atan davranışlarda bulunma, kiralanan taşınmazın bahçesindeki ağaçları kesme ve kiralanan yerde kanuna, ahlaka, adaba aykırı faaliyetlerde ya da taşkın davranışlarda<sup>146</sup> bulunma olarak sayılabilir.

Kiraya verenin kişiliğinin ağır ihlale uğramasını ise kiracının kiralananın kasten zarar vermesi kapsamında bir kullanım borcu ihlali olarak değerlendiren görüşe<sup>147</sup> ise katılmıyoruz. Zira bu durum kiracının komşulara saygı gösterme yükümlülüğünün ihlali kapsamında, bu ihlalin kiraya veren açısından çekilmez hale gelmesi olarak nitelendirilebilir ve TBK. m. 316/f. 3'e göre ihtarsız fesih yoluna gidilebilir. Kiraya verenin kiracı ile aynı taşınmazda oturmaması veya onun komşusu olmaması durumunda TMK. m. 2'den yola çıkılarak aynı sonuca ulaşılmalıdır. Bu durumda da TBK. m. 316/f. 3 değil, şartları varsa TBK. m. 331 uygulama alanı bulur.

---

<sup>143</sup>Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 187. Yargıtay, yalnızca yangın tehlikesinin varlığını dahi ihtar gerektirmeyen sözleşmeye aykırılık olarak kabul etmektedir. Bu görüş isabetli değildir, zira kiracı kendisine verilen süre içinde yangın tehdidini ortadan kaldıracak tedbirler alırsa artık sözleşmenin feshi yoluna gidilememelidir. Kiralananda gürültü ve sarsıntı yapılması durumunda da Yargıtay'ın ihtar gerektirmemesi yönündeki kararlarını aynı nedenle isabetli bulmuyoruz (Bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 189).

<sup>144</sup> Gümüş, **Kira**, s. 301.

<sup>145</sup> Ruhi, **a.g.e.**, s. 460.

<sup>146</sup> Yarg. 6. HD., 17.01.2011, E. 2010/9991, K. 2011/103. Bkz.: Ruhi, **a.g.e.**, s. 462.

<sup>147</sup> Gümüş, **Kira**, s. 302.



## **(2) Kiracıya Verilecek Sürenin Yararsız Olacağıın Anlaşılması**

Yargıtay, BK döneminde verdiği kararlarında eski hale getirilmesi mümkün olmayan ihlalleri BK. m. 256/f. 2 anlamında açıktan fena kullanma sayarak derhal fesih imkanı tanımaktaydı<sup>148</sup>. Yargıtay'ın süregelen bu uygulaması doğrultusunda kiralananın eski hale iadesinin imkansız ya da çok zor olduğu durumlarda ihtar gerekmeksizin sözleşmenin feshini kabul etmesi kanımızca artık TBK. m. 316/f. 3 kapsamında mümkün olacaktır<sup>149</sup>. Kiracının açıkça kiralananı sözleşmeye aykırı kullanmaya devam edeceğini belirtmesi halinde de verilecek sürenin yararsız olacağıında şüphe yoktur. Aynı şekilde kiracının aynı borca aykırı davranışı belli aralıklarla tekrarlaması yani ihlalin süreklilik kazanması da bu kapsamda değerlendirilmelidir.

## **(3) Kiracının Kiralananı Kullanmaya Devam Etmesinin Kiraya Veren Ya Da Aynı Taşınmazda Oturan Veya Yaşayan Kişiler Açısından Çekilmez Olması**

Kiracının kiralananı kullanmaya devam etmesinin çekilmez olmasından kasıt, ihlalin belli bir ağırlık ve yoğunlukta olması ve kiracı tarafından sık sık tekrarlanmasıdır<sup>150</sup>. Esaslı olmayan bir hükme aykırılık halinde sözleşme bu hüküm uyarınca feshedilemez. Buna göre somut olayın şartlarına göre kiralananın açıktan açığa fena kullanımı sonucunda sözleşmenin devamı kiraya verenden makul olarak beklenememelidir<sup>151</sup>.

---

<sup>148</sup> Gümüş, **Kira**, s. 302-303.

<sup>149</sup> Becker, **a.g.e.**, 279; Tandoğan, **Özel**, s. 154. Burada sürekli olarak kalacak ve önemli nitelikte zararlar söz konusudur.

<sup>150</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 345.

<sup>151</sup> Yargıtay'ın komşulara saygı gösterme borcunun ihlali ile açıktan açığa fena kullanım arasında fark gözetmediği kararları için bkz.: Yarg. 6.HD.E. 2010/9991 K. 2011/103 T. 17.1.2011 (**Kazancı**). Yarg. 6.HD. E. 2007/11721 K. 2007/13560 T. 10.12.2007 (Ruhi, s. 504-505) ; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 289. Kiralananın randevu evi olarak kullanılması buna örnek teşkil eder. Bkz.: Yarg. 6.HD.E. 2012/18614 K. 2013/1616 T. 5.2.2013 (**Kazancı**).

Sözleşmenin devamının, kendisi ya da taşınmazda yaşayan diğer kişiler açısından çekilmez haline geldiğini kiraya veren ispat etmek zorundadır<sup>152</sup>. Kiracı, kira sözleşmesinin sonuna kadar kiralananın kendisine bırakılmasının kiraya verenden beklenemeyeceği ölçüde özenle kullanma borcuna aykırı davranmış olmalıdır<sup>153</sup>.

İsviçre doktrinine göre çekilmez olma durumu kiraya verenin kiralananı kiracıda bırakmasını beklemenin mümkün olmamasının yanı sıra taşınmazın diğer sakinlerinin de daha fazla verilen rahatsızlığa tahammül etmelerinin beklenememesini ifade etmekte olup, bu husus sözleşmenin türü, taşınmazın türü, özgülleme amacı ve komşuluk ilişkileri gibi sözleşmenin somut koşulları dikkate alınarak hakkaniyet prensibi çerçevesinde değerlendirilecektir<sup>154</sup>. Buna göre her somut olayda kiraya veren ve taşınmazın diğer sakinlerinden beklenebilecek tolerans eşiğini hakimin takdir etmesi gerekecektir<sup>155</sup>. Bu beklenen tolerans derecesi kiracıya, kiraya verene ve taşınmazın diğer sakinlerine özgü olan objektif ve sübjektif koşullara bağlıdır<sup>156</sup>. Aynı zamanda kiracının rahatsızlık verici eylemlerinin gerçekleştiği süre, tekrarlanma sıklığı, kiralananın kiralama amacı, bulunduğu yer<sup>157</sup>, kiralananın durumu, kiracının rahatsızlık verici eylemi engellemek için gereken çabayı gösterip göstermediği gibi etkenler değerlendirilir<sup>158</sup>. Özellikle rahatsız edici davranış ile kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmesi arasında geçen süre belirleyici olacaktır<sup>159</sup>.

“İstisnai bir olağanüstü” fesih hali olarak nitelendirilen İBK. m. 257f/f.4 hükmü; kiraya verene ihtarda bulunmaksızın, süre vermeksizin, kira ilişkisinin devamının çekilmez olduğunu kanıtlamasına gerek olmaksızın kiraya verene derhal

---

<sup>152</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.271.

<sup>153</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.271. Taşınmazda yaşayan diğer kiracıların ayıba karşı tekeffül hükümlerinden yararlanabileceği endişesi kiraya veren açısından çekilmezlik şartının oluştuğunu gösterir.

<sup>154</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.679. Wessner, **a.g.e.**, s.271.

<sup>155</sup> Lachat, s.679. Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 345. Hakim somut olayın tüm koşullarını dikkate almak zorundadır.

<sup>156</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.679.

<sup>157</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.679. Örneğin gece hayatının canlı olduğu bir mahallede komşulardan daha fazla derecede bir tolerans beklemek mümkündür.

<sup>158</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.679.

<sup>159</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.271.

hüküm doğuracak şekilde sözleşmeyi sona erdirme imkanı sağlamaktadır<sup>160</sup>. Buna göre; kiracı ya da yardımcılarından biri kiralanana bilinçli olarak veya olası bir kastla ağır bir zarar vermesi durumunda kanun sözleşmenin devamının aksi ispat edilemez şekilde çekilmez olduğunu kabul etmiştir<sup>161</sup>. Aynı şekilde komşuların kişilik haklarına ya da mallarına yapılan bilinçli saldırılar da amaca yönelik yorum yoluyla bu fıkra kapsamında düşünülmektedir<sup>162</sup>.

Bu noktada İBK. m. 257/f. 3'te çekilmezlik şartının, özen borcuna aykırılığın, öncesinde ihtarda bulunma suretiyle fesih sebebi olabilmesi için gerekli görülmesi, TBK. m. 316/f. 2'de ise böyle bir şart aranmaksızın kiracının özen yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya verene sözleşmeyi feshetme imkanı tanınması arasındaki farka dikkat çekmek gerekir. Buna göre Türk hukukunda kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için mutlaka sözleşmenin devamının kiraya veren açısından çekilmez olması gerekmez, ancak çekilmez olması durumu TBK. m. 316/f. 3 uyarınca bir ihtarsız fesih hali teşkil eder. Konut ve işyerleri açısından ihtarsız feshi düzenleyen İBK. m. 257/f. 4 aksi ispatlanamaz şekilde çekilmez bir durumu ifade etmekte iken TBK. m. 316/f. 3 açısından çekilmezlik şartının varlığı ispat edilmelidir.

Yargıtay, kiracının, çevreyi rahatsız eden, yakışsız davranışlarını ahlaki gerekçelerle açıktan açığa fena kullanım olarak nitelendirerek ihtarsız fesih nedeni saymaktadır<sup>163</sup>. Evli kiracının kiraya verenin kızına evlenme teklif etmesi, kiraya vereni ölümle tehdit etmesi, bina sakinlerine saldırarak hakaret etmesi çekilmezlik şartına ilişkin olarak verilen örneklerdendir<sup>164</sup>.

---

<sup>160</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.272.

<sup>161</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.680. Wessner, **a.g.e.**, s.272. Konut ve işyeri kiralalarında kiralananda bilerek ve isteyerek yangın çıkarmak ya da sabotaj yapmak da bu kapsamdadır.

<sup>162</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.272.

<sup>163</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 190. Kiralananda kumar oynatmak, kiracının içki içerek bina sakinlerini rahatsız etmesi, kiralanana randevuevi olarak işletmek bu hallerden bazılarıdır.

<sup>164</sup> Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 473.

İsviçre doktrininde, kiralananın özgülleme amacına ilişkin sözleşme hükmünün ihlal edilmesi durumunda kiraya verenin sözleşmenin çekilmez olduğunu kanıtlaması aranmamaktadır<sup>165</sup>.

Bunlar dışında somut olayda sözleşme ile ya da sözleşme dışında sözlü ya da zımni olarak tarafların özellikle kararlaştırdıkları hususlar da çekilmezlik şartının tespitinde dikkate alınır<sup>166</sup>.

#### 4. Kiraya Veren Fesih Bildiriminde Bulunması

TBK. m. 316 ile öngörülen tüm koşulların sağlanması halinde kiraya veren kural olarak sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresi ya da fesih dönemi sonu beklemezsizin, derhal sona erdirmeye hakkına sahiptir. İBK. m. 257f/f. 3'e göre ise konut ve işyerleri söz konusu olduğunda özen borcuna aykırılık halinde sözleşmenin feshedilebilmesi, bir aylık fesih dönemi için (ayın son günü) en az otuz gün öncesinden fesih bildirim yapılmasına bağlıdır<sup>167</sup>. TBK. m. 316 uyarınca ise sözleşme türüne göre derhal ya da ihtar ile verilen sürenin sonunda fesih bildirim derhal yapılır.

TBK. m. 316'daki koşulların oluşmaması halinde yapılan fesih bildirim geçersizdir<sup>168</sup>. Geçersiz olan fesih bildirim olağan fesih bildirimine ya da önemli sebeple olağanüstü fesih bildirimine tahvil edilemez<sup>169</sup>.

---

<sup>165</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.680, dn. 199. Kararda kiralananın büro olarak kullanılma amacıyla kiralandığı, ancak kiracının masaj salonu olarak kullanılmasını başkaca bir kanıt olmaksızın çekilmez olarak değerlendirmiştir. Yazar bu görüşe, kanundaki çekilmezlik şartının açıkça aranmaması gerekçesiyle katılmamaktadır.

<sup>166</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.679. Örneğin hasta ve yaşlı olan bir kiraya verenin sözleşme ilişkisinin başında gürültülü bir kiracı istemediğini ısrarla belirtmişse ona göre bir değerlendirme yapılmalıdır. Buna karşın küçük çocukları olan bir kiracının çocuklarının yaptığı gürültüye karşı daha fazla bir hoşgörü gösterilmesi beklenebilir.

<sup>167</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.682.

<sup>168</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.682. Wessner, **a.g.e.**, s.274. Yazara göre fesih bildiriminin şekil şartına uymaması onun geçersizliği sonucunu doğurur. Ancak 257f'teki maddi koşulların sağlanmaması, örneğin özen borcuna ilişkin bir yükümlülüğün ağır bir şekilde ihlal edilmemiş olması ya da kiraya verenin yazılı ve gerekçeli ihtar olmaksızın fesih bildiriminde bulunması durumunda bildirim geçerli olduğu halde hüküm doğurmaz.

<sup>169</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.682. Ancak İBK. m. 257f/f. 3 uyarınca verilen ama gerekçesi eksik olan fesih bildirimini hakim 266g hükmüne göre verilmiş bir fesih bildirim olarak yorumlayabilir. Aynı şekilde fesih bildirim gerekçesi 257f'nin kapsamına girmediği halde eğer başka bir hükümde düzenlenen bir erken feshin gerekçesini karşılıyorsa da aynı durum söz konusu olabilir.

Kiraya verenin, herhangi bir zorunluluğu olmamasına rağmen, sözleşmeye aykırı davranışına son vermesi için kiracıya süre vermesi durumunda, sürenin sonunu beklemeden fesih bildiriminde bulunması dürüstlük kuralına aykırıdır<sup>170</sup>.

BK. m. 256/f. 1’de de TBK. m. 316/f. 1’de de ihtar ve mehil verilerek kullanılan fesih hakkı açısından herhangi bir süre öngörülmemiştir. Bu durumda verilen mehlin sonunda fesih hakkının derhal kullanılması gerektiği<sup>171</sup>, aksi takdirde bu hakkından feragat ettiği söylenebilir. Borçlar Kanunu döneminde de Yargıtay, kiraya verenin, kiracının özen borcuna aykırı davranışlarına uzun süre ses çıkarmamasını örtülü rıza kabul ederek söz konusu ihlalle sınırlı olarak fesih hakkının kullanılmayacağını kabul etmekteydi<sup>172</sup>. TBK. m. 316/f. 3’te belirtilen konut ve çatılı işyeri kiralarda ihtarsız fesih hallerinde ve m. 316/f. 2’de düzenlenen diğer kira sözleşmeleri açısından fesih hakkının derhal kullanılması gerektiği açıkça belirtilmiştir.

Sözleşmede birden çok kiracı müteselsil borçlu konumunda ise, aksi sözleşmede belirlenmemişse kiracılardan birinin ya da onunla birlikte yaşayan kişilerin sözleşmeye ya da özenle kullanıma aykırı davranışları kiraya verene sözleşmeyi tüm kiracılara karşı feshetme yetkisi vermez<sup>173</sup>.

Feshin şartlarının gerçekleştiğini kiraya veren ispatlamalıdır. Şartlar gerçekleşmeden gönderilen fesih bildirimini geçersizdir. Doktrinde TBK. m. 316’ya göre geçersiz olan fesih bildiriminin TBK. m. 328 anlamında olağan fesih bildirimini ya da m. 331’de düzenlenen önemli sebeple olağanüstü fesih bildirimine tahvil edilmesi de kabul edilmemektedir<sup>174</sup>.

---

<sup>170</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 274.

<sup>171</sup> Gümüş, **Kira**, s. 306.

<sup>172</sup> Gümüş, **Kira**, s. 306.

<sup>173</sup> Becker, **a.g.e.**, s. 280. Zira müteselsil borçlu kendi davranışıyla diğer borçluların durumunu ağırlaştırılmaz.

<sup>174</sup> Gümüş, **Kira**, s. 302-303.

## 5. Feshin Sonuçları

Kira sözleşmesinin TBK. m. 316 uyarınca feshedilmesi ile kiraya veren, TBK.m. 126 uyarınca sözleşmenin süresinden önce sona ermesi nedeniyle uğradığı müspet zararının tazminini kiracıdan talep edebilir<sup>175</sup>.

Belirtmek gerekir ki kiracının özen borcun aykırı davranması sonucunda kiraya veren sözleşmeyi sona erdirse de erdirmese de zararının tazminini talep edebilir<sup>176</sup>. Sözleşmeyi sona erdirmesi durumunda tazminat, kiracının kiralananı verdiği zarar ve kiraya verenin kira sözleşmesinin normal süresinin sonuna kadar yeni bir kiracı bulamaması durumunda kalan kira bedellerini kapsar<sup>177</sup>. Ancak, zarar görenin zararı artırmama yükümlülüğü çerçevesinde kiraya veren sözleşmeyi süresinden önce feshettiği takdirde derhal yeni kiracı arayışına girmelidir, aksi halde talep edebileceği tazminat miktarı indirilir, hatta ortadan kalkabilir. Tazminata ilişkin özel bir hüküm olmaması nedeniyle sözleşmenin gereği gibi ifa edilmemesine yönelik genel genel hükümler uygulama alanı bulacaktır (TBK. m. 112 vd. ve m. 116). Özenle kullanım borcuna aykırılık aynı zamanda bir haksız fiil teşkil ediyorsa<sup>178</sup> haksız fiil hükümleri de uygulama alanı bulur<sup>179</sup>. Aynı şekilde somut olayın şartlarına göre kusursuz sorumluluğa ilişkin hükümler de uygulama alanı bulabilir.

Parasal sonuçları dışında BK. m. 256'ya dayanan feshe ilişkin olarak uygulamada Yargıtay'ın benimsediği isabetsiz tutum üzerinde de durmak gerekmektedir. Yargıtay; BK. m. 256'ya dayanan feshin, kiralananın bizzat kullanımına aykırı kullanım nedeniyle fesih ve kullanıma ilişkin olmayan bir sözleşmeye aykırılık nedeniyle fesih olarak iki görünüme sahip olduğunu kabul

---

<sup>175</sup> Gümüş, **Kira**, s. 306.

<sup>176</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.683. Wessner, **a.g.e.**, s.272. Kiraya verenin zararının tazminini talep etmesi, sözleşmeyi süresinden önce feshedip edememesinden bağımsızdır.

<sup>177</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.683.

<sup>178</sup> Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 472. Haksız fiilin özellikle aynı binada oturan kişiler ve komşular açısından uygulama alanı bulabileceği düşünülebilecek olsa da TBK. m. 316'nın kanundan kaynaklanan üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşmeye varlık vermesi nedeniyle doğrudan sözleşmenin ihlali hükümlerine dayanarak uğranılan zararın tazmini istenebilir.

<sup>179</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.274. Bu noktada Federal Mahkeme bunu bir hakkaniyet sorumluluğu olarak değerlendirerek sorumluluğu genişletmektedir.

etmektedir. Bu bağlamda Yargıtay'ın mustakar içtihadı<sup>180</sup>, kiralananın bizzat kullanımına ilişkin olan ihlalin kiralananın tahliyesine imkan verdiği, kullanıma ilişkin olmayan ihlalin ise yalnızca sözleşmenin feshini gerektirdiği, kiralananın tahliyesine yol açmayacağı yönünde gelişmiştir. Bu sonucun pratikte anlamsız olmasının yanı sıra teknik olarak da doğru olmadığını söylemek gerekir. TBK. m. 316 uyarınca yapılan fesih bildirimini tek taraflı irade beyanıyla kullanılan bir yenilik doğuran hak olduğundan feshe ilişkin kararın tespit kararı olacaktır, davada aynı zamanda kiralananın iadesi de isteniyorsa buna yönelik hüküm de eda hükmü niteliğinde olacaktır. Bu nedenle tahliye ifadesinin kullanımının teknik olarak yanlış olmasının yanı sıra sözleşme feshedildikten sonra kiracının kiralananı terk etmesine ilişkin hüküm kurulmaması da isabetli değildir.

## **6. TBK. m. 316 Anlamında Sözleşmeye Aykırı Kullanım Sayılmayan Haller**

Uygulamada BK. m. 256'da öngörülen kolay fesih imkanından yararlanmak amacıyla kiraya verenlerin sözleşmede yer verilmemiş dahi olsa her tür kullanıma aykırılığı bu madde kapsamına sokarak kiracıyı kiralananın bir an önce çıkarmak istedikleri görülmektedir<sup>181</sup>. Özellikle sözleşmede açıkça öyle bir kullanıma yer verilmemesini kiraya verenler, o kullanımın sözleşmeye aykırılık teşkil edeceği şeklinde yorumlamaktadırlar<sup>182</sup>. Yargıtay, bir kararında lokanta ya da kafeterya olarak kiralanan yerde bira satışı yapılmasının sözleşmeye aykırılık teşkil etmesi için sözleşmede bira yasağına ilişkin özel bir hüküm olması gerektiğini hükme bağlamıştır<sup>183</sup>. Kanımızca sözleşme ile açıkça yasaklanmadıkça ve kiralananın tahsis

---

<sup>180</sup> Yarg. 6.HD. E. 2010/8396 K. 2010/12587 T. 22.11.2010 (Ruhi, s. 462-463).Yarg. 6. HD., E. 2012/12744, K. 2012/14746, T. 14.11.2012; Yarg. 6. HD., E. 2011/7354, K. 2011/12104, T. 1.11.2011; Yarg. 6. HD., E. 2011/7903, K. 2011/11943, T. 31.10.2011 (**Kazancı**). Kararlarda bizzat kullanıma ilişkin olmayan sözleşmeye aykırılık hallerinde mahkemenin sözleşmenin feshi kararı vermekle yetineceği, kiralananın tahliyesine hükmedemeyeceği ifade edilmektedir.

<sup>181</sup>Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 191.

<sup>182</sup>Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 191.

<sup>183</sup>Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 192. Yargıtay, bir diğer kararında da sözleşmede kiralanan açısından “dinen yasaklanmış bilumum işler için kullanılamaz” hükmü bulunduğu halde bunun, kiralanda nelerin satılmayacağına ilişkin olmadığı, yalnızca kiralananın meyhane ya da kumarhane gibi dine aykırı işlerde kullanılamayacağına yönelik bir hüküm olduğundan bahisle kiralanda bira satışını

amacı ile bağdaşmayacak nitelikte olmadığı takdirde sözleşmede belirtilmeyen bir kullanım türü, kural olarak kiralananın sözleşmeye uygun olarak özenle kullanımı borcuna aykırılık teşkil etmez. Bunun dışında kiracının kiralananı sözleşmede kararlaştırılandan başka bir amaçla kullanması karşısında kiraya verenin buna itiraz etmemesi somut olayın şartlarına göre bu kullanımı kabul ettiği yönünde bir güven yaratabilir<sup>184</sup>.

Sözleşmede açıkça yasaklanmadığı takdirde kiralanda sözleşmede belirtilenlerden farklı kişilerin bulunmasını da özellikle de zaruret durumu söz konusu ise sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilmemektedir<sup>185</sup>. Bu şekilde sözleşmede, kiralananın kiracıdan başka kişilerin yararlanması yasaklansa dahi kiracının, yanında adam çalıştırması bu kapsamda değerlendirilmeyecektir<sup>186</sup>.

## **B. Kiraya Veren Rızası Olmaksızın Kiralananın Alt Kiraya Verilmesi Veya Kullanım Hakkının Devri**

### **1. Konunun Sınırlandırılması**

TBK. m.322’de düzenlenen kiralananın alt kiraya verilmesi ya da kullanım hakkının devri, İBK. m.262’yi kaynak olarak düzenlenmiş olmakla birlikte iki hüküm arasında oldukça önemli farklılıklar olduğunu söylemek gerekir. Zira TBK. m.322/f.1, kural olarak kiracının, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceğini ya da kullanım hakkını başkasına devredebileceğini düzenlemekte iken İBK. m. 262/f. 1’de kural, alt kira ilişkisinin kurulabilmesi için kiraya verenin

---

sözleşmeye aykırılık kapsamında değerlendirmemiştir. Ancak amaca uygun yorum yapmak suretiyle bu kararın isabetsiz olduğunu söylemek gerekir.

<sup>184</sup> Seçkin Topuz/Ferhat Canpolat, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanıyla Değiştirilmesi”, **HÜHFD.**, 1, 2011, s. 9-10.

<sup>185</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 194-195. Kiralanda kiracı ile birlikte başka kişilerin de yaşıyor olması alt kira ya da sözleşmenin devri olarak nitelendirilemez. Çünkü kiracı aradan çıkarak kiralananı başkasına devir ve teslim etmiş değildir. Burada yalnızca kiracı, kendisi de içinde bulunmak suretiyle başkasını da kiralananın yararlandırmaktadır.

<sup>186</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 195.



rıza göstermesi gerekliliğidir. Ancak İBK. m. 262/f.2’de kiraya verenin rıza vermekten kaçınabileceği haller sınırlı sayıda olarak gösterilmiştir. TBK. m. 322/f. 2’de ise kiraya verenin rızası konut ve çatılı işyerleri açısından getirilmiş bir zorunluluk olmakla birlikte kiraya verenin rıza vermekten kaçınması açısından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

İBK. m. 262’de olduğu gibi TBK. m. 322’de de metnin lafzından anlaşıldığı üzere alt kira sözleşmesinin yapılması herhangi bir ayırım yapılmaksızın tüm kira sözleşmeleri açısından mümkün kılınmıştır. Hükümün emredici bir hüküm olmadığı ve kiraya verenin alt kirayı sözleşme ile yasaklamasının mümkün olduğu kabul edilmektedir<sup>187</sup>. TBK. m. 322/f. 2’ye göre konut ve çatılı işyeri kiralalarında da alt kira ve kullanım hakkının devri kiraya verenin yazılı olarak rıza vermesine bağlıdır<sup>188</sup>. Birbiri arkasına gelen, zincirleme alt kira sözleşmeleri de kanundaki şartlara uydukları müddetçe geçerlidir<sup>189</sup>.

Kanun koyucu her iki hükümde de alt kirayı kural olarak kabul etmiştir. İBK. m. 262’de yer alan kiraya verenin rıza vermekten kaçınabileceği hallerin kendiliğinden alt kirayı yasakladığı söylenemez, yalnızca kiraya verene rıza göstermekten kaçınma imkanı tanır, kiraya veren alt kirayı o şartlarla da kabul edebilir<sup>190</sup>.

818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde kiracının, yetkisi olmaksızın kiralananı kullanım hakkını devretmesi veya alt kira ilişkisi kurması BK. m. 256/f. 2 uyarınca

---

<sup>187</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 319. Örneğin taraflar sözleşmede, kiralananın özgülendiği amacı kesin çizgilerle belirtmek ya da kiralananı kullanacak kişi sayısını maksimum miktarla göstermek suretiyle, detaylı düzenlemeler yoluyla alt kira sözleşmesi dolaylı yoldan yasaklayabilirler. Tarafların anlaşması sonucunda sözleşme ile getirilen bu tür sınırlamaların İBK’den ziyade TBK’nın uygulama alanı için daha önemli olduğunu söylemek mümkündür, zira İBK. m. 262/f. 2 c hükmü halihazırda kiraya verene, alt kiranın kendisi için “büyük sıkıntılar” doğuracağı gerekçesini ileri sürme imkanı tanımaktadır. TBK. m. 322’de ise böyle bir durum söz konusu değildir.

<sup>188</sup> Buradaki yazılı olma koşulu sözleşmenin şekli ile ilgili değil, rızanın şekli ile ilgilidir. Bkz.: Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 304.

<sup>189</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.320. Tandoğan, **Özel**, s. 156; Aydemir, **a.g.e.**, s. 48. Bu durumda asıl sözleşmeye aykırılık söz konusu olduğunda kiraya veren hem kendi kiracısına hem de alt kiracılara karşı haklarını kullanabilir.

<sup>190</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.320.

fesih nedeni olarak kabul edilmekteydi<sup>191</sup>. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğü döneminde de aynı uygulamanın devam edeceğini kabul etmek gerekir.

TBK. m. 322'de alt kira ilişkisi kural olarak kiraya verenin rızasına bağlanmadığı için İBK. m. 262'de düzenlenen kiraya verenin rıza vermekten kaçınabileceği hallerden, TBK. m. 322/f. 1'de adı geçen kiraya verene zarar verici değişikliklerin tespiti açısından faydalanmanın mümkün olduğu görüşüdeyiz. Kiraya verene zarar verici değişikliklerin ne olduğunun belirlenmesi alt kira sözleşmesinin caiz olup olmamasının tespiti açısından önem taşımaktadır. Zira zarar verici değişikliğin mevcut olması durumunda alt kira sözleşmesi caiz olmayacak, kiraya veren de kiracının sözleşmeye aykırı davranışı nedeniyle TBK. m. 316'ya dayanarak sözleşmeyi feshedebilecektir.

Çalışmanın bu bölümünde öncelikle alt sözleşme ve alt kira kavramlarını incelenecek, daha sonra kullanım hakkının devri ile alt kira ilişkisi arasındaki farklara değinilecektir. Bu başlıktaki açıklamalar, alt kira ve kullanımın devrini bir bütün olarak ele almaksızın, kira sözleşmesinin kiracının sözleşmeye aykırı davranışı nedeniyle kiraya veren tarafından sona erdirilmesi kapsamında kalacak şekilde sınırlandırılmak suretiyle yapılacaktır. Terminolojik olarak da tarafların birbirlerine göre konumu belirlenirken kural olarak kiraya veren, kiracı ve alt kiracı terimleri kullanılacaktır. İki sözleşmenin birbirine göre konumuna ilişkin değerlendirmelerde ise kiracı, alt kira sözleşmesinin alt kiraya vereni olarak anılacaktır. Alt kira ilişkisinde kiraya veren, kiracı ve alt kiracı arasındaki ilişkiler ile kullanım hakkının devrinde kiraya veren, devreden kiracı ve devralan üçüncü kişi arasındaki ilişkiler ancak TBK. m. 322'nin kapsamını aşmayacak şekilde ve kiraya veren ile kiracı arasındaki kira sözleşmesine aykırılık halleri açısından önem arz ettikleri ölçüde incelenmeye çalışılacaktır.

## **2. Alt Sözleşme ve Alt Kira Kavramları**

Alt sözleşme kavramı birbirinden bağımsız, ancak birbirleriyle ilişki içinde bulunan iki sözleşmenin birbirlerine göre durumunu ifade etmek amacıyla

---

<sup>191</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 206 vd.; Yavuz/Özen/Acar, **a.g.e.**, s. 221-222.

kullanılmaktadır<sup>192</sup>. Asıl sözleşme ve alt sözleşmenin kurulması ve sona ermesi de prensip itibariyle birbirinden bağımsızdır<sup>193</sup>. Buna göre ilk sözleşmenin taraflarından biri, bu sözleşmeyle bağlantılı olan diğer sözleşmenin de taraflarından birini oluşturur. Bu bağlamda bir görüşe göre alt sözleşmeden bahsedebilmek için kendisinden önce yapılmış bir asıl sözleşme mevcut olmalıdır<sup>194</sup>. Ancak sözleşme serbestisi çerçevesinde ve sözleşmelerin birbirlerinden bağımsız oldukları da düşünüldüğünde alt sözleşmenin, asıl sözleşmeden önce kurulmasının da mümkün olduğunu kabul etmek gerekir<sup>195</sup>. Bir diğer ifadeyle bu noktada önemli olan kronolojik olarak birinin diğerinden önce kurulması değil, tarafların bir sözleşmeyi başka bir sözleşme ile ilişki içinde olan bir alt sözleşme olarak nitelendirmesidir. Asıl sözleşmenin mutlaka daha önce kurulması gerekmez. Zaten asıl sözleşmenin herhangi bir sebeple kurulmaması halinde; asıl sözleşmenin karakteristik edim alacaklısı ve alt sözleşmenin karakteristik edim borçlusunu olan taraf bu borcunu ifa edemeyeceği için karşı tarafın zararını tazmin etmek durumunda kalacaktır<sup>196</sup>. Tam tersi durumda ise yani asıl sözleşmenin karakteristik edim borçlusunun, alt sözleşmenin aynı ediminin alacaklısı olması durumunda asıl sözleşmenin kurulmaması neticesinde ifa imkansızlığı nedeniyle alt sözleşmedeki borç da sona erecektir<sup>197</sup>. Alt sözleşmenin kurulması, yalnızca asıl sözleşmeye taraf olan sözleşenin onayına tabi kılınmış olsa dahi bu onayın eksikliği alt sözleşmenin geçerli olarak kurulmasına engel olmaz<sup>198</sup>. Bu durumda asıl sözleşmedeki karşı tarafın sözleşmeye aykırı davranışı söz konusu olur; ancak alt sözleşme geçerli olarak kurulur ve hükümlerini doğurur. Asıl sözleşmenin kurulmaması riski, alt kira sözleşmesinin, asıl sözleşmenin kurulması geciktirici şartına bağlanması ile bertaraf

---

<sup>192</sup> Halil Akkanat, **Taşeronluk (Alt Mütahhithlik) Sözleşmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2000, s. 15; Şebnem Akipek, **Alt Vekalet**, Ankara, Yetkin Kitabevi, 2003, s. 83.

<sup>193</sup> Nalan Kahveci, **Alt Kira ve Kiranın Devri**, İzmir, Güncel Yayınevi, 2005, s. 65. Ancak bazı hallerde aralarındaki fiili ilişki nedeniyle birindeki değişikliğin diğerini etkilemesi kaçınılmazdır.

<sup>194</sup> Akkanat, **a.g.e.**, s. 15; Akipek, **a.g.e.**, s. 84.

<sup>195</sup> Akipek, **a.g.e.**, s. 84; Kahveci, **a.g.e.**, s. 65; Aksi yönde bkz: Akkanat, **a.g.e.**, s. 16-17. Yazara göre bu iki sözleşme birbirine bağlı olduğundan, çok istisnai haller dışında asıl sözleşme zaman açısından alt sözleşmeden önce kurulmalı ve içeriği itibariyle de alt sözleşmeye temel teşkil etmelidir.

<sup>196</sup> Akipek, **a.g.e.**, s. 84.

<sup>197</sup> Akipek, **a.g.e.**, s. 85.

<sup>198</sup> Aksi yönde bkz: Aydemir, **a.g.e.**, s. 47. Sözleşme ile alt kira ilişkisi yasaklanmışsa alt kira sözleşmesi geçersiz olur.

edilebilir<sup>199</sup>. Birbirinden bağımsız olan bu iki sözleşmeyi birbirine bağlayan şey, ilgili asıl sözleşmenin karakteristik ediminin, iki sözleşmeye de taraf olan sözleşen sayesinde alt sözleşmenin de edimlerinden birini oluşturmasıdır. Buna göre iki sözleşme arasında fiili bir ilişki olmasının yanı sıra bu sözleşmeler karakteristik edim ve içerik açısından ya aynı olmalı ya da büyük ölçüde benzeşmelidir<sup>200</sup>. Burada ölçü, asıl sözleşmenin karakteristik ediminin, alt sözleşmenin içeriğine kısmen de olsa karşılık gelmesidir<sup>201</sup>. Bu bağlamda alt sözleşmenin kapsamı asıl sözleşmeninkinden daha geniş ve süresinin de asıl sözleşmenin süresinden daha uzun olamayacağı kabul edilmektedir<sup>202</sup>. Doktrinde ayrıca alt sözleşmenin, mahiyeti gereği sürekli borç doğuran bir sözleşme olması gerekliliği kabul edilmektedir<sup>203</sup>.

Alt sözleşme kavramı açısından verilen bilgiler ışığında alt kira kavramı da, kiralananın kiracı tarafından tamamen ya da kısmen bir üçüncü kişiye kiralınması olarak tanımlanabilir<sup>204</sup>. Alt kira sözleşmesi de bir kira sözleşmesi niteliğindedir ve kiralananın kullanımının alt kiracıya bırakılması mutlaka bir ivaz karşılığında gerçekleşmelidir. Bu nedenle kiracının akrabalarının kiralanda ivazsız olarak ikamet etmesi alt kira niteliğinde değildir<sup>205</sup>. Bu durumda şartları varsa ariyet sözleşmesinin varlığından söz edilebilir<sup>206</sup>. Asıl kira sözleşmesinin kiracısı, alt kira sözleşmesinin kiraya verenidir. Asıl kiraya veren ile alt kiracı arasında sözleşmesel bir ilişki mevcut değildir. Dolayısıyla iki sözleşme de birbirlerinden bağımsız

---

<sup>199</sup> Akipek, **a.g.e.**, s. 85.

<sup>200</sup> Akkanat, **a.g.e.**, s. 17; Akipek, **a.g.e.**, s. 85. Ancak iki sözleşmenin karakteristik edimlerinin birebir örtüşmesi aranmaz. Örneğin karakteristik edimi bir eşyanın kullanımının sözleşmenin diğer tarafına bırakılması olan kira ilişkisinde kiracı, kiraladığı konutun yalnızca bir odasının kullanımını bir üçüncü kişiye bırakabilir. Bu şekilde alt kira ilişkisi kurulmuş olur.

<sup>201</sup> Akkanat, **a.g.e.**, s. 18. Bir binayı inşa etme borcunu yüklenen müteahhidin, binanın yalnızca bir bölümünün inşasını başka bir müteahhide bırakması durumunda da bir alt sözleşme olan taşeronluk sözleşmesi söz konusu olacaktır.

<sup>202</sup> Akipek, **a.g.e.**, s. 86; Kahveci, **a.g.e.**, s. 64-73. TBK m. 322/f. 3 uyarınca asıl kira sözleşmesi sona erdiğinde kiraya veren, alt kira sözleşmesi sona ermiş olmasa da kiralananın iadesini talep edebilecek, kiracı da alt kira sözleşmesinden doğan borcunu ifa edemediği için alt kiracıya karşı sorumlu olacaktır.

<sup>203</sup> Akipek, **a.g.e.**, s. 86; Akkanat, **a.g.e.**, s. 18; Kahveci, **a.g.e.**, s. 64. Zira alt sözleşmenin karakteristik ediminin asıl sözleşme ile bağlantılı ve onun ifasına yönelik olması ancak belli bir süreye yayılmış edim açısından söz konusu olabilir.

<sup>204</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 485; Tandoğan, **Özel**, s. 155; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 238.

<sup>205</sup> Kahveci, **a.g.e.**, s. 71. Bu nedenle sözleşmede alt kira yasağı olsa dahi kiracının bu kişileri konuta almasına bu nedenle karşı çıkılmayacaktır.

<sup>206</sup> Kahveci, **a.g.e.**, s. 70.

kurulup, sona erebilirler<sup>207</sup>. Bu bağımsızlık, alt kira sözleşmesinin asıl kiraya veren açısından zarar verici bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla asıl kira sözleşmesinden farklı hükümler içerebilmesini de açıklar niteliktedir<sup>208</sup>. Bununla birlikte taraflar, geciktirici veya bozucu şart yoluyla asıl ya da alt sözleşmenin kurulmasını ya da sona ermesini birbirlerine bağlayabilirler<sup>209</sup>. Ancak alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden bağımsız olmakla birlikte tali nitelikte<sup>210</sup> ve asıl sözleşmenin etkisinde olduğu da söylenmelidir<sup>211</sup>. Gerçekten de alt kira sözleşmesinin konusunu asıl kira sözleşmesindeki kiralanan ya da onun bir kısmı teşkil eder<sup>212</sup>. Bunun dışında TBK. m. 322'ye göre alt kiracı kiralananı kiracıya tanınan çerçevede, onun kullanım hakkıyla sınırlı olacak şekilde kullanılmalıdır. Zira hükümde alt kiracının kiralananı asıl sözleşmede belirtilenden başka biçimde kullanması halinde kiraya verene karşı sorumlu olacağı düzenlenmiştir. İki sözleşmenin birbirinden bağımsız olması nedeniyle kural olarak asıl sözleşmenin süresinin sona ermesi alt kira sözleşmesini de sona erdirmemelidir. Ancak doktrinde süre unsurunun da kullanım hakkı kapsamında değerlendirilmesi gerektiğinden bahisle alt sözleşmenin süresinin asıl sözleşmeninkinden uzun olamayacağı savunulmaktadır<sup>213</sup>. Zira TBK m. 322/f.3 c.son uyarınca bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilecek ve alt kiracıdan kiralananın iadesini talep edecektir. Bu da alt kiraya verenin borcu açısından subjektif imkansızlığa yol açacaktır.

Alt kira sözleşmesinin yapılabilmesi kanunen belli sınırlamalara tabi tutulmuştur. Adi kira sözleşmeleri açısından getirilen kiraya verene zarar vermeme

---

<sup>207</sup> Kahveci, **a.g.e.**, s. 69. Asıl kira sözleşmesi herhangi bir nedenle geçersiz dahi olsa BK. m. 19-20'ye uygun olarak kurulan alt kira sözleşmesi geçerlidir.

<sup>208</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 157.

<sup>209</sup> Akkanat, **a.g.e.**, s. 15-16; Akipek, **a.g.e.**, s. 85-86; Kahveci, **a.g.e.**, s. 63-64.

<sup>210</sup> Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 553; Kahveci, **a.g.e.**, s. 72; İrfan Yazman, "Alt Kira ve Hasılat Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri", **Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü**, Ankara, 1960-1961, s. 20.

<sup>211</sup> Kahveci, **a.g.e.**, s. 72; Yazman, **a.g.m.**, s. 20. İpek Yücer, "Alt Kira", **AÜHFD**, C. 57, S. 3, 2008, (s. 791-829), s. 795. Yazara göre alt kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesinin aynadan yansıyan görüntü olarak nitelendirilebilir.

<sup>212</sup> Kahveci, **a.g.e.**, s. 72.

<sup>213</sup> Kahveci, **a.g.e.**, s. 73. Kiracının alt kiracıyla daha uzun süreli alt kira ilişkisi kurması durumunda kiraya veren asıl sözleşme süresi sonunda kiralananın iadesini talep ettiğinde kiracı artık alt sözleşmeden doğan borcunu ifa edemeyeceği için alt kiracıya karşı sorumlu olacaktır.

koşulu ve konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin yazılı rızasının aranması üzerinde durulmalıdır.

### 3. Kullanım Hakkının Devri Kavramı

Kanunda alt kira ilişkisi ile aynı maddede düzenlenen kullanım hakkının devri hem alt kira sözleşmesinden hem de sözleşmenin devrinden farklı bir müessesedir. BK. m. 259’da “kiranın devri” ifadesi yeterince açık olmadığı, sözleşmenin devri ile karıştırıldığı ve bu bağlamda doktrinde tartışmalara neden olduğu için TBK. m. 322, bilinçli olarak kiralananın “kullanım hakkının devri” ibaresini kullanmıştır.

Kiralananı kullanım hakkının devri ile kastedilen, kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan kiralananı kullanma ve ondan yararlanma hakkını tamamen veya kısmen bir üçüncü kişiye devretmesidir. Bu noktada kiraya veren ile üçüncü kişi arasında bir sözleşmesel ilişki kurulmaz. Ancak alt kiradan farklı olarak kullanım hakkını devralan kişinin kiracının sözleşmeden doğan hakkına dayanarak kiraya verenden kiralananın teslimini ve sözleşme süresince kullanıma elverişli bir şekilde bulundurulmasını talep hakkı mevcuttur<sup>214</sup>. Üçüncü kişi, kiraya veren ile kiracı arasındaki sözleşmeyi yüklenmiş, yani kiracının kendisine sözleşmeyi devretmesi sonucunda o sözleşmeye taraf olmuş değildir<sup>215</sup>. Ancak önceden de belirtildiği gibi BK. m. 259’da kullanılan “kiranın devri” ifadesi tartışma yaratmaktaydı. Bu tartışma kiranın devrine, sözleşmenin devrine ilişkin hükümlerin mi yoksa alacağın temlik hükümlerinin mi uygulanacağına yönelikti. Kiranın devri ifadesi lafzen sözleşmenin devrinin özel bir görünümü olduğu şeklinde anlaşılmaya müsait olsa da GKHK. m. 12’de alt kira ilişkisi, kullanım hakkının devri ve sözleşmenin devri müesseselerinin ayrı ayrı sayılması, kiranın devrinin alt kira ilişkisinden ve sözleşmenin devrinden farklı bir duruma işaret ettiği şeklinde kabul

---

<sup>214</sup> Aydemir, **a.g.e.**, s. 48.

<sup>215</sup> Aksi yönde bkz.: Erol Cansel, **İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku, Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası**, Ankara, Desen Matbaası, 1953, s. 124; Yazara göre kullanım hakkının devriyle sözleşmeden doğan tüm hak ve borçlar hakkı devralana geçecektir. Yücer, **a.g.m.**, s. 819. Yazara göre burada kiraya veren ile devralan arasında bir sözleşme ilişkisi kurulur. Zira yazar, kiranın devrini sözleşmenin devrinin bir görünümü olarak kabul etmektedir.

ediliyordu. Bu nedenle de kiranın devrine alacağın temlik hükümlerinin uygulanması gerektiği ifade ediliyordu<sup>216</sup>. Söz konusu karışıklık esasen GKHK. m. 12'nin aksine BK. m. 259'da, alt kira sözleşmesi ile kiranın devri düzenlendiği halde kira sözleşmesinin devrinden hiç söz edilmemesinden kaynaklanmaktaydı. Bu durumda alt kira ilişkisi ile kiranın devrinin farklı amaçlara hizmet etmesi gerektiği düşüncesi hasıl olmuştu. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nda alt kira ve kullanım hakkının devri bir maddede, kira ilişkisi ise başka bir maddede düzenlenerek tartışmalara son vermek istenmiştir. TBK. m. 322'nin gerekçesinde de, kullanım hakkının devrinde sözleşmenin tarafları açısından bir değişiklik olmadığı, kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan kiralananı kullanma alacağını kısmen ya da tamamen bir üçüncü kişiye devrettiği açıklığa kavuşturulmuştur. Hükmün gerekçesinde bu devrin alacağın temlik hükümlerine tabi olduğu da ayrıca ifade edilmektedir. Alacağın temlik adi yazılı şekle bağlı olduğundan, kiracı kullanım hakkını mutlaka yazılı şekle uyarak üçüncü kişiye temlik edebilir. Ancak tüm kira sözleşmelerinin kullanım hakkının devri için tabi olduğu şekil şartı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kullanım hakkının devrinin kiraya verenin yazılı rızasına bağlanması ile karıştırılmamalıdır. Alacağın temlikindeki şekil şartı bir geçerlilik şartı iken konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin rızasının yazılı olması kullanım hakkının devri açısından geçerlilik şartı değildir<sup>217</sup>. Zira alt kira ilişkisinde de olduğu gibi kiraya verenin yazılı rızası olmasa da kullanım hakkının devri geçerli bir tasarruf işlemi olur<sup>218</sup> ancak kiraya vereni bağlamaz ve ona karşı ileri sürülemez.

Kullanım hakkını devralan kişi, kiracının kişiliğine bağlı haklar dışında bu hakka bağlı rüçhan hakları ve fer'i haklara da sahip olur.

---

<sup>216</sup> Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 482; Cansel, **a.g.e.**, s. 124. Yazar borçların da haklarla birlikte devralana geçeceğini kabul etmekle birlikte bu devrin alacağın temlik hükümlerine tabi olduğunu ifade etmektedir. Becker, **a.g.e.**, s. 287-288; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 488. Devreden kiracının ileri sürebileceği defileri devralan da kiraya verene karşı ileri sürebilecektir.

<sup>217</sup> Buradaki yazılılık şartı kiraya verenin rızasının olduğuna ilişkin ispat şartı olarak değerlendirilmelidir.

<sup>218</sup> Kiraya verenin yazılı rızasının kanunda öngörülen bir temlik engeli olduğuna ve rızanın olmaması halinde devrin geçersiz olacağı yönündeki aksi görüş için bkz.: Oğuzman/Öz, C.II, s. 544-545.

Kullanım hakkının devri açısından özellikle işyeri kiralarında kiracının yanına ortak alması durumu söz konusu olabilir. Kiracının kiraya verenden rıza almadan yanına ortak alması, sözleşmenin ihlali niteliğindedir<sup>219</sup>.

#### **4. Alt Kira Sözleşmesinin ve Kullanım Hakkının Devrinin Caiz Olması İçin Gerekli Şartlar**

##### **a. Adi Kira Sözleşmelerinde Kiraya Verene Zarar Verici Değişikliğe Yol Açmama Koşulu**

TBK. m. 322/f. 1'e göre adi kira sözleşmelerinde alt kira ilişkisini kurma hakkının doğması ve kiralananın kullanım hakkının devri ancak bunun kiraya verene zarar verici değişikliğe yol açmaması koşuluyla mümkündür. Bu noktada öncelikle buradaki koşulun hukuki niteliğini belirlemek gerekir. Bunun teknik anlamda bozucu koşul olmadığı, bir hukuki sonucun gerçekleşmesi için gerekli bir unsur<sup>220</sup> niteliğinde olduğu kanaatindeyiz. Buna göre kiraya verene zarar vermeme koşulu, kiracının alt kira ilişkisi kurması ve kiralananın kullanımının devri hakkının doğması için gereklidir. Bu koşul gerçekleşmemişse alt kira yapma hakkı da doğmamış demektir. Bu durumda alt kira sözleşmesi kiraya veren açısından zarar verici değişikliğe sahip olacak şekilde kurulsa dahi kiracı ile alt kiracı arasındaki kira sözleşmesi geçerli olacak ve hükümlerini doğuracak<sup>221</sup> ancak bu sözleşme kiraya verene karşı ileri sürülemeyecek, yani kiraya verenden kiralananın alt kiracı tarafından kullanılmasına katlanması beklenemeyecektir. Kiracı, sözleşmeye aykırı davranışı nedeniyle kiraya verenin uğradığı zararlardan TBK. m. 112 uyarınca sorumlu olacaktır<sup>222</sup>. Bu durumda kiracı, kiraya veren ile arasındaki asıl kira sözleşmesine aykırı davranmış olacağından sırf bu aykırılık nedeniyle dahi kiraya veren, sözleşmeyi TBK. m. 316 uyarınca kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanma borcuna aykırılık sebebiyle sona erdirebilecektir. Oysa alt kira ilişkisinin kiraya veren açısından zarar

---

<sup>219</sup> Aydemir, **a.g.e.**, s. 50.

<sup>220</sup> Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, Cilt II, s.477. Bu anlamdaki koşul, "yasal koşul" ya da "hukuki koşul" olarak nitelendirilmektedir.

<sup>221</sup> Aynı yönde bkz. Gümüş, **Kira**, s. 212.

<sup>222</sup> Gümüş, **Kira**, s. 212.



verici bir değişikliğe neden olmaması durumunda TBK. m. 322'ye göre alt kira sözleşmesi caiz olacağından kiraya verenin sözleşmeyi alt kira ilişkisi nedeniyle sona erdirmesi ancak TBK. m. 322/f. 3'te belirtilen, kiralananın alt kiracı tarafından, kiracıya tanınandan başka biçimde kullanılması durumunda mümkün olacaktır.

Doktrinde kural olarak alt kira sözleşmesinin içeriğinin asıl sözleşmeye aykırı olması, özellikle kiralananın tahsis amacının değiştirilmesi zarar verici değişiklik olarak kabul edilmektedir<sup>223</sup>. Ancak TBK. 322/f. 1'de öngörülen kiraya verenin uğrayacağı zararın, önemli bir zarar olması aranmaktadır<sup>224</sup>. Bu bağlamda alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden farklılık gösterdiği her husus, zarar verici değişiklik olarak düşünülmemelidir. Bir diğer ifadeyle alt kira sözleşmesi ile getirilen ve kiraya veren açısından öncekine nazaran daha olumsuz olan her tür durum bu kapsamda değerlendirilmemelidir. Ancak belirtilmelidir ki, maddede belirtilen zarar, teknik anlamdaki zarar kavramından<sup>225</sup> da farklıdır. İBK.'daki ilgili ifadeye de uygun olarak burada kastedilenin esaslı olumsuz durum ya da sakınca olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Zarar verici değişikliğin tespiti asıl kira sözleşmesi referans alınarak yapılacaktır. Zira kiraya verenin kiralananın kullanımına katlanma yükümlülüğünün kapsamı ve sınırları bu sözleşme ile belirlenmektedir. Doktrinde, alt kira sözleşmesinin öngördüğü kullanım hakkının asıl kira sözleşmesinde öngörülen kullanım hakkından daha kapsamlı olması, kullanımın asıl kira sözleşmesindekinden farklı bir amaca özgülenmesi<sup>226</sup>, alt kira sözleşmesinin süresinin asıl kira sözleşmesinden uzun olması durumlarında kiraya verene zarar verici değişikliğin varlığı kabul edilmektedir<sup>227</sup>. İsviçre doktrininde de kiracının alt

---

<sup>223</sup> Feyzioğlu, a.g.e., s. 491, Süreyya Arıkan, **Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri**, İstanbul, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), 1988, s. 5.

<sup>224</sup> Gümüş, **Kira**, s. 212. Asıl kira sözleşmesi belirli süreli olduğu halde alt kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması önemli bir zarar verici değişiklik olarak kabul edilmemektedir.

<sup>225</sup> Borçlar hukuku anlamında zarar, bir kişinin malvarlığında onun iradesi dışında meydana gelen azalmalar olarak ifade edilmektedir.

<sup>226</sup> Konut olarak kiraya verilen taşınmazın işyeri olarak kullanılması ya da alt kiracının kiralanda ahlaka aykırı faaliyetler yürütmesi gibi durumlarda olduğu gibi kural olarak kiralananın tahsis amacının değiştirilmesi kiraya veren açısından zarar verici değişiklik olsa da her somut olayda bu hususun ayrıca değerlendirilmesi gerekir. Örneğin bakkal olarak kiralanan yerin alt kiracı tarafından kırtasiyeye çevrilmesi ya da eczane olarak kiralanan yerin optik olarak alt kiraya verilmesi durumlarında kiraya veren açısından zarar verici bir değişiklikten bahsedilemeyeceği açıktır.

<sup>227</sup> Gümüş, **Kira**, s. 213.

kira ilişkisi ile alt kiracıya kendi sahip olduğundan daha geniş ve daha değişik kullanım hakkı tanıyamayacağı ifade edilmektedir<sup>228</sup>. Bunlar dışında alt kira sözleşmesinin kiraya veren açısından kiralananın kullanımına ilişkin olarak asıl kira sözleşmesine nazaran çok dezavantajlı hükümler içermesi ya da alt kiracının şahsından kaynaklanan birtakım nedenler (ekonomik durumunun kiralananı gereği gibi kullanması için uygun olmaması, işyeri kiralalarında kiraya veren ile aynı mesleği icra etmesi gibi<sup>229</sup>) de kiraya veren için zarar verici değişiklikler olarak kabul edilebilir. Kısaca alt kira ilişkisi kiralananın, kira sözleşmesi kurulduğu anda olağan olarak beklenenden önemli ölçüde daha büyük zarar doğuracak bir şekilde kullanılmasına yol açıyorsa zarar verici değişiklik şartı gerçekleşmiş olur<sup>230</sup>. Bu durumda somut olayın şartlarına göre meydana gelecek zararın önemli olup olmadığının tespitinde kriter, dürüstlük kuralı olacaktır.

Doktrinde alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesine esaslı aykırılık oluşturacak şekilde kurulmuş olsa bile alt kiracının kullanımı henüz başlamadan zarar verici bir değişikliğin varlığından bahsedilemeyeceği, alt kiracının kiralananı asıl sözleşmeye uygun olarak kullanması ihtimalinin bulunduğu durumlarda zararın meydana gelmeyeceğinden bahisle bu durumu, alt kiracının olası davranışları nedeniyle zarar verici değişiklik olarak nitelendiren bir görüş<sup>231</sup> de vardır. Ancak alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesine aykırı bir şekilde akdedilmesi sonucunda artık alt kiracının asıl kira sözleşmesine uygun kullanımını da bir ihtimal olarak değerlendirmenin gereksiz olduğu düşüncesindeyiz. Alt kiracının olası davranışlarındaki zarar verici değişiklik ancak alt kira ilişkisi asıl sözleşmeye uygun bir şekilde kurulduğu halde alt kiracının gelecekte kiralananı sözleşmeye uygun biçimde kullanmayacağı yönünde ciddi göstergeler varsa söz konusu olabileceği düşünülebilir<sup>232</sup>.

---

<sup>228</sup> Becker, **a.g.e.**, s. 288.

<sup>229</sup> Gümüş, **Kira**, s. 213.

<sup>230</sup> Becker, **a.g.e.**, s. 288.

<sup>231</sup> Kahveci, **a.g.e.**, s. 33, 35-36. Yazara göre alt kira sözleşmesinin süresinin asıl kira sözleşmesinden uzun olarak belirlenmesi durumu buna örnektir. Ancak burada alt kiracının, kiralananı asıl kira sözleşmesi sonunda iade etmesi ihtimaline dayanarak böyle suni bir ayırmada bulunmayı isabetli bulmuyoruz.

<sup>232</sup> Kahveci, **a.g.e.**, s. 35.

TBK. m. 322/f. 1'deki kiraya verene zarar verici değişikliğe yol açmama koşulu ile İBK. m. 262'de düzenlenen kiraya verenin rıza vermektan kaçınabileceği sınırlı sayıdaki haller arasında paralellik kurmak mümkün olabilir. İBK. m. 262/f. 2'de yer alan ve kiraya verenin alt kiraya rıza göstermekten imtina edebileceği haller şöyle sayılmıştır : Kiracının, alt kira ilişkisinin koşullarını kiraya verene bildirmektan kaçınması, alt kira sözleşmesinin koşullarının kiraya veren ile kiracı arasındaki asıl kira sözleşmesinin koşulları ile kıyaslandığında kötüye kullanım teşkil edecek nitelikte olması, alt kiranın kiraya veren açısından büyük sakıncalara<sup>233</sup> yol açacak olması. Buna göre; kiraya veren alt kira sözleşmesinin içeriğini, alt kiracının kimliğini, alt kira süresini, alt kira bedelini, alt kiracının kiralananı hangi amaçla kullanacağını, kısmi kiralamada kiralananın hangi bölümünün alt kiraya verildiğini ve benzeri bilgileri kiracıdan talep etme hakkına sahiptir<sup>234</sup>. Kiracının bu bilgileri kiraya verene sağlamaması durumunda kiraya veren rıza vermektan kaçınabilir. Doktrinde bir kısım yazarlar<sup>235</sup> tarafından alt kira sözleşmesinde, asıl kira sözleşmesinde belirlenenden fazla bir miktar kira bedeli öngörülmüş olmasının da kiraya verenin menfaatleri ile bağdaşmayacağı<sup>236</sup> kabul edilmekle birlikte bu görüş isabetli değildir. Zira kira bedelinin daha yüksek belirlenmesinin, alt kira sözleşmesinin tarafı olmayan kiraya veren açısından zarar verici herhangi bir değişikliğe yol açmayacağı düşüncesindeyiz. Ancak alt kira sözleşmesinin koşullarının asıl kira sözleşmesinin koşulları ile kıyaslandığında kötüye kullanım teşkil edecek nitelikte olmasının, özellikle kira bedelinin alt kira sözleşmesinde kira

---

<sup>233</sup>Gümüş ise kiraya verenin rıza vermektan kaçınabileceği hallerden sonucusu olan ve bizim “alt kiranın kiraya veren açısından büyük sakıncalara yol açacak olması” olarak çevirdiğimiz hali “alt kiradan dolayı kiraya veren aşırı bir zarara uğrayacaksa” şeklinde ifade etmektedir (**Kira**, s. 212). Burada kastedilenin yalnızca “zarar” olmadığını, daha geniş anlamda kiraya veren açısından söz konusu olabilecek büyük sakıncalar ya da rahatsızlıklar olarak algılanması gerektiğini düşünüyoruz. Buna göre TBK. m. 322 “kiraya verene zarar verecek değişikliğe yol açmama”nın alt kira ilişkisinin kurulabilmesi için bir ön koşul olarak kabul ettiği halde, İBK. m. 262, aşırı zarar veya diğer önemli sakıncaları kiraya verenin rızadan kaçınması açısından bir neden olarak düzenlemektedir.

<sup>234</sup>SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.322. Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 324. Kiraya veren aynı zamanda alt kira koşullarındaki her tür değişiklikten de haberdar edilmelidir.

<sup>235</sup>SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.322-323. Zira bu durumda kiracı haksız bir kazanç elde etmiş olacaktır. Ancak kiracının kiralananı ek yatırımlar yapması durumunu dikkate almak gerekir.

<sup>236</sup>Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 324. Kiraya verenin menfaatleriyle bağdaşmama durumu, kiracının alt kira ilişkisinden kazanç elde etmesi olarak anlaşılmaktadır. Bkz.: Lachat, **a.g.e.**, s.568. Bu görüşe göre kiracılara bu imkan tanındığı takdirde birçok kişi bunu sistematik olarak kazanç elde etme amacıyla kullanacaktır.

sözleşmesine nazaran çok yüksek belirlendiği hallerde söz konusu olabileceği de unutulmamalıdır<sup>237</sup>.

Alt kiranın kiraya veren açısından önemli sakıncalara neden olması ise, alt kira sözleşmesinde asıl kira sözleşmesine aykırılık teşkil eden bir hükmün varlığı veya sözleşme dışı olmakla birlikte kiraya veren ya da kiralanan açısından objektif ya da subjektif ağır sonuçlar doğuracak bir durumun olması halinde söz konusu olur. Asıl kira sözleşmesine aykırılığın özgülünen amacın ya da kullanım şeklinin değiştirilmesi gibi önemli bir aykırılık olması gerekmektedir<sup>238</sup>. Federal Mahkeme'ye göre; alt kira sözleşmesinin süresinin asıl kira sözleşmesinden uzun olması önemli bir sakınca teşkil etmez, zira kiraya veren alt kira sözleşmesi ile bağlı olmadığından asıl sözleşmeyi sona erdirme hakkına her zaman sahiptir<sup>239</sup>. Ancak doktrinde isabetli olarak alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden daha uzun süreli olması, kiraya veren açısından zarar verici değişiklik olarak kabul edilmektedir<sup>240</sup>. Kural olarak yalnızca alt kira sözleşmesinin süresiz olarak akdedilmesi de önemli bir sakınca olarak görülemez<sup>241</sup>. Ancak bunu gerektirecek özel bir durum olmadığı müddetçe alt kiracının belirsiz süreli sözleşme akdetmesinin somut olayın şartlarına göre hakkın kötüye kullanılmasını teşkil edebileceğini kabul etmek gerekir. Nitekim alt kira ilişkisinin geçici niteliği ile bağdaşmayacak şekilde süresiz olarak kurulması durumunda; kiraya verenin buna rıza göstermeyebileceğini, bu durumu sözleşme süresi esnasında anlaması halinde de sözleşmeyi TBK. m. 316 uyarınca sona erdirebileceğini kabul eden bir görüş mevcuttur<sup>242</sup>.

Kiraya veren açısından önemli kabul edilen diğer sakıncalar kiraya verenin kişisel durumunu ya da kiralananın değerini düşüren durum ya da

---

<sup>237</sup>Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 324. Bedelin kötüye kullanım teşkil edecek nitelikte olup olmadığının tespitinde kiracıya yüklenen ek edimler ve alt kiracının kullanımına getirilen sınırlamalar dikkate alınarak değerlendirme yapılır.

<sup>238</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.323. Kullanım biçiminin asıl kira sözleşmesinde kararlaştırıldan az derecede farklı olması kiraya verenin rıza göstermemesini haklı kılmaz.

<sup>239</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.324.

<sup>240</sup> Becker, **a.g.e.**, s. 288; SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.324. Zira bu durumda alt kiracı, kendisi ile kiracı arasındaki alt kira sözleşmesi henüz sona ermediğinden kiralananı vermekten kaçınacağı için kiraya veren zorunlu olarak hukuki yollara başvurmak zorunda kalacaktır. Bu nedenle alt kira sözleşmesinin süresinin asıl sözleşmenin süresinden uzun olmasını önemli bir sakınca olarak değerlendirmek gerekir.

<sup>241</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.324.

<sup>242</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 324.

olaylardır<sup>243</sup>. Önemli sakıncaların kiraya verenin ya da alt kiracının şahsından doğması da mümkündür<sup>244</sup>.

Bu bağlamda İBK. m. 262’de düzenlenen kiraya verenin rıza vermekten kaçınabileceği hallerin TBK. m. 322/f. 1’deki kiraya verene zarar verici değişikliğe yol açmama koşulunun gerçekleşmesinin tespiti açısından kriter teşkil edebileceği düşünülebilir. Zira kiracının, alt kira ilişkisinin koşullarını kiraya verene bildirmekten kaçınması, alt kira sözleşmesinin koşullarının, asıl kira sözleşmesi ile karşılaştırıldığında kötüye kullanım teşkil edecek nitelikte olması ve genel olarak alt kiranın kiraya veren açısından büyük sakıncalara yol açacak olması, kural olarak kiraya verene zarar verici değişiklikler olarak kabul edilebilir. Bunlar dışındaki hallerde ise alt kira ilişkisinin kiraya verene zarar verici bir değişikliğe yol açıp açmadığının tespitinde dürüstlük kuralı çerçevesinde yorum yapılmalıdır.

Zarar verici değişikliğe kiraya veren tarafından rıza gösterilmesi durumunda ise asıl kira sözleşmesinin bu doğrultuda değiştirildiği kabul edilmelidir<sup>245</sup>. Ancak kiraya verenin rıza gösterdiği münhasır husus dışında kalan esaslı hususlar açısından yine asıl kira sözleşmesine aykırılık, zarar verici değişiklik kapsamında değerlendirilecektir.

Zarar verici değişikliğin alt kira sözleşmesinin caiz olmasını engellemesi için bunun sözleşme hükümlerinden anlaşılabilir olması yeterlidir. Alt kiracının kiralananı kullanmaya başlaması ve bu kullanımın alt kira sözleşmesi çerçevesinde asıl kira sözleşmesine esaslı bir aykırılık teşkil edecek nitelikte olması aranmaz.

---

<sup>243</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.324. Emeklilerin yaşadığı bir taşınmazda kiralanan daireyi kalabalık bir aileye alt kiraya vermek, alt kiracının, asıl kiracının akisne kiralanda umuma açık bir aktivite gerçekleştirilmesi vb. örnekler verilebilir.

<sup>244</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.325. Örneğin kiraya verenin ünlü bir ekolojist olması ve alt kiranın çevreyi kirletecek bir faaliyet gerçekleştirecek bir şirket ile yapılması ya da kiralananın kiraya veren ile zıt siyasi görüşü temsil eden bir siyasi partinin temsilcisine alt kiraya verilmesi durumunda olduğu gibi. Kiraya verenin kiracı olarak kabul etmediği kişi ile de m.262’deki sebepler olmasa dahi alt kira sözleşmesi yapılamaz. Aksi halde kiraya veren MK. m.2’ye dayanabilir.

<sup>245</sup> Kahveci, **a.g.e.**, s. 32.

## **b. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Yazılı Rızasının Aranması**

TBK. m. 322/f. 1 hükmü adi kira sözleşmelerinde yalnızca zarar verici değişikliğe sebep olma koşulunu alt kira ilişkisine bir engel olarak belirtmiş, aynı maddenin ikinci fıkrası ise, İBK. m. 262'den farklı olarak ve konut ve çatılı işyerleri açısından alt kira sözleşmesinin yapılabilmesini kiraya veren yazılı rızasına bağlamıştır. Hükmün ilk fıkrasında alt kira ilişkisinin kural olarak tüm kira sözleşme tipleri açısından mümkün olduğunu belirttikten sonra ikinci fıkrada konut ve çatılı işyerleri açısından alt kira ilişkisinin kurulabilmesini, kiraya verenin rıza vermekten kaçınabileceği halleri sınırlamaksızın, kiraya verenin rızasına bağlamak iki sözleşme tipi arasında denge kurmak açısından yerinde olmamıştır. İsviçre Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin alt kiraya karşı çıkabileceği ve sınırlı sayıda belirtilen hallerde baktığımızda Türk Borçlar Kanunu açısından da bu hallerin vuku bulması durumunda, özellikle de alt kiranın kiraya veren açısından önemli sakıncalar doğuracağı hallerde, kiraya verenden alt kiraya katlanmasını beklemek dürüstlük kuralına aykırı olacağından bu durum « zarar verici değişiklik » kapsamında incelenmelidir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında da kiraya verenin rıza vermek zorunda kalacağı hallerin belirlenmesi açısından dürüstlük kuralı kıstası genel bir çözüm olabileceksin de, TBK'da da İBK'da olduğu gibi bir özel hüküm olarak sınırlayıcı düzenlemeler getirilmesinin uygulamada faydalı olacağı kanaatindeyiz. Aksi takdirde dürüstlük kuralına aykırılık seviyesine varmasa dahi kiraya verenin keyfi nedenlerle rızayı vermediği durumlara rastlamak mümkün olabilir.

Kiraya veren açısından zarar verici değişikliğe yol açmama koşulu konut ve çatılı işyeri kiralarında alt kiranın kiraya verenin rızasına bağlanması karşısında bir hüküm ifade etmeyecektir. Zira kendisi için zarar verici bir değişiklik söz konusu olsa dahi çeşitli nedenlerle kiraya verenin alt kiraya rıza gösterdiği durumlar olabilir. Ayrıca kiraya verenin zarar verici değişiklik olmasa dahi rıza göstermeme hakkı vardır. Örneğin, kiraya veren kiralananın asıl kira sözleşmesinden farklı bir şekilde kullanılmasına ya da alt kiranın süresinin asıl sözleşmenin süresinden uzun olarak belirlenmesine rıza gösterebilir. Bu durumda kiraya veren ile kiracı arasındaki

asıl sözleşmenin ilgili hükümlerinin de alt kira sözleşmesi hükümleri ile değiştirildiğini kabul etmek gerekir.

Kiralananın bir aile konutu olması durumunda eşlerin her ikisi de kiraya verenden alt kira için rıza göstermesini ayrı ayrı istemelidirler<sup>246</sup>. Kanun, kiraya verenin rızaya ilişkin talebe hangi süre içinde cevap vermesi gerektiğini düzenlememiştir. İsviçre doktrinde sözleşmede de buna ilişkin bir hüküm olmaması halinde konutlar açısından iki hafta, işyerleri açısından da dört haftalık bir sürenin yeterli olacağı kabul edilmektedir<sup>247</sup>.

Kiraya verenin, kiracının alt kira sözleşmesi yapma talebine cevap vermemesi halinde, doktrinde kiracının herhangi bir itiraz gelmemesine dayanarak bunu bir rıza olarak düşünmesinin haklı olduğu görüşü hakimdir<sup>248</sup>. Ayrıca kendisinin rızası istenmese dahi kiraya veren alt kira ilişkisinden haberdar olduğu halde buna karşı çıkmaması durumunda zımni rızası olduğu kabul edilir<sup>249</sup>.

Üzerinde durulması gereken bir diğer husus da rızanın ne zaman alınacağıdır. Doktrinde rızanın mutlaka alt kira ilişkisinin kurulmasından önce alınması gerektiği ifade edilmektedir<sup>250</sup>. Henüz rıza alınmadan önce alt kira sözleşmesi yapılması durumunda kiraya verenin bunu bir sözleşme ihlali olarak görerek sözleşmeyi olağan fesih yoluyla sona erdirmesinin mümkün olduğunu savunan yazarlar vardır<sup>251</sup>. Asıl kira sözleşmesinde alt kiraya rıza verildiğine ilişkin genel bir hükmün yeterli olmadığı, her somut ilişkide rızanın tekrar alınması gerektiğini söylemek, rızanın amacı göz önüne alındığında isabetli olur. Bununla ilgili olarak, sözleşmede alt kira ilişkisini yasaklayan ibarenin kullanım hakkının devrinin de kapsadığı kabul edilmektedir<sup>252</sup>.

---

<sup>246</sup> Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 301.SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.321.

<sup>247</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.321. Kiraya verenin, alt kiranın olası sakıncalarını değerlendirebilmek için ek bilgiler istemesi ve buna bağlı olarak düşünmek için ek süre talep etmesi de mümkündür.

<sup>248</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.325. Lachat, **a.g.e.**, s.571.

<sup>249</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.325.

<sup>250</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.326.

<sup>251</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.326.

<sup>252</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 493; Tandoğan, **Özel**, s. 156.

Kiraya verenin alt kiraya haklı bir sebep göstermeksizin ya da gösterdiği sebebin haklılığı tartışılabilir olduğu halde rıza göstermemesi durumunda kiracı, risklerini üstlenerek alt kira ilişkisini kurabilir ya da kiraya verenin reddinin haksız olduğu iddiasıyla dava açarak hakimden rıza vermesini talep edebilir. Burada ölçü dürüstlük kuralı olacaktır.

GKHK. m. 12'de kiraya verenin vereceği rıza açısından bir şekil öngörülmediği halde TBK. m. 322/f. 2 açıkça kiraya verenin yazılı rızasını aramaktadır<sup>253</sup>.

### **c. Kiraya Veren, Kiracı ve Alt Kiracı Arasındaki İlişkiler**

Kiraya veren ile kiracı arasındaki asıl kira sözleşmesi ve alt kiraya veren ile alt kiracı arasındaki alt kira sözleşmesi birbirlerinden bağımsız iki ayrı kira sözleşmesidir ve bu iki sözleşmeye de kira sözleşmesine ilişkin tüm hükümler uygulanır. İki sözleşmede de tarafların birbirlerine karşı olan hak ve borçları kira sözleşmesinden kaynaklanan hak ve borçlardır. Bu bağlamda alt kira sözleşmesinde alt kiraya veren, kiraya verenin sahip olduğu tüm sözleşmeyi sona erdirmeye imkanlarına da sahiptir<sup>254</sup>. Bu durumda alt kiraya veren ile alt kiracı arasındaki ilişki olağan bir kira ilişkisi olduğundan ve ayrıca bir özellik arz etmediğinden çalışmamızda incelenmeyecektir. Ancak belirtmek gerekir ki alt kiraya veren, aralarındaki sözleşme uyarınca alt kiracıya kiralananı teslim etmekle yükümlüdür, asıl kiraya verene karşı kendi sahip olduğu hakları alt kiracıya devretmekle yetinemez<sup>255</sup>. Kiralananın aile konutu olması durumunda da yine asıl kira sözleşmesinde olduğu gibi sözleşmenin kurulması ve feshedilmesi alt kiraya veren ve eşinin rızası ile mümkün olacaktır<sup>256</sup>. Alt kiraya verenin, sözleşmeyi sona erdirmeye amacıyla alt kiracıya fesih bildiriminde bulunması durumunda da bildirimini alt kiracı ve eşine ayrı ayrı yapmalıdır. Burada önem arz eden husus, aralarında sözleşmesel ilişki bulunmayan kiraya veren ile alt kiracı arasında TBK. m. 322 anlamında var

---

<sup>253</sup> Karş.: Gümüç, **Kira**, s. 221. Yazar maddenin m. 323/f. 1 ile uyumlu olması açısından rızanın yazılı olmasının arandığını, esasında bunun bir ispat şekli olduğunu ileri sürmektedir.

<sup>254</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.328.

<sup>255</sup> Becker, **a.g.e.**, s. 289.

<sup>256</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.328.



olan ilişkidir. İki sözleşmeye de taraf olan asıl sözleşmenin kiracısının bu ikisine karşı konumu da incelenmelidir.

TBK. m. 322/f. 3'e göre: "*Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir* ».

İBK. m. 262/f. 3 düzenlemesi de genel itibariyle paralel bir düzenlemedir. Hükme göre kiracı, alt kiracının kiralananı asıl sözleşmede belirlenen kullanım hakkına uygun kullanacağını kiraya verene garanti etmektedir. Kiraya veren ile alt kiracı arasında sözleşmesel bir ilişki mevcut olmasa<sup>257</sup> da kanunun açık hükmü gereği alt kiracının kiraya verene karşı kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcu, kiraya verenin de alt kiracıya karşı kullanabileceği birtakım hakları vardır. Kiraya verenin bu şekilde alt kiracıya doğrudan başvurabilmesi doktrinde, sözleşmenin nisbiliği ilkesine getirilen bir istisna olarak değerlendirilmektedir<sup>258</sup>. Buna göre kiraya veren kural olarak asıl kira sözleşmesinin karşı tarafı olan kiracıya karşı sahip olduğu kiralananın sözleşmeye uygun şekilde kullanılmasını talep etme hakkını doğrudan alt kiracıya karşı da ileri sürebilecektir<sup>259</sup>. Kiraya verenin kiracıyı aracı kılmaksızın doğrudan alt kiracıya başvurması tam üçüncü kişi yararına sözleşme gibi değerlendirildiği söylenebilir. Bu anlamda kiralananın sözleşmeye uygun kullanımı borcu açısından kiracı ile kiraya veren alt kiracıya karşı müteselsil alacaklı konumundadırlar<sup>260</sup>. Bununla birlikte diğer taraftan bakıldığında da yine kiralananın asıl sözleşmeye uygun kullanılmasından kiracı ile alt kiracı, kiraya verene karşı müteselsilen sorumludurlar<sup>261</sup>. Zira kiracı alt kira sözleşmesini kurarken olası tüm rizikolar kendisine ait olacak şekilde hareket etmektedir ve bu kapsamda yalnızca alt

---

<sup>257</sup> Alt kira ilişkisinde alt kiracı ile kiraya veren arasında herhangi bir hukuki ilişki yoktur. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin rızası da üç taraflı bir hukuki ilişki yaratmaz. Bkz: Lachat, **Commentaire Romand**, s. 1777-1778.

<sup>258</sup> Kahveci, **a.g.e.**, s. 82.

<sup>259</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, 1777-1778; Bu talep hakkı mülkiyet hakkından kaynaklanmaz, kiraya verenin menfaatlerini korumaya yönelik tanınmış, Borçlar Hukukuna dayanan bir talep hakkıdır. Bkz: Becker, **a.g.e.**, s. 290.

<sup>260</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 487; Haluk Tandoğan, **Üçüncü Şahsın Zararının Tazmini**, Ankara, AÜHF Yayınları, 1963, s. 120.

<sup>261</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 158.

kiracının seçiminde özen göstermeden değil, kiralananın özenle kullanılması açısından da kusursuz olarak sorumludur<sup>262</sup>. TBK. m. 322/f. 3'te yer alan « kiralananın kiracıya tanınandan başka biçimde kullanılması » ifadesi, bu hükmün yalnızca kiralananın sözleşmede belirtilen tahsis amacına aykırı kullanılması durumunda mı uygulama alanı bulacağı sorusunu akla getirebilir. Burada söz konusu ifadeyi geniş anlamak ve TBK. m. 316 anlamında kiralananın özenle ve sözleşmeye uygun kullanımı borcu kapsamına giren her halin bu çerçevede değerlendirilmesi gerektiği düşüncesindeyiz.

Kiracı da kanuni sınırlar dahilinde ya da kiraya verenin rızasıyla alt kira ilişkisi kurmakla kiraya verene karşı kendi sorumluluğuna ek özel bir sorumluluk altına girmektedir, zira bu ilişkiyi kurmakla alt kiracının da kiralananı asıl kira sözleşmesine uygun olarak kullanacağını taahhüt etmektedir<sup>263</sup>. Kiraya veren ile alt kiracı arasında sözleşmesel bir ilişki olmaması sebebiyle alt kira ilişkisi çerçevesinde, alt kiracı kiracının ifa yardımcısı konumundadır<sup>264</sup>. Kiracının bu durumdaki sorumluluğu TBK. m.116 anlamında ifa yardımcısının davranışlarından dolayı kusursuz sorumluluk halidir<sup>265</sup>.

TBK. m. 116'ya göre bir borcun ifasına yardımcı olarak katılan kişinin bu borcun ifası sırasında, borç ilişkisinden doğan hakkın kullanılmasının veya yararlanılmasının kendisine bırakıldığı kişinin de hakkın kullanılması esnasında alacaklıya verdikleri zarardan borçlu, kusuru aranmaksızın sorumlu olur. Burada amaç yardımcı kişi kullanarak borcun ifa alanını genişleten borçlunun, bunun rizikolarına da katlanmasını sağlamaktır<sup>266</sup>. Kira sözleşmesi açısından da kiracı ile birlikte yaşayan aile üyeleri, onunla birlikte yaşayan diğer kişiler ve alt kira

---

<sup>262</sup> Becker, **a.g.e.**, s. 290.

<sup>263</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.327. Kiracının alt kira ilişkisi kurmasının onun kiraya veren ile sözleşmesel bağlantısını ve sorumluluklarını ortadan kaldırmayacağına ilişkin olarak bkz.: Yarg. 6.HD. E. 2002/8847 K. 2002/10449 T. 26.09.2002 (Ruhi, **a.g.e.**, s. 591-592).

<sup>264</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.329.

<sup>265</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.327. Kiracı ancak alt kiracının yerinde olsaydı kendisinin de öyle davranacağını ve bu şekilde davranmakta da kusurlu olmayacağını ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir.

<sup>266</sup> Serozan, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm III: İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme**, İstanbul, Filiz Kirabevi, 2009, s. 236-237 ; Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, Cilt I, s. 461.

ilişkisinin varlığı halinde alt kiracı, kiracının ifa yardımcısıdır<sup>267</sup>. Doktrinde, bir ayrıma giderek ; borcun ifasına yardımcı olan kişiyi ifa yardımcısı, borç ilişkisinden doğan hakkın kullanılmasının kendisine bırakıldığı kişiyi de kullanma yardımcısı olarak nitelendiren bir görüş de mevcuttur<sup>268</sup>. Bu anlamda alt kiracı da kullanma yardımcısı konumundadır. Bununla birlikte kiracının sözleşme ve kanundan kaynaklanan, kiralananı özenle ve sözleşmeye uygun kullanma borcu da ifa edilecek bir borçtur ve alt kiracının burada da ifa yardımcısı sıfatını haiz olduğu da söylenebilir. Ancak bu esnada verilen zarar bir edimin ifası ya da hazırlık işlemleri esnasında değil, bir hakkın kullanımının bir kişiye bırakılması sonucu bu hakkın kullanılması esnasındaki davranışlar sonucunda ortaya çıkacaktır<sup>269</sup>. Ancak neticede TBK. m. 116 yalnızca edim yükümlülükleri açısından değil davranış yükümlülüklerinin ifasında da uygulama alanı bulacağı için bu ayrımın pratik bir önemi olmadığı sonucuna varılabilir. Bu durumda kiracı, kendisi alt kiracının yerinde olsaydı o davranıştan sorumlu tutulabilecek idiyse alt kiracının davranışından dolayı sorumlu tutulabilir<sup>270</sup>.

Alt kira sözleşmesinde kira bedelinin belirlenmesi hususunda asıl sözleşmeye tamamen bağlı kalınıp kalınmaması gerekliliği sorunu doktrinde tartışmalıdır. İsviçre doktrinine göre alt kiraya verenin kiralanda çeşitli yenilik ve yatırımlar yapması durumunda, asıl sözleşmedeki kira bedelini aşırı şekilde geçmemek kaydıyla %20-%30 civarında bir farklılığı kabul etmek gerekir<sup>271</sup>. Yine aynı şekilde asıl kira sözleşmesinde yapılan kira bedelindeki artışın alt kira sözleşmesini nasıl etkileyeceği sorunu akla gelebilir. Bu durumda asıl kira sözleşmesindeki artışın alt kira sözleşmesini etkilemesinin ancak bu durumun alt kira sözleşmesinde kararlaştırılmış olmasına bağlı olduğu düşüncesindeyiz<sup>272</sup>.

---

<sup>267</sup> Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, Cilt I, s. 464; Zarife Şenocak, **Borçlunun İfa Yardımcılarından Dolayı Sorumluluğu**, Ankara, Dayınlarlı Hukuk Yayınları, 1995, s. 114.

<sup>268</sup> Şenocak, **a.g.e.**, s. 127.

<sup>269</sup> Şenocak, **a.g.e.**, s. 128.

<sup>270</sup> Becker, **a.g.e.**, s. 290. Aynı durum kullanım hakkının devri açısından da geçerlidir.

<sup>271</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.322-323, 328. Aksi yönde bkz.: Lachat, **a.g.e.**, s.569.

<sup>272</sup> Aynı yönde bkz: Kahveci, **a.g.e.**, s. 105. Buna göre sözleşmede kararlaştırıldığı takdirde alt kiraya veren, asıl kira sözleşmesindeki artış alt kiraya verene yansıtacaktır.

Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda alt kira sözleşmesi de kendiliğinden sona ermez. Bu durumda malik ise istihkak davası açabilir ya da artık fuzuli şağil konumunda olan alt kiracıdan tazminat talep eder veya kiralananı iade etme borcunu yerine getirmeyerek sözleşme ihlalinde bulunan kiracının sorumluluğuna gidebilir<sup>273</sup>.

#### **d. Kiraya Veren, Kiracı ve Kullanım Hakkını Devralan Üçüncü Kişi Arasındaki İlişkiler**

Kiraya veren ile kullanım hakkını devralan arasındaki ilişkinin belirlenmesi açısından kullanım hakkının devrinin hukuki niteliği önem taşımaktadır. Borçlar Kanunu döneminde kiranın devrinin hukuki niteliği açısından doktrindeki tartışmaya ve bunun kaynağına değinilmişti. O dönemdeki kiranın devrinin sözleşmenin devri niteliğinde olduğunu ileri süren görüşe<sup>274</sup> göre kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm hak ve borçları kiranın devri ile alt kiracıya geçmekte, devirden sonra kiracının kira sözleşmesiyle herhangi bir ilişkisi kalmamaktadır. Yine bu görüşe göre kiraya veren, devralana karşı sözleşmeden kaynaklanan yenilik doğuran haklarını kullanabilecek ve sözleşmeyi sona erdirdiği durumda kiralananın iadesini doğrudan devralandan talep edebilecektir<sup>275</sup>.

Diğer bir görüşe göre ise kullanım hakkının devrinin hukuki niteliği alacağın temlikidir<sup>276</sup>. TBK. m. 322 ile de kiranın devri yerine kullanım hakkının devri ifadesi kullanılarak bu görüş doğrulanmıştır. Borçlar Kanunu'nun yürürlüğü döneminde kiranın devrini alacağın temliki olarak kabul eden görüş açısından dahi "kiranın devri" ifadesi bir karışıklığa yol açmakta, bu sefer de devredilenin yalnızca kullanım hakkı mı olduğu yoksa kira sözleşmesinden kiracı lehine doğan tüm alacakların mı devredildiği tartışması ortaya çıkmaktaydı<sup>277</sup>. Artık kanunda açıkça kullanım

---

<sup>273</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s. 1777-1778.

<sup>274</sup> Cansel, **a.g.e.**, s. 124.

<sup>275</sup> Kahveci, **a.g.e.**, s. 205; Arıkan, **a.g.e.**, s. 53; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 266.

<sup>276</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 488; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 556; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 155; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 266; Becker, **a.g.e.**, s. 288.

<sup>277</sup> Baskın görüş yalnızca kullanım hakkının devredildiği yönündedir. Bkz: Tandoğan, **a.g.e.**, s. 159; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 555; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 489. Aksi yönde bkz: Yazman, **a.g.e.**, s. 28-29; Fikret Eren/Veyssel Başpınar, **Toprak Hukuku**, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2007, s. 231.

hakkının devrinden bahsedilmesi neticesinde bu tartışmanın da açıklığa kavuşturulduğu söylenebilir.

Kiracı ile devralan arasındaki kullanım hakkının devri bir alacağın temlik niteliğinde olduğundan kullanım hakkının bırakılmasının ivazlı mı ivazsız mı gerçekleştiği önem taşımaktadır. Alacağın ivazsız olarak temlik edilmesi durumunda TBK. m. 191/f. 2 uyarınca kiracı devralana karşı alacağın varlığı ve borçlunun ödeme gücünden sorumlu değildir. Alacağın temlikinin ivazlı olması durumunda ise TBK. m. 191/f. 1 uyarınca kiracının garanti yükümlülüğü söz konusu olacak ve kiracı alacağın varlığını ve borçlunun ödeme gücünü garanti etmiş olacaktır. Bu durumda kiralananı kullanma alacağını devralan, bu alacağını kiraya verenden elde edemezse kiracıya başvurabilecek ve uğradığı zararın tazminini talep edebilecektir.

Asıl kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiralananın iadesi gündeme gelecek, devralan üçüncü kişi kiralananı iade edecektir. Devralan kişi kiralananı kiracıya iade etmekle yükümlüdür, kiraya verene iade etmesi gerekmez. Kiraya veren de iade talebini devralan kişiye değil, sözleşmenin tarafı olan kiracıya yöneltecektir.

#### **e. Alt Kira İlişkisinin ve Kullanım Hakkının Devrinin Caiz Olmaması Durumunda Kiraya Veren Hakları**

Alt kira ilişkisinin caiz olmadığı durumları adi kira sözleşmelerinde kiraya verene zarar verici değişikliğe sebep olması, konut ve çatılı işyeri kiralari açısından ise kiraya verenin rızası olmaksızın alt kira sözleşmesinin yapılması olarak ifade etmiştik. Bu bağlamda caiz olmayan alt kira sözleşmeleri ve kullanım hakkı devirleri açısından, kiraya verenin başvurabileceği imkanları incelemek gerekir.

İlk olarak adi kira sözleşmelerinde alt kira ilişkisinin caiz olmaması açısından çeşitli ihtimaller düşünülebilir. Bunlardan ilki kiracı ile kiraya veren arasındaki sözleşmede alt kira ya da kullanım hakkının devrine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamasıdır. Bu durumda ancak alt kira ya da kullanım hakkının devrinin zarar verici değişikliğe yol açması halinde kiraya veren, TBK. m. 316 uyarınca kira sözleşmesini feshedebilecektir. Ancak TBK. m. 322/f. 1 emredici bir hüküm olmadığından tarafların, alt kira ilişkisini veya kullanım hakkının devrini sözleşmeye

bir hüküm koymak suretiyle yasaklamaları da mümkündür. Bu durumda da zarar verici bir değişikliğe sebep olup olmadığına bakılmaksızın alt kira sözleşmesi ya da kullanım hakkının devri kiracı açısından sözleşmeye aykırı davranış teşkil edecektir<sup>278</sup>. Bunun yaptırımı da yine TBK. m. 316 uyarınca sözleşmenin feshedilmesidir<sup>279</sup>. Sözleşme ile böyle bir yasak getirilmesi halinde ancak kiraya verenin açık muvafakati olması halinde üçüncü kişiler ile bu ilişkiler kurulabilecektir<sup>280</sup>. Son bir ihtimal olarak sözleşmede açıkça yasaklanmamakla birlikte alt kira ilişkisi kurulması ya da kullanım hakkının devri her somut durumda kiraya verenin iznine tabi kılınmış olabilir. Bu durumda ise artık kanun hükmünün aksinin taraflarca kararlaştırılması söz konusu değildir ve rıza verilmemesi, alt kiranın en baştan sözleşmeye koyulan bir hüküm ile yasaklanmasından farklılık arz eder. Dolayısıyla yasağa aykırı davranışın otomatikman sözleşmenin ihlaline yol açtığı ve doğrudan TBK. m. 316'ya dayanılacağı söylenemez. Zira bu durumda kiraya verenin izin vermekten kaçınması dürüstlük kuralı çerçevesinde değerlendirilmelidir. Bu durumda kiraya verenin rıza vermekten kaçınması ancak haklı gerekçelerle mümkün olmalıdır<sup>281</sup>. Ancak doktrinde henüz rıza alınmadan önce alt kira sözleşmesi yapılması durumunda kiraya verenin bunu bir sözleşme ihlali olarak görerek sözleşmeyi olağan fesih yoluyla sona erdirmesinin mümkün olduğunu savunan yazarlar vardır<sup>282</sup>.

Tüm bu ihtimaller çerçevesinde kiraya veren alt kira ilişkisinin caiz olmaması durumunda sözleşmeyi sona erdirmeye yoluna gitmeyip kiracının sözleşmeye aykırı davranışı sebebiyle tazminat talebinde de bulunabilir<sup>283</sup>.

Alt kira ilişkisinde alt kiracının, kiracının ifa yardımcısı sayıldığını belirtmiştik. Ancak unutulmamalıdır ki kural olarak bu durum alt kira ilişkisinin caiz olduğu durumlar açısından geçerlidir. Zira TBK. m. 116'ya göre borçlunun, ifa yardımcısının verdiği zarardan sorumlu tutulabilmesi için borcun ifasında ya da

---

<sup>278</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 491.

<sup>279</sup> Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 287-288.

<sup>280</sup> Becker, **a.g.e.**, s. 289.

<sup>281</sup> Becker, **a.g.e.**, s. 289. Zira kanunen tanınmış bir hakkı sınırlandıran sözleşme hükümleri dar yorumlanmalıdır.

<sup>282</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.326.

<sup>283</sup> Kahveci, **a.g.e.**, s. 57.

hakkın kullanılmasında yardımcı kişinin kullanılması caiz olmalı, borca aykırılık teşkil etmemelidir. Yardımcı kişinin kullanılması borca aykırılık teşkil ediyorsa borçlu, bu borca aykırılık sonucunda verdiği zararlardan TBK. m. 112 uyarınca sorumlu olacaktır<sup>284</sup>. Alt kira sözleşmesi açısından da sözleşmenin kurulması, bir başka ifadeyle kiralananın kullanımının alt kiracıya bırakılması herhangi bir nedenle caiz değilse kiracı, alt kira sözleşmesi yapması nedeniyle ortaya çıkan zararlardan TBK. m. 112'ye göre sorumlu tutulabilir. Sonrasında yardımcı kişinin verdiği zararlardan ise TBK. m. 116 uyarınca kusursuz olarak sorumludur<sup>285</sup>.

Borçlar Kanunu'nun yürürlük döneminde de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerden olan m. 259'da kiralananın serbestçe alt kiraya verilebileceği öngörülmüş olduğu halde, 6570 sayılı Kanun'un 12. Maddesinde konut ve çatılı işyerleri açısından alt kira ilişkisinin kurulabilmesi için kiraya verenin muvafakati aranmıştır. Kiraya verenin onayı olmaksızın kiralananın alt kiraya verilmesi durumunda da GKHK. m. 12/f. 3'te açıkça ihtara gerek olmaksızın tahliye davası açılabileceği belirtilmiş olsa da, kiraya verenin öncelikle kiracıya ihtarda bulunarak süre vermesi gerektiği kabul edilmekteydi<sup>286</sup>. Zira bu tür bir aykırılık doğrudan kanun hükmüne aykırılık olarak değil, sözleşmede taraflarca ayrıca kararlaştırılan, alt kira ya da devre ilişkin yasak getiren hükme aykırılık olarak görülmekte ve BK. m. 256 kapsamında değerlendirilmekteydi<sup>287</sup>.

Hem adi kira sözleşmelerinde hem de konut ve çatılı işyeri kiralarında alt kira ilişkisinin caiz olarak kurulmaması durumunda kiracı ile alt kiracı arasındaki bu ilişki kiraya verene karşı ileri sürülemeyeceği için alt kiracı kiraya veren açısından fuzuli şağil konumundadır<sup>288</sup>. Bu durumda Borçlar Kanunu'nun yürürlüğü döneminde

---

<sup>284</sup> Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, Cilt I, s. 466; Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012, s. 251; Haluk Tandoğan, **Türk Mes'uliyet Hukuku**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010, s. 441.

<sup>285</sup> Mehmet Serkan Ergüne, **Olumsuz Zarar**, İstanbul, Beta, 2008, s. 131. İfa yardımcısının karşı tarafın güvenini ihlal eden davranışından dolayı borçlu kusursuz olarak sorumludur. Ancak borç kendisi tarafından yerine getirilseydi de meydana gelen zarardan sorumlu tutulamayacak ise sorumluktan kurtulur. Ayrıntılı bilgi için bkz.: s. 131 vd. Yardımcı şahsın kusurunun bulunması gerekip gerekmediğine ilişkin tartışmalar için bkz.: Tandoğan, **Mes'uliyet**, s. 443 vd.

<sup>286</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 177.

<sup>287</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 178.

<sup>288</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 163; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 492; Kahveci, **a.g.e.**, s. 154.

kiraya veren m. 256 uyarınca kiracıya ihtar göndererek sözleşmeye aykırı davranışına son vermesini yani alt kiracıyı kiralananan çıkarmasını talep etmeliydi. İhtar ile birlikte verilen süre içinde kiracı alt kira ilişkisini sona erdirmezse sözleşmeyi aynı madde uyarınca sona erdirip kiralananın iadesini ve alt kira nedeniyle zarara uğradıysa bu zararının tazminini talep edebilirdi<sup>289</sup>. Kiracının süre dahilinde sözleşmeye aykırı bu davranışına son vermesi durumunda sözleşmeyi sona erdirmesi artık mümkün değildi. Bunun dışında konut ve çatılı işyeri kiralalarında GKHK m. 12/f. 3'te açıkça kiraya verenin rızası olmadan alt kira ilişkisi kurulması ya da kullanım hakkının devredilmesi durumunda doğrudan ve ihtar gerekmeksizin fuzuli şağil konumunda olan kişilere dava açılabilirdi öngörülmekteydi. Bu maddede doğrudan alt kiracıya ve kullanım hakkını devralana dava açılması imkanı tanınması nedeniyle BK. m. 256 uyarınca sözleşmenin sona erdirilmesinden sonra kural olarak kiracıya yöneltilmesi gereken iade talebinin fuzuli şağil konumunda olan alt kiracı ya da kullanım hakkını devralana karşı da yöneltilebileceği kabul edilmekteydi. Ancak TBK. m. 322'de böyle bir imkan tanınmamış, kiraya verenin alt kiracıya başvurma hakkı yalnızca alt kira ilişkisinin caiz olduğu durumlarda alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanması durumuna hasredilmiştir. Bu durumda tüm kira sözleşmeleri açısından alt kira ilişkisinin caiz olmaması durumunda kiracıdan uygun bir süre dahilinde bu sözleşmeye aykırılık halini gidermesi istenecek, gidermediği takdirde de TBK. m. 316 uyarınca asıl kira sözleşmesine son verilebilecektir.

Kiraya veren aynı zamanda kiralananın maliki ise fuzuli şağil konumunda olan alt kiracıya istihkak davası da açabilir. İstihkak davası ya da zilyetliğin korunması davalarına<sup>290</sup> başvurulması durumunda kiraya veren, kiralananın kendisine değil, kiracıya iadesini talep edecektir. Bu hallerde kötü niyetli haksız zilyet konumunda olan alt kiracıdan ecrimisil tazminatı istenebilecektir<sup>291</sup>.

---

<sup>289</sup> Kiraya veren dilerse sözleşmeyi sona erdirmeyip, borcun ifasını ve zararının tazminini de talep edebilir. Bkz : Kahveci, **a.g.e.**, s. 156.

<sup>290</sup> Dava dışı bir yol olarak 3091 sayılı Kanun uyarınca zilyetliğin idari yoldan korunması da talep edilebilir.

<sup>291</sup> Yargıtay ecrimisil tazminatını bu durumda, alt kiracının kiralananı kullandığı süre boyunca ödediği kira bedeli olarak nitelendirmektedir.



## f. Alt Kiracının Kiralananı Sözleşmeye Aykırı Kullanması Durumunda Kiraya Veren Hakları

Alt kira ilişkisinin caiz olarak kurulduğu durumlarda alt kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı davranışı onun kiraya verene karşı sorumluluğunu doğurur. Bu durumda TBK. m. 322/f. 3 uyarınca kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya karşı da ileri sürebilecektir. Alt kiracıyı kiralananı sözleşmeye uygun kullanmaya zorlamak için, kiraya veren kiracıya da alt kiracıya da başvurma hakkına sahiptir<sup>292</sup>. Doğrudan alt kiracıya başvurması halinde, gerektiğinde sözleşmeyi özen borcuna aykırılık sebebiyle sona erdirebilmek ya da tazminat talep edebilmek için kiracıyı da durumdan haberdar etmelidir<sup>293</sup>. Aynı şekilde kiraya veren hakimden de, alt kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı kullanmasını engellemesini talep edebilir<sup>294</sup>.

Kiracı önceden de ifade edildiği gibi kendisinin ifa yardımcısı konumunda olan alt kiracının fiillerinden TBK. m. 116 uyarınca kusursuz olarak sorumludur<sup>295</sup>. Bu noktada İsviçre doktrininde<sup>296</sup> de isabetle ifade edildiği gibi kiracının, kiraya verene karşı yalnızca alt kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanmaması halinde sorumlu tutulması oldukça kısıtlayıcı olmuştur. Hükmün, sözleşmenin sona ermesi sonucunda kiralananın iadesini de kapsayacak şekilde tüm sözleşmeye aykırılık hallerine ilişkin olduğunun kabulü isabetli olur<sup>297</sup>.

TBK. m. 322/f. 1 açıkça alt kiracının sözleşmeye aykırı davranışının tespitinde asıl kira sözleşmesinin esas alınacağı ifade edilmiştir. Zira alt kiracı kiralananı kiracıya asıl sözleşme ile tanınandan farklı biçimde kullanamaz, bir diğer ifadeyle alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesine aykırı olamaz<sup>298</sup>. Doktrinde iki

---

<sup>292</sup> Buna göre dilerse kiracısına, dilerse de alt kiracıya başvurarak zararının tazminini talep edebilir.

<sup>293</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.327. Lachat, **a.g.e.**, s.579.

<sup>294</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.32. Ancak bu yol, oldukça az başvurulan bir yoldur. Sözleşmeyi feshetme hakları varken dava açarak hakimden bunu talep etmek çok pratik değildir.

<sup>295</sup> Aynı yönde bkz: Lachat, **Commentaire Romand**, s. 1777-1778.

<sup>296</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, 1777-1778.

<sup>297</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, 1777-1778.

<sup>298</sup> Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 301.

sözleşmenin mutlaka örtüşmesi gereken unsurlarının kapsam ve süre olduğunun kabul edildiğini belirtmiştik.

Kiracının ifa yardımcısı olarak alt kiracının sözleşmeye aykırı davranışlarından dolayı kiracının TBK. m. 116'ya göre sorumlu tutulabilmesi için alt kira ilişkisinin caiz olması gerektiğini de ifade etmiştik. Bunun dışında sorumluluğun doğabilmesi için yardımcı kişinin, borçlunun borcuna aykırı davranışıyla zarara neden olması gerekir<sup>299</sup>. Yani kiracı, alt kiracının verdiği her türlü zarardan değil, kendisi açısından borca aykırılık teşkil edecek eylemler neticesinde oluşan zararlardan sorumludur<sup>300</sup>. Dolayısıyla yardımcı şahıs, ifası kendisine bırakılan işin görülmesi esnasında bir zarara neden olmuş olmalıdır, işin görülmesi vesilesiyle verilen zararlar bu kapsamda değildir<sup>301</sup>. Alt kira ilişkisinde olduğu gibi borçluya ait hakkın kullanılmasının yardımcı kişiye bırakılmasında da bu kişinin verdiği zarar, ancak borçlu açısından borca aykırılık teşkil etmesi halinde borçlu TBK. m. 116'ya göre sorumlu olacaktır. Buna göre örneğin alt kiracının kiralananı sözleşmedeki tahsis amacına aykırı kullanması durumunda TBK. m. 116 anlamında sorumluluk doğacak iken, alt kiracının kiraya veren ile kavga etmesi bu hükme göre sorumluluk doğurmaz<sup>302</sup>.

Alt kiracının, kiralananı özenle ve sözleşmeye uygun kullanması TBK. m. 316 kapsamında düşünülmesi gereken bir borçtur. Buna göre çalışmamızın ilgili bölümünde yer alan açıklamalar alt kira sözleşmesi açısından da geçerlidir. Alt kiracı kiralananı özenle, sözleşmedeki tahsis amacına ve sözleşmeye uygun olarak kullanmalı, komşulara saygı göstermelidir.

Kiracı, alt kiracının kiralananı asıl kira sözleşmesine uygun kullanımının garantörüdür ve sözleşmeye aykırı kullanım halinde kiraya veren sözleşmeyi TBK. m. 316'ya göre feshedebilir ve uğradığı zararın tazminini talep edebilir<sup>303</sup>.

---

<sup>299</sup> Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, Cilt I, s. 466.

<sup>300</sup> Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, Cilt I, s. 467.

<sup>301</sup> Şenocak, **a.g.e.**, s. 172 vd.; Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, Cilt I, s. 467; Tandoğan, **Mes'uliyet Hukuku**, s. 441 vd.

<sup>302</sup> Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, Cilt I, s. 469.

<sup>303</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s. 1777-1778; Tandoğan, **Zararın Tazmini**, s. 120. Alt kiracının kiralananı açıktan açığa fena kullanması halinde fesih için ihtara gerek yoktur.

Kiralananın sözleşmeye uygun kullanılmasına aykırılık dışındaki hallerde, asıl kira sözleşmesinin ihlali alt kiracının davranışlarından kaynaklansa dahi kiraya veren her zaman kiracıya başvuracaktır<sup>304</sup>. Yani kural olarak ilk kiracıya karşı harekete geçilmelidir<sup>305</sup>. Kiracının, kendisine verilen süre içinde durumu düzeltmemesi durumunda kiraya veren sözleşmeyi feshedebilir ve tazminat talep edebilir<sup>306</sup>.

Kiracının sözleşmeye aykırı herhangi bir davranışı sebebiyle kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesi durumunda bu fesih alt kiracı açısından da hüküm doğuracaktır<sup>307</sup>. Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan daha farklı ya da kapsamlı kullanamayacağına göre, kiracının kullanım hakkının sona ermesi ile alt kiracının kullanım hakkı da sona erecektir<sup>308</sup>. Bunula bağlantılı olarak, alt kira sözleşmesinin zaman içinde değişmesi ile kiraya veren açısından bir fesih nedeni ortaya çıkması durumunda kiraya veren asıl sözleşmeyi TBK. m. 316'ya göre feshederek alt kiracıyı kiralananından tahliye edebilir<sup>309</sup>.

Alt kiracının sözleşmeye aykırı davranışı halinde kiraya verenin doğrudan doğruya alt kiracıdan zararının tazminini isteyip isteyemeyeceği hususu tartışmalıdır<sup>310</sup>. Kiraya verenin, kiralananın sözleşmeye uygun kullanılmasını doğrudan talep edebilmesine ilişkin kanun hükmü karşısında, hükmün, buna aykırılığın yaptırımı olarak tazminat telebini de içerdiğini söylemek isabetli olacaktır<sup>311</sup>. Ancak kiraya veren her halukarda zararının tazminini kiracıdan talep edebilir. Kiraya veren ile kiracı arasında sorumluluğu kaldıran ya da sınırlandıran anlaşmaların alt kiracı tarafından ileri sürülememesi gerekir<sup>312</sup>.

---

<sup>304</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.327.

<sup>305</sup> Tandoğan, **Zararın Tazmini**, s. 120-121.

<sup>306</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.327.

<sup>307</sup> Burada alt kira sözleşmesinin de kendiliğinden sona ermediği, ancak kiraya verenin alt kiracıyı kiralananından tahliye etme hakkı doğduğunu söylemenin daha isabetli olduğunu düşünüyoruz.

<sup>308</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 479.

<sup>309</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.326. Bunu anlayabilmek için kiraya veren, düzenli olarak alt kira ilişkisine ilişkin olarak kiracıdan bilgi talep edebilir. Kiracı da bu bilgiyi vermekle yükümlüdür.

<sup>310</sup> Tandoğan, **Zararın Tazmini**, s. 121.

<sup>311</sup> Üçüncü kişi yararına sözleşme hükmünün (TBK. m. 129) de kıyasen uygulanması düşünülebilir.

<sup>312</sup> Tandoğan, **Zararın Tazmini**, s. 122. Zira alt kiracı asıl kira sözleşmesinin tarafı değildir.

## **g. Asıl Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Alt Kira İlişkisine Etkisi**

Asıl kira sözleşmesi ile alt kira sözleşmesi birbirlerinden bağımsız sözleşmeler olduğu için asıl sözleşmenin sona ermesi, alt kira sözleşmesinin de kendiliğinden sona ermesini gerektirmez<sup>313</sup>. Ancak bu durumda kiracının alt kira sözleşmesindeki borcu açısından subjektif imkansızlık doğar<sup>314</sup> ve borç sona erer. Uygulamada da Yargıtay asıl kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra kiralananın iadesine karar verilmesi ile alt kira sözleşmesinin de sona erdiğini kabul etmektedir<sup>315</sup>. Kiraya veren ile kiracı, kendi aralarındaki sözleşmenin devam etmesini istedikleri halde yalnızca alt kiracıyı kiralananandan tahliye etmek amacıyla asıl kira sözleşmesini sona erdirirlerse bu durumda somut olayın şartlarına göre muvazaa ya da hakkın kötüye kullanılmasından bahsedilir<sup>316</sup>.

Kiralananın el değiştirmesi halinde ise TBK. m. 310 uyarınca yasal sözleşme devri gündeme gelecek, yeni malik asıl kira sözleşmesinin tarafı olacaktır. Bu durumda kural olarak alt kira sözleşmesi etkilenmez<sup>317</sup>. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK. m. 351'de düzenlenen yeni malikin gereksinimi nedeniyle tahliyenin şartları varsa yeni malik asıl sözleşmeyi sona erdirebilir ve kiralananın iadesini talep edebilir. Bu noktada konut ve çatılı işyeri kiralaları açısından yeni malikin alt kira ilişkisine rıza göstermemesi durumunda yine kiracı açısından subjektif imkansızlık söz konusu olacak ve borç sona erecektir. Kiracının kiralananın mülkiyetini iktisap etmesi durumunda ise asıl kira sözleşmesi açısından alacaklı ve

---

<sup>313</sup> Aksi yönde Yarg. 16. HD. 2.5.2002 tarihli karar.

<sup>314</sup> Yücer, **a.g.m.**, s. 813; Kahveci, **a.g.e.**, s. 149.

<sup>315</sup> Kiraya veren ile kiracı arasındaki kira ilişkisinin herhangi bir şekilde sona ermesi durumunda alt kiracının da kiracılığının sona erdiğine ilişkin olarak bkz.: Yarg. 6. HD., E. 2001/1738, K. 2001/1973, T. 12.3.2001, Yarg. 13. HD., E. 1988/6606, K. 1989/2095, T. 28.3.1989, (**Kazancı**), Yarg. 6.HD. E. 2001/1891 K. 2001/2051 T. 13.03.2001 (Ruhi, s. 592-593).; Yücer, s. 814; Kahveci, s. 146. Zira alt kira sözleşmesi süre ve kullanım hakkının kapsamı açısından asıl sözleşmeye bağlıdır.

<sup>316</sup> Yücer, **a.g.m.**, s. 813-814; Kahveci, **a.g.e.**, s. 145-146; Yazman, s. 18. Kiraya verenin yalnızca alt kira ilişkisini sona erdirmek amacıyla asıl sözleşmede yaptığı değişiklikler de bu açıdan değerlendirilmelidir.

<sup>317</sup> Bu durum malik ile kiraya verenin aynı kişi olması halinde söz konusu olabileceği gibi kiraya veren ile malik sıfatlarının farklı kişilere ait olması halinde de kiralananı devralanın sözleşmenin tarafı olacağı kabulü gerekir. Bkz.: Burak Özen, « Kira Konusunun Devri », **MÜHF-Hukuk Araştırma Dergisi**, C. 16, S.1-2, 2010, s. 153.

borçlu sıfatları birleşeceğinden asıl sözleşme sona erecek ve alt kira sözleşmesi de artık “alt” kira sözleşmesi değil, kira sözleşmesi olarak devam edecektir.

Alt kira ilişkisinin herhangi bir nedenle sona ermesi durumunda alt kiracının kiralananı iade borcu doğar. Bu noktada incelenmesi gereken husus, alt kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirmemesi durumunda kiraya verenin doğrudan alt kiracıya başvurup başvuramayacağıdır. TBK. m. 322/f. 3’te alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olacağı ve bu durumda kiraya verenin, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabileceği düzenlenmiştir. Hükmün lafzından çıkan sonuç, kiraya verenin, yalnızca sözleşmeye aykırı davranışı halinde alt kiracıya doğrudan başvurabileceğidir. Bir görüşe<sup>318</sup> göre kiralananın iadesi, kiralananın sözleşmeye uygun kullanımından daha önemli olduğundan bu durumda kiraya veren, evleviyetle alt kiracıdan bunu talep edebilir. Bir diğer görüş<sup>319</sup> ise kiraya veren ile alt kiracının aralarında sözleşmesel bir ilişki olmamasından yola çıkarak kiraya verenin sözleşmesel bir iade talebinde bulunamayacağını ileri sürmektedir. Ancak kiraya verenin malik olması durumunda istihkak davası açarak iadeyi talep etmesi mümkündür. Fikrimizce kiralananın iadesi talebi açısından sözleşmenin hangi nedenle sona erdiği önem arz etmektedir. Zira TBK. m. 322/f. 3’te açıkça « kiracıya tanınandan başka biçimde kullanma » halinde kiraya verenin kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabileceği düzenlenmiştir. Buna göre TBK. m. 316 uyarınca kiraya verenin özenle kullanma talebini yönelteceği kişi zaten alt kiracı olduğundan, bu borca aykırılık sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmesi durumunda da kiralananın iadesi talebi alt kiracıya yöneltilebilir. Dolayısıyla bu hükme göre kiralananın iadesi sözleşmeye uygun kullanım talebi kapsamında düşünülmeli, onun doğal bir uzantısı olarak görülmelidir. Bu durumda üzerinde düşünülmesi gereken bir başka husus da kiraya verene kiralananın kullanımına ilişkin olarak alt kiracıya doğrudan talep hakkı tanınması karşısında, bu kullanım hakkının özenle kullanıma aykırılıktan başka bir nedenle sona ermesi durumunda da kiralananın iadesinin doğrudan talep hakkı

---

<sup>318</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 159; Yazman, **a.g.m.**, s. 25.

<sup>319</sup> Kahveci, **a.g.e.**, s. 153.

dahilinde olup olmadığıdır. Buna olumsuz cevap vermek gerektiğini düşünüyoruz. Buna göre özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırılık dışında bir nedenle sözleşmenin fesih bildirimi ya da dava yoluyla sona erdirilmesi durumunda kiralananın iadesi kiracıdan talep edilmelidir. Talep kime yöneltilirse yöneltilsin, asıl sözleşmenin sona ermesi durumunda alt kiracı kiralananı iade etmezse fuzuli şağil konumuna düşecektir.

## C. Kiraya Veren Rızası Olmaksızın Kira İlişkisinin Devri

### 1. Genel Olarak

818 sayılı Borçlar Kanunu'nda genel hükümler çerçevesinde sözleşmenin devri ve bunun kira hukukundaki yansıması olan kira ilişkisinin devri düzenlenmemiştir. Bununla birlikte 6570 sayılı Kanun GKHK. m. 12'de, kira mukavelesinin devrinden açıkça bahsedilmiş ve bu müessese kiranın devrinden farklı olarak öngörülmüştü. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ise m. 205'te genel olarak sözleşme devrini, m. 323'te<sup>320</sup> de kira ilişkisinin devrini düzenlemektedir. TBK. m. 323'e göre: *“Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermektan kaçınamaz (1). Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur (2). İşyeri kiralalarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur (3) ».*

TBK. m.323'te düzenlenen kira ilişkisinin devri mehzaz kanun İBK. m.263'te yalnızca işyerleri açısından<sup>321</sup> öngörülmüştür. TBK. m.323'te ise kira ilişkisinin

---

<sup>320</sup> Ancak bu noktada ifade edilmesi gereken önemli husus, 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a eklenen 3653 sayılı Kanun m. 53 ile değiştirilmiş Geçici Madde 2 uyarınca kiracısı Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olan işyeri kiralalarında TBK. m. 323'ün uygulanması 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle ertelenmiştir. Bu durumda sözleşme serbestisi gereğince tarafların arasındaki sözleşme hükümleri, sözleşmede hüküm olmayan hallerde de mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır.

<sup>321</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.583. 1990 yılındaki düzenlemede m. 263, ticari (işyeri) kira ilişkisinin devri olarak düzenlenmişti.

devri, tüm sözleşmeler açısından kiraya verenin yazılı rızasına<sup>322</sup> bağlanmış, ancak sadece işyerleri açısından İBK. m. 263'e paralel olarak kiraya verenin haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmayacağı düzenlenmiştir. İBK'da yalnızca işyerleri açısından bu hüküm getirilmiş olsa da doktrinde ticari faaliteyetin devri ile ilgili olmayan sözleşmeler açısından da İBK. m.263'ün uygulama alanı bulacağı kabul edilmektedir<sup>323</sup>.

Kira ilişkisinin devri, kira sözleşmesinin kiracı tarafının değişmesini ifade eder. Bilindiği üzere alt kira ilişkisi ve kiralananın kullanım hakkının devri, kira sözleşmesinin taraflarında herhangi bir değişiklik meydana getirmez. Halbuki kira ilişkisinin devri bir iradi sözleşme devri niteliğinde olup, sözleşmede kiracı taraf olma sıfatının bir üçüncü kişiye devredilmesini sağlar. Gerçekten de kiracı bu şekilde, herhangi bir tazminat ödemeksizin belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunu veya belirsiz süreli sözleşmelerde fesih bildirim sürelerini beklemeksizin kira ilişkisinden ayrılma imkanına sahip olur.

Kira ilişkisinin devrinin hukuki niteliği, 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde sözleşmenin devrinin de düzenlenmemiş olması nedeniyle oldukça tartışmalıydı. TBK. m. 323'te kiranın devri düzenlenmesine rağmen bu devrin şartları açıkça belirtilmediğinden bu noktada TBK. m. 205 hükmü dikkate alınacaktır. Bu nedenle kira ilişkisinin devri açısından genel hüküm niteliğindeki TBK. m. 205 ile getirilen sözleşmenin devri kurumu ile TBK. m. 323 hükmünü birlikte değerlendirmek ve aralarındaki ilişkiyi incelemek gerekir. Zira kira ilişkisinin devrinin, sözleşmenin devrinin özel bir görünümü olarak karşımıza çıktığı söylenebilir.

TBK. m. 323, kira ilişkisinin devrini kiraya verenin yazılı rızasına bağlamaktadır<sup>324</sup>. Hükümden de açıkça anlaşıldığı gibi m. 323, yalnızca kiracı tarafın değiştiği sözleşme devirlerine ilişkindir. Kiraya verenin ise sözleşme ilişkisinden

---

<sup>322</sup> Rızanın yazılı olması geçerlilik şartıdır.

<sup>323</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.583. Tarafların kendi aralarında, konut ya da diğer taşınmazlara ilişkin kira sözleşmeleri açısından da kira ilişkisinin devri konusunda anlaşmaları mümkündür. Ayrıca boşanma halinde de hakim, aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini taraflardan birine devredebilir.

<sup>324</sup> Rıza kiracıya ulaşmak üzere kiraya verenin irade beyanıyla verilir, üçüncü kişinin yaptığı ödemelerin kabulü zımni rıza olarak kabul edilemez. Bkz.: Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 269.

çıkması ancak TBK. m. 205'e göre mümkün olabilir. TBK. m. 323'e göre kiracı, kira sözleşmesinden ayrılmak istediğinde kiraya verenin yazılı rızasını almalıdır. Rıza, devralan tarafından değil, mutlaka kiracı tarafından alınmalıdır. Bu rızanın hukuki niteliği ve devre etkisi önem arz etmektedir. Bu bölümde ilgili hükümlerin değerlendirilmesinden sonra, kiraya verenin rızanın alınmaması ya da geçersiz olması durumunda bunun kira ilişkisinin devrine ve konumuz kapsamında kiraya veren ile kiracı arasında mevcut bulunan kira sözleşmesine etkisi incelenecektir.

## 2. Sözleşmenin Devrine Genel Bakış

Sözleşmenin devrine ilişkin genel hüküm olan TBK. m. 205 düzenlemesi şu şekildedir: *“Sözleşmenin devri, sözleşmeyi devralan ile devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılan ve devreden bu sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte bütün hak ve borçlarını devralana geçiren bir anlaşmadır (1). Sözleşmeyi devralan ile devreden arasında yapılan ve sözleşmede kalan diğer tarafça önceden verilen izne dayanan veya sonradan onaylanan anlaşma da, sözleşmenin devri hükümlerine tabidir (2). Sözleşmenin devrinin geçerliliği, devredilen sözleşmenin şekline bağlıdır (3). Kanundan doğan halefiyet hâlleri ile diğer özel hükümler saklıdır (4) ».*

TBK. m. 205'te düzenlenen, sözleşmenin iradi devridir<sup>325</sup>. Sözleşmenin devri müessesesi kanunda düzenlenmeden önce de sözleşmelerin devredilmesi söz konusu olmaktadır. Doktrinde bunu amaçlayan sözleşme de kanunda unsurlarının düzenlenmemiş olması nedeniyle atipik bir sözleşme olarak nitelendirilmekteydi<sup>326</sup>. Doktrinde sözleşmenin devrini, alacağın temliki ve borcun naklinin kombinasyonu olarak kabul eden ve kiraya verenin rızasını borcun nakline verilen rıza olarak gören bir görüş<sup>327</sup> olduğu gibi, baskın görüş bunun alacak ya da borç temlikinden öte, taraf sıfatının değişmesine yönelik bir sözleşmenin bütünüyle devri olduğu, bu sebeple

---

<sup>325</sup> Yalçın Tosun, “Sözleşmenin Devri”, **Bilgi Üniversitesi Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Tebliğler-Makaleler**, (der. Murat İnceoğlu), İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012, s. 169.

<sup>326</sup> Tosun, **a.g.m.**, s. 169. Hasan Ayrancı, **Sözleşmenin Yüklenilmesi (Devri)**, Ankara, Yekın Yayınları, 2003, s. 53-54.

<sup>327</sup> Cevdet Yavuz, **Türk İsviçre ve Fransız Medeni Hukuklarında Dolaylı Temsil**, İÜ Fakülteler Matbaası, İstanbul 1983, s. 258.



sözleşmeye bağlı yenilik doğuran hakları, fer'i hakları, def'i ve itirazları da kapsadığından bahisle birlik teorisini benimsemektedir<sup>328</sup>.

Sözleşmenin devri TBK. m. 205'te ise açıkça üç taraflı bir sözleşme ilişkisi<sup>329</sup> olarak düzenlenmiştir. Hükümden devir işleminin iki şekilde yapılabileceği anlaşılmaktadır. Buna göre devir sözleşmesi ; ilk fıkraya göre sözleşmeyi devralan, devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında daha baştan yapılacak üç taraflı bir sözleşme şeklinde ya da ikinci fıkra uyarınca devreden ile devralan arasında yapılacak devir taahhüdüne ilişkin anlaşmaya sözleşmenin diğer tarafının izin veya icazet vermesi ile kurulabilir<sup>330</sup>. İkinci ihtimalde sözleşmenin kurulma anı diğer tarafın izni ya da icazetinin verildiği andır<sup>331</sup>. Sözleşmede kalan tarafın rızası bu anlamda sözleşmenin kurucu unsurudur<sup>332</sup>. Hükümde bu izin ya da icazet açısından herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir<sup>333</sup>. Ancak üç taraflı devir anlaşmasının geçerliliği şekle bağlandığı için izin ve onayın da bu kapsamda düşünülmesi gerekir.

Sözleşmenin devri bir anlamda devralan, devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılmış, taraf sıfatını değiştirmeye yönelik bir tasarruf işlemi niteliğindedir<sup>334</sup>. Burada tasarruf işlemi sözleşmeyi devreden ve sözleşmede kalan taraf arasındadır, devralan açısından ise bir taahhüt işleminden söz edilmektedir<sup>335</sup>. Sözleşmenin devri ile devralan, devreden bu sözleşmeye taraf olma sıfatını ve bu sözleşmeden doğan tüm hak ve borçlarını devralır. Sözleşmenin devri bu anlamda bir halefiyet işlemi niteliği taşır<sup>336</sup>.

---

<sup>328</sup> Ayrancı, **a.g.e.**, s. 100,

<sup>329</sup> Borçlar Kanunu döneminde de hakim görüş bu yöndeydi. Bkz. Ayrancı, **a.g.e.**, s. 53, dn. 119'daki yazarlar.

<sup>330</sup> Haluk Nami Nomer, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstanbul, Beta Yayınları, 2012, s. 339.

<sup>331</sup> Tosun, **a.g.m.**, s. 171.

<sup>332</sup> Ayrancı, **a.g.e.**, s. 102. Devreden ile devralan arasında yapılan anlaşma bir icap olarak da nitelendirilebilir.

<sup>333</sup> Bu hususun tartışma yaratacağına ilişkin olarak bkz.: Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, C. II, s. 600.

<sup>334</sup> Gümüş, s. **Kira**, 225. Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, C. II, s. 599. Zira devir işlemi, devreden malvarlığının aktifi azalır.

<sup>335</sup> Ayrancı, **a.g.e.**, s. 67. Tasarruf işlemi kimin yaptığı doktrinde tartışmalıdır. Devreden kendi hukuki konumunda değişiklik yaptığından bahisle yalnızca onun açısından tasarruf işlemi olduğu yönünde bir görüş de mevcuttur.

<sup>336</sup> Ayrancı, **a.g.e.**, s. 56-57. Sözleşmede kalan taraf sanki en baştan itibaren devralan kişi ile sözleşme kurmuş gibidir.

Sözleşmenin devrinden bahsedebilmek için öncelikle sözleşmeye dayanan geçerli bir borç ilişkisi mevcut olmalıdır<sup>337</sup>. Sözleşmenin yüklenilebilmesi için taraflar borçlarını karşılıklı olarak ifa etmemiş veya sözleşme ilişkisi dönme ya da fesih yoluyla tasfiyeye yöneltilmemiş olmalıdır. Ayrıca henüz mevcut olmayan ancak ileride akdedilecek bir sözleşme açısından da devir sözleşmesi yapmak mümkün değildir. Bir diğer şart da söz konusu borç ilişkisinin devredilebilir nitelik taşımasıdır<sup>338</sup>. Sözleşmeler hukukunda devredilebilirlik kural olmakla birlikte edimlerin ifası için tarafların kişiliklerinin önem arz ettiği haller olabilir. Bu şekilde sözleşme şahsa bağlı alacak veya borçlar içeriyorsa devir söz konusu olmaz<sup>339</sup>. Taraflar sözleşmede de, sözleşme ilişkisinin devredilemeyeceğini kararlaştırabilirler.

Sözleşmenin devrinin üç tarafın aynı anda katılımı olmaksızın devreden ile devralan arasında yapılan anlaşmaya sözleşmede kalan tarafın önceden izin ya da sonradan onay vermesi ile gerçekleşmesi durumunda bu izin ve onay niteliğinde olan rızaların mahiyeti incelenmelidir. Sözleşmede kalan tarafın sözleşmenin devri işlemi henüz yapılmadan önce rızasını beyan etmesi durumunda, devreden ile devralan arasında yapılan anlaşma ile sözleşmenin devri gerçekleşir<sup>340</sup>. Taraflar sözleşmede, devreden ile devralan arasındaki anlaşmanın sözleşmede kalan tarafa ihbar edilmedikçe sözleşmenin devrinin gerçekleşmeyeceğini kararlaştırabilirler<sup>341</sup>. Bir taraf değişikliği söz konusu olduğundan sözleşmede kalan taraf, önceden devre prensip olarak izin verse dahi üçüncü kişinin şahsının kendisi tarafından kesin olarak onaylanmasını saklı tutabilir<sup>342</sup>. Önceden verilen rıza, sözleşmenin devri işleminin yapılmasına kadar serbestçe geri alınabilir<sup>343</sup>. Rızanın zımni olarak verilmesi de

---

<sup>337</sup> Tosun, **a.g.m.**, s. 170; Ayrancı, **a.g.e.**, s. 92.

<sup>338</sup> Tosun, **a.g.e.**, s. 170; Ayrancı, **a.g.e.**, s. 95.

<sup>339</sup> Tosun, **a.g.e.**, s. 170; Ayrancı, **a.g.e.**, s. 96; Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, Cilt II, s. 601. Borcun ifası yalnızca bazı özelliklere sahip kişiler tarafından mümkün ise borcu yüklenen taraf sözleşmeyi devredemez.

<sup>340</sup> Ayrancı, **a.g.e.**, s. 106; Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, Cilt II, s. 599. Sözleşme üç taraflı bir sözleşme olup, devreden açısından tasarruf işlemi, devralan bakımından da edindiği haklar ve borçlar bakımından sırasıyla kazandırıcı ve borçlandırıcı işlem niteliğindedir.

<sup>341</sup> Ayrancı, **a.g.e.**, s. 106. Diğer hallerde ihbarın yapılmaması devir işleminin geçerliliğini etkilemez.

<sup>342</sup> Ayrancı, **a.g.e.**, s.107-108. Sözleşmede kalan taraf sadece belli kişilerin sözleşmeyi devralabileceğine ya da başka hususlara ilişkin ek şartlar da getirebilir. Bu durumda geciktici şarta bağlı bir izin söz konusu olur.

<sup>343</sup> Ayrancı, **a.g.e.**, s. 108.

mümkündür. Sözleşmede kalan tarafın devre sonradan onay vermesi durumunda da onayın verilmesi ile devir sözleşmesi kurulmuş olur. Devre onay verilmemesi halinde ise sözleşmenin eksik yüklenilmesinden bahsedilmektedir<sup>344</sup>. Bu durumda sözleşmenin taraf sıfatı değişmez ve devralan konumundaki kişi rıza gerekmediği için, ancak sözleşmeden doğan alacaklara sahip olur<sup>345</sup>. Taraflar sözleşmede devralan ile devreden arasındaki sözleşme ile devir sözleşmesinin kurulacağını kararlaştırıp, ancak sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını doğurmasını sözleşmede kalan tarafın icazetine tabi kılabilirler. Bu durumda icazet sözleşmenin kurucu unsuru olmaktan çıkar ve sözleşme devri devreden ile devralanın bu hususta anlaştığı anda meydana gelir<sup>346</sup>.

Sözleşmenin devrine ilişkin sözleşmenin şekle tabi olup olmadığı tartışması TBK. m. 205'te açıkça devredilen sözleşmenin şekline tabi kılınması ile son bulmuştur<sup>347</sup>. Maddenin son fıkrası ise halefiyeti düzenlenmekte, kanundan doğan halefiyet hallerine ve sözleşmenin kanuni devirlerine işaret edilmektedir<sup>348</sup>.

Sözleşmenin devri ile devir esnasında mevcut ve ileride doğacak yenilik doğuran haklar da devralana geçer<sup>349</sup>. Buna göre alacağa ilişkin yenilik doğuran haklar ve sözleşmeye ve sözleşmenin tarafı olmaya ilişkin dönme, fesih, iptal gibi yenilik doğuran haklar devralana geçecektir. Sözleşme ilişkisinden doğan def'i ve itiraz hakları için de aynı durum söz konusudur<sup>350</sup>. Devredeninin şahsından kaynaklanan def'iler de sözleşme ilişkisi ile ilgili olmaları kaydıyla devralana geçer<sup>351</sup>. Kural olarak kefalet, rehin gibi teminatlar da devirden sonra varlığını sürdürür. Ancak bunların devreden lehine bir üçüncü kişi tarafından verilmesi

---

<sup>344</sup> Ayrancı, **a.g.e.**, s. 110.

<sup>345</sup> Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, Cilt II, s. 599; Ayrancı, s. **a.g.e.**, 111.

<sup>346</sup> Ayrancı, s. **a.g.e.**, 156.

<sup>347</sup> Madde gerekçesinde sözleşmenin devrinin alacağın temlik ve borcun naklinden öte, taraflardan birinin hukuki konumunun bir bütün olarak devrinin söz konusu olduğundan bahisle devir konusu sözleşme ile aynı geçerlilik şekline tabi tutulduğu ifade edilmektedir. Doktrinde en azından adi yazılı şekil aranması gerektiği yönünde bir görüş de mevcuttur. Bkz. Tosun, **a.g.m.**, s. 171.

<sup>348</sup> Tosun, **a.g.m.**, s. 172.

<sup>349</sup> Ayrancı, **a.g.e.**, s. 131.

<sup>350</sup> Ayrancı, **a.g.e.**, s. 145. Ancak bu haklar, sözleşmenin devrinden önce de sözleşme açısından mevcut olmalıdır.

<sup>351</sup> Ayrancı, **a.g.e.**, s. 145-146.

halinde bunların devam etmesi, TBK. m. 198/f. 2'ye kıyasen üçüncü kişinin devir işlemine rıza göstermesi ile mümkün olur<sup>352</sup>.

### **3. Sözleşmenin Devrinin Özel Bir Görünümü Olarak Kira Sözleşmesinin Devri**

#### **a. Genel Olarak**

TBK. m. 323'te düzenlenen kira sözleşmesinin devri de genel sözleşme devri gibi 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda yer almayan bir hükümdü. Zira baskın görüşe göre BK. m. 259/f. 1'de yalnızca alt kira ve kiralananın kullanımının devri düzenlenmişti. Azınlıkta kalan bir görüş ise hükümdeki « ferağ » ifadesinden yola çıkarak kastedilenin sözleşme ilişkisinin devri olduğunu ileri sürüyordu. Bununla birlikte GKHK. m. 12 daha kapsamlı bir düzenleme getirerek alt kira, kullanım hakkının devri ve sözleşmenin devrini bir arada düzenlemişti. İBK. m. 263'te de kira sözleşmesinin devri yalnızca iş yeri kiralari açısından öngörülmüştür<sup>353</sup>. TBK. m. 323'e göre ise türü ne olursa tüm kira sözleşmeleri için uygulama alanı bulur. Hükümde kiraya verenin rızasına<sup>354</sup> bağlanan kira sözleşmesinin devrine verilecek rıza açısından kural olarak herhangi bir sınırlama getirilmemiş olmakla birlikte, yalnızca işyeri kiralalarında, haklı sebep<sup>355</sup> olmaksızın kiraya verenin bu rızayı vermekten kaçınamayacağı düzenlenmiştir.

TBK. m. 323 hükmü kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler arasında yer aldığı için konut ve çatılı işyeri kiralari da dahil olmak üzere her tür kira sözleşmesine uygulanır.

---

<sup>352</sup> Ayrancı, **a.g.e.**, s. 148.

<sup>353</sup> İsviçre Borçlar Kanunu'nda yalnızca iş yeri kiralari açısından bu düzenlemenin yapılmasının nedeni, yalnızca bu tür kiralarda devreden, stokta bulunan mallar ya da müşteri portföyü gibi korunmaya değer malvarlığı olması olduğu söylenmektedir. Konut kiralalarında ise böyle bir korunmaya değer menfaatin varlığından bahsedilemez.

<sup>354</sup> Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 225. Rızayı verecek olan kiraya verenin malik olması gerekmez.

<sup>355</sup> Devralan kişinin ödeme güçsüzlüğü en bilinen haklı sebeptir. Bkz.: Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 306; Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri", **TBB Dergisi**, S. 95, 2011, s. 111.

Kira ilişkisinin devri, yeni kiracının (devralanın) kiraya verenin rızasıyla, eski kiracının (devredenin) hak ve yükümlülüklerini devraldığı üç taraflı bir sözleşmedir<sup>356</sup>.

TBK. m. 323 de TBK. m. 205 gibi sözleşmenin tarafının değişmesine yönelik bir işlem olduğundan bir halefiyet işlemi niteliğindedir. Hükümde açıkça sözleşmenin kiracı tarafının değişmesi hali düzenlenmiştir. Buna göre kiraya veren tarafın değişmesine ancak TBK. m. 205 hükmü uygulanabilecektir.

Kira ilişkisinin devri sözleşmenin devrinin özel bir görünümü olsa da TBK. m. 323'te ; devreden, devralan ve kiraya verenden oluşan üç taraflı bir sözleşmeden değil, devralan ile devreden arasındaki devir sözleşmesine kiraya verenin onay vermesinden bahsedilmektedir. Ancak TBK. m. 205/f. 2'de de açıkça belirtildiği gibi sözleşmeyi devretme taahhüdüne sonradan verilen onay da sözleşmenin devri sonucunu doğurmaktadır<sup>357</sup>. Yine aynı şekilde kiraya veren tarafından önceden verilen izin de kira ilişkisinin devrini sağlar.

TBK. m. 19/f. 1 uyarınca kira sözleşmesinin üç taraflı anlaşma ile ya da izin veya onay suretiyle devredilmesi halinde yapılan anlaşmada teknik anlamda devir ifadesinin kullanılması şart değildir<sup>358</sup>.

TBK. m. 323'te kira ilişkisinin devrinin kiraya verenin rızasına bağlanması, devreden ile devralana arasında akdedilen ve bir borç sözleşmesi niteliğinde olan sözleşmeyi devralma taahhüdünün, verilecek bu rıza ile tasarruf işlemi niteliği kazanmasına yöneliktir<sup>359</sup>. Buna göre TBK. m. 205'te olduğu gibi burada da rızanın tamamlayıcı değil, kurucu bir olgu olduğunu söylemek gerekir<sup>360</sup>. Yani fikrimizce rıza, kiraya verenin kronolojik olarak sözleşmenin diğer iki tarafının irade beyanlarından daha sonraki bir zamanda verdiği irade beyanı niteliğindedir. Bu nedenle devreden ile devralan arasındaki devir sözleşmesinin, sözleşmede kalan

---

<sup>356</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.583.

<sup>357</sup> Bu rızanın basit bir onay değil, yenilik doğuran hakkın kullanımı olduğu yönünde bkz.: Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 225.

<sup>358</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 104.

<sup>359</sup> Gümüş, **Kira**, s. 225.

<sup>360</sup> Gümüş, **Kira**, s. 225. Yazar, rızanın verilmesini kurucu yenilik doğuran bir irade beyanı olarak nitelendirmektedir.

tarafın vereceği rızaya kadarki süre içinde askıda geçersiz olduğu yönündeki görüşe<sup>361</sup> katılmıyoruz. Zira devreden ile devralan arasındaki sözleşme tasarruf sözleşmesi niteliğinde bir devir sözleşmesi değil, borç sözleşmesi niteliğindeki sözleşmeyi devralma taahhüdüdür ve bunun geçerliliği de kiraya verenin rızasına bağlı değildir. Devralan ile devreden arasındaki sözleşmeye kiraya veren tarafından sonradan onay verilmesiyle iki taraflı anlaşmanın üç taraflı anlaşmaya dönüştüğünü ileri süren bir görüş de mevcuttur<sup>362</sup>. Sözleşmenin devri borcun naklinden daha öte bir hukuki durum yaratacağı yani yalnızca tek ya da birden çok borcun değil sözleşmenin tamamıyla devrini sağlayacağı için devreden kiracı ile devralan arasındaki sözleşmenin borcun iç yüklenilmesi olarak nitelendirilmesini isabetli bulmuyoruz<sup>363</sup>.

TBK. m. 323'ün lafzından, rızayı kiracının alacağı anlaşılmaktadır<sup>364</sup>. Zira yeni kiracının bu noktada kiraya verenle herhangi bir hukuki bağı bulunmamaktadır. Bu talep herhangi bir şekilde tabi değildir, açık ya da zımni olarak verilebilir<sup>365</sup>. Hükümde verilecek rızanın hangi süre içinde kiracıya iletileceği düzenlenmemiştir. Ancak rızanın sözleşmenin kurucu unsuru olması nedeniyle bunu bir kabul beyanı olarak düşünmek gerektiğini ve bu durumda öneri ve kabule ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulacağını düşünüyoruz. Rızanın geri alınması da aynı şekilde kabul beyanının geri alınması gibi düşünülmelidir<sup>366</sup>.

TBK. m. 323 hükmü birden çok kiracının olduğu kira sözleşmesinde kiracılardan birinin sözleşmeden ayrılması ve yerine bir üçüncü kişinin girmesi halinde de uygulanır<sup>367</sup>.

Kira sözleşmesinin devrinin şekli açısından ise TBK. m. 205 ile m. 323 birlikte değerlendirildiğinde ortaya çıkan sonuç, kira sözleşmesi hangi şekilde

---

<sup>361</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 105.

<sup>362</sup> Aydemir, **a.g.e.**, s. 54.

<sup>363</sup> Aynı yönde bkz.: Lachat, **Commentaire Romand**, s. 1777-1778.

<sup>364</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s. 1778; Kahveci, **a.g.e.**, s. 496. Sözleşmeyi devralacak kişinin rızayı talep etme hakkı yoktur.

<sup>365</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.584. Zira uyumsuzluk halinde eski kiracı, kiraya verenden kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak onayını talep ettiğini ispat etmek durumundadır.

<sup>366</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 106.

<sup>367</sup> Gümüş, **Kira**, s. 228.

yapılmış ise devir sözleşmesinin de aynı şekilde yapılması ve fakat kural olarak şekle tabi olmayan kira sözleşmesi açısından iradi bir şekil öngörülmemiş olsa dahi TBK. m. 323 hükmü karşısında devir sözleşmesinin yazılı olarak yapılması gerekmektedir. Zira m. 323, m. 205'e göre özel hüküm niteliğindedir. Rıza açısından getirilen yazılılık şartının geçerlilik şartı mı ispat şartı mı tartışmasını da TBK. m. 12/f. 2<sup>368</sup> karşısında isabetli bulmuyoruz.

Kiraya veren kural olarak devre rıza göstermek yani devir sözleşmesini kurmak zorunda değildir. Hiçbir gerekçe göstermeksizin de rıza vermekten kaçınabilir<sup>369</sup>. Ancak işyeri kiralarında buna bir sınırlama getirilmiş ve kiraya verenin rıza vermekten kaçınmasının yalnızca haklı sebeplerin varlığı halinde mümkün olduğu hükme bağlanmıştır<sup>370</sup>.

Kiraya veren, devre ilişkin talebi aldıktan sonra devralana ilişkin gerekli bilgileri toplamak için gerekli zaman kendisine verilmelidir<sup>371</sup>. Bu cevap süresi, somut olayın ve şartlarının zorluğuna göre değişkenlik gösterir<sup>372</sup>. Eğer sözleşmede bir süre öngörülmüşse süre, devreden kiracının istenen bilgileri sağladığı günden itibaren işlemeye başlar<sup>373</sup>.

TBK. m. 323 emredici bir hükümdür, bu şekilde kanun koyucu tarafların menfaatleri arasında denge gözetmeye çalışmıştır<sup>374</sup>. Emredicilik gereği bu hükümdekiler dışında kira ilişkisinin devrini yasaklayan ya da haklı sebepler dışında devri sınırlandıran başka koşullar getiren sözleşme hükümleri geçersizdir. Bununla birlikte taraflar sözleşme ile “haklı sebep” kavramının tanımını yapıp nelerin haklı

---

<sup>368</sup> TBK. m. 12/f.2'ye göre: “*Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz* ».

<sup>369</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 108. Zira devir halinde sözleşmenin karşı tarafı değişeceğinden, kimse sözleşme ilişkisi içinde bulunduğu kişinin değişmesine rıza göstermeye zorlanamaz.

<sup>370</sup> Haklı sebep somut olayın şartlarına göre dürüstlük kuralı çerçevesinde değerlendirilir. Bkz.: Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 225.

<sup>371</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.585. Taleple birlikte kendisine iletilen bilgilere ek olarak başka bilgilere de ulaşmak isteyebilir.

<sup>372</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.585.

<sup>373</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.585, dn.126.

<sup>374</sup> Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 224-225. Kiracının lehine olacak şekilde düzenleme yapılarak, iki yıldan az süreyle müteselsilen sorumlu olması kararlaştırılabilir. Lachat, **a.g.e.**, s.591; Kira ilişkisinin devrinin kiraya verenin yazılı rızasına bağlanması da tarafların sözleşme ile aksini kararlaştırabilecekleri bir hüküm değildir.

sebeup teşkil edeceğini öngörebilirler<sup>375</sup>. Aynı şekilde rızanın ne şekilde verilmesi gerektiği (kiraya verenin ne kadar süre içinde cevap vermesi gerektiği, cevabın yazılı şekilde verilmesi ve red cevabının gerekçelendirilmesi gerekliliği vb.) de taraflarca kararlaştırılabilir<sup>376</sup>.

## **b. İşyeri Kiralarında Rıza Verme Zorunluluğu**

TBK. m. 323/f. 1’de işyeri kiralari açısından kuralın sözleşmenin devrine rıza göstermek olduğu, istisnaen haklı sebeplerin varlığı halinde buna karşı çıkılabileceği düzenlenmiştir. Buna göre kanuni şartların mevcut olması durumunda kiraya veren işyeri kirasının devrine karşı çıkamaz<sup>377</sup>. Bu bağlamda İBK. m.263, kiraya verene, kira ilişkisini devralacak yeni kiracı ile sözleşme yapma yükümlülüğu yüklemektedir<sup>378</sup>.

İşyeri kiralarında rızanın verilmemesini haklı kılacak sebeplerin neler olduğu kanunda düzenlenmediği için dürüstlük kuralı çerçevesinde yorum yapmak gerekir<sup>379</sup>. Buna göre somut olayın şartlarına göre kiraya verenden rıza göstermesinin beklenip beklenmeyeceği tespit edilir<sup>380</sup>. Bununla birlikte doktrinde genel olarak kabul edilen haklı sebeplerden bazıları şunlardır<sup>381</sup> : devralacak kişinin kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanmayacağının veya kiralananın tahsis amacını kiraya verenin rızası hilafına değiştireceğinin belli olması, devralananın kira ilişkisini, sözleşmedeki şartlarla yürütecek ekonomik seviyede olmaması, kiracının good-will yaratamamış olması, kira ilişkisinin kiracının kişisel özellikleri veya iş dünyasındaki konumu nedeniyle kurulmuş olması, kiraya verenin şahsından, mesleki faaliyetlerinden veya hukuki konumundan dolayı devrin kendisi açısından olumsuz

---

<sup>375</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.591. Ancak bu belirleme, hükmün uygulama alanını ortadan kaldırmamalıdır.

<sup>376</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.591.

<sup>377</sup> Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 269. Bu kanundan doğan bir sözleşmeyi kurma borcudur. Aynı yönde bkz.: Lachat, **a.g.e.**, s.583.

<sup>378</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.583; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 225. İsviçre hukukunda işyeri kiralari açısından rıza verilmesi bir borç niteliğindedir.

<sup>379</sup> Gümüş, **Kira**, s. 230. Topuz/Canbolat, s. 109. Bu sebepler objektif ya da sübjektif nitelikte olabilir. Aydemir, s. 56. Haklı sebebin aranmasındaki amaç taraflar arasındaki menfaat dengesini gözetmektir.

<sup>380</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s. 1778. Bu sebeplerin kira sözleşmesi ile herhangi bir ilişkisi olmaması da mümkündür.

<sup>381</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 110-111.



sonuçlar doğuracak olması, devralacak kişi ile kiraya veren arasında anlaşmazlığı veya husumeti var olması<sup>382</sup>, devrin kiralananına zarar verecek olması, devralacak kişinin kötü şöhretli olması, yapılacak faaliyet için gerekli izne sahip olmaması, kiraya verenle rekabet riskinin olması veya devrin kötü niyetli birtakım sonuçlara ulaşmak amacıyla yapılması<sup>383</sup>. Ancak kiraya veren yalnızca kendisinin bu devirden fayda sağlamayacağını ileri sürerek devre rıza vermekten kaçınmaz<sup>384</sup>. Bazı yazarlara göre asıl kira sözleşmesinin süresinin sonuna yaklaşılması da bir haklı sebep oluştururken, bazıları da kira ilişkisinin devrinde kiraya verenin durumunun ağırlaşmadığı ve devralanın, devreden kiracı ile aynı durumda olacağı gerekçesiyle bu görüşe haklı olarak katılmamaktadırlar<sup>385</sup>.

Kiracının, devralacak kişi ile yaptığı sözleşme hakkında kiraya verene bilgi verme yükümlülüğü olup olmadığı ve şayet varsa bunun ihlalinin rızanın verilmemesi açısından haklı sebep teşkil edip etmeyeceği tartışmalıdır<sup>386</sup>. Bu hususta TBK. m. 323'te bir hüküm olmaması nedeniyle, alt kira ve kullanım hakkının devrini düzenleyen TBK. m. 322'nin mehzaz kanundaki karşılığı olan İBK. m. 262 hükmü ile paralellik kurulmak suretiyle, devreden kiracının devralacak üçüncü kişiyle arasında yaptığı sözleşme hakkında kirayı vereni bilgilendirmemesi bazı yazarlar tarafından rızanın verilmemesi açısından haklı sebep olarak kabul edilmektedir<sup>387</sup>. Fikrimizce kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşme zaten zorunlu olarak zamansal olarak aynı anda olmasa da üç tarafın katılımıyla kurulacağı için böyle bir tartışma yersizdir. Kaldı ki devreden kiracı ile devralan arasındaki devir taahhüdü bir alt sözleşme niteliğinde olmadığından asıl sözleşme ile içeriğinin farklı olması gibi bir durum da söz konusu değildir. Devir sözleşmesi, kiraya verenin de haberdar olmasını gerektirecek, kira sözleşmesinin içeriği ile ilgili olarak herhangi bir değişiklik getirmez, yalnızca sözleşmenin karşı tarafında değişiklik yaratır. Bu nedenle alt

---

<sup>382</sup> Gümüş, **Kira**, s. 230.

<sup>383</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s. 1778.

<sup>384</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 131.

<sup>385</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.587.

<sup>386</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 111 vd.

<sup>387</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 114. Yazarlara göre kiraya verenin haklı sebepler ile rıza vermekten kaçınabilmesi ancak kiracı ile devralan arasındaki sözleşmenin içeriğini bilmesi halinde mümkün olabilir.

sözleşmeden farklı olarak bilgi verme yükümlülüğünün burada uygulama alanı bulmayacağı görüşündeyiz. Ancak kiraya verenin devralanın şahsı, kimlik bilgileri, ticari itibarı, ekonomik durumu, işletmesi, bilançosu gibi bilgileri talep etmesi durumunda kiracının bu bilgileri vermemesi rızanın verilmemesi açısından haklı sebep teşkil edebilir<sup>388</sup>.

Kiraya veren, rıza vermeyi reddetmesi halinde red kararını gerekçelendirmelidir<sup>389</sup>.

Kiraya verenin rızaya ilişkin gerekçeli red kararına rağmen kira ilişkisinin devredilmesi durumunda; kiraya veren, TBK. m. 316'ya dayanarak sözleşmeyi süresinden önce feshedebilir<sup>390</sup>.

İşyeri kiralarda kiraya verenin devre rıza vermektan kaçınması halinde kiracı, kiraya verenin haklı bir sebep olmaksızın devirden kaçındığını ileri sürerek dava açabilir ve rızanın verilmemesinden doğan zararının tazminini talep edebilir<sup>391</sup>. Bu dava hakim görüşe göre rızanın verilmesine ilişkin irade beyanının sağlanmasına yönelik eda davasıdır<sup>392</sup>. Hakimin rıza vermemek için haklı sebep bulunmadığının tespitine ve rıza beyanında bulunmasına ilişkin kararı ile devir sözleşmesi kurulur ve devralan sözleşmenin tarafı haline gelir<sup>393</sup>. Hakim kiranın devrine yönelik rızayı verdiği halde kiraya veren devralana karşı kiralananı kullandırma borcunu ifa etmezse devralan, sözleşmeye aykırılık hükümlerine başvurabilir<sup>394</sup>.

### c. Kiraya Verenin Sözleşmenin Devrine Rıza Göstermemesi

Gerek işyeri kiralarda gerekse diğer kira sözleşmelerinde kiraya verenin sözleşmenin devrine rıza göstermemesi durumunda devir sözleşmesi irade beyanları

---

<sup>388</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 114.

<sup>389</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.587.

<sup>390</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.587-588. Bu durumda devreden kiracı, kiraya verene verdiği zarardan ötürü tazminat ödemekle yükümlüdür.

<sup>391</sup> Aydemir, **a.g.e.** s. 56. chat, s. 588. Hakim kararının kiraya vereni rızası yerine geçmesi halinde, rıza, kiraya verenin rızayı vermesi gerektiği gün verilmiş sayılır ve o günden itibaren hükümlerini doğurur.

<sup>392</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 117. Bu durumda hakim haklı sebep olmadığını tespit ederse kiraya verenin yerine geçerek irade beyanında bulunacaktır.

<sup>393</sup> Gümüş, **Kira**, s. 229. Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 226.

<sup>394</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 117.

tamamlanmadığından varlık kazanamaz<sup>395</sup>. Ancak kiracı ile devralan arasındaki devir taahhüdü, borç doğuran bir sözleşme olarak geçerliliğini korur. Buna göre kiracı kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı devralana kullandırmaya başlamışsa kiraya veren sözleşmeye aykırılık kapsamında sahip olduğu hakları kullanabilir<sup>396</sup>. Ancak kiraya veren rızasını sonradan beyan ederse, kira ilişkisinin devri o anda gerçekleşeceği ve hükümlerini geriye etkili olarak doğuracağı için önceki aykırılık giderilmiş olur<sup>397</sup>. Kiraya veren TBK. m. 316/f. 2 uyarınca sözleşmeyi sona erdirmeye ve TBK. m. 112'ye göre zararının tazminini talep etme hakkına sahiptir. Devralan kişiye karşı da zilyetlik ve varsa mülkiyet hakkından doğan haklarını kullanabilir.

İşyeri kiralalarında ise kiraya verenin haklı sebep olmaksızın devre rıza göstermemesi durumunda da kiracının TBK. m. 331 uyarınca sözleşmeyi önemli sebeple feshetmesi mümkün olduğu kabul edilmektedir<sup>398</sup>.

#### **d. Devrin Hüküm Ve Sonuçları**

TBK. m. 322/f. 2'ye göre kira ilişkisinin devri ile devralan üçüncü kişi, kiracının yerini alır ve onun sözleşmeden doğan tüm hak ve borçlarına sahip olur<sup>399</sup>. Devreden ise tüm haklarını kaybettiği gibi borçlarından da kurtulur. Sözleşmenin devri, yalnızca kiracı tarafın değişmesi sonucunu doğurduğundan sözleşmenin içeriğinde herhangi bir değişiklik meydana gelmez<sup>400</sup>. Kira bedeli ve kira sözleşmesinin süresi de devreden kiracı ile kiraya veren arasında anlaşıldığı gibi kalacaktır<sup>401</sup>. Kira ilişkisinin devrinin hangi andan itibaren hüküm doğuracağı hususunda görüş birliği yoktur. Bir görüş devrin, rızanın verilmesi ya da işyeri kiralalarında hakim bu rızanın verilmesine yönelik kararının kesinleşmesi ile

---

<sup>395</sup> Çatılı işyeri kiralaları açısından kiraya verenin rıza göstermemesinin bir yaptırımı yoktur. Bkz.: Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s.226.

<sup>396</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 115.

<sup>397</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 115.

<sup>398</sup> Gümüş, **Kira**, s. 230; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 226.

<sup>399</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s. 1778. Burada devralan ile kiraya veren arasında yeni bir kira sözleşmesi kurulmadığından devralan, kira sözleşmesine ilişkin herhangi bir değişiklik teklifinde bulunamaz.

<sup>400</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 118. Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, C.II, s. 602.

<sup>401</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.588-589. Halihazırdaki davalar açısından da aktif ve pasif temsil yetkisi devralana geçer.

geçmişe etkili olarak gerçekleştiğine ilişkindir<sup>402</sup>. Bu durumda sözleşmenin devri anında ödenmesinde temerrüde düşülmüş kira bedelleri açısından da devralan, borçlu konumunda olacaktır<sup>403</sup>. Devralan, devredenin yaptığı ve kiralananda ciddi bir değer artışı sağlayan yenileştirme çalışmalarına bağlı olarak da kiraya verenden alacaklı konumundadır. Bunun dışında devredenin yerine geçmesinden önce doğmuş olsa dahi devredenle aynı nedenlere dayanarak sözleşmeyi feshedebilmesi mümkündür<sup>404</sup>. Doktrinde kiracının şahsına bağlı hak ve borçların devralana geçmeyeceği görüşü mevcuttur<sup>405</sup>. Sözleşme ilişkisinde üçüncü kişi tarafından verilen teminatların devam etmesi ise TBK. m. 198/f. 2'nin kıyasen uygulanmasıyla ancak bu kişilerin devre yazılı olarak muvafakat etmelerine bağlıdır<sup>406</sup>.

Bir diğer görüşe<sup>407</sup> göre ise devir sözleşmesi ileriye etkili sonuç doğurur ve devralan devir tarihinden itibaren hak ve borçlara sahip olurken, devredenin sorumluluğu da bu andan itibaren sona erer. Sözleşmenin devrinin yani taraf değişikliğinin ancak kiraya verenin devre rıza göstermesi anında gerçekleştiği

---

<sup>402</sup> Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, C.II, s. 603. Devirden önce sözleşme ihlal edilmiş ve tazminat borcu doğmuşsa devralan tazminat borçlusunun yerini almışsa bu borçtan sorumlu, tazminat alacaklısının yerini almışsa bu alacak hakkının sahibi olacaktır. Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 270. Devralan kiracının kira sözleşmesindeki yerini alır ve onun önceden mevcut olan hak ve borçlarına halef olur. Aynı yönde bkz.: Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 371. Bunun kabulü halinde devralan, devir işleminden önceki ödenememiş kira bedellerinden ve sözleşmeye aykırılık neticesinde ortaya çıkan zararlardan da sorumlu olur.

<sup>403</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.589.

<sup>404</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.589. Ancak devralan kiracının, ilk kira bedeline itiraz etmesi mümkün değildir, zira devir, yeni bir sözleşmenin doğması anlamına gelmez.

<sup>405</sup> Gümüş, **Kira**, s. 231.

<sup>406</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 119; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 371.

<sup>407</sup> Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 307; Gümüş, **Kira**, s. 231, dn. 717'de yer alan yazarlar; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 226. Yazarlar; müteselsil sorumluluğa ilişkin TBK. m. 323/f. 3'ün karşıt anlamından yola çıkarak, işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinde böyle bir müteselsil sorumluluk öngörülmemesi nedeniyle devreden kiracının sözleşmenin devri anından itibaren borçtan kurtulacağı, devir anına kadar olan borçlardan ise sorumluluğunun devam edeceği yani devrin ileriye etkili olarak hüküm doğurduğu sonucuna ulaşmaktadırlar. Ancak aynı hüküm tam tersi görüşü destekler şekilde de yorumlanabilir. Zira hüküm, işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinde devreden kiracının devir anında borçtan kurtulması ve devralanın geçmişe yönelik olarak borçlara sahip olmasına engel değildir. İşyeri kiralari açısından getirilen müteselsil sorumluluk ise devreden sözleşmenin devri anına kadar doğmuş olan borçlardan devralanla birlikte sorumlu olmasını ifade eder. Buna göre kural olarak devralan geçmişe yönelik olarak borçlardan sorumlu iken, işyeri kiralariında iki yıl süreyle devreden de onunla birlikte müteselsil sorumlu olur. Devrin ileriye etkili olacağı yönünde Bkz. : Özen, **Kira Konusunun Devri**, s. 175. Yazar burada her ne kadar kiraya konu olan taşınmazın el değiştirmesi neticesinde kiraya veren tarafın değişmesinden bahsetse de, sözleşmenin devri sonucunda yeni malikin, taşınmazı devraldığı andan önce doğmuş « kira bedellerinin ödenmesindeki temerrüde dayanarak sözleşmeyi feshedemeyeceğini ifade etmektedir.

şüphesizdir<sup>408</sup>. Ancak fikrimizce burada sözleşmenin bir bütün olarak devredilmesi söz konusu olduğu için, devir sözleşmesinin kurucu unsuru olan rıza beyanının verilmesiyle devir sözleşmesinin kurulduğu<sup>409</sup> ve fakat hükümlerini geçmişe etkili olarak doğuracağı kabul edilmelidir<sup>410</sup>.

Kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşmenin şekle aykırılık ya da diğer birtakım nedenlerle geçersiz olması durumunda devrin bundan nasıl etkileneceği sorunu ortaya çıkmaktadır<sup>411</sup>. Özellikle de devralan, bu geçersiz sözleşmeye dayanarak kiralanana kullanmaya başladıysa nasıl bir çözüm benimseneceği, doğuracağı hukuki sonuçlar açısından önemlidir. Kural olarak sözleşmenin devri, soyut bir hukuki işlemdir yani doğrudan devir sözleşmesini etkileyen bir geçersizlik ya da sakatlık hali mevcut değilse bu sözleşmenin altındaki hukuki sebebin geçersiz olması devir sözleşmesini etkilemez<sup>412</sup>. Ancak devir sözleşmesinin kendi bünyesinde geçersizlik ya da iptal sebepleri varsa sözleşmedeki taraf değişikliği hiç gerçekleşmemiş gibi olur<sup>413</sup>. Kiraya verenin rızasının yazılı olarak verilmesi gerekliliği kanun koyucu tarafından hukuk güvenliğini ve ispat kolaylığını sağlamak amacıyla getirilmiştir. Ancak yine de bazı hallerde kiraya verenin, rızanın yazılı olarak verilmemesine dayanması dürüstlük kuralına aykırı olabilir<sup>414</sup>. Özellikle şekle aykırılığın ileri sürülmesi açısından hakkın kötüye kullanılması sınırının burada da geçerli olduğunu kabul etmek gerekir. Örneğin kiraya veren devre yazılı olarak rıza göstermemiş olsa ve fakat devri bildiği halde ses çıkarmasa ya da birtakım başka davranışlarıyla bunu kabul ettiğini gösterse artık şekle aykırılığın ileri sürülmesi

---

<sup>408</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 118; Aydemir, **a.g.e.**, s. 55; SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 377.

<sup>409</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s.1778. Devreden kiracı ile kiraya veren karşılıklı hak ve yükümlülüklerinden rızanın kiracıya ulaşması anında kurtulurlar. Aksi yönde bkz.: Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 119. Yazarlar devralan ve kiracı arasındaki sözleşmenin kiraya verenin rızasına kadar askıda geçersiz olacağından hareketle, rızanın verilmesiyle sözleşmenin geçmişe etkili olarak geçerlilik kazanacağı ve taraf değişikliğinin devralan ile kiracı arasındaki sözleşmenin yapıldığı andan itibaren gerçekleşeceği görüşündedirler.

<sup>410</sup> Aynı yönde bkz.:Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 498.

<sup>411</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 119.

<sup>412</sup> Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, C.II, s. 601-602.

<sup>413</sup> Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, C.II, s. 602.

<sup>414</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.585.

açısından hakkın kötüye kullanımından bahsedilebilir<sup>415</sup>. Örneğin kira ilişkisinin devredildiğini öğrendikten sonra uzun bir süre ses çıkarmaksızın ödenen kira bedellerini kabul etmesi halinde durum böyledir<sup>416</sup>.

Kira ilişkisinin devriyle devreden kiracı, kiraya verene karşı sahip olduğu tüm hakları kaybeder. Kural olarak yükümlülüklerinden de aynı şekilde kurtulması gerekir ancak TBK. m. 323/f. 3'te devreden kiracı için bir zamansal sınırlama ile olmakla birlikte müteselsil sorumluluk öngörülmüştür. TBK. m. 323/f. 3 düzenlemesi şu şekildedir : « *İşyeri kiralarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur* ». Kaynak kanun İBK. m. 263/f. 4'te de paralel bir düzenleme mevcuttur. Hüküm müteselsil borçluluğun kanundan doğan bir şekline işaret etmektedir. Doktrinde bu müteselsil sorumluluğun kiraya verenin, haklı sebebin varlığı dışında kira ilişkisinin devrine rıza göstermek zorunda olmasının karşılığı olarak onu korumak amacıyla kanun koyucu tarafından getirildiği düşünülmektedir<sup>417</sup>.

İşyeri kiralarında devreden kiracının devralanla birlikte müteselsil sorumluluğu, sözleşmenin devredildiği yani taraf değişikliğinin gerçekleştiği andan itibaren başlar ve kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süre ile devam eder. Bu anlamda borcun devirden önce ya da sonra doğması fark etmez. Devirden önce doğan borçlar açısından sözleşmesel sorumluluğun kanun uyarınca devam ettirilmesi söz konusudur<sup>418</sup>. Devirden sonra doğan borçlar açısından ise devreden kiracı artık sözleşmeye taraf olmasa da devralanın borcundan dolayı kanun hükmü gereğince sorumlu kalmaya devam edecektir. Devreden kiracının sorumluluğu ödenmeyen kira bedellerini<sup>419</sup> ya da diğer sözleşmeye aykırılık hallerinden doğan zararları, hatta kiraya verenin sözleşmeyi haklı nedenle feshi sonucunda hükmolunan

---

<sup>415</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 120. Ancak kiraya verenin kira bedelini devralandan almayı kabul etmesi başlı başına devre onay verdiğini gösteren bir davranış olarak nitelendirilemez. Zira TBK. m. 83 uyarınca kiraya veren, bir üçüncü kişi tarafından ödenen kira bedelini kabul etmek zorundadır.

<sup>416</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.585. Bazı sözleşme türlerinde kiraya verenin belli bir süre dahilinde cevap vermemesi halinde rızası olduğunun varsayılacağına ilişkin hükümlerin geçerliliği de doktrinde tartışmalıdır.

<sup>417</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.590.

<sup>418</sup> Karş.: Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 123. Yazarlara göre burada devreden kiracının sözleşmesel sorumluluğunun yanı sıra kanundan doğan bir sorumluluğu vardır.

<sup>419</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.590.

tazminatı da kapsar<sup>420</sup>. Devralanın kiralanana zarar vermesi halinde kiralananın eski hale iadesi borcundan da sorumluluk müteselsildir.

Kira ilişkisinin iki yıldan kısa sürede sona ermesi durumunda devreden sorumluluğu da sona erecektir. Belirsiz süreli sözleşmeler açısından ise en yakın yasal ya da sözleşmesel fesih bildirim süresine kadar müteselsil sorumluluğun devam edeceği kabul edilmektedir<sup>421</sup>.

TBK. m. 323/f. 3'ün, bir malvarlığı ya da işletmenin devralınmasını düzenleyen TBK. m. 202 ile ilişkisine de değinmek gerekir. Zira m. 202'ye göre yapılan işletme devrinin kira ilişkisinin devrini de kapsayıp kapsamadığı sorusu akla gelebilir<sup>422</sup>. TBK. m. 202 devir için herhangi bir şekil şartı öngörmemektedir. Yine 6102 sayılı Türk Ticare Kanunu m. 11/f. 3 de dikkate alınmalıdır. TTK. m. 11/f. 3'te açıkça kiracılık hakkının da ticari işletmenin devri ile devralana geçeceği düzenlenmiştir. TBK. m. 11/f. 3 gereğince ticari işletmenin m. 202 uyarınca devredilmesi durumunda kiracılık hakkının da devralan geçeceği kanaatindeyiz<sup>423</sup>. Zira ticari hayatın gerekleri ve hızı düşünüldüğünde Türk Ticaret Kanunu'nun Türk Borçlar Kanunu'ndan ayrılan düzenlemelerine sıkça rastlanmaktadır, buna göre ticari işletmenin devri halinde kira sözleşmesinin devri de bu kapsamda düşünülebilir.

---

<sup>420</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 124. Bu nedenle devirden kiracının bu sorumluluğunun kanundan doğan bir şahsi teminat fonksiyonunu haiz olduğu söylenmektedir.

<sup>421</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s. 1778.

<sup>422</sup> Topuz/Canbolat, **Devir**, s. 127.

<sup>423</sup> Aynı yönde bkz.: Sabih Arkan, **Ticari İşletme Hukuku**, Ankara, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2011, s. 44. Aksi yönde bkz: Topuz/Canbolat, s. 128. Yazarlara göre TBK. m. 323, özel hüküm niteliğinde olduğundan kiraya verenin yazılı rızası devir için gereklidir.

## BÖLÜM III

### SÖZLEŞMENİN KİRAYA VEREN TARAFINDAN ÖNEMLİ SEBEPLE OLAĞANÜSTÜ FESHİ

#### A. Önemli Sebep Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi

##### 1. Genel Açıklamalar

TBK. m.331 ve İBK. m.266g'de düzenlenen kira sözleşmesinin olağanüstü feshi, kural olarak sözleşmenin her iki tarafına da sözleşmenin ifasını çekilmez kılan önemli sebeplerin varlığı halinde sözleşmeyi süresinden önce sona erdirmeye imkanı vermektedir. TBK. m. 331 hükmü şu şekilde kaleme alınmıştır: *“Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir (1). Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını karara bağlar (2 )»*. Burada İBK. m. 266g'de “haklı” sebep ibaresi kullanıldığı halde TBK. m.331'de kanun koyucu “önemli” sebep ifadesini kullanmayı uygun bulmuştur. Oysaki İBK. m.264'te ve TBK. m. 323'te düzenlenen kira ilişkisinin devrine ilişkin hükümde kiraya verenin rıza vermeyi reddetmesi açısından da aynı şekilde kullanılan “juste motif”<sup>746</sup> kavramı TBK'ya “haklı sebep” olarak alınmıştır. Aynı kavram 266g'de de yer aldığı halde ona karşılık gelen TBK. m. 331'de “önemli sebep” ifadesi tercih edilmiştir. Pratik önemi olmamakla birlikte buradaki önemli sebep kavramının teknik anlamda haklı sebep olarak anlaşılması gerektiği düşüncesindeyiz.

TBK. m. 331, İBK. . 266g ile neredeyse birebir örtüşmekte ise de aynı fesih sebebini düzenleyen BK. m. 264'ten birkaç açıdan farklılık göstermektedir. Mühim sebeplerden dolayı fesih kenar başlığını taşıyan BK. m. 264 hükmü şöyleydi: *“Muayyen bir müddetle aktedilen gayrimenkul kirasında, mucibi akdin icrasını tahammül edilmez bir hale getiren sebepler hudusunda; iki taraftan her biri, diğerine*

---

<sup>746</sup> Hükmün Almanca metninde ise “önemli sebep” anlamına gelen “wichtige Grund” ifadesi kullanılmıştır.



*tam bir tazminat vermek ve kanuni mehillere riayet etmek şartıyla ve kira müddetinin hitamından evvel feshi ihbar edebilir (1). Kira bir sene veya daha uzun bir müddet için akdedilmiş ise, kiralayan veya kiracıya verilecek tazminat altı aylık kira karşılığından az olamaz (2). Kiracı kendisine tazminat verilmedikçe kiralananı terke icbar olunamaz (3)”. Buna göre TBK. m. 331’in gerekçesinde de belirtildiği gibi önemli sebeple fesih için artık sözleşmenin belirli süreli kira sözleşmesi olması şartı aranmamasının yanında tazminat ve bunun miktarına ilişkin bir düzenlemeye de yer verilmemiştir. BK. m. 264’ün son fıkrasına karşılık gelen hüküm de TBK. m. 331’de bulunmamaktadır. İfade edilen değişiklikler ile TBK. m. 264’teki aksaklıkların büyük ölçüde giderildiği ve bu hükmün bir istisna hükmü olmaktan çıkıp geniş bir uygulama alanına sahip olmasının amaçlandığı sonucuna varmak mümkündür<sup>1</sup>. Bunun dışında TBK. m. 369’da da ürün kirasına ilişkin olarak olağanüstü fesih metni m. 331 ile lafzen birebir aynı şekilde düzenlenmiştir. Genel hüküm niteliğinde olan ve kural olarak tüm kira sözleşmelerine uygulanabilecek TBK. m. 331’e herhangi bir farklılık getirmediği halde neden ayrıca bir düzenleme yapıldığına cevap bulmak güçtür. Borçlar Kanunu döneminde m. 264’ün 6570 sayılı Kanun’a tabi olan kira sözleşmelerinde de uygulanıp uygulanmayacağı hususu tartışmalı olmakla birlikte doktrinde hakim görüş ve Yargıtay’ın bunu kabul ettiği görülmektedir<sup>2</sup>. TBK. m. 347/f. 3’te düzenlenen genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilmesi durumunda, kiraya veren veya kiracının sözleşmeyi sona erdirebileceği hükmü ile bu tartışmaya son verilmiştir.*

Yine BK. m. 264’ten farklı olarak TBK. m. 331, hem taşınır hem de taşınmaz kiralalarında uygulama alanı bulur. Bunun dışında sözleşme belirli ya da belirsiz süreli olabilir. Doktrinde kiralananın henüz kiracının kullanımına bırakılmadığı hallerde de TBK. m. 331’in uygulanabileceği söylenmektedir<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Aynı yönde bkz.: Gümüş, **Kira**, s. 265.

<sup>2</sup> Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 323; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 283; Tandoğan, **ag.e.**, s. 235; Arpacı, **a.g.e.**, s. 146; Sungurbey, **Medeni Hukuk Eleştirileri**, İstanbul, 1963, s. 147; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 255. Aksi yönde bkz.: Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 623. Önemli sebepler nedeniyle fesih yalnızca 6570 sayılı Kanunun kapsamına girmeyen kira sözleşmeleri açısından mümkündür. Zira 6570 sayılı Kanunda tahliye sebepleri sınırlı şekilde sayılmıştır, bunları genişletmek mümkün değildir.

<sup>3</sup> Gümüş, **Kira**, s. 267; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 253.

Bilindiği gibi sözleşmeler hukukunda kural, sözleşme ile bağlılıktır<sup>4</sup>. Buna göre ahde vefa ilkesi gereğince, sözleşmenin akdedildiği zaman mevcut olan koşullar sonradan değişse dahi tarafların sözleşme koşulları ile bağlı olmaları esastır<sup>5</sup>. Ancak bu kural mutlak değildir ve tarafların sözleşmeye koydukları bir hüküm ya da kanun gereği taraflardan biri ya da her ikisine bazı şartların sonradan değişmesi halinde sözleşmeyi süresinden önce sona erdirmeye hakkı tanınabilir<sup>6</sup>. Bu durum işlem temelinin çökmesi şeklinde ortaya çıkabileceği gibi sürekli borç ilişkilerinde sözleşmeye aykırı davranışın sözleşmenin devamını çekilmez hale getirmesinden de kaynaklanabilir<sup>7</sup>. TBK. m. 331 hükmü de bu bağlamda haklı sebeple feshe ilişkin kira sözleşmesine özgü olarak düzenlenmiş hükümlerden biridir. Bu durumda haklı sebeple feshin kural olarak iki görünümü olduğu söylenebilir. Bunlardan ilki işlem temelinin çökmesi, diğeri de sözleşmeye aykırı davranışın sözleşmenin devamını çekilmez kılmasıdır. Bu haller, aralarındaki ilişki ve farklılıklar çalışmanın ilerleyen bölümlerinde detaylandırılmaya çalışılacaktır.

TBK. m.331/1 uyarınca; taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak her zaman feshetme hakkına sahiptir. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus TBK. m. 331 her ne kadar haklı sebeple feshi düzenlese de sözleşme fesih hakkının kullanılmasıyla haklı sebeple derhal feshedilmeyecek, fesih bildiriminde bulunularak ancak fesih bildirim süresinin sonunda sona erdirilecektir<sup>8</sup>.

Yukarıda belirttiğimiz gibi Türk Hukukunda önceleri önemli sebeple fesih yalnızca belirli süreli kira sözleşmeleri açısından öngörülmüştü. İsviçre doktrininde ise tersi bir yaklaşımla kural olarak belirsiz süreli sözleşmeler için kabul edilmekte, belirli süreli sözleşmeler açısından önemli sebeple feshin uygulanma alanı, sözleşme

---

<sup>4</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.661.

<sup>5</sup> Kemal Tahir Gürsoy, **Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus (Emprevizyon Nazariyesi)**, Ankara 1950, s. 7; Haluk Burcuoğlu, **Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarılma**, Filiz Kitabevi, İstanbul 1995, s. 6, 7; İbrahim Kaplan, **Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi**, Ankara, Seçkin, 1987, s. 113-114; Ayşe Arat, **Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması**, Ankara, Seçkin, 2006, s. 51-52.

<sup>6</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.661.

<sup>7</sup> Önemli sebeple feshin ahde vefa ilkesinin istisnası olduğuna yönelik olarak bkz.: Gürsoy, **a.g.e.**, s. 8-9.

<sup>8</sup> Gümüş, **Kira**, s. 266.

ile bağıllık esasına ters düşmesi ve esasen gerektiğinde feshe gitmeye gerek kalmaksızın uyarılma teorisinin uygulanabilecek olması karşısında sınırlı görülmektedir<sup>9</sup>. Bir diğer görüş ise belirli süreli kira sözleşmelerinin haklı sebeplerle sona ermesi imkanını kişiliğin korunmasına ilişkin hükümlerle temellendirmektedir<sup>10</sup>.

TBK. m. 331 ise taşınır, taşınmaz, belirli süreli ya da belirsiz süreli tüm kira sözleşmeleri açısından uygulama alanı bulur<sup>11</sup>. Maddede belirtildiği üzere, sözleşme ister belirli süreli ister belirsiz süreli olsun, şartların oluşması halinde yasal fesih bildirim süresine uymak kaydıyla herhangi bir zamanda, herhangi bir fesih döneminde sözleşmeyi sona erdirilebilecektir. Belirsiz süreli sözleşmeler açısından yasal fesih bildirimine uyma zorunluluğu TBK . m. 331 hükmünün, yalnızca olağan fesih dönemine kadar geçecek sürenin yasal fesih bildirim süresinden uzun olduğu hallerde hasredilebileceği sonucunu doğurmaktadır. Belirli süreli sözleşmelerde sürenin bitimine çok zaman olması, belirsiz süreli sözleşmelerde ise fesih bildirim süresinin kanun ile kararlaştırılan asgari süreden uzun olması hallerinde olağanüstü fesih yoluna gitmek anlamlı olacaktır<sup>12</sup>. Aksi halde zaten sözleşmeyi sona erdirmek isteyen tarafın süre sonunu beklemesi ya da sözleşmeyi olağan fesih yoluyla sona erdirmesi, karşı tarafın zararını tazmin etmeksizin mümkün olacağından daha avantajlı bir yol olurdu.

Doktrinde hakim görüş, TBK. m. 331/f. 1'in emredici bir hüküm olduğu yönündedir<sup>13</sup>. Dolayısıyla sözleşme ile önemli sebeple olağanüstü fesih hakkının kaldırılması ya da sınırlandırılması mümkün değildir. Bu hak kişilik hakkı

---

<sup>9</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.663.

<sup>10</sup> Marie-Noelle Venturi-Zen-Ruffinen, **La résiliation pour justes motifs des contrats de durée**, Zurich-Bale-Geneve, 2007, s. 124; Wessner, **a.g.e.**, s.663. Kira hukukundaki farklılık ise, kanunun, süresinden önce fesih bildirimine maruz kalan tarafın zararının tazmin edilmesini öngörmüş olmasıdır.

<sup>11</sup> Mehaz Kanunda da durum aynıdır. Ancak eski İBK.'da haklı nedenlerle olağanüstü fesih, yalnızca belirli süreli taşınmaz kiralalarında uygulanmakta iken yeni İBK.'da TBK.'da olduğu gibi belirsiz süreli kira sözleşmeleri ve taşınır kiralalarında da bu tür fesih kabul edilmiştir. Bkz. Tercier/Favre/Bugnon, 2009, s.351.

<sup>12</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.663.

<sup>13</sup> Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 276; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 323.Wessner, **a.g.e.**, s.664. Venturi-Zen-Ruffinen, **a.g.e.**, s. 330. Aksi yönde bkz.: SVIT Romandie, s. 438. Taraflarca sözleşmede feshin kapsamının genişletilebileceği veya feshin kolaylaştırılabileceği yönünde bkz.: Pınar Altınok Ormancı, **Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011, s. 121.

kapsamında yorumlandığında da aynı sonuca ulaşılabilir. Aynı şekilde kanunda belirtilen asgari fesih bildirim süresi de sözleşmede daha kısa olarak kararlaştırılamaz<sup>14</sup>. Ancak sürenin daha uzun kararlaştırılması mümkün görülmelidir. Yine aynı şekilde, tartışmalı olmakla birlikte<sup>15</sup>, fikrimizce kendisine fesih bildiriminde bulunulan tarafın zararının tazmin edilmesinin de tarafların iradesi ile kaldırılmayacağına kabulü gerekir<sup>16</sup>. Ancak İsviçre doktrininde bir görüşe göre m.266g anlamında haklı bir sebep teşkil etmese dahi tacirler arasında akdedilen kiralarda, özellikle işyeri kiralalarında kiraya verene ve kiracıya belli bazı şartların varlığı halinde sözleşmenin süresinden önce tazminatsız sona erdirilebilmesi imkanı tanınarak hükmün uygulama alanının genişletilmesi mümkün olmalıdır<sup>17</sup>.

Hükmün amacı tarafların sonradan değişen koşullara karşı korunması olduğundan fesih hakkında önceden feragat etmek mümkün değildir<sup>18</sup>.

TBK. m. 331 de ilgili hükümdeki şartları taşıyan kira sözleşmeleri açısından uygulaması sekiz yıl süreyle ertelenen hükümlerdedir.

Terminolojik açıdan özellikle belirtmek gerekir ki « olağanüstü fesih » ifadesi İsviçre doktrininde isabetli olarak kira sözleşmesinin süresinden önce feshedilebildiği tüm halleri kapsamaktadır. Buna göre kira bedelinin ödenmemesi (TBK. m. 315), kiralananın özenle ve sözleşmeye uygun kullanılmaması veya komşulara gereken saygının gösterilmemesi (TBK. m. 316), kiracının iflası (TBK. m. 332) ve ölümü (TBK. m. 333) gibi nedenlerin varlığı halinde kiraya verene tanınan fesih bildirimini ya da duruma göre derhal fesih imkanları, esasında sözleşmeyi normal süresinden önce ve belirsiz süreli sözleşmelerde fesih dönemini beklemeksizin sözleşmenin feshini sağladıkları için bunların hepsi olağanüstü fesih sebepleri olarak anılmaktadır. Bu durumda adı geçen hükümler olağanüstü feshe ilişkin özel hükümler, TBK. m. 331 ise genel hüküm niteliğindedir. Buna göre doktrindeki baskın görüşe göre TBK. m. 331 ancak diğer özel olağanüstü fesih sebeplerinin

---

<sup>14</sup> Gümüş, **Kira**, s. 266.

<sup>15</sup> Gümüş, **Kira**, s. 266. Yazara göre önemli sebeple olağanüstü fesih hakkının kullanılabilmesi, taraflarca tazminat ödenmemesi şartına bağlanabilir.

<sup>16</sup> Aynı yönde bkz.: Wessner, **a.g.e.**, s.664.

<sup>17</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.664.

<sup>18</sup> Tandoğan, **ag.e.**, s. 231; Becker, **ag.e.**, s. 307; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 285.

şartlarının gerçekleşmemesi durumunda uygulama alanı bulabilir<sup>19</sup>. Ancak belirtmek gerekir ki Türk Borçlar Kanunu'nda olağanüstü fesih halleri ; önemli sebepler (m. 331), kiracının iflası (m. 332) ve kiracının ölümü (m. 333) olmak üzere üç hal olarak sayılmıştır.

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshini düzenleyen hüküm, Türk doktrini tarafından genellikle işlem temelinin çökmesi çerçevesinde düşünülmektedir<sup>20</sup>. Ancak « önemli sebep » kavramının işlem temelinin çökmesine hasredilmesinin hükmün uygulama alanını oldukça daraltacağına şüphe yoktur. Kaldı ki kira sözleşmesi gibi tarafların kişiliklerinin önem arz ettiği ve güven ilişkisine dayanan bir sözleşmede işlem temelinin çökmesinin tüm şartlarını sağlamıyor olsa dahi birtakım önemli sebepler, sözleşmenin devamını taraflardan biri için çekilmez hale getirebilir. Bu nedenle belirtmek gerekir ki ; işlem temelinin çökmesine neden olan her hal bir önemli sebep teşkil edebilir iken, her önemli sebebin mutlaka işlem temelinin çökmesine yol açtığı söylenemez. Bu nedenle yukarıda ana hatlarını çizdiğimiz kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinin tüm yönleri, çalışma konumuzun kapsamını aşmaktadır. Feshe neden teşkil edecek önemli sebep kavramı ile feshin hüküm ve sonuçları, yer yer işlem temelinin çökmesi ile ilişkisi de kurulmak suretiyle çalışma konumuz olan kiracının sözleşmeye aykırı davranışı çerçevesinde değerlendirilecektir. TBK. m. 331 açıkça sözleşmenin her iki tarafına da bu fesih hakkını tanımış olsa da bu çalışmada kiraya verenin bu hükme dayanarak sözleşmeyi feshetmesi incelenecektir. Bu bağlamda sözleşmeye aykırılığın bir önemli sebep teşkil edip etmeyeceği, ediyorsa hangi ölçüde ve kapsamda bunun mümkün olacağı, Yargıtay'ın konu ile ilgili yer yer çelişkili kabul edilebilecek kararlarına da yer verilerek açıklanmaya çalışılacaktır.

## **2. TBK. m. 331'in İşlem Temelinin Çökmesinin Bir Görünümü Olup Olmadığı Sorunu**

TBK. m. 331 genel olarak bir olağanüstü fesih hali olarak işlem temelinin çökmesi ve buna bağlı olarak rebus sic stantibus ilkesine dayandırılmaktadır.

---

<sup>19</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 439 ; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 387.

<sup>20</sup> Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 276.

Bilindiği üzere ahde vefa ilkesi gereği sözleşme ile borç altına giren kişiler verdikleri söze sadık kalmalı ve hal ve koşullar zamanla değişse dahi bunun sözleşmeye herhangi bir etkisi olmamalıdır<sup>21</sup>. Dolayısıyla kural olarak sözleşme kurulduktan sonra değişen koşullar sonucu taraflardan biri açısından ifa çok zorlaşmış dahi olsa sözleşme hükümleri açısından herhangi bir değişiklik talep edilemeyecektir<sup>22</sup>. Bu şekilde sözleşme ile bağlılık ilkesi, sözleşme serbestisi ve irade özerkliği ilkelerinin bir görünümü olarak kabul edilmektedir<sup>23</sup>.

Ancak ahde vefa ilkesinin, değişen şartların niteliği ve yoğunluğuna ilişkin hiçbir ayrıma gidilmeksizin ve istisna tanınmaksızın çok katı biçimde uygulanması bazı hallerde dürüstlük kuralına aykırı sonuçların ortaya çıkmasına yol açabilmektedir<sup>24</sup>. Bu noktada sözleşmelerin uyarlanması fikrinin temeli olan Clausula rebus sic stantibus ilkesi devreye girer. Clausula rebus sic stantibus ilkesi klasik anlamıyla sözleşmenin geçerliliğinin, sözleşmenin kurulduğu andaki şartların değişmemesine bağlı olduğunu ifade etmektedir<sup>25</sup>. Bu anlamda taraflarca mevcut koşulların sonradan değişmeyeceğine ilişkin zımni bir şart kabul edilmiş olur<sup>26</sup>. Ancak hayatın olağan akışında tarafların, öngöremedikleri ve ileride gerçekleşmesi muhtemel bir koşula ilişkin olarak sözleşmenin kurulduğu esnada ortak irade beyanında bulunmaları gerçekçi görülmediğinden, bu görüş günümüzde terk edilmiş ve yerini temelini dürüstlük kuralından alan işlem temelinin çökmesi teorisine bırakmıştır<sup>27</sup>. Zira sözleşme kurulduktan sonra şartların değişmesi ile taraflardan birinin borcunu ifa etmesi, ondan beklenemeyecek hale gelmişse artık sözleşme ilişkisine müdahalede bulunmak dürüstlük kuralı gereğidir<sup>28</sup>. Sözleşmeye müdahalede bulunmakla kastedilen, hakimden sözleşmenin değişen koşullara

---

<sup>21</sup> Başak Baysal, **Sözleşmenin Uyarlanması**, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2009, s. 5.

<sup>22</sup> Dural/Sarı, **a.g.e.**, s. 207; Nomer, **a.g.e.**, s. 165; Baysal, **a.g.e.**, s. 5.

<sup>23</sup> Hasan Erman, "Borçlar Hukukunda Akit Serbestisi ve Genel Olarak Sınırlamaları", **İÜHFİM**, Y. 1973, s. 601- 619; Baysal, **a.g.e.**, s. 5.

<sup>24</sup> Burcuoğlu, **Uyarlama**, s. 7.

<sup>25</sup> Baysal, **a.g.e.**, s. 19; Gürsoy, **a.g.e.**, s. 11 vd.

<sup>26</sup> Baysal, **a.g.e.**, s. 21.

<sup>27</sup> Bu iki görüşün temelde aynı olduğuna ilişkin olarak bkz.: Şener Akyol, **Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı**, Vedat, İstanbul 2006, s. 88. İşlem temelini çökmesi teorisinin rebus sic stantibus'u kapsadığı yönünde ise bkz.: Gürsoy, **a.g.e.**, s. 20.

<sup>28</sup> Baysal, **a.g.e.**, s. 27.

uyarlanmasını, uyarılmanın mümkün olmaması durumunda da sözleşmeyi sona erdirmesini talep etmektedir<sup>29</sup>. Belirtmek gerekir ki işlem temelinin çökmesi, Alman Hukukundan farklı olarak İsviçre Hukukunda benimsenmiş bir teori değildir<sup>30</sup>. Bu nedenle sözleşmenin uyarlanması düşüncesine başkaca dayanaklar gösterilmektedir. İsviçre hukukunda sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin olarak değişen koşulların taraflarca öngörülememesini bir sözleşme boşluğu olarak nitelendiren ve uyarlamayı bu boşluğun doldurulması olarak kabul edilen bir görüş<sup>31</sup> mevcut olsa da baskın görüş dürüstlük kuralından yola çıkmaktadır<sup>32</sup>. Türk hukukunda da 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na kadarki süreçte de uyarılma benzer şekilde genel olarak dürüstlük kuralı ile temellendirilmekteydi<sup>33</sup>. Türk Borçlar Kanunu m. 138'de ise sözleşmenin uyarlanması, aşırı ifa güclüğü kenar başlığı ile yasal bir düzenlemeye kavuşturulmuştur. TBK. m. 138'e göre: *“Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır (1). Bu madde hükümü yabancı para borçlarında da uygulanır (2) ».*

Öncelikle belirtmek gerekir ki TBK. m. 138 uyarınca sözleşmenin uyarlanması veya sona erdirilmesinin talep edilebilmesi için herhangi bir durum değişikliği yeterli değildir, işlem temeline ilişkin olgularda bir değişiklik meydana gelmiş olmalıdır<sup>34</sup>. İşlem temeli ise yasal dayanağını saikte yanılmayı düzenleyen

---

<sup>29</sup> Dural/Sarı, **a.g.e.**, s. 208.

<sup>30</sup> Baysal, **a.g.e.**, s. 64.

<sup>31</sup> Uyarılma boşluğu, risk boşluğu da denilen bu sözleşme boşluğunun doldurulmasına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz: Baysal, **a.g.e.**, s. 59.

<sup>32</sup> Baysal, **a.g.e.**, s. 61. Federal Mahkeme de uyarlamayı hakkın kötüye kullanılması yasağına dayandırmaktadır; Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, s. 143; Serozan, **İfa**, s. 226-227.

<sup>33</sup> Baysal, **a.g.e.**, s. 77-78.

<sup>34</sup> Baysal, **a.g.e.**, s. 146.

TBK. m. 32’de bulmaktadır. Hükme göre : « *Saikte yanılma, esaslı yanılma sayılmaz. Yanılanın, yanıldığı saiki sözleşmenin temeli sayması ve bunun da iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına uygun olması hâlinde yanılma esaslı sayılır. Ancak bu durumun karşı tarafça da bilinebilir olması gerekir* ». Buna göre temel hatasının şartları : yanılan kişi açısından hakkında yanıldığı saik sözleşmenin temeli, olmazsa olmazı olmalı ; bu saik iş ilişkilerinde dürüstlük kuralı gereğince esaslı bir olgu olarak kabul edilmeli ve onun bu saikle hareket ettiği sözleşmenin karşı tarafınca da bilinmeli ya da bilinebilir olmalıdır. İşlem temeline ilişkin olarak doktrinde verilen tanım ise şu şekildedir : Taraflardan birinin, sözleşmenin olmazsa olmazı olan bir duruma ilişkin tasavvuru karşı tarafça bilinebiliyorsa ve bu durumun hukuki ilişkinin temeli sayılması objektif olarak iş hayatının gerekleri ve dürüstlük kuralına göre de makul ise artık söz konusu hukuki işlemin temelini teşkil ettiği kabul edilmelidir<sup>35</sup>. Görüldüğü gibi temel hatasındaki durumun koşulları ile işlem temeli olarak kabul edilen olgunun koşulları birbirine çok yakındır. Doktrinde aradaki tek farkın olayların niteliği yönünden değil, zamansal olarak ne zaman gerçekleştikleri yönünden olduğu kabul edilmektedir<sup>36</sup>. Buna göre temel hatasının konusu olan olay ya da durum sözleşmenin kurulması esnasında mevcutsa, şartlarının varlığı halinde temel hatası, aynı olay ya da durum sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkmış ise işlem temelini çökmesi söz konusu olur. Dolayısıyla bu iki müessesenin de gerisindeki olayların niteliği açısından herhangi bir fark gözetilmemekte, nitelendirme açısından yalnızca zamansal yönden bir değerlendirme yapılmaktadır. Bu durumda kural olarak TBK. m. 32 ile TBK. m. 138’in uygulanmasına yol açan koşullar açısından herhangi bir farklılık olmadığını söylemek yanlış olmaz. Hukukumuzda temel hatasına ilişkin benimsenen kriter de TBK. m. 32’nin ifadesiyle « *yanılanın, yanıldığı saiki sözleşmenin temeli sayması* » yani bu hususta yanılmasaydı sözleşmeyi o haliyle yapmayacağını kabul edilebilir

---

<sup>35</sup> Necip Kocayusufpaşaoğlu, “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?”, **Prof. Dr. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan**, İstanbul, 2000, s. 508; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 1005; Baysal, **a.g.e.**, s. 34.

<sup>36</sup> Kocayusufpaşaoğlu, **İşlem Temeli**, s. 511.



olmasıdır<sup>37</sup>. TBK. m. 138'de ise işlem temelinin çökmesi açısından öngörülemez olağanüstü bir durum olması şartı aranmıştır. Doktrinde genel olarak olağanüstü durumdan anlaşılan da belirli bir ağırlık ve yoğunluğa ulaşmış, neredeyse « felaket » olarak nitelendirilebilecek ve geniş kitleleri etkileyecek deprem, savaş, genel açlık, aşırı derecede ani işsizlik, kriz gibi doğal, sosyal, siyasi veya ekonomik olaylardır<sup>38</sup>. Bu görüşü benimseyenlere göre sadece sözleşmenin taraflarını etkileyen olaylar ise işlem temelinin çökmesine neden olmadığı için sözleşmenin uyarlanması ya da sona erdirilmesi hakkı vermemektedir. Bir diğer görüş<sup>39</sup> ise işlem temelinin çökmesi için sosyal felaket niteliğinde bir olay gerekmediğini savunmaktadır. Biz de bu görüşü isabetli buluyoruz. Zira tarafların sözleşme ilişkisine girmelerine neden olan, dolayısıyla işlem temelini oluşturan saikler sübjektif niteliktedir ve bu işlem temelinin çökmüş sayılması için mutlaka taraflardan bağımsız, objektif nitelikte, çok sayıda insanı etkileyen bir olay ya da durumun meydana gelmesi gerekmez. Kaldı ki işlem temelinin çökmesi ile aynı nitelikte olan, yalnızca ortaya çıktığı zaman açısından farklılık gösteren temel hatası açısından da böyle olağanüstü bir olayın varlığı aranmamaktadır<sup>40</sup>. Bu noktada Serozan'ın kurduğu şu paralelliği biz de isabetli buluyoruz: « *İşlem temelinin çöktüğünü kabul edebilmek için en başta varlığı aranacak koşul, beklenmedik (sürpriz) olgunun eğer baştan mevcut olsaydı esaslı temel hatası (işlem temelinin baştan eksikliği) nedeniyle sözleşmeyi BK. m. 24/b.4 uyarınca iptale elverişli sayılabilecek bir ağırlık taşımasıdır* »<sup>41</sup>. İsviçre Federal Mahkemesi de bir kararında maliki olduğu taşınmazda eşinin anne ve babası lehine oturma hakkı tanıyan kişinin, evlenmenin boşanma ile sonuçlanacağı yönünde bir tasavvuru olmadığı ve boşanmanın işlem temelinin çökmesine neden olduğu hükmüne varmıştır<sup>42</sup>. Boşanmanın sosyal nitelikli bir felaket olmadığı, sadece tarafları etkileyen bir durum olduğu ise aşikardır.

---

<sup>37</sup> Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, c. I, s. 110. Buna doktrinde sübjektif olarak esaslı olma şartı da denmektedir Bkz.: Kocayusufpaşaoğlu, **Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı**, 1968, s. 161.

<sup>38</sup> Burcuoğlu, **Uyarılama**, s. 11; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 584; Gürsoy, **a.g.e.**, s. 106-107.

<sup>39</sup> Kocayusufpaşaoğlu, **İşlem Temeli**, s. 511.

<sup>40</sup> Aynı yönde bkz.: Arat, **a.g.e.**, s. 104.

<sup>41</sup> Serozan, **İfa**, s. 225; Serozan, **Dönme**, s. 348, 351.

<sup>42</sup> Kocayusufpaşaoğlu, **İşlem Temeli**, s. 510.

TBK. m. 138 düzenlemesinin işlem temelinin çökmesine neden olan durum değişikliklerinden yalnızca aşırı ifa güçlüğünü düzenlediğini ifade etmek gerekir. Doktrinde ise bu hallerin ; aşırı ifa güçlüğü, edimler arası dengenin bozulması ve sözleşme ile izlenen amacın boşa çıkması olarak üç grupta toplandığı görülmektedir<sup>43</sup>. Edimler arası dengenin bozulması daha çok ekonomik krizler ve bu surette paranın değerinde yaşanan düşüşler nedeniyle meydana gelmektedir. Bunun dışında kiralanın yerin birtakım yatırımlar sonucunda aşırı değer kazanması ile sözleşmede kararlaştırılan bedelin çok düşük kalması da edimler arasındaki dengesizliği örnek teşkil edebilir<sup>44</sup>. Aşırı ifa güçlüğünde ise edimin ifası imkansızlaşmamakla birlikte, ifanın yerine getirilmesi çok güçleşmektedir<sup>45</sup>. Sözleşme ile izlenen amacın işlem temeli oluşturacak ağırlıkta olması durumunda ise bu amacın boşa çıkması da bir uyarılama sebebi olarak kabul edilmektedir<sup>46</sup>.

TBK. m. 138’de sözleşmenin uyarlanması veya bunun mümkün olmaması halinde sona erdirilmesinin talep edilmesi açısından birçok şartın aynı anda gerçekleşmesi gerektiği görülmektedir. Konumuzla doğrudan bağlantılı olmaması sebebiyle şartları tek tek incelemeyeceğiz. Ancak konumuz olan önemli sebeple fesih ile işlem temelinin çökmesi arasındaki ilişkinin doktrinde tartışmalı olduğunu ifade etmek gerekir. Bunun nedeni de bu iki kurumun da temelini dürüstlük kuralından almasıdır<sup>47</sup>. TBK. m. 138’e göre özel hüküm niteliğinde olan<sup>48</sup> m. 331’deki “kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebepler” ile m. 138’deki “sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeven ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü durum» arasında paralellik kurmak gerekirse « olağanüstü durum » ve « öngörülemezlik »ten ne anlaşılması gerektiği ve bunlar ile TBK. m. 331’de yer alan « önemli sebep » ve « çekilmezlik » unsurları arasındaki ilişki

---

<sup>43</sup> Baysal, **a.g.e.**, s. 151.

<sup>44</sup> Baysal, **a.g.e.**, s. 153.

<sup>45</sup> Baysal, **a.g.e.**, s. 154. Aşırı ifa güçlüğünün mevcut olduğu birçok halde edimler arasındaki denge de bozulmuş olsa da bu iki durumun örtüşmediği zamanlar da olabilir.

<sup>46</sup> Baysal, **a.g.e.**, s. 156. İsviçre hukuku bu durumu, işlem temelinin çökmesi çerçevesinde değil, temel hatası ve imkansızlık ekseninde ele alsın da Alman hukukunda amacın boşa çıkması işlem temelinin çökmesi hallerinden biri olarak kabul edilmektedir.

<sup>47</sup> Seliçi, **a.g.e.**, s. 202; Baysal, **a.g.e.**, s. 260. İki durumda da amaç, meydana gelen risklerin taraflar arasında menfaatler dengesi gözetilerek adil biçimde dağıtılmasıdır.

<sup>48</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 230. Kira sözleşmesindeki bu imkan clausula rebus sic stantibus ilkesinin özel bir görünümünü teşkil etmektedir.

üzerinde durulmalıdır. İşlem temelinin çökmesine neden olan olağanüstü durumdan ne anlaşılması gerektiğini inceledik. Belirttiğimiz gibi TBK. m. 331 doktrinde, işlem temelinin çökmesi hallerinden olan aşırı ifa güçlüğüne ilişkin m. 138'in kira sözleşmesine ilişkin özel görünümü<sup>49</sup> olarak kabul edilse de, m. 331 anlamında kabul edilebilecek her önemli sebebin mutlaka işlem temelinin çökmesine neden olacak bir olay ya da durum olmasına gerek olmadığı düşüncesindeyiz<sup>50</sup>. Dolayısıyla TBK. m. 331 ile m. 138'in uygulama alanları zaman zaman örtüşecek olsa da birçok durumda, özellikle inceleme konumuz olan sözleşmeye aykırılık hallerinde, işlem temelinin çökmesi ile karşılaşmak çok mümkün görünmediği halde TBK. m. 331 anlamında önemli sebeple feshe dayanak teşkil eden durumlar söz konusu olabilir. Tersten değerlendirildiğinde işlem temelinin çöktüğü, ancak bunun TBK. m. 331 anlamında bir önemli sebep teşkil etmediği durumlarla da çok nadiren de olsa karşılaşılabilir. Örneğin işlem temelinin çökmesinin bir görünümü olan aşırı ifa güçlüğü halinde TBK. m. 138 uyarınca sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması mümkünse yani sözleşmenin devamı taraflar için çekilmez olmadıysa sözleşmeyi feshetmek mümkün olmayacaktır. Bu doğrultuda işlem temelinin çökmesi ile TBK. m. 331'in şartlarını karşılaştırarak incelemek faydalı olacaktır.

## **B. Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshinin Şartları**

### **1. Genel Olarak**

TBK. m. 331'in lafzından hükmün uygulanabilmesinin iki şarta bağlı olduğu anlaşılmaktadır. Bunlardan ilki taraflardan biri açısından sözleşmenin devamını çekilmez hale getiren önemli bir sebebin ortaya çıkması, diğeri ise sözleşmeyi sona erdirecek tarafın yasal fesih bildirim süresine uyararak fesih beyanında bulunmasıdır. Doktrinde bunları sırasıyla maddi ve şekli koşul olarak adlandıran yazarlar<sup>51</sup> da vardır. TBK. m. 331, tali nitelikte bir hüküm olduğu kabul edilmektedir<sup>52</sup>. Yani diğer olağanüstü fesih sebeplerinin şartları sağlandığı takdirde TBK. m. 331'e gidilemez.

---

<sup>49</sup> Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 276; Gümüş, **Kira**, s. 269.

<sup>50</sup> Aynı yönde bkz.: Baysal, **ag.e.**, s. 261.

<sup>51</sup> Aydoğdu/Kahveci, **ag.e.**, s. 584.

<sup>52</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 232.

Örneğin kiracının kira bedelini ödemede sürekli olarak temerrüde düşmesi sözleşmenin devamını çekilmez hale getirirse dahi buna ilişkin özel hüküm olan TBK. m. 315 öncelikli olarak uygulama alanı bulmalıdır<sup>53</sup>. Aynı durum, kiralananın sözleşmeye uygun olarak özenle kullanımı için de geçerlidir. TBK. m. 316 kiralananın doğrudan kullanımına ilişkin ihlaller söz konusu olduğunda uygulanır. TBK. m. 316/f. 3'te de kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranışının çekilmez olması durumu ayrıca düzenlenmiştir. Bu durumda ancak kiralananın doğrudan kullanımı dışında kalan özenle ve sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık halinde TBK. m. 331'in uygulanması gündeme gelebilecektir. Bu hususta TBK. m. 331'in, olağanüstü feshe ilişkin hükümler karşısında genel hüküm görünümünde olduğu açıktır. Dolayısıyla baskın görüşün de ifade ettiği gibi özel fesih hükümlerinin uygulanabileceği durumlarda bu maddeye gidilmemesi gerektiği düşünülebilir. İsviçre doktrinine göre de önemli sebeplerle fesih bildiri mahiyeti itibariyle sözleşme ihlalden bağımsızdır<sup>54</sup>. Taraflardan birinin çoğunlukla kusurlu hareketiyle sözleşmeyi ihlal etmesi halinde karşı taraf genellikle, sözleşmeyi süresinden önce sona erdirmesini sağlayacak bir özel hükme dayanabilir<sup>55</sup>. Uygulama ve doktrinin büyük çoğunluğuna göre; bir özel hükmün tüm uygulama koşullarını sağlamayan sözleşme ihlalleri durumunda ihlalin belli bir ağırlığa ulaşması durumunda sözleşmenin olağan bitiş süresine kadar devamı karşı taraftan beklenemeyecek durumdaysa önemli sebeple fesih bildiri yoluna başvurulabilir<sup>56</sup>. Bu örnekte TBK. m. 331'in ikincil olma özelliğinin somutlaştırılması söz konusudur. Ancak unutulmaması gereken husus, TBK. m. 331/f. 2'de olağanüstü feshin parasal sonuçlarının hakim tarafından karara bağlanacağı belirtildiği halde diğer özel hüküm niteliğindeki maddelerde böyle bir hükme rastlanmamasıdır. Dolayısıyla tazminat ya da ispat açısından TBK. m. 331'e dayanmanın daha avantajlı olduğu durumlarda bunun uygulanabilmesini kabul etmek gerektiğini düşünüyoruz. Bu nedenle hem özel fesih sebebi, hem de önemli sebep olarak ortaya çıkan bir sözleşme ihlalinin her iki

---

<sup>53</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 232.

<sup>54</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 672. Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s.351. Bu nedenle herhangi bir kusur ispatına gerek yoktur. Şayet bir sözleşme ihlali söz konusuysa kiracı, 258; kiraya veren de 257d ya da 257f hükümlerine dayanabilir.

<sup>55</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 672.

<sup>56</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 673.

hükme de dayanarak feshetmenin mümkün olduğu kabul edilmelidir<sup>57</sup>. Önemli sebep ile sözleşmeyi derhal sona erdirmeye imkan veren diğer imkanların yarışacağı kabul edilebilir<sup>58</sup>. Bu noktada TBK. m. 60 uyarınca hakim, zarar gören tarafa en iyi giderim imkanı tanıyan hükmü uygulayacaktır. Zira bir sebebin özel hükmün kapsamına girmesi, onun aynı zamanda bir önemli sebep olarak değerlendirilmesine engel değildir<sup>59</sup>. Dolayısıyla fikrimizce önemli sebeple feshin genel bir hüküm olarak düzenlenmesi, feshe sebep teşkil edebilecek her bir sebebin ayrı ayrı düzenlenmesinin mümkün olmaması nedeniyledir, yoksa bu hükmün tali olduğunu göstermez<sup>60</sup>. Ancak kabul etmek gerekir ki birçok durumda ilgili özel hükmü uygulamak TBK. m. 331'den daha avantajlı olacaktır<sup>61</sup>.

Önemli sebeple fesih, daha yaygın ifadeyle haklı sebeple fesih, taraflar arasındaki güven ilişkisinin yoğun olduğu sözleşmelerin bir kısmı<sup>62</sup> açısından kanunen düzenlenmiştir. Tüm sürekli borç ilişkilerinde haklı sebeple feshe ilişkin bir düzenleme ve içtihat olmamasına rağmen MK. m. 23'te düzenlenen kişiliğin korunması ilkesine dayanarak haklı sebeple feshin tüm sürekli borç ilişkileri açısından kabul edilmesi gerektiği kabul edilmektedir<sup>63</sup>.

BK. m. 264'te yasal fesih bildirim sürelerine uymanın yanı sıra bildirimde kiracıya tam tazminat ödenmesinin teklif edilmesi de bildirim geçerliliği açısından aranan bir şart idi<sup>64</sup>. TBK. m. 331'de ise feshin mali sonuçları hakim tarafından sonuca bağlanacağı için artık bu şartın aranmayacağı kabul edilmelidir.

---

<sup>57</sup> Sözleşmeye aykırı davranışlara ilişkin özel fesih hükümlerinin varlığı karşısında haklı sebeple feshe başvurmaya gerek olmadığına ilişkin bkz.: Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 98-99; Tandoğan, **Özel**, s. 232; Venturi-Zen-Ruffinen, **a.g.e.**, s. 79 vd.

<sup>58</sup> Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 122.

<sup>59</sup> Aksi yönde bkz.: Venturi-Zen-Ruffinen, **a.g.e.**, s. 80. Yazara göre haklı fesih sebepleri kural olarak sözleşme ihlali olarak ortaya çıkmaz. Genel durum ve koşul değişiklikleri ile sözleşmenin karşı tarafının kişiliğindeki değişiklikler bu kapsamdadır.

<sup>60</sup> Aynı yönde bkz.: Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 98-99.

<sup>61</sup> Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 99; Tandoğan, **Özel**, s. 232. Yazara göre kira bedelinin ödenmemesi de bir haklı sebep teşkil etmekle birlikte bu durumu düzenleyen BK. m. 260'ın varlığı karşısında genel hüküm olan haklı sebeple feshin uygulanmasına gerek yoktur.

<sup>62</sup> Hizmet, ölüncüye kadar bakma, adi ortaklık ve acentelik sözleşmeleri bunlardan bazılarıdır.

<sup>63</sup> Seliçi, **a.g.e.**, s. 201, 203, 204.

<sup>64</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 289.

Çalışmamızda kiraya veren açısından sözleşmenin devamını çekilmez hale getiren önemli sebepleri genel olarak açıkladıktan sonra, sözleşmenin ihlali açısından önemli sebep kavramını inceleyeceğiz. Ayrıca yasal fesih bildirim süresi açısından TBK. m. 331'in gerekçesinde Tasarı m. 367'ye (TBK. m. 368) yapılan atfı değerlendirmeye çalışacağız.

## **2. Kiraya Veren Açısından Sözleşmenin Devamını Çekilmez Kılan Önemli Sebeplerin Varlığı**

### **a. Önemli Sebep Kavramı**

#### **(1) Genel Olarak**

Madde metninde kullanılan önemli sebep kavramı yerine haklı sebep ifadesinin kullanılmasının daha isabetli olacağını belirtmiştik. Ancak çalışmada kanun koyucunun iradesine uygun olarak, söz konusu haklı sebepler önemli sebep olarak anılacaktır. TBK. m. 311, metni itibariyle geniş yorumlanmaya uygun bir hükümdür. Zira kanun önemli sebebe ilişkin olarak herhangi bir tanım yapmamış, çerçeve çizmemiş ve sınırlama getirmemiştir. Hangi sebebin hangi ölçüde hangi sürekli borç ilişkisinin devamını çekilmez kılacağına tespitini ve bu konudaki kriterlerin belirlenmesini uygulamaya bırakmıştır<sup>65</sup>. Önemli sebeple feshin kaynağı MK. m. 2'deki dürüstlük kuralı olarak kabul edilmektedir<sup>66</sup>. Önemli sebebe dayanan taraftan sözleşme ilişkisinin devamını beklemek dürüstlük kuralına aykırı olacağına sözleşme feshedilebilecektir. Buna göre takdir yetkisi kendisine bırakılan hakim, TMK. m. 4'e göre hakkaniyet prensibi çerçevesinde somut olayda sebebin feshe yol açacak derecede önemli olup olmadığını değerlendirecektir<sup>67</sup>. 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde doktrine ve Yargıtay'a göre önemli sebep, kural olarak tarafların kişiliğine bağlı olmayan ancak zaman zaman tarafların kişiliğine bağlı olarak da

---

<sup>65</sup> Seliçi, **a.g.e.**, s. 186-187. Hakim somut olayın şartlarına göre taraflar arasındaki menfaat dengesini gözetererek bir sonuca varmalıdır.

<sup>66</sup> Seliçi, **a.g.e.**, s. 202. Haklı sebeple fesih MK. m. 2'deki dürüstlük kuralı ilkesinin özel bir görünümü durumundadır.

<sup>67</sup> Seliçi, **a.g.e.**, s. 187. Hakim bir kere sebebin haklı olduğuna kanaat getirirse buna bağlanacak kesin sonuç sözleşmenin feshidir. Fesihten başka bir hukuki sonuca varılamaz.

ortaya çıkabilen, sözleşmenin başında öngörülmeven ve sözleşmenin devamını taraflardan birisi açısından çekilmez kılan hal olarak ortaya çıkar<sup>68</sup>. İBK. m.266g anlamında haklı sebep ise İsviçre doktrininde, sözleşmenin akdedilmesi esnasında bilinmeyen ve öngörülemeyen, bundan yarar sağlayacak olan tarafa isnat edilemeyecek yani onun kusuruna dayanmayan ve olağan süresi sonuna kadar sözleşmenin ifasını çekilmez kılan koşullar olarak nitelendirilmiştir<sup>69</sup>. İleriki bölümlerde detaylandırmaya çalışacağımız üzere, önemli sebep açısından öngörülemezlik ve kusura dayanmama şartlarının her durumda aynı şekilde değerlendirilmeyeceğini ifade etmek gerekir.

Önemli sebep doktrin tarafından kural olarak çekilmezlik kavramı açısından değerlendirilmektedir<sup>70</sup>. Buna göre taraflardan biri için sözleşme ilişkisinin devamını dürüstlük kuralı çerçevesinde çekilmez hale getiren sebep, önemli sebep olarak kabul edilmektedir<sup>71</sup>. Burada sözleşmenin devamı açısından söz konusu olan süresel sınır sözleşmenin süresinin sonu veya en yakın fesih dönemi sonudur. Kanunda hangi sebeplerin önemli sebep teşkil edeceği yer almamakla birlikte, tarafların kişiliğini ilgilendiren ya da ilgilendirmeyen, ancak ilişkinin devamını çekilmez hale getiren<sup>72</sup> her durum veya olay önemli sebep olarak kabul edilmelidir.

Madde metninden önemli sebeplerin birden fazla olması gerektiği gibi bir anlam çıksa da, şartları sağlayan tek bir sebep de m. 331'in uygulanması için yeterlidir<sup>73</sup>. Sebebin birden fazla olması durumunda herbirinin “önemli” olması aranmaz, değerlendirme, sebeplerin bütünü dikkate alınarak yapılır<sup>74</sup>. Bu noktada hakime geniş bir takdir yetkisi verilmektedir, zira her bir tarafın menfaatini dikkate alarak karar vermek durumundadır<sup>75</sup>. Bu durum da genellikle fesih bildiriminde

---

<sup>68</sup> Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 584; Tandoğan, **Özel**, s. 230; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 285. Buradaki asıl amaç önceden bilinmeyen bir nedenden ötürü sözleşme koşullarının ciddi anlamda değişmesi halinde tarafların korunması olduğu için bu haktan önceden feragat mümkün görülmemektedir.

<sup>69</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.664.

<sup>70</sup> Arat, **a.g.e.**, s. 119.

<sup>71</sup> Seliçi, **a.g.e.**, s. 192; Tandoğan, **Özel**, s. 416; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 620-621.

<sup>72</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 621. Sebebin önemli olması çekilmezlik vasfı içinde değerlendirilmelidir.

<sup>73</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.665.

<sup>74</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.665.

<sup>75</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 351. Kiracı sayısının birden fazla olması durumunda önemli sebep, tüm kiracılar açısından var olmalıdır.

bulunan kişinin kişiliğinin korunması bakımından, karşı tarafın ise sözleşme ile bağlılık ilkesi açısından menfaatlerinin dengelenmesi olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>76</sup>.

Önemli sebep, buna dayanarak sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafça açıkça belirtilmelidir, genel ifadeler yeterli değildir<sup>77</sup>. Önemli sebebi hakim kendiliğinden dikkate alamaz<sup>78</sup>.

## (2) Önemli Sebebin Türleri

Önemli sebep teşkil edebilecek koşulların duruma göre objektif ( tarafların dışında), bir diğer ifadeyle maddi olabileceği gibi sübjektif (fesih bildiriminde bulunan kişinin ya da karşı tarafın kişiliğine ilişkin) de olabileceği kabul edilmektedir<sup>79</sup>. Bunun dışında sözleşme taraflarından birinin sözleşmeye aykırı davranışı da diğer taraf açısından fesih için önemli sebep teşkil edebilir<sup>80</sup>.

Taraflardan her biri için sözleşmenin ifasını çekilmez kılan koşulların objektif olanlarından bazıları; bir ticaret alanının savaş nedeniyle kapanması, taşınmazın depremde ağır zarar görmesi, ağır ekonomik kriz<sup>81</sup>, doğal afet ya da büyük bir yapı şantiyesi gibi uzun vadede tahammül edilmez rahatsızlıklar yaratan çevre faaliyetleridir<sup>82</sup>.

Sübjektif nedenlerden bazıları kiraya verenden kaynaklanır. Konumuzla doğrudan ilgili olmamakla birlikte kısaca değinmek gerekirse bunlar İsviçre doktrininde, kiraya verenin kişisel hayatına karşı ağır ve sürekli olarak saldırıda bulunulması ve kiraya vereni, kiralananı kullanma zorunluluğunda bırakan sebepler olarak sınıflandırılmaktadır<sup>83</sup>.

---

<sup>76</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.665.

<sup>77</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 233.

<sup>78</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 233; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 41.

<sup>79</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.664. Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 584.

<sup>80</sup> Seliçi, **a.g.e.**, s. 193.

<sup>81</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s.351. Ekonomik durumda meydana gelen öngörülemez ve önemli değişiklikler önemli sebep teşkil ederken, basiretli bir iş adamının öngörebilmesi gereken gelecekte gerçekleşmesi muhtemel durumlar bu kapsamda sayılmamaktadır.

<sup>82</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.667.

<sup>83</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.667. Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s.351. Kiraya verenin kiralananı kullanma zorunluluğunda bırakan sebepler olarak sınıflandırılmaktadır.



Kiracıdan kaynaklanan sübjektif nedenlerden bazıları ise kiracının; bir yakınının ölümü ya da çocuğunun doğması gibi ailevi yaşamındaki önemli değişiklikler, sağlığının o kiralananında yaşamaya devam etmeye izin vermeyecek ölçüde bozulması<sup>84</sup>, hastaneye yatırılması, belirsiz süre ile hapsedilmesi olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>85</sup>. Sübjektif sebepler, kiracının kişiliğinden de kaynaklanabilir. Bunlar kiracının, sözleşmenin ihlali anlamına gelmeksizin davranışları ile kiraya verenin ya da yakınlarının saygınlığını düşürdüğü ve ona zarar verdiği haller olarak tanımlanabilir<sup>86</sup>. Yine taraflardan birinin diğerine karşı suç niteliğinde bir eylemde bulunması da önemli sebep teşkil etmektedir<sup>87</sup>. Kiracının yeni bir ev satın alması ise haklı sebep olarak görülmemektedir<sup>88</sup>.

Önemli sebep açısından kiraya verenin ya da yeni malikin kiralananına ihtiyaç duyması, yeniden imar ve inşa veya iki haklı ihtar gibi konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü tahliye davası sebeplerinin, diğer kira sözleşmeleri açısından birer önemli sebep teşkil edip etmeyeceği sorusu da akla gelebilir. Konut ve çatılı işyeri kiralaları açısından kanunda sayılan dava sebepleri sınırlı sayıda olmakla birlikte bunlar dışındaki önemli sebeplerin varlığı durumunda önemli sebeple feshin uygulama alanı bulacağı kabul edilmektedir<sup>89</sup>. Ancak diğer kiralalar için konut ve çatılı işyeri kiralarındaki dava sebepleri uygulama alanı bulamayacağından bu sebeplerin diğer kira sözleşmelerinde ortaya çıkması ve bunların sözleşmenin devamını çekilmez kılması durumunda da şartlarının varlığı halinde TBK. m. 331'in uygulanabilmesi gerektiğini düşünüyoruz.

Yukarıdaki gibi önemli sebebin tarafların kişiliğine veya hakimiyet alanlarına bağlı olup olmasına göre yapılan objektif ve sübjektif sebep ayrımının, özellikle

---

<sup>83</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 667-668. İsviçre'de ihtiyaç halinde kiracıyı, kiralananı boşaltmak durumunda bırakan büyük onarım işleri de bu kapsamda değerlendirilmektedir. Ancak TBK. m. 350 bu duruma ilişkin özel hüküm olması nedeniyle olağanüstü fesih yoluna gitmeye gerek yoktur.

<sup>84</sup> Örneğin asansörü olmayan bir apartmanın 8. katında oturan kiracının, geçirdiği trafik kazası sonucunda yürüyemez hale gelmesi, sözleşmenin feshi için önemli sebep teşkil eder.

<sup>85</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.667.

<sup>86</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.668.

<sup>87</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 351-352.

<sup>88</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. 443; Gümüş, **Kira**, s. 270.

<sup>89</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 235; Sungurbey, **a.g.e.**, s. 145-147. Zira çekilmez hale gelmiş bir sözleşmenin devamını taraflardan beklemek hakkaniyete uygun düşmez.

de bunlara ilişkin olarak doktrinde verilen örneklerin, sözleşme ihlallerini kapsamadığı görülmektedir. Bu noktada önemli sebebin sözleşme ihlallerini de kapsadığını ve bunun çekilmezlik unsuru çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiğini aşağıda açıklamaya çalışacağız.

## **b. Bir Önemli Sebep Olarak Sözleşmeye Aykırılık**

Doktrin ve yargı kararlarında büyük çoğunlukla önemli sebebin kural olarak borca aykırılık dışında kalan sebeplere indirildiği tespit edilmektedir<sup>90</sup>. Zira 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde sözleşmeye aykırılık, kiralananın kullanımına ilişkin olduğu sürece BK. m. 256, kira bedelinin ödenmemesi durumunda da BK. m. 260 kapsamında değerlendirilirken<sup>91</sup>, bunlar dışındaki sözleşmeye aykırılık hallerinin ancak genel hükümler çerçevesinde<sup>92</sup> sözleşmeyi haklı sebeple fesih hakkı vereceği düşünülüyordu. Bu anlamda üçlü bir ayrıma gidilmişti. Buna göre kiralananın kullanımına ilişkin sözleşme ihlallerinde BK. m. 256'ya, diğer sözleşme ihlallerinin sözleşmenin devamı açısından çekilmez hale gelmesi durumunda genel hükümlere ve son olarak sözleşmesel yükümlülükler dışında kalan hususların sözleşmenin devamını çekilmez kılması halinde de BK. m. 264'e göre fesih şartları belirleniyordu<sup>93</sup>. Bundan da, ancak sözleşmeye aykırılık dışında kalan hallerde BK. m. 264'e dayanılabilir şekilde bir sonuç çıkmaktaydı. Bunlar da ya savaş ve ekonomik kriz gibi objektif sebepler ya da hastalık, husumet gibi tarafların kendi hakimiyet alanlarında veya kişiliklerinde meydana gelen öngörülemez değişiklikler olarak ortaya çıkıyordu. Ancak Yargıtay'ın, birçok kararında m. 256 ile m. 264'ün uygulama alanının iç içe geçtiği de görülmekteydi<sup>94</sup>. Bahsedilen üçlü ayrımın çok

---

<sup>90</sup> Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 258. Zira sözleşme ihlali teşkil eden durumlar başka maddelerde düzenlenmiştir (TBK. m. 315 ve m. 316 gibi).

<sup>91</sup> Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 267-268.

<sup>92</sup> Bu durumda TMK. m. 2'deki dürüstlük kuralına dayanan haklı sebeple fesih yoluna gidilebileceği düşünülmektedir.

<sup>93</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 283-284.

<sup>94</sup> Bkz.: YHGK., E. 2002/6-106, K. 2002/190, T. 13.3.2002: "*Borçlar Kanununun 264. maddesi kiracının kiralananı akte aykırı ve açıktan fena kullanması halinde kiralayana fesih hakkı verir. Fena kullanma ile akte aykırılık arasındaki ayırıcı özellik; ileri sürülen eylemin ihtarla giderilebilecek nitelikte ise akte aykırılık, aksi fena kullanmadır*". Yargıtay'ın esasında BK. m. 256/f. 3'ün kapsamında değerlendirilmesi gereken açıktan fena kullanımı BK. m. 264'ün içeriğine dahil ettiği görülmektedir.

isabetli olmadığı kanısındayız. Zira kiralananın kullanımına ilişkin özel bir olağanüstü fesih sebebi olan TBK. m. 316'nın uygulanma şartlarının oluşmadığı sözleşme ihlallerine de TBK. m. 331 uygulanabilmelidir. Örneğin kiracı ile kiraya verenin aynı apartmanda oturmamaları nedeniyle kiracının bazı sözleşmeye aykırı davranışları kiraya veren açısından TBK. m. 316 anlamında sözleşmenin sona erdirilmesi için gerekli şartları taşıyorsa dahi aynı davranışların TBK. m. 331 uyarınca sözleşmenin devamını çekilmez hale getirdiğine hükmedilebilmelidir<sup>95</sup>. Kira sözleşmesinin haklı sebeple sona ermesine ilişkin özel hüküm niteliğinde olan TBK. m. 331 varken Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine gitmeye gerek olmadığını düşünüyoruz. Buna göre TBK. m. 316'daki fesih düzenlemesinin şartları oluşmadığında veya yine aynı maddenin uygulama alanı dışında kalan kiralananın doğrudan kullanımına ilişkin olmayan sözleşmeye aykırılık hallerinde, bu aykırılık sözleşmenin devamını kiraya veren açısından çekilmez hale getiriyorsa TBK. m. 331 uygulanmalıdır<sup>96</sup>.

Sözleşme ilişkisinin devamının çekilmez hale gelmesinin taraflardan birinin sözleşmeye aykırı davranışı sebebiyle söz konusu olabileceği kabul edilmektedir<sup>97</sup>. Buna dayanak teşkil eden önemli sebebin bir borca aykırılık sonucunda ortaya çıkabilmesi için; sürekli bir borç ilişkisi olmalı, TBK. m. 117 vd. hükümleri uyarınca bir sözleşmeye aykırılık olmalı ve bu aykırılık da önemli sebep teşkil edecek derecede ağır olmalıdır<sup>98</sup>. Bununla birlikte sözleşmeye aykırılığın her durumda önemli sebep teşkil etmeyeceği açıktır. Önemli sebebin borç ilişkisine etkisinin ancak onun devamını çekilmez kılacak ölçüde yoğun olması fesih hakkı verir.

Doktrinde m. 331'in uygulama alanının sözleşmeye aykırılık hallerini de kapsadığı açıkça ifade edilmemektedir. Ancak öncelikle bakma sözleşmesinin süre verilmeksizin feshini düzenleyen TBK. m. 617'de sözleşmeye aykırılığın da çekilmez hale gelmesi durumunda sözleşmeyi sona erdirecek bir haklı sebep teşkil

---

<sup>95</sup> Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 269.

<sup>96</sup> Yargıtay da kiralananın bizzat kullanımı ile ilgili olmayan sözleşmeye aykırılık durumlarının, şartlarının varlığı halinde önemli sebeple feshine konu olacağını kabul etmektedir. Bkz.: Yarg. 6.HD. E. 2010/4858 K. 2010/9655 T. 22.09.2010 (Ruhi, **a.g.e.**, s. 465-466).

<sup>97</sup> Seliçi, **a.g.e.**, s. 193-194.

<sup>98</sup> Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 191.

edeceği hükme bağlanmıştır<sup>99</sup>. TBK. m. 617/f. 1. c.1 şöyledir: “*Sözleşmeden doğan borçlara aykırı davranılması sebebiyle sözleşmenin devamı çekilmez hâle gelir veya başkaca önemli sebepler sözleşmenin devamını imkânsız hâle getirir ya da aşırı ölçüde güçleştirirse, taraflardan her biri sözleşmeyi önel vermeksizin feshedebilir* ». Hükümde açıkça sözleşmeden doğan borcun da haklı sebep teşkil edeceği ifade edilmişse de bunun ölçüsü ve kapsamı açısından bir düzenleme getirilmemiş, bunun takdirini yine hakime bırakılmıştır<sup>100</sup>. Ölünceye kadar bakma sözleşmesinde böyle bir hükmün varlığı, sürekli borç ilişkilerinde sözleşmeye aykırılığın bir haklı sebep olabileceğini göstermesi açısından önemlidir. Hizmet sözleşmesinin haklı sebeple derhal feshini düzenleyen TBK. m. 435 hükmü ise şu şekildedir : « *Taraflardan her biri, haklı sebeplerle sözleşmeyi derhâl feshedebilir. Sözleşmeyi fesheden taraf, fesih sebebini yazılı olarak bildirmek zorundadır (1). Sözleşmeyi fesheden taraftan, dürüstlük kurallarına göre hizmet ilişkisini sürdürmesi beklenemeyen bütün durum ve koşullar, haklı sebep sayılır (2)* ». Bu iki hükmün açıkça ifade edilmese de, sözleşmeden kaynaklanan borca aykırılık hallerini de içerdikleri yönünde bir sonuca varmanın mümkün olduğu kanaatindeyiz. Bu hususta tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde borçlu temerrüdüne bağlanan fesih imkanı ile haklı sebeple fesih arasındaki ilişkiyi ve bunların uygulama alanlarının kesişmesi durumunda hangisinin uygulanacağını belirlemek gerekmektedir. Buna göre sürekli bir borç ilişkisinin ihlali halinde, bu ihlalin sözleşmenin devamını çekilmez kılacak kadar ağır olması durumunda bu iki müessesenin yarışacağı kabul edilmektedir<sup>101</sup>. Çekilmezlik şartının bulunması temerrütte fesih için mehil verilmesini gerektirmeyen bir hal olduğundan temerrüt hükmüne dayanarak da sözleşme derhal feshedilebilecektir. Bu durumda fesih hakkını kullanacak olan taraf, hangi hükmün sonuçları kendisi için daha avantajlı ise o hükme başvuracaktır. Zira temerrüt için borçlunun kusuru aranmasa da tazminata hükmedilebilmesi için borçlunun kusurlu olarak temerrüde düşmesi gerekmektedir. Oysaki haklı sebeple fesih ise karşı tarafın kusuru aranmadığı için,

---

<sup>99</sup> Seliçi, **a.g.e.**, s. 189-190.

<sup>100</sup> Seliçi, **a.g.e.**, s. 190.

<sup>101</sup> Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 192; Venturi-Zen-Ruffinen, **a.g.e.**, s. 85. Buna göre fesheden taraf aynen ifadan vazgeçerek müspet zararın tazmini ya da haklı sebeple fesih sonucunda erken fesih nedeniyle uğradığı zararın tazmini talep edebilir.

kusurun olmaması ve temerrüdün aynı zamanda bir haklı sebep teşkil etmesi durumunda haklı sebeple fesih yoluna gitmek daha avantajlıdır.

İsviçre uygulamasında kira sözleşmesini haklı sebeple sona erdirmek isteyen kiracılar tarafından en çok ileri sürülen sebep, işsizliğe ya da düzenli gelirin kaybedilmesine bağlı olarak maddi durumun bozulması ve kira bedelini ödemenin çekilmez hale gelmiş olmasıdır<sup>102</sup>. Öngörülemez iş yeri değişimi nedeniyle kiracının ikametgahını değiştirmek zorunda kalması da önemli sebep olarak ileri sürülmektedir<sup>103</sup>. İsviçre doktrini bunları kural olarak haklı sebep olarak kabul etse de Türk hukuku açısından durum netlik kazanmış değildir. Benzer şekilde konut ve çatılı işyeri kiralari dışında kalan kira sözleşmelerinde kiracı kira bedelini ödemede sürekli temerrüde düşüyorsa ve fakat m. 315 uyarınca kendisine verilen süre içinde ödemeyi alışkanlık haline getirmişse, TBK. m. 315'in şartları oluşmadığından uygulanamaması, iki haklı ihtarın da konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü olmasından dolayı artık TBK. m. 331'in uygulanacağını kabulü gerekir<sup>104</sup>.

Sürekli borç ilişkileri açısından sözleşmeye devamın dürüstlük kuralı uyarınca çekilmez olmasının değerlendirilmesi ve bunun bir fesih sebebi olarak tanınmasının temelinde sürekli borç ilişkilerinde, kişi unsurunun ön planda olması ve bunların karşılıklı güven ilişkisine dayanması yatmaktadır<sup>105</sup>. Kira ilişkisinde de güven unsurunun önemli yer tuttuğu açıktır. Bu güveni ortadan kaldıracak şekilde sözleşmeden doğan asli veya yan borçların ihlal edilmesi önemli sebeple fesih hakkı doğuracaktır<sup>106</sup>.

Bu açıklamalardan çıkardığımız sonuca göre ; TBK. m. 331'deki önemli sebep kavramını borca aykırılık dışındaki sözleşmenin devamını çekilmez kılan sebepler ve borca aykırılık nedeniyle sözleşmenin devamının çekilmez olması şeklinde ikili bir ayrıma tabi tutmak gerekir. İlk kategori çalışma konumuz

---

<sup>102</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.668. Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 351. İşyeri kiralalarında basit bir ekonomik düşüş ya da dalgalanma yeterli değildir.

<sup>103</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s.351.

<sup>104</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.668.

<sup>105</sup> Gümüş, **Kira**, s. 267.

<sup>106</sup> Seliçi, **a.g.e.**, s. 196-197. Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 112.

<sup>106</sup> Seliçi, **a.g.e.**, s. 197.

kapsamına girmediğinden, doğrudan kira sözleşmesi açısından kiracı tarafından yapılan hangi sözleşme ihlallerinin TBK. m. 331 kapsamında değerlendirilebileceği hususu incelenecektir. Ancak öncesinde sözleşmenin devamı esnasında ortaya çıkan bir sebebin hangi unsurlara sahip olması durumunda bunun TBK. m. 331 anlamında bir önemli sebep teşkil edeceğinin saptanması yerinde olacaktır.

### **c. TBK. m. 331 Anlamında Önemli Sebebin Unsurları**

#### **(1) Sebebin Sözleşmenin Akdedilmesi Esnasında Bilinmemesi ve Öngörülememesi**

TBK. m. 331 hükmü şu şekilde kaleme alınmıştır: “*Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir (1). Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar (2)* ». Buna göre maddeden anlaşıldığı üzere feshin temelde iki şartı mevcuttur : önemli sebebin varlığı ve bu sebebin sözleşme ilişkisinin devamını çekilmez hale getirmesi. Ancak doktrinde genel olarak tüm haklı sebeple fesih halleri açısından sözleşmenin feshine yol açacak önemli sebebin öncelikle sözleşmenin yapıldığı sırada bilinmemesi ve öngörülememesi gerektiği söylenmektedir. Kural olarak bu sebeplerin sözleşmenin devamı esnasında ortaya çıktığı görülse de sözleşmenin başında var olduğu halde taraflarca bilinmeyen önemli sebepler de feshine konu olabilir<sup>107</sup>. Söz konusu sebebin bilinmemesi kriterinin dürüstlük kuralı (TMK. m. 2) çerçevesinde değerlendirileceği açıktır<sup>108</sup>. Buna göre sözleşmenin kurulduğu esnada bu sebebi bilmeyen ve bilmesi gerekmeyen taraf TBK. m. 331’e dayanarak sözleşmeyi feshedebilecektir<sup>109</sup>. Bu tabloda önemli sebep ve çekilmezlik şartlarına ek olarak öngörülemezlik yani önceden tahmin edilemezlik şartının da arandığı görülmektedir<sup>110</sup>. Ancak fikrimizce madde metninde açıkça

<sup>107</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 287-288; Tandoğan, **Özel**, s. 231; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 621; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 40.

<sup>108</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.665.

<sup>109</sup> Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 282; Gümüş, **Kira**, s. 268; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s.254.

<sup>110</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 232. Örneğin kiracının birtakım normal sayılabilecek sebeplerle işten çıkarılması önceden tahmin edilebilir bir hal olarak kabul edilmektedir.

belirtilmeyen bir şartı hükmün uygulanması için olmazsa olmaz saymak doğru olmaz. Zira TBK. m. 138’de öngörülemezlik şartı açıkça belirtildiği halde TBK. m. 331’de buna yer verilmemiştir. Bu anlamda önemli sebebin, en azından sonuçlarının sözleşme ilişkisinin devamına olan etkisi açısından öngörülemezlik şartı, işin mahiyeti gereği aranacak olsa dahi bunun TBK. m. 138’de olduğu gibi sert bir şekilde anlaşılması gerektiği kanısındayız.

Öngörülemezlik açısından tarafların objektif olarak bu durumun ortaya çıkacağını beklememeleri aranmaktadır<sup>111</sup>. Örneğin beklenmedik bir savaş halinin ya da ağır bir ekonomik krizin baş göstermesi, ağır bir hastalık, bir yakının vefatı ya da taraflardan birinin ekonomik durumunun aniden, önemli biçimde bozulması gibi durumlar öngörülemez durumlar olarak görülebilir<sup>112</sup>. Bu şartlar olmaksızın, sadece kiralananın kullanımının objektif olarak imkansızlaşması TBK. m. 331’in uygulanması açısından yeterli görülmemektedir<sup>113</sup>.

Bilinmezlik ve öngörülemezlik koşulu sonradan ortaya çıkan değişiklikler açısından aranır. Şayet koşullar sözleşmenin akdedilmesi esnasında mevcutsa m. 331’e gitmeye gerek kalmaksızın irade sakatlıklarına, özellikle hata hükümlerine dayanmak mümkündür<sup>114</sup>.

Sözleşmeye aykırılığın önemli sebep teşkil etmesine yönelik başlık altında yaptığımız açıklamalar doğrultusunda öngörülemezliğin yalnızca sosyal felaket olarak nitelendirilebilecek olaylara değil, sözleşme taraflarının öngöremediği tüm durumlara ilişkin olduğunu söylemek gerekir. Yani ortaya çıkan gelişmenin objektif olarak kimse tarafından öngörülemez olması gerekli değildir, sözleşmenin tarafları açısından öngörülemez olması yeterlidir. Bir diğer ifadeyle eğer taraflar ortaya çıkan durumu sözleşmenin kurulması esnasında öngörebilselerdi sözleşmeyi o şartlarla

---

<sup>111</sup> Gürsoy, **a.g.e.**, s. 110. Bir olayın meydana gelmeyeceği hususunda taraflar mutabık kalmışlarsabu durumda sübjektif umulmazlıktan bahsedilir. Wessner, **a.g.e.**, s.665. Bu durumda soyut olarak değil, somut olayın şartlarına göre bir değerlendirme yapılmalıdır.

<sup>112</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.665. Buna karşın enflasyonun ilerlemesi, hastalığın ilerlemesi, yabancılar açısından oturma izninin yenilenmemesi, ekonomideki negatif dalgalanmalar hükmün kapsamına girmez.

<sup>113</sup> Gümüş, **Kira**, 267-268; SVIT Romandie, **a.g.e.**, s. s. 440.

<sup>114</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.666. Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 352. Sözleşmenin akdedildiği esnada ya da öncesinde var olan koşullar sonradan kural olarak önemli sebep teşkil etmezler. Bir gerçek kişinin sağlık durumundaki değişimde olduğu gibi.

yapmayacaklardı denebiliyorsa öngörülemezlik şartı gerçekleşmiştir ve sözleşmenin uyarlanması talep edilebilecektir<sup>115</sup>. Yargıtay da isabetli olarak olayın kendisinin öngörülebilir olmakla birlikte sonuçlarının sözleşmeye olan etkisinin öngörülememesini yeterli bulmaktadır<sup>116</sup>. Gerçekten de öngörülemezlik açısından önemli husus olayın kendisinin taraflarca sözleşme başında öngörülebilmesine rağmen, bunun kapsamı, boyutu ve sözleşme ilişkisine etkisinin öngörülememesidir<sup>117</sup>. Bu durum işlem temelinin çökmesi açısından geçerli olması bir yana diğer önemli sebeplerin varlığı halinde de öngörülemezlik kriterini sağlamaya elverişlidir. Örneğin bir kişi kendi taşınmazını kiraya verdikten sonra başka bir taşınmazı da kiracı olarak tutmuş olması ve maliki bulunduğu taşınmazından aldığı kira bedelini, kiracısı olduğu taşınmazın kira bedelini ödemedeki kullanması durumunda kendi kiracısının bedel ödemedeki gecikmesinin ve bunun sürekli tekrarlanmasının sözleşmenin devamını çekilmez kılacağına tereddüt yoktur. Zira kişi, kiracısının geç ödeme yapması nedeniyle kendi kiraya verenine karşı sürekli geç ödeme yapmak durumunda kalacaktır. Taşınmazın konut ya da çatılı işyeri olmaması durumunda iki haklı ihtar prosedürü de işletilemeyecektir. Buna göre kiracının kira bedelini ödememesi ya da geç ödemesi sözleşmeye ilişkin en öngörülebilir hususlardan olmakla birlikte bunun taraflar arasındaki sözleşme ilişkisindeki güven unsurunu ciddi anlamda sarsması, her durumda öngörülebilir olmaktan uzaktır.

Öngörülemezlik şartının gerçekleşip gerçekleşmediğini hakim somut olayın şartlarına göre dürüstlük kuralına göre tespit edecektir. Bunun için sözleşmenin süresi ve sözleşmenin yapıldığı koşullar dikkate alınır<sup>118</sup>. Bu anlamda öngörülemezlik koşulunun bu şekilde nisbi ve sözleşmenin yapıldığı andaki koşullar ile yakından bağlantılı olması, önemli sebebin uygulama alanını genişletmektedir. Nitekim önemli sebep açısından en belirleyici olan unsur fikrimizce çekilmezlik unsurudur. Öngörülemezlik ve aşağıda inceleyeceğimiz önemli sebebin bunu ileri

---

<sup>115</sup> Arat, **a.g.e.**, s. 103.

<sup>116</sup> Kaplan, **a.g.e.**, s. 152; Arat, **a.g.e.**, s. 105; Baysal, **a.g.e.**, s. 171.

<sup>117</sup> Doktrinde öngörülmele birlikte çeşitli saiklerle dikkate alınmayan hususlar da öngörülemezlik kapsamında düşünüldüğü halde Yargıtay, Türkiye şartlarında enflasyon ve ekonomik krizin etkilerinin öngörülemez olduğunu kabul etmemektedir. Karş.: Arat, **a.g.e.**, s. 109.

<sup>118</sup> Baysal, **a.g.e.**, s. 179.



sürecek kişinin kusurundan kaynaklanmaması gerekliliği ancak ve ancak sözleşme ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren durumlar yaratmaları halinde dikkate alınıp değerlendirilecek hususlardır.

## (2) Sebebin Fesih Hakkını Kullanacak Kişinin Kusurundan Kaynaklanmamış Olması Sorunu

Önemli sebeple fesih için; sonradan değişen koşulların, kural olarak m. 331'e dayanarak sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafın ya da onun ifa yardımcısının kusurundan, ihmali ya da kasti davranışından kaynaklanmıyor olması aranmaktadır<sup>119</sup>. Burada genellikle "kusur" ifadesi kullanılsa da doktrinde bu koşulu biraz daha genişleterek aranması gereken unsurun "isnat edilebilirlik" olduğunu ileri sürenler de vardır<sup>120</sup>. Buna göre durum değişikliğinin kusur niteliğinde olmasa da kişinin hakimiyet alanından kaynaklanması yeterlidir. Örneğin bir işyeri kiracısının yasal yükümlülüklerine uymaması sonucunda çalışma izninin geri alınması durumunda artık işyerinde faaliyet gösteremiyor olması kiracıya bu hükme dayanarak sözleşmeyi sona erdirme hakkı vermeyecektir<sup>121</sup>. Kiraya veren açısından da durum aynıdır. Fesih hakkını kullanacak kişinin kusuru yanında karşı tarafın kusurlu davranışlarının sözleşmenin devamını çekilmez kılması durumunda da önemli sebeple fesih hükmünün uygulanmayacağını savunan yazarlar mevcuttur<sup>122</sup>. Bu durumda fesheden tarafın, kusurlu olan karşı tarafa tazminat ödemesinin hakkaniyete uygun olmadığı gerekçesine dayanan bu görüş isabetli değildir. Zira yeni hükümde eskisinden farklı olarak ödenecek tazminat hakim tarafından somut olayın şartlarına göre belirlenecek olup, karşı tarafın kusurunun varlığı ya da ölçüsü

---

<sup>119</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.666; Gümüş, **Kira**, s. 268; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 232; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 254; Gürsoy, **a.g.e.**, s. 153.

<sup>120</sup> Baysal, **a.g.e.**, s. 167.

<sup>121</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.666.

<sup>122</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 285. Yazara göre önemli sebeple feshin uygulanabilmesi için ortaya çıkan önemli sebep her iki tarafın da kusurundan kaynaklanmamalıdır. Kiracının kusuru sebebiyle sözleşmenin devamı çekilmez hale geldiyse ya sözleşmeye aykırılık nedeniyle ya da genel hükümler uyarınca fesih yoluna gidilmelidir. Yazar BK. m. 264'teki tazminat hükmüne göre aksi durumda sözleşmeyi fesheden tarafın kusuruyla sözleşmenin devamını çekilmez kılan tarafa tazminat ödemesinin hakkaniyete aykırı olduğu görüşündeydi. Ancak TBK. m. 331, BK. m. 264'ten farklı olarak karşı tarafa tam tazminat ödenmesini öngörmediği, tazminatın belirlenmesini hakime bıraktığı için artık bu tartışmanın konusuz kaldığı söylenebilir.

bu tazminatın ödenip ödenmemesi veya miktarı noktasında belirleyici olacaktır<sup>123</sup>. Doktrinde bir diğer görüşe göre de TBK. m. 331'e dayanmak isteyen tarafın, önemli sebebin ortaya çıkmasında kusurlu olması, tek başına sebebin önemli sebep olarak nitelendirilmesine engel olmamalıdır<sup>124</sup>. Biz de bu görüşe katılıyoruz. Bu noktada yine önemli sebep ile işlem temelinin çökmesi birbirinden ayırt edilmelidir. Zira işlem temelinin çökmesi sonucunda uyarılmanın talep edilebilmesi için bunu talep edecek tarafın, şartların değişmesine kendi kusuruyla neden olmaması aranırken, önemli sebeple sözleşmenin feshinde böyle bir şart mevcut değildir. Bu nedenle kural olarak kişinin kendi kusuruyla sebep olduğu bir durum neticesinde sözleşmeyi tek taraflı irade beyanı ile sona erdirmesinin dürüstlük kuralına aykırı olacağı söylenebilir de bu noktada belirleyici olan hususun çekilmezlik hali olduğu kanaatindeyiz<sup>125</sup>. Zira kişi, önemli sebebin ortaya çıkmasına kendisi sebep olsa dahi dürüstlük kuralı uyarınca sözleşmenin devamı kendisinden beklenemeyecek ise fesih hakkına sahip olabilmelidir. Bu bağlamda düşünüldüğünde kusur olsun ya da olmasın borcun gereği gibi ifa edilmemesi ya da temerrüt gibi sözleşmeye aykırılıklar çekilmezlik şartının sıkça görüldüğü durumlara örnek teşkil etmektedir<sup>126</sup>. Burada ilişkinin sürekli bir borç ilişkisi olması bizi zorunlu olarak bu sonuca götürmektedir. Sebep kendi kusuruyla ortaya çıkmış olsa dahi kişiyi, çekilmez hale gelen bir sözleşme ilişkisine devama zorlamak dürüstlük kuralı ile bağdaşmaz. Ancak bu kişinin kusuru, çekilmezlik durumunun tespitinde dikkate alınabilir ve tarafların menfaatlerinin değerlendirilmesi sonucunda ilişkinin devamını kendisinden beklenebilir kılabilir. Aksi halde sözleşme feshedilebilecek ve kusur ancak tazminatın belirlenmesinde rol oynayacaktır.

Önemli sebebin, fesih hakkını kullanacak olan tarafın kusurundan kaynaklanmamış olması şartı göreceli olarak değerlendirilmektedir. Yani önemli

---

<sup>123</sup> Karş. Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 323. Yazarlar hakimin, feshin parasal sonuçlarını karara bağlarken tarafların kusurunun varlığını ve derecesini dikkate alacağını belirtmektedir.

<sup>124</sup> Seliçi, **a.g.e.**, s. 198; Aksi yönde bkz: Tandoğan, **Özel**, s. 416, Becker, **a.g.e.**, s. 306.

<sup>125</sup> Aynı yönde bkz.: Arat, **a.g.e.**, s. 119.

<sup>126</sup> Arat, **a.g.e.**, s. 119.

sebebe dayanan taraf kusurlu dahi olsa, eğer kusuru karşı tarafından daha az ise önemli sebeple fesih imkanını kullanabilecektir<sup>127</sup>.

### **(3) Sebebin Sözleşmenin İfasını Çekilmez Kılacak Kadar Ağır Olması**

Önemli sebep, objektif olarak sözleşmenin ifasının sözleşmenin normal süresinin sonuna kadar çekilmez olmasına yol açacak derecede ağır olmalıdır. Ancak sözleşmenin ifasının hala mümkün olması gerekir. Aksi takdirde sonradan gelen imkansızlık söz konusu olacak, imkansızlığın ortaya çıkmasında kusur olup olmamasına göre ilgili genel hükümler uygulanacaktır<sup>128</sup>.

Sebebin kaynağındaki durum ya da olayın ağırlığının derecesi, öncelikle buna dayanan taraf açısından değerlendirilir, ailevi ve sosyal yaşamını, sağlığını ve maddi durumunu etkileyen bir neden olup olmadığına bakılır<sup>129</sup>. Bunun yanı sıra sözleşmenin süresi yani kurulması ile olağan fesih bildirim ve fesih dönemi arasında geçen süre kriteri de dikkate alınır, bu da çekilmezliğin kural olarak süreye bağlı olarak değerlendirilmesi gerektiğini gösterir<sup>130</sup>. Zira olağanüstü fesih, istisnai bir fesih hali olduğundan, olağan fesih dönemi sonunun yakın olduğu durumlarda çekilmezlik şartı daha dar yorumlanmalı, olabildiğince süre sonunun beklenmesi sağlanmaya çalışılmalıdır.

Sözleşmeyi TBK. m. 331'e dayanarak sona erdirmek isteyen tarafın, ileri sürdüğü sebebi subjektif olarak önemli sebep olarak görmesi yeterli değildir. Bu sebebin sözleşmenin devamını çekilmez kılacağı objektif olarak dürüstlük kuralı uyarınca da kabul edilebilmelidir.

Benzer şekilde, önemli sebebin objektif olarak taraflarca öngörülmesinin mümkün kabul edildiği durumlarda çekilmezlik şartının hiçbir surette gerçekleşmeyeceğini söylemek doğru olmaz<sup>131</sup>. Zira durum ya da olayın kendisi

---

<sup>127</sup> Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 256-257.

<sup>128</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.666.

<sup>129</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.666.

<sup>130</sup> Lachat, **a.g.e.**, s.700; Wessner, **a.g.e.**, s.666.

<sup>131</sup> Seliçi, **a.g.e.**, s. 198.

öngörülebilse de bunun borç ilişkisi üzerindeki etkisinin tam olarak bilinemediği veya tahmin edilemediği haller olabilir. Bu durum, öngörülebilen bir duruma karşı tedbir almak mümkün olduğundan, ancak çekilmezlik şartının gerçekleşmesi açısından eşiği yüksek tutmayı gerektirir. Zira öngörülmezlik her durumda değil, ancak ilişkinin devamını çekilmez hale getirdiği ölçüde önemli sebeple fesih hakkı verir.

Çekilmezlik şartı açısından değerlendirilmesi gereken bir diğer husus da TBK. m. 316/f. 3'te düzenlenen, kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme yükümlülüğüne aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması halinde kiraya verenin sözleşmeyi derhal feshetme hakkıdır. Bu hükmün de önemli sebebin özel bir görünümü olduğu söylenebilir. Kanun koyucu bu hüküm ile söz konusu aykırılığın çekilmez olması durumunda bir önemli sebep teşkil ettiğini belirtmiştir, dolayısıyla hakim ayrıca bunun önemli sebep olup olmadığını araştırmayacaktır.

Çekilmezlik şartının mevcudiyetinin tespitinde esas olan, ortaya çıkan önemli sebebin borç ilişkisine etkisi değerlendirilerek ve taraflar arasındaki menfaatler dengesi gözetilerek ortaya çıkan riskin adil biçimde taraflar arasında paylaştırılmasıdır<sup>132</sup>.

#### **(4) Görüşümüz**

Önemli sebep açısından TBK. m. 331'in getirdiği tek kriter; bu sebebin sözleşmenin devamının çekilmez hale getirmesi olduğu halde görüldüğü gibi doktrinde önemli sebep, birtakım ek unsurlar getirilmek suretiyle tanımlanmıştır. Ancak ifade ettiğimiz üzere, önemli sebebin işlem temelinin çökmesinden başka bir duruma ilişkin olduğu hallerde aranması gereken tek olmazsa olmaz şartın “çekilmezlik” olduğunu kabul etmek gerekir. Buna göre öngörülemezlik ve karşı tarafın kusuruna dayanmama ise yine bu haller açısından çekilmezlik şartının varlığının tespitinde rol alacaktır.

---

<sup>132</sup> Seliçi, a.g.e., s. 199.

### 3. Yasal Fesih Bildirim Süresine Uyarak Fesih Beyanında Bulunma

Önemli sebebin varlığı halinde sözleşmenin TBK. m. 331'e göre feshedilmesi için yasal fesih bildirim süresine uyarak fesih bildiriminde bulunmak gerekir. Madde gerekçesinde ise yasal fesih bildirim süresi açısından TBK. m. 368'e yapılan atfın yerinde olmadığını söylemek gerekir. Zira TBK. m. 331, tüm kira sözleşmeleri açısından uygulanacak genel bir hüküm niteliğinde olduğu halde kanun koyucunun hangi amaçla ürün kirasına özgü bir hüküm olan TBK. m. 368'deki süreleri benimsediğini anlamak güçtür. Doktrinde de belirtildiği gibi<sup>133</sup> TBK. m. 331'de belirtilen yasal fesih bildirim süresi olarak TBK. m. 329 ve m. 330'da belirtilen süreleri anlamak gerekir. TBK. m. 329 ve m. 330 ile m. 368'in metinlerinin farklı olduğu görülmektedir. TBK. m. 368 doğrudan fesih bildirim süresine ilişkin olduğu halde adı geçen diğer maddeler fesih dönemi sonu için fesih bildiriminin yapılabileceği süreyi düzenlemektedir. Bunun dışında TBK. m. 329 ve TBK. m. 330'da fesih bildirim süreleri, m. 368'den daha kısadır. Belirtmek gerekir ki adı geçen maddelerdeki fesih dönemlerine uyma zorunluluğu yoktur, önemli sebebin ortaya çıkmasından itibaren belirtilen fesih bildirim süreleri sonunda sözleşme sona erdirilebilir<sup>134</sup>.

TBK. m. 331'de, BK. m. 264'ten farklı olarak tam tazminat ödenmesi öngörülmediğinden, fesih bildiriminin geçerliliği açısından tam tazminat ödeme teklifi koşulu aranmayacaktır<sup>135</sup>.

Yasal bildirim süresi açısından getirilebilecek bir diğer eleştiri ise fesih bildirim süresine uyma zorunluluğudur. Önemli sebeple fesih mahiyeti itibariyle derhal sonuç doğurması beklenen ve istenen bir fesih türüdür. Bir diğer ifadeyle acil bir durumun varlığını gösterir ve çoğu zaman korunmak istenen menfaat, sözleşmenin derhal feshedilmesini gerektirir. TBK. m. 331/f. 1'de sözleşmenin her

---

<sup>133</sup> Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 389; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 277; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 135-136; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 584.

<sup>134</sup> Tandoğan, **Özel**, s. 233; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 289.

<sup>135</sup> Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 254. BK. m. 264'e göre yapılan fesih bildiriminde tam tazminat ödeme teklifinin yapılması gerektiğine aksi halde bildirim geçersiz olacağına ilişkin olarak bkz.: Yarg. 6.HD. E. 2003/2322 K. 2003/4175 T. 03.06.2003 (Ruhi, s. 660).

zaman feshedilebileceği söylene de önemli sebep ortaya çıktıktan sonra kiraya verenin çok uzun süre beklemesi dürüstlük kuralıyla bağdaşmaz<sup>136</sup>.

Fesih bildirimini açısından kural olarak bir şekil şartına tabi olmasa da konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih bildiriminin yazılı şekilde yapılması gerekliliği TBK. m. 348'de düzenlenmiştir<sup>137</sup>.

## **C. Önemli Sebep Olağanüstü Fesih Bildirimi ve Feshin Sonuçları**

### **1. Genel Olarak**

Önemli sebeple feshe ilişkin fesih bildirimini tek taraflı bir hukuki işlemdir ve fesih, bildirim süresi sonunda sonuçlarını doğurur.

Hükme göre zamansal olarak fesih bildirimini herhangi bir zaman sınırlamasına tabi değildir. Yani herhangi bir fesih dönemi için, kiralananın türüne göre değişen kanuni fesih süresine uymak kaydıyla fesih bildiriminde bulunmak mümkündür<sup>138</sup>.

Fesih bildirimine dayanak teşkil eden önemli nedenler, fesih bildirimini, kendisine yöneltilen kişiye ulaştığı anda mevcut olmalıdır. Bu bağlamda dürüstlük kuralı uyarınca feshin, sözleşmenin süresinden önce sona erdirilmesine neden olacak sebeplerin yol açtığı durumların ortaya çıkmasından itibaren kısa bir süre içinde yapılması gerekir<sup>139</sup>. Uzun bir süre beklenmesi durumunda hakim, kiraya verenin iddia ettiği ve ispat etmesi gereken sebeplerin, sözleşmenin devamını çekilmez hale getirmediği, dolayısıyla önemli sebep teşkil etmedikleri yönünde izlenim edinebilir<sup>140</sup>.

---

<sup>136</sup> Aynı yönde bkz.: Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 584.

<sup>137</sup> Borçlar Kanunu'nda muadil bir hüküm bulunmasa da doktrinde tam tazminatın teklif edilip edilmediğinin tespiti açısından yazılı yapılması gerektiği savunulmaktaydı. Bkz: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 290.

<sup>138</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.668-669. Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 352. Taraflar kanuni fesih bildirimini sürelerine uymak zorundadırlar, sözleşme ile buna ilişkin süre kararlaştıramazlar.

<sup>139</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.669. Haklı sebebin değişen ve gelişen bir duruma (finansal ya da sağlık durumu) bağlı olması durumunda da, bu da göze alınacaktır.

<sup>140</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.669.

TBK. m. 331'in mahiyeti gereğince sözleşmenin feshi gerekçelendirilmelidir<sup>141</sup>. Konut ve işyeri kiralari açısından doktrinde bir görüş, fesih gerekçesinin, muhataba yöneltilen yazılı fesih bildiriminde mutlaka açıkça gösterilmesi gerektiğini savunmaktadır<sup>142</sup>. Kendisine fesih bildirimini yöneltilen tarafın en azından söz konusu bildirimde olağan fesih bildirimini olmadığını anlaması gerekmektedir<sup>143</sup>.

Önemli sebep olmaksızın yapılan fesih ise haksız fesih kapsamında değerlendirilmelidir. Feshin hiçbir sebebe dayanmaksızın yapılması ya da temelindeki sebebin yeterli önemde olmaması durumunda haksız fesihten bahsedilmektedir<sup>144</sup>. Kanunda sözleşmenin haklı bir neden olmaksızın sona erdirilmesinin sonuçlarına ilişkin genel bir hüküm olmaması nedeniyle sözleşmenin bu şekilde sona erdirilmesi halinde feshin sonuç doğurup doğurmayacağı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre<sup>145</sup> fesih, temelinde haklı bir sebep olmasa bile tek taraflı bir irade beyanı olarak muhataba ulaştığı anda hüküm doğurur. Feshin, dayandığı nedenden bağımsız olduğu yönündeki bu görüş benimsenirse sebep haksız da olsa fesih geçerli olur, ancak fesheden taraf karşı tarafın haksız fesih nedeniyle uğradığı zararı tazmin eder. Bu görüşe gerekçe olarak, sürekli borç ilişkilerinde genellikle taraflar arasındaki güven ilişkisinin ön planda ve yoğun olması sebebiyle, sözleşme ile bağlı kalmak istemeyen tarafı bu bağlılığa zorlamanın mümkün olmadığı gösterilmektedir<sup>146</sup>. Bu nedenle sebep haklı olmasa dahi sözleşmenin sona erdiğinin kabulü gerekir<sup>147</sup>. Aksi görüşe<sup>148</sup> göre ise haklı sebebe dayanmayan fesih sonuç doğurmaz ve borç ilişkisi varlığını sürdürür. Borç ilişkisi varlığını sürdürdüğü halde edimini yerine getirmekten kaçınan sözleşmeyi haksız fesheden taraf karşı

---

<sup>141</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.669. Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 352. Yazarlara göre fesih bildirimini önemli sebeplerin varlığından bahsetmek zorunda olsa da nedenlerin kendisi daha sonra da belirtilebilir.

<sup>142</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.669.

<sup>143</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.669. İhtiyaç halinde bildirim yapan kişiden açıklama istenebilir.

<sup>144</sup> Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 219. Bu durumda herhangi bir sebep olmasa da sözleşmenin fesih yoluyla sona erdirilmesi söz konusudur.

<sup>145</sup> Eren, **a.g.e.**, s. 1120; Tandoğan, Mes'uliyet Hukuku, s. 474; Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, C.I., s. 399.

<sup>146</sup> Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 231.

<sup>147</sup> Aksi yönde bkz.: Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 231. Yazar bu sonucun kabulünün ahde vefa ilkesini yok etmek anlamına geldiğini savunmaktadır.

<sup>148</sup> Venturi-Zen-Ruffinen, **a.g.e.**, s. 337; Şeref Ertaş, "Bir Sözleşmenin Haklı veya Haksız Feshinin Hukuki Sonuçları" Prof. Dr. Bilge Öztan'a Armağan, Ankara, Turhan Kitabevi, 2008, s. 392; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 585.

tarafın zararını gidermekle yükümlüdür<sup>149</sup>. Bu görüş, ahde vefa ilkesinden yola çıkarak, feshin koşullarının oluşmaması durumunda tarafların keyfi olarak sözleşme ilişkisini sonlandıramayacaklarını ileri sürmektedir<sup>150</sup>. Fikrimizce kural olarak güven temeline dayanan sürekli borç ilişkilerinde haksız da olsa feshin sonuç doğuracağı görüşünü benimsemek isabetli olsa da kira sözleşmesinin kanundaki düzenlenme şekli düşünüldüğünde genel görüşten ayrılmak gerekmektedir. Zira kira sözleşmesine ilişkin hükümler bir bütün olarak değerlendirildiğinde, özellikle konut ve çatılı işyeri kiralari açısından getirilen kiracıyı koruma amaçlı emredici hükümler ve tahliye sebeplerinin sınırlılığı<sup>151</sup> ilkesi çerçevesinde düşünüldüğünde sebebin haksız olması halinde sözleşmenin sona ermeyeceği kabul edilmelidir<sup>152</sup>. Aksi takdirde kiraya verene hiçbir sebep göstermeden sözleşmeyi feshetme ve kiracıdan kiralananın iadesini talep etme hakkı tanınmış olur ki, bu durum kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin bütünü düşünüldüğünde kanunun ruhu ve amacına tamamen aykırıdır. İsviçre doktrininde de kira sözleşmesi açısından haklı olmayan nedene dayanan fesih bildiriminin geçersiz olacağı ve feshin sonuç doğurmayacağı kabul edilmektedir<sup>153</sup>.

Yürürlükten kalkan BK. m. 264/f. 3 hükmüne göre kendisine tam tazminat ödenmeyen kiracı, tazminat ödeninceye kadar kiralanda kalma hakkına sahiptir<sup>154</sup>. Bu durumda sözleşme sona ermiş olsa dahi kiracı kiralanda kalmaya devam etmekle füzuli şağil konumunda olmayacaktı zira bu hak kendisine kanun tarafından tanınmıştı. Doktrinde kiralananın iadesine kadar olan süreçte kiracının ödemesi gereken kira bedellerinin, kiraya verenin kiracıya ödeyeceği tazminattan mahsup

---

<sup>149</sup> Ertaş, **a.g.m.**, s. 392. Haksız feshi karşı tarafın kabullenmesi halinde sözleşme ikale yoluyla sona erer.

<sup>150</sup> Buz, **Yenilik Doğuran Haklar**, s. 237; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 220. Buna göre yalnızca kanunda açıkça istisnai olarak belirtilen sözleşme tipleri açısından bu imkanın mevcut olduğunu söylemek gerekir.

<sup>151</sup> Bkz.: Dava sebeplerinin sınırlılığını düzenleyen TBK. m. 354 hükmü: “*Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez* ».

<sup>152</sup> Bu konuda Yargıtay’ın yerleşik içtihadı ise sözleşmenin sona ereceği yönündedir. Buna göre kiracı sözleşmeyi haksız sebeple feshettiğinde kural olarak süre sonuna kadar olan tüm kira bedellerinden sorumlu olacaktır. Bkz.: Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 259.

<sup>153</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s. 1794.

<sup>154</sup> Tam tazminat ödeme teklifi her ne kadar fesih bildiriminin geçerlilik şartı gibi gözükse de bunun, önemli sebebe dayanarak sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafın, önemli sebebin meydana gelmesinde kusurlu olması durumunda bir anlam taşıyacağını kabul etmek gerekir Aynı yönde bkz.: Aydemir, **a.g.e.**, s. 136. Aksi yönde bkz.: Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 246. Yazara göre buradaki sorumluluk kusur sorumluluğunun bir istisnasıdır.



edilmesi gerektiği kabul edilmekteydi<sup>155</sup>. Buna göre kiralananın iadesi için açılan davada kiraya verenin tam tazminatı ödemedi ya da depo etmeden sözleşmeyi sona erdirdiği tespit edilirse hakim tazminatın ödenmesi için süre verecek, ödenmemesi durumunda iade davasını reddedecekti<sup>156</sup>. Tam tazminat ödemenin ya da bunu fesih bildiriminde teklif etmenin fesih bildirimini açısından geçerlilik şartı olarak kabul edilmesi durumunda, ödemenin yapılmamasıyla hakim, fesih bildiriminin geçersiz olduğu ve feshin şartlarının oluşmadığı gerekçesiyle de feshin geçersiz olduğuna hükmedeceği düşünülebilir. Ancak BK. m. 264/f. 3'te kiracının kendisine tazminat verilmedikçe kiralananı terke zorlanamayacağı hükmü dikkate alındığında tazminat yalnızca kiralananın iadesi için bir şart olduğu yorumunu benimsemek gerekir. Buna göre fesih bildirimini, tazminat ödenmese dahi önemli sebebin şartlarının varlığı halinde geçerli olur, ancak kiracıyı kiralananı iadeye zorlamak için mutlaka ödeme yapılması gerekir<sup>157</sup>. Kiraya veren tazminatı bu süre içinde öder ya da depo ederse mahkeme kararı sözleşmenin feshinin tespiti ve kiralananın iadesine ilişkin olacaktır. TBK. m. 331'de ise kiracıya tazminat ödenmediği takdirde kiralananı terk etmeme hakkı tanınmamıştır. Zira tazminatı belirleyecek olan hakimdir ve ancak kiralananın iadesi için açılan dava esnasında kiraya veren bu bedeli ödeyebilecektir. Benzer şekilde fesih bildirimini bu tazminatın ödenmemesi ya da depo edilmemesi halinde geçersiz olacağı söylenemez. Ancak dava esnasında hakimin belirlediği tazminat kiraya veren tarafından ödenmediği takdirde sözleşme sona erdiği halde kiralananın iadesi talebi reddedilecektir.

## 2. Önemli Sebep Olağanüstü Feshin Parasal Sonuçları

Sözleşmenin önemli sebeple feshinin parasal sonuçlarını feshin haklı olup olmamasına göre bir ayırım yapmak suretiyle incelemek gerekir. Feshin haklı olduğu yani önemli sebebe dayandığı hallerde sözleşme sona erer ve sözleşmeyi fesheden

---

<sup>155</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 291-292.

<sup>156</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 292.

<sup>157</sup> Burada ödemelik def'i müessesesi akla gelebilir. Karşılıklı bir sözleşmenin hükümsüzlüğü ve veya böyle bir sözleşmenin geriye etkili olarak sona erdirilmesi halinde bu sözleşme uyarınca ifa edilmiş edimlerin geri verilmesine de TBK. m. 97'in kıyasen uygulanacağına ilişkin olarak bkz.: Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, C.I., s. 360.

tarafın, karşı tarafın zararını tazmin etme yükümlülüğü vardır<sup>158</sup>. Önemli sebep karşı tarafın sözleşmeye aykırı davranışından kaynaklanıyorsa TBK. m. 112 uyarınca fesheden tarafın zararının tazmini gerekir<sup>159</sup>. Önemli sebebin sözleşmenin ihlalinden kaynaklanması durumunda ortaya çıkacak zararın iki türlü olduğu görülmektedir<sup>160</sup>. İlki doğrudan sözleşme ihlali sonucunda ortaya çıkan müspet zararı<sup>161</sup>, diğeri ise sözleşmenin süresinden önce veya belirsiz süreli sözleşmelerde olağan fesih dönemi sonundan önce sona ermesi nedeniyle uğranılan müspet zararı ifade eder<sup>162</sup>. Bu durumda kira sözleşmesini sözleşmeye aykırılıktan kaynaklanan önemli sebebe dayanarak sona erdiren kiraya veren, hem sözleşmenin ihlalinden kaynaklanan zararının giderilmesini; hem de belirli süreli sözleşmelerde sürenin dolmasına, belirsiz sürelielerde de en yakın olağan fesih dönemi sonuna kadar işleyecek kira bedellerini yani ifaya olan menfaatini<sup>163</sup> karşı taraftan talep edebilecektir.

Genel sözleşmesel sorumluluk esasları gereğince fesih sonucunda zarara uğrayan tarafın zararının tazmin edilmesi için sözleşmeye aykırı davranan tarafın kusuruyla bu zarara yol açması gerekmektedir. Fesheden tarafın kendisi kusurlu olsa da kendi kusuru muhatabın kusurundan daha az ise tazminat talep edebilecektir<sup>164</sup>. Hakim feshin parasal sonuçlarını hükme bağlarken sözleşmeyi çekilmez kılan nedenin yanında tarafların kusurlu olup olmadıklarını, kusurun miktarını, sözleşme süresini ve kiralananın tekrar kiraya verilmesi için gerekli süreyi dikkate alacaktır<sup>165</sup>.

Önemli sebeple feshin bir diğer görünümü olarak ele aldığımız işlem temelinin çökmesi durumunda ise doktrinde baskın görüş tarafların kusuru söz

---

<sup>158</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 352. Eski Borçlar Kanunu ve eski mehzaz kanunda minimum miktarlar belirtilmişti, TBK. m. 331 ve İBK. m. 266g'de ise parasal sonuçları karara bağlamak yalnızca hakime bırakılmıştır.

<sup>159</sup> Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 239. Borca aykırılıkta tazminat için aranan şartlar olan zarar, kusur ve fesih ile zarar arasındaki illiyet bağı burada da aranacaktır.

<sup>160</sup> Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 240; Venturi-Zen-Ruffinen, **a.g.e.**, s. 359; Lachat, **Commentaire Romand**, s. 1741.

<sup>161</sup> Becker, **a.g.e.**, s. 307; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 277.

<sup>162</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 562; Lachat, **Commentaire Romand**, s. 1741; Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 241. Kiracının kiralananı verdiği zararın giderilmesi için yapılan onarım masrafları ilk tür zarar kapsamındayken; sözleşme belirli süreliyse süre sonuna, belirsiz süreliyse en yakın olağan fesih dönemine kadar olan kira bedeli alacakları da ikinci tür zarar kapsamındadır.

<sup>163</sup> Venturi-Zen-Ruffinen, **a.g.e.**, s. 360; Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 563.

<sup>164</sup> Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 247.

<sup>165</sup> Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 324; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 585.

konusu olmadığı için hakkaniyet temeline dayanan bir tazminat yükümlülüğünden bahsetmektedir<sup>166</sup>. Bu noktada işlem temelinin çökmesi nedeniyle ortaya çıkan önemli sebeple fesih durumunda, hukuka aykırılık ve kusur unsurlarının bulunmaması nedeniyle fedakarlığın denkleştirilmesi müessesesinin temel alınması gerektiğini düşünüyoruz. Zira işlem temelinin çökmesi durumunda karşı tarafın hukuka aykırı bir fiilinden söz edilemeyeceği için önemli sebeple fesih sonucunda fedakarlığın denkleştirmesi<sup>167</sup> benzeri bir tazminat yükümlülüğü söz konusu olacağı söylenebilir<sup>168</sup>. Fesih sebebinin, fesheden tarafın şahsında meydana gelmesi durumunda da fesheden tarafın karşı tarafa ödeyeceği tazminat fedakarlığın denkleştirilmesi kapsamında düşünülmektedir<sup>169</sup>. Zira sözleşmeyi fesheden tarafın kendi şahsında meydana gelen bir nedenden dolayı sözleşmenin feshedilmesi durumu da her zaman bu kişinin kusurlu olduğu anlamına gelmez<sup>170</sup>. Ancak burada bir sözleşme ihlali olmadığı için hakimin hakkaniyete göre takdir edeceği tazminat yükümlülüğü sözleşmesel sorumluluk temelinde değildir<sup>171</sup>.

Önemli sebebin bir sözleşme ihlalinden değil, işlem temelinin çökmesinden kaynaklandığı durumlarda ise iki taraf açısından da tazminata hükmedilebilir. Zira buradaki tazminat yükümlülüğü açısından da kusur aranmamakta olup, bu yükümlülüğün de hakkaniyete dayalı bir yükümlülük olduğu ifade edilmelidir.

Önemli sebeple feshin sürekli borç ilişkileri açısından en sık görülen hali olan işlem temelinin çökmesi halinde fesih sonucunda hakimin hükmedeceği bedelin niteliği ve miktarı hususunda kanun bir açıklık getirmemiştir. TBK. m. 331/f. 2'deki "*Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar* » ifadesindeki « parasal sonuçlar » ile kastedilenin

---

<sup>166</sup> Lachat, **Commentaire Romand**, s. 1741. Buna göre tazminatın belirlenmesinde somut olayın şartları ve tarafların mali durumları dikkate alınacaktır.

<sup>167</sup> Fedakarlığın denkleştirilmesi hakkında detaylı bilgi için bkz.: İlhan Ulsan, **Medeni Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 8 vd.

<sup>168</sup> Aynı yönde bkz.: Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 251. Bu şekilde feshin taraflardan biri açısından doğuracağı ağır sonuçlar dengelenmiş, ortaya çıkan risk taraflar arasında paylaştırılmış olacaktır.

<sup>169</sup> Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 251. Burada ıztırar halindeki bir kişinin verdiği zarardan fedakarlığın denkleştirilmesi esasına göre sorumlu tutulması ile paralellik kurulabilir.

<sup>170</sup> Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 251. Zira bu durumda fesheden taraf, kusuru olmadığı halde karşı tarafın zararını hakkaniyet ölçüsünde tazmin edecek, diğer taraf da sözleşmenin sona ermesine katlanarak fedakarlıkta bulunmuş olacaktır.

<sup>171</sup> Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 252..

tazminat olup olmadığı tartışmalıdır<sup>172</sup>. Doktrinde işlem temelinin çökmesinde tarafların kusuru olmadığı için bunun tazminat olarak değerlendirilmemesi gerektiğini düşünen yazarlar<sup>173</sup> mevcuttur. Bu görüş, burada ödenecek bedelin, fedakarlığın denkleştirilmesi esası uyarınca riski paylaşma ve menfaatler dengesini sağlamaya yönelik bir hakkaniyet bedeli olduğunu ileri sürmektedir<sup>174</sup>. Zira burada bir zararın tazmini değil, menfaatlerin denkleştirilmesi amaçlanmaktadır<sup>175</sup>. Ödenecek bedeli bir risk paylaşım bedeli olarak değerlendiren bu görüşe<sup>176</sup> göre bu bedel yalnızca sözleşmenin ifa edileceğine güvenilerek yapılan masrafları karşılayacak, sözleşmenin yerine getirileceği düşüncesiyle kaçırılan fırsatlar ve uğranılan kazanç kayıpları bu kapsamda değerlendirilmeyecektir<sup>177</sup>. Bu hususta bunun bir risk paylaşımı olduğunu öngören bu görüşün, bunu gerçekleştirmek için yine karşı tarafın zararının giderilmesi fikrinden yola çıktığı görülmektedir. Bu noktada kusurun değil, zararın belirleyici bir rolü olduğu düşüncesindeyiz. Zira kusursuz sorumluluk hallerinde de ödenecek bedel tazminat olarak nitelendirilirken, zararın olmadığı bir halde tazminattan bahsedilemez. Fedakarlığın denkleştirilmesi temelinde ödenecek bedel açısından ise yine zararın gerekli olduğunu söylemek gerekir. Bunu bir hakkaniyet bedeli olarak değerlendiren görüş ise, bu durumda hakkaniyetin gerçekleşmemiş olması gerekçesinden yola çıkarak ödenecek bedel olmaması gerektiğini savunacaktır. Biz ise burada “zarar yoksa tazminat da yoktur” esasından hareket edilmesi gerektiğini düşünüyoruz. Dolayısıyla burada da tazminat genel hükümlere göre belirlenecek ve somut olayın şartları ve tarafların menfaatleri dikkate alınarak hakkaniyet ölçüsünde bir indirimle gidilecektir<sup>178</sup>. Tazminatı

---

<sup>172</sup> Tazminat miktarının belirlenmesi noktasında hakime tanınan yetkinin çok geniş olduğuna ilişkin bkz.: Burcuoğlu, **Kira ile İlgili Yenilikler**, s. 25.

<sup>173</sup> Baysal, **a.g.e.**, s. 263-264. Yazar ayrıca işlem temelinin çökmesi neticesinde ödenecek bedelin, sözleşmesel sorumluluk ile aynı nitelikteki bir sonuca bağlanmasının bu müessesenin anlamını ortadan kaldıracığını düşünmektedir.

<sup>174</sup> Serozan, **Dönme**, s. 354-355; Gülsevil Alpagut, **Toplu İş Sözleşmelerinde İşlem Temelinin Çökmesi**, İstanbul, Kansu Matbaacılık, 2002., s. 43.

<sup>175</sup> Buradaki sorunun bir sorumluluk yüklenme değil, riske katlanma sorunu olduğuna ilişkin bkz.: Serozan, **Dönme**, s. 341.

<sup>176</sup> Serozan, **İfa**, s. 227. Serozan, **Dönme**, s. 355.

<sup>177</sup> Serozan, **Dönme**, s. 354-355.

<sup>178</sup> Burada TBK. m. 52'deki indirim sebepleri de dikkate alınmalıdır. Buna göre feshe uğrayan tarafın kusuru tazminatın belirlenmesinde rol oynar. Zira zararın meydana gelmesinde zarara uğrayan tarafın

belirlemede bir diğer yöntem ise müspet zarara ilişkin bazı zarar kalemlerini dikkate almak, bazılarını dışarda bırakmak şeklinde olabilir. Bu noktada hangi yöntemi kullanacağını hakim belirleyecektir. Aksi halde diğer görüşün savunduğu zarardan bağımsız olarak hükmedilecek “hakkaniyet bedeli”nin nasıl belirleneceği, hangi kriter ve kalemlerin kullanılacağı hususu çok muğlak kalmaktadır. TBK. m. 331 uyarınca hükmedilecek tazminat, doktrinde sözleşmeyi fesheden tarafın, erken fesih sebebiyle karşı tarafa ödemesi gereken tutar olarak tanımlanmaktadır<sup>179</sup>. Bu şekilde ödenecek olan müspet zararın<sup>180</sup> karşılanmasına yönelik olan tazminatın, TBK. m. 325 uyarınca kiracının kiralananı sözleşme süresinin bitiminden önce geri vermesi durumunda ödenecek tazminat miktarını aşmaması gerekir<sup>181</sup>. Zira sözleşmenin önemli sebeple feshedilmesi durumunda, hiçbir sebep göstermeksizin kiralananın iade edilmesi suretiyle sözleşmenin sona erdirilmesinden daha fazla miktarda tazminata hükmedilmesi hakkaniyete uygun olmaz<sup>182</sup>.

BK. m. 264/f. 2’de bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinin haklı sebeple feshi halinde feshedenin karşı tarafa ödeyeceği tazminat miktarının altı aylık kira bedelinden az olamayacağı belirtilmişti. Böyle bir asgari limit belirlenmesi nedeniyle doktrinde bunun bir tazminat yükümlülüğü değil, cayma parası (pişmanlık akçesi) olduğu yönünde bir görüş mevcuttu<sup>183</sup>. Ancak cayma parasının; sözleşmenin başında verilmesi, tarafların herhangi birine sebep göstermeksizin sözleşmeden

---

birlikte kusuru, zararı artırmama yükümlülüğü çerçevesinde bir indirim sebebidir. Karş.: Ergüne, **a.g.e.**, s. 365.

<sup>179</sup> Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 585.

<sup>180</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 290; Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 164; Tandoğan, **Özel**, s. 234. BK. m. 264’te yer alan ve sözleşmeyi fesheden tarafın karşı tarafa ödemesi gereken “tam tazminat” ifadesiyle müspet zarar yani ifaya olan menfaat kastedilmektedir. Ancak bu ifadenin indirim sebeplerini dışlamadığı kabul edilmektedir.

<sup>181</sup> Borçlar Kanunu döneminde TBK. m. 325/f. 1’de yer alan sözleşmenin bitiminden önce kiralananın geri verilmesi durumunda benzer koşullarla kiraya verileceği makul süre için kiracının sözleşmeden doğan borçlarının devam edeceğine ilişkin bir hüküm olmaması sebebiyle tazminatın üst limiti, sözleşmenin sonuna kadar ödenmesi gereken kira bedelleri toplamı olarak kabul edilmektedir. Alt limit ise BK. m. 264/f. 2’de bir yıl ve daha uzun süreli kiralarda altı aylık kira bedeli toplamı olarak belirlenmişti. 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde de kiralananın makul süre içinde benzer şartlarla kiraya verilmesi kistasını zarar görenin zararı artırmama ve zarar verenin durumunu ağırlaştırmama ilkesi uyarınca arayan görüş için bkz.: Haluk Burcuoğlu, “Kiracının Kiralananı Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İrdelenmesi”, **Prof. Dr. Zahit İmre’ye Armağan**, İstanbul, Der Yayınları, 2009, s. 146.

<sup>182</sup> Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 585.

<sup>183</sup> Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 255. Zira buradaki ödenecek miktar zararın miktarına bağlı değildir. Zarar olmasa dahi kanunda belirtilen asgari bedel ödenecektir.

dönme imkanı tanınması ve cayma hakkının sözleşmenin ifasına başlandıktan sonra kullanılmaması<sup>184</sup> nedeniyle bu görüşe katılmıyoruz.

Tarafların anlaşamaması halinde erken feshin parasal sonuçlarını hakim, somut olayın bütün koşullarını dikkate alarak karara bağlayacaktır<sup>185</sup>. Bu hususta içtihat, hakime geniş bir takdir yetkisi tanındığı yönündedir<sup>186</sup>. Federal Mahkeme bir kararında İBK. m.266g/f.2 hükmünü aynı ayırt etme gücünden yoksun olanlar için öngörülmuş olan hakkaniyete dayalı kusursuz sorumluluk gibi değerlendirmiştir<sup>187</sup>. Tazminatın belirlenmesinde hakim ilk olarak, sözleşmenin süresinden önce sona ermesi sonucunda mağdur olan tarafın ispat edeceği ifaya olan menfatı karşılayan zararı temel alacaktır. Kiraya veren açısından ifaya olan menfaat, olağan fesih süresine kadar olan kira bedellerinin toplamıdır, kiracı için ise kiralananı iyileştirmek için yapılan masraflar, yeni bir yer bulmak için yapılan masraflar ve gerektiği takdirde bir diğer kiralama halinde önceki kira bedelinin aşılması durumunda bu aşılma kısmından ibarettir<sup>188</sup>. Bu şekilde hesaplanan miktar üst limiti oluşturur. Tazminat genellikle bu tutardan daha azdır, hatta olayın şartlarına göre tazminat reddedilebilir<sup>189</sup>. Somut olayın özellikleri, özellikle de olayların gelişimi, koşulların ortaya çıkmasında tarafların tarafların rolü (örneğin haklı nedenlerin ortaya çıkması eğer alacaklıya isnat edilebiliyorsa tazminat duruma göre reddedilebilir), fesih bildiriminden sonra tarafların tutumu (kiraya verenin kiralananı bir üçüncü kişiye kiralaması gibi zararı azaltıcı önlemlerin alınması), karar tarihinde tarafların ekonomik durumu gibi kriterler dikkate alınarak karar verilir<sup>190</sup>.

Kiraya verenin; TBK. m. 331/f. 2 uyarınca tazminat alacaklısı olması durumunda, kiracının borçlarını ödemesine garanti olarak verilen teminatlardan, özellikle de m. 342'de yer alan güvenceden faydalanması mümkündür<sup>191</sup>.

---

<sup>184</sup> Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, Cilt II, s. 525-526.

<sup>185</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s. 352.

<sup>186</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.671.

<sup>187</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.671. Buna göre de zararın miktarı m. 51 ve m. 52'ye göre belirlenecektir.

<sup>188</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 672.

<sup>189</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 672; Lachat, **a.g.e.**, s. 702; Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s.352. Bu tutar, ileri sürülen sebeplerin türüne göre indirilebilir.

<sup>190</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 672.

<sup>191</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 672.

Feshin, önemli bir sebebe dayanmaması nedeniyle geçersiz olması durumunda da sözleşme sona ermeyeceği için feshin muhatabı ifayı talep edebileceği gibi, ifadan vazgeçip müspet zararının tazminini de isteyebilir<sup>192</sup>.

#### **D. Hüküm Doğurmayan Önemli Sebep Fesih Bildiriminin Olağan Fesih Bildirimine Tahvili Sorunu**

Fesih bildirimini, tek taraflı irade beyanı ile kullanılan bir yenilik doğuran hak olan fesih hakkının kullanımına ilişkin bir hukuki işlemdir. Hukuki işlemlerde şekle aykırılığın yaptırımını kesin hükümsüzlüktür. Uygulamada tahvilin en çok uygulama alanı bulunduğu hal de şekle aykırılık halidir. Ancak fesih bildiriminin kanunda belirtilen şartları taşımaması durumu şekle aykırılıktan çok emredici kanun hükmüne aykırılık çerçevesinde düşünülmelidir. Bu durumda da tahvilin mümkün olduğu açıktır.

Tahvil, geçersiz bir hukuki işlemin bu işlemle yakın bir amaç taşıyan başka bir işlemin tüm geçerlilik unsurlarını barındırması durumunda, bu işleme dönüştürülmek suretiyle ayakta tutulmasını ifade eder<sup>193</sup>. Tarafların farazi iradelerinin tespiti sonucu, ilk yaptıkları işlemin geçersiz olduğunu bilselerdi, geçerlilik şartları oluşan diğer işlemi yapacakları sonucuna ulaşıyorsa tahvil mümkün kabul edilmektedir<sup>194</sup>. Ancak bu ikinci işlem, geçersiz olan ilk işlemin ötesine geçen bir nitelik taşımamalı, ilk işlem ile aynı veya benzeri sonuçlar doğurmalıdır<sup>195</sup>.

Geçersiz bir olağanüstü fesih bildirimini olağan fesih bildirimine tahvili tartışmalı bir husustur. Kanunun öngördüğü kurallardan emredici olanlarına aykırılık kural olarak butlan sebebidir. Ancak bu şekilde emredici hükümlere aykırı işlemlerin de tahvile konu olabileceği kabul edilmektedir<sup>196</sup>. Tabii bu noktada gözetilmesi gereken husus, tahvilin kanuna karşı hileye yani emredici hüküm ile yasaklanan

---

<sup>192</sup> Venturi-Zen-Ruffinen, **a.g.e.**, s. 437; Altınok-Ormancı, **a.g.e.**, s. 256.

<sup>193</sup> Tahvilin şartları ve ayrıntılı bilgi için bkz.: Dural/Sarı, **a.g.e.**, s. 210; Kocayusufpaşaoğlu, **a.g.e.**, s. 609 vd.; Selim Kaneti, **Hukuki İşlemlerin Çevrilmesi (Tahvili)**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1972, s. 119 vd.; Turhan Esener, "Hukuki Muamelelerde Tahvil", **AÜHFĐD**, C. 16, S. 1-4, 1959, s. 234 vd.

<sup>194</sup> Dural/Sarı, **a.g.e.**, s. 210; Esener, **a.g.m.**, s. 235.

<sup>195</sup> Kocayusufpaşaoğlu, **a.g.e.**, s. 618.

<sup>196</sup> Kaneti, **a.g.e.**, s. 126.

sonuca ulaşmayı mümkün kılmamasıdır<sup>197</sup>. Konumuza ilişkin olarak da belirsiz süreli sözleşmelerde, sebebin önemli sebep niteliğini haiz olmaması nedeniyle TBK. m.331'in öngördüğü maddi koşulu sağlayamadığı için hüküm doğurmayan erken fesih bildirimının geçerli bir olağan fesih bildirimine tahvil edilip edilemeyeceği tartışılmaktadır<sup>198</sup>. İsviçre doktrininde bir görüş kanuni şartları taşımayan geçersiz fesih bildiriminin geçersiz olacağını ve en yakın olağan fesih dönemi bitiminde de sonuç doğuramayacağını kabul etmektedir<sup>199</sup>. Diğer bir görüşe göre ise geçersiz fesih bildiriminin olağan fesih bildirimine tahvili mümkündür<sup>200</sup>. Bir diğer görüşe göre ise olağanüstü koşullar söz konusu olduğunda, olağanüstü fesih bildiriminin olağan fesih bildirimine tahvil edilebilmesi için; fesih bildiriminde bulunan kişi, bildirimde gösterilen nedenlerden bağımsız olarak sözleşmeye son verme iradesini muhatabın da anlayabileceği şekilde ortaya koymalıdır<sup>201</sup>. Kanaatimizce de feshin dayandığı sebebin önemli olmaması nedeniyle<sup>202</sup> geçersiz olan olağanüstü fesih bildiriminn olağan fesih bildirimine tahvili mümkün olmalıdır<sup>203</sup>. Burada söz konusu olan olağan fesih bildirimine tahvil olduğundan sözleşmenin olağan feshin mümkün olduğu belirsiz süreli sözleşme olması gerekliliği açıktır<sup>204</sup>. Fesih bildiriminin içeriğindeki bir eksiklikten değil de yasal bildirim süresine uyulmaması nedeniyle geçersiz olması durumunda ise feshin yasal bildirim süresi sonunda mı hüküm ifade edeceği yoksa geçersiz olması nedeniyle yeniden bir fesih bildirimini mi yapılması gerektiği hususu tartışmalıdır. Hukuki güvenlik ilkesi gereğince bu durumda bildirim yenilenmesi gerektiği düşüncesindeyiz.

---

<sup>197</sup> Kaneti, **a.g.e.**, s. 126.

<sup>198</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 673.

<sup>199</sup> Lachat, **a.g.e.**, s. 692.

<sup>200</sup> Tercier/Favre/Bugnon, **a.g.e.**, s.360.

<sup>201</sup> Wessner, **a.g.e.**, s. 673. Zira yenilik doğuran hakkın kullanılması, muhatabına ilişkin olarak meydana gelecek sonuçları açısından açık ve her türlü belirsizlikten uzak olmalıdır. Zira muhatabın, kendisine yöneltilen dışında bir fesih bildirimini öngörmesi beklenemez. Keza kural olarak bu tür bir bildirimin tahvili mümkün değildir.

<sup>202</sup> Sebebin önemli sebep oluşturacak ağırlıkta olmaması ile hiç var olmaması ayrımı için bkz.: Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 237 vd. Yazar sebebin hiç var olmadığı durumlarda fesih bildiriminde bulunan kişinin iradesinin ne yönde olduğunun tespit edilemeyeceğini savunmaktadır. Aynı yönde bkz.: Venturi-Zen-Ruffinen, **a.g.e.**, s. 415.

<sup>203</sup> Aynı yönde bkz.: Venturi-Zen-Ruffinen, **a.g.e.**, s. 414. Bunun için tarafların irade beyanları güven ilkesi çerçevesinde yorumlanarak farazi iradeleri belirlenmelidir.

<sup>204</sup> Hukuki güvenlik gereği yenilik doğuran haklarda tahvilin mümkün olmadığına ilişkin 01.05.2009 tarihli İsviçre Federal Mahkemesi kararı için bkz.: Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 237-238.



## E. TBK. m. 331'in Uyarılama Davası Karşısındaki Konumu

### 1. Genel Olarak

Uyarılama hakkı bir yenilik doğuran haktır, kullanılmakla sonuç doğurur. Bu hakkın dava dışında kullanılması ya da dava konusu yapılması durumunda<sup>205</sup> hakimin vereceği karar kural olarak tespit kararıdır<sup>206</sup>. Taraflardan birinin uyarılama hakkını mahkeme dışında kullanmasını takiben uyuşmazlık hakim önüne geldiğinde hakim şayet bu hakkın kullanılmasının şartlarının oluştuğuna kanaat getirirse vereceği kararın bir tespit kararı olacağı hususunda tereddüt yoktur, ancak pratikte daha sık karşılaşılabilecek bir durum olan hakimin; şartların oluşmadığını ya da uyarılama talep edildiği halde uyarılamanın mümkün olmadığını tespit ederek<sup>207</sup>, sözleşmenin sona ermesi yönünde vereceği kararın bir yenilik doğuran karar olacağını söylemek gerekir<sup>208</sup>. Ancak kural olarak bu hakkın mutlaka dava yoluyla kullanılması gerekmediği düşüncesindeyiz. Zira TBK. m. 331'e göre önemli sebebe dayanan tarafın tek taraflı irade beyanıyla sözleşmeyi fesih hakkına<sup>209</sup> nazaran sözleşmeye daha küçük bir müdahale niteliğinde olan uyarılama talebinin tek taraflı irade beyanıyla kullanılabilmesi gerekir. Ancak uyuşmazlık sonucu dava açılması halinde hakimin, uyarılama hakkını kullanan tarafın talebinden farklı bir karar vermesi durumunda kararın yenilik doğuran bir karar olacağına tereddüt yoktur.

818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde uyarılama davası; savaş, doğal afet ya da ekonomik kriz gibi tarafların hakimiyet alanına girmeyen, çoğunlukla sosyal boyutlu olağanüstü sebeplerin ortaya çıkması ile işlem temelinin çökmesine dayalı olarak söz konusu olmaktadır. Yargıtay ise uyarılama davasını yalnızca kira bedeli açısından uygulamakta ve uyarılamanın mümkün olduğu hallerde de BK. m. 264'ün uygulanamayacağını kabul etmekteydi<sup>210</sup>. Borçlar Kanununun yürürlük döneminde

---

<sup>205</sup> Bu durumda dava dilekçesinin karşı tarafa tebliğ edilmesiyle fesih hakkı kullanılmış olur.

<sup>206</sup> Serozan, **Dönme**, s. 356, 357; Baysal, **a.g.e.**, s. 235, 269. Hakim, uyarılamanın şartlarının oluşmadığına karar verirse bu bir menfi tespit hükmü olacaktır.

<sup>207</sup> Uyarılamanın şekli ve içeriği noktasında da hakimin farklı yönde karar vermesi bu kapsamda değerlendirilmelidir.

<sup>208</sup> Serozan, **Dönme**, s. 357.

<sup>209</sup> Serozan, **Dönme**, s. 356.

<sup>210</sup> Gümüş, **Kira**, s. 268.

Yargıtay uzun süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin başında mevcut olan koşulların sonradan öngörülemez şekilde değişmesi ve sözleşmenin devamını çekilmez kılması durumunda MK. m. 2 uyarınca sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması talep edilebilecek iken BK. m. 264'e dayanarak sözleşmenin feshedilmesini kabul etmiyordu<sup>211</sup>. Kısa süreli kira sözleşmelerinde ise işlem temelinin çökmesinin çok istisnaen söz konusu olabileceği gerekçesiyle uyarlamayı kabul etmiyordu<sup>212</sup>. Ancak bu görüş kendi gerekçesi itibariyle dahi tutarlı değildir. Zira istisna ya da değil, işlem temelinin çökmesi halinde uyarlamanın kabul edilmesi gerekir. Yeni bir kanuni düzenleme olan TBK. m. 138 ise sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin genel bir hüküm niteliğinde olduğu için artık kira bedeli dışındaki hükümler açısından da uyarlamanın mümkün kılındığı sonucuna ulaşmak gerekir<sup>213</sup>. Bazı yazarlara göre her ne kadar TBK. m. 331 özel hüküm niteliğinde de olsa TBK. m. 138 ve TBK. m. 331'in şartları aynı anda oluştuğunda sözleşmenin feshi yoluna gitmeyip, uyarlanmasını talep etmek mümkündür<sup>214</sup>. Fikrimizce böyle bir durumda, yani sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olduğu durumlarda önce TBK. m. 138 uyarınca uyarlama talep etmek, uyarlama mümkün değilse TBK. m. 331'e göre sözleşmeyi feshetmek gerekir. Yani önce uyarlamayı talep etmek bir imkan değil, mevcut düzenlemeye göre zorunluluktur<sup>215</sup>. Esasında TBK. m. 331'in, m. 138'in özel bir görünümü olduğu düşünüldüğünde kira sözleşmesinin feshinin m. 138'deki uyarlama imkanının bir görünümü olarak değerlendirilmesi yanlış olmaz. Zira sözleşmenin feshi de geniş anlamda sözleşmeye bir müdahale olup, onu sona erdirmek amacı taşımaktadır.

## 2. Sözleşmesel ve Yasal Uyarlama Hükümleri

Bilindiği üzere sözleşmeler hukukuna hakim olan temel ilke sözleşme ile bağlılık ilkesidir. Önceden de ifade ettiğimiz gibi bu ilke uyarınca sözleşmenin

---

<sup>211</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 294.

<sup>212</sup> Baysal, **a.g.e.**, s. 110.

<sup>213</sup> Gümüş, **Kira**, s. 269.

<sup>214</sup> Gümüş, **Kira**, s. 269.

<sup>215</sup> Aynı yönde bkz.: Yarg. 3. HD., E. 1982/5405, K. 1982/5501, T. 27.12.1982. Kararda Yargıtay, yakıt giderlerindeki artışın BK. m. 264 anlamında bir önemli sebep teşkil edemeyeceğini hükme bağlamıştır. Zira yakıt parasına ilişkin sözleşme hükümlerinin günün koşullarına göre uyarlanmasını mahkemeden talep etmek mümkün olduğundan sözleşmenin çekilmez hal aldığından bahsedilemez.

akdedildiği esnada var olan koşullar, daha sonradan önceden öngörülemez şekilde değişse dahi taraflar, karşılıklı borçlarını ifa etmekle yükümlüdürler. Bir diğer ifadeyle, genel kural; koşulların değişiminden kaynaklanan riskleri tarafların yüklenmesidir<sup>216</sup>. Ancak bu kuralın mutlak olmadığını ve tarafların kararlaştırdıkları ya da kanunun öngördüğü birtakım sınırlamalara tabi tutulabileceğini ifade etmek gerekir.

Sözleşmenin sonradan değişen koşullara nasıl uyarlanacağı sözleşmede ya da kanunda kararlaştırılmış olabilir. Bu durumda ilgili hüküm uygulanacaktır. Ancak herhangi bir hüküm olmaması halinde ise hakim, sözleşmenin süresine veya içeriğine müdahale etmek suretiyle sözleşmeyi değiştirecektir<sup>217</sup>. İsviçre doktrininde sözleşmenin bu şekilde hakim tarafından uyarlanmasını sözleşmedeki bir boşluktan kaynaklandığı gerekçesiyle hakimin sözleşmeyi tamamlaması olarak değerlendiren yazarlar olsa da<sup>218</sup> fikrimizce burada bir sözleşme boşluğunu doldurmaktan ziyade sözleşmeyi güncel şartlara uyarlamak suretiyle değiştirmek, bu mümkün değilse de sona erdirmek söz konusudur<sup>219</sup>.

Taraflar, sözleşme serbestisi çerçevesinde kararlaştırdıkları, koşulların değişmesi halinde sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin hükümler yoluyla savaş, enflasyon, sağlık durumunun bozulması, taraflardan birinin ölümü gibi bazı risklerin ortaya çıkması durumunda taraflardan birine ya da ikisine sözleşmenin değiştirilmesi ya da sona erdirilmesini tazminat ödeyerek ya da ödemeksizin isteme yetkisi tanıma hakkına sahiptirler<sup>220</sup>. Bu durumda kiracı ya da kiraya verenin sözleşme ile, kanunda öngörülme ya da TBK. m. 331 anlamında haklı sebep teşkil etmese dahi, sözleşmenin devamını kendileri açısından çekilmez hale getireceğini düşündükleri

---

<sup>216</sup> Pierre Wessner, “La résiliation du bail à loyer pour justes motifs”, **10e Séminaire sur le droit du bail**, Neuchatel, 1998, s. 3.

<sup>217</sup> Kaplan, **a.g.e.**, s. 121.

<sup>218</sup> Aksoy Dursun, **a.g.e.**, s. 22.

<sup>219</sup> Aynı yönde bkz: Aksoy Dursun, **a.g.e.**, s. 23.

<sup>220</sup> Wessner, **10e Séminaire**, s. 3.

olağanüstü fesih sebepleri belirleme yetkisi vardır<sup>221</sup>. Bunlar özellikle sorumluluğu sınırlandıran veya ortadan kaldıran kayıtlar olarak sözleşmelerde yer almaktadır<sup>222</sup>.

Bunun dışında taraflar, sözleşmeye geciktirici ya da bozucu şartlar koymak suretiyle de bu şartların gerçekleşmesi ya da gerçekleşmemesi sonucunda sözleşmeden kaynaklanan borçlarından kurtulabilirler<sup>223</sup>. Sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin kayıtların genellikle bozucu şart olarak belirlendiği görülmektedir<sup>224</sup>. Bunun dışında sözleşmede, bazı şartların gerçekleşmesi durumunda taraflardan bir ya da ikisine sözleşmeden dönme, sözleşmeyi feshetme ya da süresini uzatma gibi imkanlar tanımak da mümkündür<sup>225</sup>.

Sözleşmesel sınırlamaların yanı sıra koşulların sözleşmenin akdedilmesinden sonra değişmesi durumunda bazı hallerde kanun koyucu da sözleşme ile bağlılık ilkesini yumuşatan bazı hükümler getirmiştir. Bunlar uyarlama teorisine ilişkin genel hüküm ve bazı diğer özel hükümler ile getirilen özel sınırlamalardır. Bunların en başında genel bir uyarlama hükmü olan TBK. m. 138 gelmektedir. Hakimin bu hüküm uyarınca sözleşmeye müdahalesi sözleşmenin içeriğine ilişkin olabileceği gibi süresine ilişkin de olabilir<sup>226</sup>. Nitekim TBK. m. 138, sözleşmenin içeriğine yönelik bir değişimin yapılmasının mümkün olmaması durumunda sözleşmenin sona erdirilebileceğini hükme bağlamıştır. Bu durumda sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması, içeriğinin değiştirilmesi suretiyle olabileceği gibi sona erdirilmesi yoluyla da olabilmektedir. Bu husus kira sözleşmesi bakımından değerlendirildiğinde İsviçre doktrininde bir görüşe göre İBK. m. 266g'nin uygulama alanına giren durumlarda hakimin süreyi azaltmak ya da kira bedelini değiştirmek yoluyla

---

<sup>221</sup> Wessner, **10e Séminaire**, s. 3, 4.

<sup>222</sup> Kaplan, **a.g.e.**, s. 123.

<sup>223</sup> Wessner, **10e Séminaire**, s. 4. Örneğin bir işyeri kirası sözleşmesinin, kiracının kiralanda gerçekleştireceği faaliyet için izin istemesi şartının gerçekleşmesi ile hüküm doğurmaya başlayacağını kararlaştırılması durumunda iznin alınamaması halinde taraflar borçlarından kurtulacaklardır. Aynı durum kiralanan taşınmazın yıkımı geciktirici şartına bağlanan kira sözleşmeleri açısından da geçerlidir.

<sup>224</sup> Kaplan, **a.g.e.**, s. 124. Bu durumda şart gerçekleşinceye kadar sözleşme devam eder, şartın gerçekleşmesiyle sözleşme kendiliğinden ve ileriye etkili olarak ortadan kalkar.

<sup>225</sup> Kaplan, **a.g.e.**, s.125.

<sup>226</sup> Kaplan, **a.g.e.**, s. 122.

sözleşmeyi uyarlama imkanı yoktur<sup>227</sup>. Ancak fikrimizce önemli sebeple feshe neden olan olgu şayet işlem temelini çökmesine neden oluyorsa TBK. m. 138 uyarınca öncelikle sözleşmenin uyarlanmasını, eğer bu mümkün değilse sözleşmenin feshini talep etmek gerekir. Zaten sözleşmenin bu anlamda sona erdirilmesini doktrinde “sözleşmenin sıfıra uyarlanması” olarak gören ve hakimin uyarlama talebi doğrultusunda sözleşmeyi sona erdirebileceği kabul eden bir görüş de mevcuttur. Ancak işlem temelini çökmesi halinde TBK. m. 138 gereğince sözleşmenin dar anlamda uyarlanmasının, sona erdirilmesi karşısında öncelikli olduğu görüşünü<sup>228</sup> benimsemek daha isabetlidir. Buna göre sözleşme sıfıra uyarlanmadan önce mutlaka hükümleri değiştirilmek suretiyle ayakta tutulmaya çalışılmalıdır. Önemle ifade etmek gerekir ki TBK. m. 138 işlem temelini çökmesi hallerinden biri olan aşırı ifa güçlüğüne ilişkin bir hükümdür. Doktrinde bu durum eleştirilmekle birlikte hükmün yalnızca aşırı ifa güçlüğüne hasredilemeyeceği, tüm işlem temelini çökmesi hallerini kapsadığı kabul edilmektedir. Hükmün gerekçesinde ifade edilen, dürüstlük kuralına göre yapılan yorum da bunu gerektirmektedir. Yine de unutulmamalıdır ki TBK. m. 138 yalnızca işlem temelini çökmesine ilişkin bir uyarlama hükmüdür. Ancak önceden de ifade ettiğimiz gibi inceleme konumuz olan sözleşmenin devamını çekilmez kılan önemli sebepler her zaman işlem temelini çökmesi şeklinde karşımıza çıkmamaktadır. Bu nedenle kanun koyucu özel hükümler getirmek suretiyle bazı sürekli borç ilişkileri sözleşme tiplerinde de önemli sebeplerin varlığı halinde sözleşme taraflarından biri ya da ikisine sözleşmeyi tek taraflı olarak ileriye etkili biçimde sona erdirme imkanı tanımıştır. İnceleme konumuz olan TBK. m. 331 hükmü böyledir, bunun dışında benzer hükümler hasılat kirası, hizmet sözleşmesi, ölünceye kadar bakma sözleşmesi ve adi ortaklıkta da yer almaktadır. Bunun dışında birtakım olayların meydana gelmesine bağlı olarak bunların sözleşme ilişkisine etkisi açısından bazı uyarlama hükümleri getirilmiştir. TBK. m. 306’da kiracıya tanınan kiralandaki ayıp nedeniyle bedel indirimi veya sözleşmeyi fesih talep etme hakkı bunlardan birisidir. Bunun dışında olağanüstü şartların meydana gelmesi durumunda

---

<sup>227</sup> Wessner, **a.g.e.**, s.671.

<sup>228</sup> Aynı yönde bkz.: Baysal, **a.g.e.**, s. 263.

örnek olarak da TBK. m. 363/f. 1 hükmü örnek gösterilebilir. Buna göre hasılat kirasında kiracı doğal afetler halinde kira bedelinden indirim talep edebilecektir.

### **3. TBK. m. 331'in Uyarılama Talebi Karşısında Uygulama Alanı**

#### **a. İşlem Temelinin Çökmesi Hallerinde**

Günümüzde doktrinin çoğunluğu ve uygulama tarafından uyarılama teorisinin temelini MK. m.2'de öngörülen dürüstlük kuralından, özellikle de hakkın kötüye kullanması yasağından aldığı kabul edilmektedir. Bu anlamda sözleşme ile bağlılık ilkesi, hiyerarşik olarak kendisinden daha üstün bir ilke olan dürüstlük kuralı ile sınırlandırılmış olmaktadır<sup>229</sup>.

Uygulamada bu teorinin uzun süreli sözleşmelerde ve kısıtlı olarak kabul edildiği görülmektedir. Bunun için de sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan, dışarıdan gelen, öngörülemeyen ve olağanüstü olay ya da olaylar neticesinde değişen koşulların sözleşmesel dengeyi bir tarafın aleyhine ciddi anlamda bozması ve ifa hala mümkün olsa dahi borçludan bunu istemenin açıkça aşırı bir fedakarlık teşkil etmesi gerekmektedir<sup>230</sup>. Bu durumda hakim, sözleşmenin içeriğini değiştirme yoluna gidebileceği gibi, diğer tarafa olası bir tazminat ödenmesi suretiyle sözleşmeyi süresinden önce sona da erdirebilir.

TBK. m. 138'deki uyarılama teorisinin uygulaması ikincildir yani koşulların sonradan değişmesine ilişkin uygulanacak özel hükümlerin varlığı halinde bu hükümler uygulama alanı bulur<sup>231</sup>. Bu hükümler ise; esaslı saik hatasına ilişkin hükümler, ifanın sonradan, borçlunun kusuru olmaksızın imkansızlaşmasına ilişkin hükümler ve taraflardan birine ya da ikisine sözleşmenin süresinden önce sona ermesini ya da uyarılmasını talep etme yetkisi veren özel hükümlerdir<sup>232</sup>.

---

<sup>229</sup> Wessner, **10e Séminaire**, s. 5.

<sup>230</sup> Wessner, **10e Séminaire**, s. 5. Zira karşı tarafın bu durumda hala ifayı talep ederek ortaya çıkan dengesiz durumu kendi lehine kullanması, hakkın açıkça kötüye kullanılması olacaktır.

<sup>231</sup> Wessner, **10e Séminaire**, s. 5.

<sup>232</sup> Buna örnek olarak eser sözleşmesinde götürü bedele ilişkin TBK. m. 480 hükmü gösterilebilir. Hükmün ikinci fıkrasında; başlangıçta öngörülemeyen veya öngörülebilen de taraflarca göz önünde

## **b. Diğer Önemli Sebeplerin Varlığı Durumunda**

Kanun koyucunun bazı sürekli borç ilişkilerinde önemli sebeple feshe ilişkin özel hükümler getirdiğini ifade etmiştik. Doktrinde bu şekilde hakkında özel hüküm bulunmayan sürekli borç ilişkileri açısından da dürüstlük kuralının bir gereği olarak haklı sebeple feshin kabul edilmesi gerektiğini savunan yazarlar olduğunu da belirtmiştik. Haklı sebeple feshin işlem temelinin çökmesi dışındaki birtakım halleri de kapsadığı dikkate alındığında uyarlamaya ilişkin genel hüküm niteliğinde olmakla birlikte yalnızca işlem temelinin çökmesi hallerine hasredilmiş TBK. m. 138 hükmünün, diğer önemli sebeple fesih durumlarında da öncelikli bir uygulama alanına sahip olup olmayacağı sorusu akla gelebilir. Zira bu noktada artık konu ile ilgili özel hükmün doğrudan uygulanacağı düşünülebilir. Somutlaştırmak gerekirse TBK. m. 331 önemli sebepler nedeniyle kira sözleşmesinin devamının çekilmez hale gelmesi halinde bu durum eğer işlem temelinin çökmesinden kaynaklanıyorsa TBK. m. 138'e göre öncelikle uyarlama, ancak bunun mümkün olmaması durumunda sözleşmenin feshedilmesi talep edilebilecektir. Ancak önemli sebep işlem temelinin çökmesi dışındaki bir halden kaynaklanıyor ise bu noktada TBK. m. 138 uygulama alanı bulmaz. Buna göre önemli sebep teşkil eden bazı sözleşmeye aykırılık hallerinde de önce uyarlamayı talep etmek zorunluluğu olup olmadığı, yani TBK. m. 138'in kıyasen uygulanıp uygulanmayacağı sorusu akla gelebilir. Bu hususta işlem temelinin çökmesi dışındaki hallerde uyarlamanın talep edilemeyeceğini söylemek gerekir. Zira böyle bir durumda sözleşmeye aykırılık kusursuz dahi olsa taraflardan birinin sözleşmesel yükümlülüğünü yerine getirmemesi söz konusu olmakta, bu durum işlem temelinin çökmesine yol açmadığı takdirde de hakimin sözleşmeye müdahalesi kabul edilemez. Zira hakimin müdahalesini gerektirecek ve sözleşme kurulduğu anda var olmayan ve öngörülemeyen hal ve şartların ortaya çıkması ya da bu hal ve şartların değişmesi gibi bir durum söz konusu değildir. Dolayısıyla taraflara bağlı olmayan bir nedenden dolayı ortaya çıkan riskin hakkaniyet ölçüsünde ve menfaatler dengesi gözetilerek taraflara paylaşılmasını gerektirecek bir durumdan

---

tutulmayan durumlar, taraflarca belirlenen götürü bedel ile eserin yapılmasına engel olur veya son derece güçleştirirse yüklenicinin, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı veya karşı taraftan beklenemediği takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir.

bahsedilemez. Örneğin kira bedelinin sürekli olarak geç ödenmesi, kiracının kiralananadaki ayıpları kiraya verene zamanında haber vermemesi ya da kiracının ayıpların giderilmesine katlanmak istememesi gibi durumların süreklilik arz etmesi ve bir noktadan sonra karşılıklı güven ilişkisini zedeleyecek ölçüde yoğun biçimde tekrarlanması, sözleşmenin devamını dürüstlük kuralı uyarınca kiraya veren açısından çekilmez kılabılır. Bu açıdan dikkati çeken bir diğer husus da örneklerden görüldüğü gibi çekilmezlik hali sözleşme ihlalinden kaynaklanabileceği gibi, kanunda kiracının borçları olarak düzenlenmiş edimlerin yerine getirilmemesinden de kaynaklanabilir. Örneğin kiralanda yenilik ve değişiklik yapılmasına ilişkin hükümler TBK. m. 320 ve m. 321'e aykırılık hallerinde, yani; kiralanda, kiracının kendisinden katlanması beklenebilecek yenilik ve değişikliklere izin vermemesi veya kiraya verenin rızası olmaksızın yenilik ve değişiklikler yapması durumunda, bunun tekrarlanma sıklığının, kiraya veren açısından sözleşmenin devamını çekilmez hale getirmesi söz konusu olabilir. Şüphesiz ki bu durumun takdiri her somut olayda dürüstlük kuralı çerçevesinde hakim tarafından değerlendirilecektir. Buna göre sözleşme ya da kanun hükmüne aykırılık hallerinde çekilmezlik kriteri sağlandığı ölçüde doğrudan TBK. m. 331'e göre fesih hakkının doğabileceğini söylemek gerekir. Yine benzer şekilde konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK. m. 341/f. 2'de öngörülen kullanım giderlere katlanan tarafın, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa verme yükümlülüğüne aykırı davranması, somut olayın şartlarına göre sözleşmenin devamını çekilmez kıldığı takdirde önemli sebeple feshe olanak sağlayacaktır<sup>233</sup>.

Kanunun kira sözleşmesine ilişkin özel hükümlerinde kiracının borçları olarak düzenlenmiş diğer edimler için de aynı durumun geçerli olduğu söylenmelidir. Bu noktada konut ve çatılı işyeri kiralaları açısından düzenlenen kiracının güvence verme borcuna aykırı davranışının, kira sözleşmesindeki güven unsurunun önemi çerçevesinde TBK. m. 331'e konu olup olamayacağı özel olarak incelenmelidir.

---

<sup>233</sup> Bu durum çoğunlukla söz konusu giderlere ilişkin aboneliğin kiraya veren üzerinde olmasına rağmen, ödemeyi kiracının yapması halinde önem kazanmaktadır.



## **F. Kiracının Güvence Verme Borcuna Aykırı Davranması Durumunda Bunun Bir Fesih Sebebi Olup Olmayacağı Sorunu**

### **1. Kiracının Güvence Verme Borcu**

Kiraya veren, kiralananı kiracıya bırakmakla geçici bir süre ile de olsa kiralanan üzerindeki fiili hakimiyetini kiracıya geçirmekte ve bu şekilde bir risk üstlenmektedir<sup>234</sup>. Bu risk, kiracının sözleşmeden ya da kanundan kaynaklanan borçlarını ifa etmemesi ya da kötü ifa etmesinin kiraya verenin durumunu belirsiz kılmasıdır. Bu nedenle daha kira ilişkisinin başında olası bir olumsuz durum ihtimaline karşı kendini sağlama almak için güvenceye ihtiyacı vardır<sup>235</sup>. Bu bağlamda kiraya veren kiracıdan olası bir haksız fiil sorumluluğuna karşı sigorta yaptırmasını talep etme ya da birden çok kiracının varlığı halinde bunlar arasında bir müteselsil borçluluk oluşturarak kendine güvence sağlama yoluna gidebilir<sup>236</sup>. Bir rehin hakkı tesis etmek, bir üçüncü kişiden ya da bankadan güvence temin etmek de diğer yöntemlerdir<sup>237</sup>. İBK. m.257e’de ve TBK’da ona karşılık gelen m.342’de ise tarafların, kiracının belli bir miktar parayı ya da ona karşılık gelen kıymetli evrakı bankaya yatırması şeklinde bir güvence belirlenmesi düzenlenmiştir. TBK. m. 342 konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü bir hükümdür ve şu şekilde düzenlenmiştir: *“Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz (1). 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 (2). 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*

---

<sup>234</sup>SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.135.

<sup>235</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.135.

<sup>236</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.136.

<sup>237</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.136.

*giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür (3 »).* Hüküm, konut ve çatılı işyerlerine özgüdür; yazlıklar ve diğer taşınmazlar ile taşınır kiralarında uygulama alanı bulmaz<sup>238</sup>. Kiracının güvence borcu bir yan edim borcu niteliğindedir<sup>239</sup>.

Doktrinde güvencenin maksimum miktarına ilişkin getirilen düzenlemenin mutlak emredici, hükmün kalan kısmının ise nisbi emredici olduğu kabul edilmektedir<sup>240</sup>.

Kiraya verenin kiracıdan güvence sağlamasını isteyebilmesi, ancak bunun sözleşmede kararlaştırılması ile mümkün olur<sup>241</sup>. Kira ilişkisi kurulduktan sonra, sözleşme devam ederken güvence talep etmek ya da miktarı azaltmak gibi değişiklikler sözleşmede değişiklik yapmak anlamına gelir<sup>242</sup>. Aynı şekilde taraflar, güvencenin kiraya verenin yalnızca kira alacağına mı ilişkin olacağını yoksa sözleşmeden kaynaklanan diğer alacaklarını da kapsayıp kapsamadığını sözleşmede kararlaştırmalıdır<sup>243</sup>.

Hüküm kapsamındaki güvence, mutlaka para ya da kıymetli evrak olarak verilmelidir. Garanti mektupları, borcun nakli, alacağın teminat amaçlı nakli, sigorta gibi diğer tür teminatlar madde kapsamında değildir<sup>244</sup>.

Kiracı, bankada kendi adına vadeli tasarruf hesabı açarak ya da kıymetli evrakı depo ederek güvenceyi sağlamış olur ve güvenceyi depo ettiğine ilişkin belgeyi kiraya verene teslim eder<sup>245</sup>. Güvencenin kiraya verende kalması yerine bir

---

<sup>238</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.137.

<sup>239</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.138. Dolayısıyla takibe konu olabilir. Kiraya verenin kiralananı bir başka kişiye devretmesi durumunda güvenceler de kiraya bağlı yan alacak olarak yeni malike geçer.

<sup>240</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.136.

<sup>241</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.137. Bu da herhangi bir şekle tabi değildir.

<sup>242</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.137.

<sup>243</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.138. Doktrin, belirtilmemesi halinde “depo”, “kefalet”, “güvence” gibi kelimelerin, kiraya verenin kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm alacaklarına ilişkin teminatları ifade ettiğini söylemektedir.

<sup>244</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.138.

<sup>245</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.138.

bankaya tevdi edilmesi zorunluluğu ile, uygulamada sıkça rastlanan güvencenin keyfi olarak geri verilmemesinin önüne geçilmek istenmiştir<sup>246</sup>.

Güvencenin depo edileceği banka açısından bir sınırlama getirilmemiştir, buna göre güvenceyi Bankacılık Kanunu'na tabi olan tüm kredi kuruluşlarına depo etmek mümkündür<sup>247</sup>.

Güvencenin, taraflardan ikisinin de rızası olmaksızın bankadan çekilemeyeceği iki kanunda da açıkça belirtildiği halde, kim tarafından bankaya yatırılacağı ya da depo edileceğinin iki hükümde farklı düzenlendiğini söylemek mümkündür. Zira İBK. m.257e'de açıkça kiraya verenin, kiracı adına hesap açmak suretiyle güvenceyi yatıracağı belirtilmiştir. Bu noktadan hareketle doktrinde bankayı kiraya verenin seçeceği ve kiraya verenin güvenceleri depo etmeden önce iflas etmesi durumunda bunların iflas masasına gireceği ifade edilmektedir<sup>248</sup>. Kiraya verenin güvenceyi bankaya depo etmemesi durumunda, kiracı kiraya verene karşı teminat açısından alacaklı konumunda olacak ve kiraya verene karşı olan borçlarını bu alacağı ile takas etme hakkına sahip olacaktır<sup>249</sup>. Ancak bu durumda dahi, kiracının, kiraya verenin depo etme yükümlülüğünü yerine getirmediğinden bahisle sözleşmenin başında kira bedellerini ödemekten kaçınamayacağı, zira kiracının güvence vermesinin, onu kira bedelini ödeme yükümlülüğünden kurtarmayacağı kabul edilmektedir<sup>250</sup>. TBK. m.342'nin lafzından çıkan sonuç ise hesabın kiracı tarafından açılması gerektiğidir<sup>251</sup>. Bu durumda kiracının kira bedelini ödemeyip,

---

<sup>246</sup> Acar, s. 3686. Banka hesabı elbirliği ile tasarruf edilebilir niteliktedir. Aynı yönde bkz.: Başaran, **a.g.m.**, s. 64.

<sup>247</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.139.

<sup>248</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.138,139. Zira bu durumda güvenceler kiraya verenin malvarlığında bulunmaktadır, kiracının malvarlığında kalması için kiraya verenin bunları bankaya depo etmesi gerekmektedir. Kiraya veren, güvenceleri depo etmediği sürece başkasına ait malı sahiplenmiş olacak ve bu da onun cezai sorumluluğunu doğuracaktır.

<sup>249</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.139. Güvencenin gereği gibi yatırılması durumunda böyle bir takas hakkı söz konusu değildir.

<sup>250</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.139. Sözleşmenin kira bedelini ödemede temerrüt nedeniyle süresinden önce sona erdirilmesini önlemek için kira bedellerini ödemek zorundadır.

<sup>251</sup> Murat İnceoğlu/ Ece Baş, "Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu", **BATİDER**, C. 27, S. 1, s. 8. Ancak kiracının, kendi adına hesap açarak güvenceyi yatırması için kiraya vereni yetkilendirmesine de bir engel yoktur. **Öz, Turgut, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011, s.60; İbrahim Kaplan, "Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim", **Terazi Aylık Hukuk Dergisi**, S. 25, Eylül 2008, s.29; Gümüş, **Kira**, s.162; Burcuoğlu, **Tahliye**, s.28.

bankaya depo edilen güvence ile bu borcunu takas etmesi mümkün olmayacaktır, zira güvence hala kendi malvarlığında bulunmaktadır ve kiraya verene karşı bir alacak hakkı mevcut değildir<sup>252</sup>.

Güvencelerin bir bankaya ve kiracı adına depo edilmesi halinde kiraya verenin söz konusu hesap ya da kıymetli evrak üzerinde bir rehin hakkı vardır. Bu da onu kiracıya karşı olası bir icra takibinde öncelikli konuma getirmektedir<sup>253</sup>.

## 2. Güvencenin Miktarı

Kanun koyucu kiracıdan talep edilebilecek güvence miktarının konut ve çatılı işyerleri açısından üç aylık kira bedelini aşamayacağını öngörmüştür<sup>254</sup>. Bu anlamda güvencenin, üç aylık kira bedelini aşan kısmı kısmi butlan yaptırımına tabi olacak, fazlaya ilişkin kısmın geçersiz olması sonucunda güvence, TBK. m.342’de öngörülen azami miktar ile sınırlı olacaktır<sup>255</sup>. Doktrinde buradaki butlanın zorunlu kısmi butlan olarak algılanması gerektiği kabul edilmektedir<sup>256</sup>.

İBK m. 257e’de ise miktara ilişkin bu sınırlama yalnızca konut kiralalarına ilişkin olarak getirilmiştir, işyeri kiralalarını kapsamaz. Üç aylık kira bedelinden anlaşılması gereken, brüt bedeldir yani net kira bedeline yan giderlerin eklenmesiyle bulunan değerdir<sup>257</sup>. Doktrinde tarafların sözleşmede güvencenin miktarının kira bedelinin değişimine uyum sağlayacağını sözleşme ile kararlaştırabileceklerine ilişkin bir görüş de mevcuttur<sup>258</sup>.

---

<sup>252</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.140. Ancak güvence bankaya depo edilmediği takdirde kiracı, kira borcu ile bunu takas edebilecektir. İnceoğlu/Baş, **a.g.m.**, s. 17.

<sup>253</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.139. İflas durumunda güvenceler, iflas masasına girmez.

<sup>254</sup> Üç aylık sınırin işyeri kiralari açısından isabetsiz olduğu yönünde bkz.: Ahmet Kılıçoğlu, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na Eleştiriler”, **TBB Yayınları: 140**, Ankara, 2008, s. 73-74; Nihat Yavuz, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Nisan 2008, s. 57.

<sup>255</sup> İnceoğlu/Baş, **a.g.m.**, s. 9. Bu durumda üç aylık kira bedelinden fazlasını yatırmış olan kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın bankadan fazlaya ilişkin kısmı talep edebilir.

<sup>256</sup> İnceoğlu/Baş, **a.g.m.**, s. 8. Butlanı öngören kanun hükmünün amacı gerektiriyorsa, tarafların “ben bu hükmün geçersiz sayılacağını bilseydim bu sözleşmeyi hiç yapmazdım” şeklindeki savunmalarının kabul edilmeyeceği yönünde bkz. Kocayusufpaşaoğlu, **a.g.e.**, s.599.

<sup>257</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.140. Lachat, **a.g.e.**, s.356. Kiracı, kiralanda yaşadığı süre boyunca yan giderler ortaya çıkacaktır ve dolayısıyla bunları maksimum değerin hesabına katmamak için bir neden yoktur.

<sup>258</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.140.

Bankaya yatırılan güvencenin getirdiği faizler de kiracının malvarlığına ve dolayısıyla güvencenin kapsamına dahildir<sup>259</sup>.

Doktrinde üç aylık kira bedeli miktarı sınırlamasının yalnızca para ya da kıymetli evrak olarak verilen güvenceler açısından geçerli olacağı görüşü hakimdir<sup>260</sup>.

### 3. Güvencenin İadesi

Bankanın güvenceyi iade etmesi açısından kanunun öngördüğü ilk ihtimal tarafların anlaşmasıdır. Bunun sağlanamaması halinde ise ödeme emrine itiraz edilmemesi ya da itirazın bertaraf edilmesi sonucunda icra takibinin kesinleşmesi, kesinleşmiş mahkeme kararı ya da kiraya verenin sözleşmenin sona ermesinden itibaren belli bir süre boyunca hareketsiz kalması neticesinde banka, güvenceyi kiracıya iade edebilecektir<sup>261</sup>.

Ödeme emri ya da mahkeme kararı kiraya verenin aralarındaki sözleşmesel ilişki çerçevesinde kiracıya karşı sahip olduğu bir alacağa ilişkin olmalıdır<sup>262</sup>. Kiraya veren kiracıya karşı açtığı davada, alacak miktarının güvenceler üzerinden karşılanmasını açıkça talep etmelidir<sup>263</sup>.

TBK. m.342/f.3'e göre; 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. Bu süre İBK. m.257e'de sözleşmenin sona ermesini izleyen bir yıl olarak belirlenmiştir. Banka süre sonunda kiracının istemi üzerine kiraya veren itiraz etse dahi güvenceyi derhal

---

<sup>259</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.141.

<sup>260</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.141.

<sup>261</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.142.

<sup>262</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.142.

<sup>263</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.142. Talebinde bankanın güvencenin alacağı karşılayan kısmının kendisine verilmesini açıkça ifade etmelidir.

iade etmelidir, ancak her halukarda hukuki yola başvurup başvurmadığını öğrenmek için kiraya vereni durumdan haber etmelidir<sup>264</sup>.

Kira ilişkisinin devri halinde de, devreden kiracının rıza göstermesi durumunda kiraya veren güvencelerden faydalanmaya devam eder<sup>265</sup>.

#### **4. Kiracının Güvence Verme Borcunu Yerine Getirmemesinin Sonuçları**

Türk Borçlar Kanunundan önceki dönemde güvenceyi, sözleşme akdedilirken kiracının kiraya verene peşin olarak ödemesi yaygın bir uygulama olduğundan kiracının bu borcunu yerine getirmemesine sık rastlanmıyordu, ancak vadeli hesap açma yükümlülüğünün getirilmesi karşısında kiracının sözleşme ile bunu taahhüt etmesine rağmen hesabı açmaması sorunu ile karşılaşmak mümkün olabilecektir<sup>266</sup>.

Kiracının güvence verme borcunu ne zaman ifa edeceği hususunda ise kanunda bir açıklık yoktur. Kiracının güvence verme borcunu yerine getirmesi için belli bir süre öngörülmediğinden, taraflar aksini kararlaştırmadıkları takdirde güvence verme borcunun TBK. m.90 gereğince sözleşme yapıldığı anda muaccel olduğunu kabul etmek gerekir<sup>267</sup>.

İsviçre doktrininde kiracının güvence verme borcundan kaçınması durumunda kiraya verenin icra takibinde bulunabileceği, hapis hakkını kullanabileceği, ödemezlik def'ini ileri sürebileceği veya sözleşmeyi feshedebileceği yönünde görüşler bulunmaktadır<sup>268</sup>.

---

<sup>264</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.143.

<sup>265</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.143. Ancak banka tarafından verilen garantiler açısından kiracının kişiliği önem arz ettiğinden kira ilişkisinin devri ile devralana geçmez.

<sup>266</sup> İnceoğlu/Baş, **a.g.m.**, s. 11.

<sup>267</sup> İnceoğlu/Baş, **a.g.m.**, s. 11. Ayrıca kiracının hesabı hemen açmaması halinde güvencenin para olarak kararlaştırılması durumunda temerrüt faizi işletilmemesi gerekir. Zira burada güvence hesabı açma, bir verme borcu değil, yapma borcudur.

<sup>268</sup> İnceoğlu/Baş, **a.g.m.**, s. 11.

Kiralananın kendisine tesliminden sonra kiracının hala güvence verme borcunu yerine getirmemesi durumunda kiraya veren kiracıya karşı takip başlatabilir, zira ifası talep edilebilir bir yan edim borcu söz konusudur<sup>269</sup>.

Güvencenin verilmesinde temerrüde düşülmesi durumunda bunun sözleşmeden dönme hakkı verip vermeyeceği de tartışmalıdır. Zira baskın görüş, yan edim borçlarında temerrüt halinin sözleşmeden dönme hakkı vermeyeceğini kabul etmektedir<sup>270</sup>. Dolayısıyla asli edim niteliğinde olmayan güvence verme borcunun yerine getirilmemesi sözleşmeden dönmeye neden olamaz. Ancak yan edim dahi olsa eğer ifasında temerrüde düşülen edim eğer ileride muaccel olacak diğer edimlerin ifasını da tehlikeye düşürüyorsa ya da bu yönde kuvvetli bir şüphe yaratıyorsa alacaklının, ifa edilip edilmeyeceği belli olmayan bir sözleşme ile bağlı kalmasını beklemenin doğru olmayacağı düşünülebilir. Ancak burada dürüstlük kuralına göre yapılacak olan değerlendirme her somut olayın özelliği dikkate alınarak yapılmalıdır<sup>271</sup>.

İsviçre doktrininde ise sözleşmenin belirli ve belirsiz süreli olmasına dayanan bir ayrıma gidildiği görülmektedir. Sözleşmenin belirsiz süreli olması durumunda sözleşmeyi sona erdirmeye yoluna gidebileceği kabul edilmekle beraber; sözleşmenin uzun fakat belirli süreli bir sözleşme olması halinde kiraya verenin, sözleşmeyi süresinden önce sona erdirip erdiremeyeceği, erdirebilirse de bunu hangi hukuki temele dayandıracağı, doktrin ve mahkeme kararlarında tartışmalıdır<sup>272</sup>.

Bazı yazarlar<sup>273</sup> güvence verme borcuna aykırılığı haklı sebeple fesih kapsamında değerlendirirken, bazıları<sup>274</sup> da TBK m. 316'da düzenlenen özen

---

<sup>269</sup> İnceoğlu/Baş, **a.g.m.**, s. 11. Kural olarak kiraya veren haczedilen paranın bankada güvence hesabına yatırılması için mahkemeden izin isteyecektir. Ancak icra dairesinin kiracı adına güvence hesabı açarak parayı bu hesaba yatırması daha pratik ve isabetli bir yoldur.

<sup>270</sup> Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, Cilt I, 2011, s. 533. Aksi yönde bkz.: Serozan, **Dönme**, s. 286.

<sup>271</sup> Altınok Ormanlı, **a.g.e.**, s. 206; Vedat Buz, **Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme**, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 1998, s. 318.

<sup>272</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.141.

<sup>273</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.141; Gümüş, **Kira**, s.165. Aksi yönde bkz.: İnceoğlu/Baş, **a.g.m.**, s. 12. Yazarlar, bize göre isabetsiz olarak güvencenin verilmemesinin, TBK m.315'te düzenlenen temerrüt nedeniyle fesih için öngörülen kira bedeli ya da yan giderler açısından müttemerrit olma şartını sağlamaması nedeniyle, haklı sebeple feshin kabulü halinde bunun, m. 315'in dolanılması anlamına geldiğini savunmaktadır.

<sup>274</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.141. Lachat, **a.g.e.**, s.357.

borcuna aykırılıktan kaynaklanan sözleşmenin süresinden önce sona erdirilmesi imkanı çerçevesinde ele alınması gerektiği görüşündedirler. Her halukarda doktrindeki baskın görüş, TBK. m. 315 anlamında kiracının temerrüdü nedeniyle feshin söz konusu olamayacağıdır<sup>275</sup>. Fikrimizce kira ilişkisindeki güven unsuru bu noktada da devreye girecek ve TBK. m. 331'in uygulanmasına olanak sağlayacaktır. Zira asli edim ya da yan edim borcu olması fark etmeksizin daha sözleşmenin en başından sözleşmesel bir borca aykırı davranan borçlunun, bu hareketinin daha sonraki borçlarını özellikle de asli borcu olan kira bedelini ödeme borcunu gereği gibi ifa etmesi açısından tereddüt yaratması nedeniyle, taraflar arasındaki güven ilişkisini sarsacağı açıktır. Burada her ne kadar süreklilik ve tekrarlanma unsurları mevcut olmasa da sadece bu güven ilişkisine aykırılığın dahi sözleşmenin devamını kiraya veren açısından çekilmez kılabileceğini düşünüyoruz.

Kiralananın teslim edilmesinden önceki dönemde ise kiraya verenin temerrüde ilişkin genel hükümlere göre hareket edebileceği, hatta somut olayın şartlarına göre uyarınca ödemezlik def'ini ileri sürerek kiralananı teslimden kaçınabileceğine ilişkin bir görüş de mevcuttur<sup>276</sup>.

Son olarak güvence verme borcuna aykırılığın kiraya verene hapis hakkı tanıdığı yönündeki görüşün de, TBK. m. 336'nın açıkça bu hakkın kullanımını kira bedelinin ödenmemesine hasretmesi karşısında isabetli olmadığını söylemek gerekir. Burada belki iki hükmün de "güvence"ye ilişkin olması nedeniyle bir paralellik kurulması düşünülebilir. Ancak TBK. m. 336'ya göre, hapis hakkının kendisi kira bedelinin ödenmemesine yönelik bir güvence olarak düzenlenmiş iken, buradaki

---

<sup>275</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.141. Zira 257d ile kanun koyucu, kiracının temerrüdü halinde borçlu temerrüdüne ilişkin genel hükümleri bertaraf eden ve kural olarak kiraya verenin aynen ifayı talep hakkına sınırlama getiren özel bir rejim getirmiştir. Nitekim 2001 yılında Thurgovie Kantonu Yüksek Mahkemesi kiracının vermesi gereken 20.000 franklık güvence miktarının yalnızca 6000 franklık kısmını vermesi karşısında kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmesini; kiraya verenin kalan 14.000 franklık kısma ilişkin takip başlatmadığı ve kiracının sözleşmeden doğan borcunu ihlal etmesinin CO 107'ye ya da haklı sebebe dayanarak sözleşmenin süresinden önce feshedilebilmesi için yeterince ağır bir sebep teşkil etmediği gerekçesiyle geçersiz saymıştır. İnceoğlu/Baş, **a.g.m.**, s. 12. Ayrıca TBK. m.315'te sözleşmeyi temerrüt nedeniyle feshetme yetkisi yalnızca kira bedeli ve yan giderler açısından tanınmıştır. Güvence ise bir yan gider değildir.

<sup>276</sup> SVIT Romandie, **a.g.e.**, s.141. Aksi görüşte bkz.: İnceoğlu/Baş, **a.g.m.**, s. 12-13. Yazarlar haklı olarak, ödemezlik def'inin karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde ancak birbirinin karşılığı olan borçlar açısından söz konusu olabileceğini, güvence verme borcuyla kiralananı teslim etme borcunun da birbirlerinin karşılıkları olmaması nedeniyle kiraya vereni ödemezlik def'ini ileri sürmeyeceğini ileri sürmektedirler.



sorun TBK. m. 342'ye göre güvence verilmesi borcuna aykırılığın yaptırımının ne olacağına ilişkindir.

## SONUÇ

“Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi” başlıklı tezimizde kiracının kira bedelini ödeme borcu ile kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanma borcunun kapsamı incelenmiş, bu borçlara aykırılık durumunda kiraya verenin sahip olduğu sözleşmeyi fesih hakkı ve bunun

sonuçları değerlendirilmiştir. Son olarak kiracının sözleşmeye aykırı davranışlarının hangi hallerde olağanüstü fesih hallerinden biri olan önemli sebeple feshe yol açtığı incelenmiştir. Çalışma kapsamında vardığımız başlıca sonuçlar şu şekilde sıralanabilir:

- Kiracının kira bedelini ödemede gecikmesini düzenleyen TBK. m. 315 hükmünün kenar başlığı « kiracının temerrüdü » olarak düzenlenmiştir. Ancak mehzaz hüküm İBK. m. 257d'nin Almanca ve Fransızca kenar başlıkları ile TBK. m. 315'in madde metninde yer alan « muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse » ibaresinden yola çıkarak hükmün uygulanması için kiracının mutlaka önceden temerrüde düşürülmesi gerekmediği sonucuna varmak gerekir. Bu durumda kiracının önceden temerrüde düşürülmediği hallerde TBK. m. 315 uyarınca yapılan ihtar bir temerrüt ihtar olacaktır. Bu nedenle İBK. m. 257d'nin lafzına ve İsviçre doktrinindeki yoruma da uygun olarak maddenin düzenleme alanının « kiracının ödemede gecikmesi » olarak anlaşılması gerekmektedir.
- BK. m. 260'tan ve 6570 sayılı GKHK m.7/e'den farklı biçimde, kiracının kira bedeline ek olarak yan giderleri ödemesinde gecikmesi de TBK. m. 315 metnine dahil edilmiştir. Bu şekilde yan giderlerin kira bedelinden sayılmaması ve bu nedenle bunların ödenmesindeki gecikmenin feshe konu olmayacağı yönündeki Yargıtay uygulamasının uygulamada yarattığı sorunların giderilmesi amaçlanmıştır.
- Yan giderlerin tanımının yapılmaması ve yan giderlerin birden çok maddede, farklı terimlerle ifade edilmesi uygulamada sorunlara yol açacaktır. İlgili hükümlerden yan gider, gider ve kullanım gideri arasındaki farklar net şekilde anlaşılamamaktadır. Benimsediğimiz ayrıma göre ; yapılan harcama, kiralananın kullanımı ile ilişkili yani bağlantılı ise yan gider, kiralananın doğrudan kendisine yönelik ve onun yararına ise gider olarak nitelendirilecektir. Buna göre bahçe bakımına ilişkin giderler, asanör servis giderleri, merkezi ısıtma, su gibi giderler kiralananın kullanımı ile ilişkili olduklarından yan gider ; kiralananın temizliği, tamiri ve bakımı için yapılan harcamalar, doğrudan kiralananana yönelik ve onun yararına oldukları için

gider kapsamında değerlendirilecektir. Buna göre TBK. m. 302, ve 303 yan giderlere ilişkin maddelerdir. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin TBK. m. 341’de düzenlenen kullanma giderleri ise yan gider niteliğinde olmayıp, miktarı kiracının kullanımına bağlı olarak değişen tüketim giderleri olarak nitelendirilmelidir.

- Kiracı aleyhine düzenleme yasağına ilişkin TBK. m. 346, 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda ve 6570 sayılı Kanun’da karşılığı olmayan yeni bir hükümdür. Yargıtay uygulamasının aksine, kira bedelinin ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine ve sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz olacağını öngörmektedir. Bu hüküm isabetli değildir. Zira ceza koşulu ya da muacceliyet kayıtları daha sözleşmenin başında kira bedeli ve yan giderlerin yanında ek ve her koşulda ödenmesi gereken bir yükümlülük olarak değerlendirilemez. Burada söz konusu olan; hükmün koruma amacına aykırı olarak kiracıya kira bedelinden fazla bir bedel ödetmek değil, kiracının kira bedelini zamanında ödememesi durumunda bir yaptırımla karşı karşıya kalmasını sağlayarak, caydırıcılık fonksiyonunu temin etmektir.
- TBK. m. 346’nın getirdiği yasak yalnızca kira bedelinin ödenmemesine hasredilemez. Diğer sözleşmeye aykırılık hallerine ilişkin olarak da ceza koşulu veya muacceliyet kaydı getirilemez. Zira kiracının sözleşmeden kaynaklanan asli borcu olan kira bedelini ödeme borcu açısından dahi ceza koşulunun yasaklanmış olması karşısında bunun dışında kalan yan borçlar açısından söz konusu yasağın evleviyetle uygulanması gerekir.
- Kiracı tarafından ödenen yan giderlerin birçoğu açısından kiraya veren alacaklı konumunda değildir. Örneğin apartmana ilişkin elektrik, su ve doğalgaz gibi yan giderler açısından alacaklı konumunda olan bu hizmetleri sunan kurum ve kuruluşlardır. Yan giderlerin sözleşme ile kiracıya yükletildiği durumlarda KMK. m. 22’ye göre kiraya veren ve kiracının taşınmazın ortak giderlerinden müteselsilen sorumlu olmaları nedeniyle bu giderlerin kiraya veren tarafından ödenmesi ve kiracının aralarındaki iç ilişki

uyarınca kiraya verene ödeme yapması gereğinin, TBK. m. 315'in yan giderler açısından uygulama alanı bulmasına temel olabileceği söylenebilir.

- TBK m.315/f. 1 hükmündeki “sözleşmeyi feshedeceğini bildirir” hükmünü “sözleşmeyi feshedebileceği” şeklinde anlamak gerekir. Dolayısıyla sözleşmeyi fesih hakkını kullanmak isteyen kiraya veren, ihtarla tanınan süre sonunda ayrıca fesih bildiriminde bulunmak suretiyle sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Hükmün lafzına bakıldığında da “sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir” ifadesinin, kural olarak kiraya verene aktif bir davranışta, yani fesih bildiriminde bulunma yükümlülüğü yüklediği görülmektedir. Kiraya veren bu maddeye dayanarak kiracıyı ödeme yapmaya zorlamış olsa da süre sonunda ödeme yapılmasa dahi sözleşmeye son vermek istemeyebilir. Ancak kiraya verenin fesih hakkını, ihtarda açıkça kiracının süresi içinde kira bedelini ödememe şartına bağlanmış olduğu durumlarda artık süre sonunda ödeme şartının gerçekleşmemesiyle feshin derhal sonuç doğuracağını kabul etmek gerekir. Fesih bildiriminin şarta bağlı olarak mı yapıldığı yoksa süre sonunda ödeme yapılmamış olsa dahi sözleşmeyi feshetmek için ayrı bir fesih beyanının mı gerekli olduğunun tespiti için kiraya verenin ihtarda bulunurken yönelttiği irade beyanının, güven teorisi çerçevesinde yorumlanması gerekir.
- TBK. m. 315'te olduğu gibi kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona erdiği hallerde sözleşme, fesih beyanının kiracıya ulaşmasıyla sona erer. Dolayısıyla bildirimle sözleşmeyi sona erdirme hakkı bir bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir. Daha sonra kiraya veren tarafından açılan dava ise sözleşmenin sona erdiğinin tespiti ve buna ek olarak sona eren sözleşme ilişkisinin tasfiyesine yönelik TBK. m.334 hükmü uyarınca kiralananın iadesi talebine ilişkindir. Dolayısıyla uygulamada iade davasının, yenilik doğuran dava niteliğindeki tahliye davası olarak nitelendirilmesi isabetli değildir.
- TBK. m. 315 ile konut ve çatılı işyeri kiralalarında iki haklı ihtarla ilişkin TBK. m. 352'nin uygulama alanı çoğu zaman kesişse de yalnızca birine dayanarak sözleşmeyi sona erdirmenin mümkün olduğu durumlar da mevcuttur. İki tür ihtarın geçerlilik şartlarının da farklı olması sebebiyle iki hükmün birbirini tamamladığını söylemek gerekir.

- TBK. m. 315 uyarınca kiracıya gönderilen temerrüt ihtarına ya da ödeme emrine haklı ihtar teşkil eder. Süre dahilinde ödemenin yapılması durumunda TBK. m. 315'e göre sözleşmeyi sona erdirmek mümkün olmamakla birlikte, bu durumda iki haklı ihtardan birinin gerçekleştiğini söylemek gerekir.
- Kiracının kiralananı özenle kullanma borcunu düzenleyen TBK. m. 316'da, BK. m. 256'dan farklı olarak "sözleşmeye uygun olarak özenle kullanma" ifadesine yer verilmiştir. Hükmün metni kiralananı özenle kullanma ile sözleşmeye uygun kullanmanın aynı borç oldukları yönünde bir izlenim yaratıyorsa da bunların farklı iki borç olduğu kanısındayız. İstisnaen de olsa sözleşmeye uygun kullanım teşkil etmese dahi geniş anlamda özen borcunun ihlali sayılmayacak hallerin de var olabileceği düşünülebilir. Buna göre sözleşmeye aykırı kullanım, dürüstlük kuralına da aykırılık teşkil ettiği ölçüde özen borcunun ihlalini teşkil eder. Bu durumda sözleşmeye aykırı kullanım ancak dürüstlük kuralı uyarınca kapsamı belirlenecek özen borcunu da ihlal etmiş ise TBK. m. 316 uyarınca feshe yol açacaktır. Yargıtay'ın BK. m. 256'ya dayanan feshin, kiralananın bizzat kullanımına aykırı kullanım nedeniyle fesih ve kullanıma ilişkin olmayan bir sözleşmeye aykırılık nedeniyle fesih olarak iki görünüme sahip olduğuna yönelik kabulünün bu şekilde temellendirilebileceğini düşünüyoruz. Zira Yargıtay'ın mustakar içtihadı, kiralananın bizzat kullanımına ilişkin olan ihlalin tahliyeye imkan verdiği, kullanıma ilişkin olmayan ihlalin ise yalnızca sözleşmenin feshini gerektirdiği, kiralananın tahliyesine yol açmayacağı şeklinde gelişmiştir.
- Kiracının kiralananı özenle kullanmasındaki ölçüt; kiralananın, normal bir insanın kendi malını kullanırken gösterdiği dikkat ve özenin gösterilerek kullanılmasıdır.
- Kanunda kiracının özen borcunun görünümüne ilişkin çeşitli hükümler mevcuttur. Bunlardan en önemlileri; alt kira, kullanım hakkının devri ve kira ilişkisinin devrine ilişkin hükümlerdir. Bunun dışında TBK. m. 317'de düzenlenen, kiracının, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödeme ile TBK. m. 318'de öngörülen kiralananı iyi durumda muhafaza etme ve kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları

kiraya verene gecikmeksizin bildirme de özen borcunun gereğidir. TBK. m. 319’da düzenlenen ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu ile TBK. m. 320’de düzenlenen kiralanda kiraya veren tarafından yapılacak yenilik ve değişikliklere katlanma borcu da özen borcunun içindedir. Fikrimizce bu hükümlerin mahiyetleri gereği içerdikleri özen borcunun TBK. m. 316 ile öngörülen ve kiralananın kullanımına ilişkin kanundan doğan özen borcundan değil, temelini TMK. m. 2’den alan özenle davranış yükümlülüğüne ilişkin olduğu görüşünderiz. Zira bu hükümler karşı tarafı koruma yükümlülüğü de yükler. TBK. m. 318’deki ihbar yükümünün ya da TBK. m. 320’deki yenilik ve değişikliklere katlanma borcunun ihlalinin m. 316’da öngörülen fesih imkanını doğurmayacağı açıktır. Bu durumlar ancak şartların varlığı halinde TBK. m. 330’daki olağanüstü feshe dayanak teşkil edebilir.

- BK. m.256/f. 1’de kiracının “bina dahilinde oturan” kişilere karşı gereken saygıyı göstermesi aranırken TBK. m. 316/f. 1’de “taşınmazda oturan kişiler ve komşular” kavramına yer verilmiştir. Aynı taşınmazda oturma da komşu sıfatını haiz olanların da kapsama alınmasıyla saygı gösterme borcunun alanı genişletilmiştir.
- TBK. m. 316’nın mehzaz hükmü İBK. m. 257’ye göre özen borcunun ihlalinin sözleşmenin feshine yol açabilmesi için ihlalin ağır ve esaslı olması yetmez, kira ilişkisinin devamının çekilmez olması da gerekir. TBK. m. 316/f. 3’te ise çekilmezlik şartı yalnızca ve özel olarak konut ve çatılı işyeri kiralalarında ihtarı gerektirmeyen bir fesih nedeni olarak aranmıştır.
- 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde kiracının, yetkisi olmaksızın kiralananı kullanım hakkını devretmesi veya alt kira ilişkisi kurmasının özenle kullanma borcuna aykırılık kapsamında kiraya verene BK. m. 256’ya göre fesih hakkı vermektedir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğü döneminde de aynı uygulama devam edecektir.
- TBK. m. 322’nin mehzaz hükmü İBK. m. 262’de kiraya verenin rıza vermektan kaçınabileceği haller sayılmıştır. TBK. m. 322’de alt kira ilişkisi kural olarak kiraya verenin rızasına bağlanmadığı için, TBK. m. 322/f. 1’de

adı geçen kiraya verene zarar verici değişikliklerin tespiti açısından mehz kanundaki bu hallerden faydalanmanın mümkün olduğu görüşündeyiz. Zira kiracının, alt kira ilişkisinin koşullarını kiraya verene bildirmekten kaçınması, alt kira sözleşmesinin koşullarının, asıl kira sözleşmesi ile karşılaştırıldığında kötüye kullanım teşkil edecek nitelikte olması ve genel olarak alt kiranın kiraya veren açısından büyük sakıncalara yol açacak olması, kural olarak kiraya verene zarar verici değişiklikler olarak kabul edilebilir. Bunlar dışındaki hallerde ise alt kira ilişkisinin kiraya verene zarar verici bir değişikliğe yol açıp açmadığının tespitinde dürüstlük kuralı çerçevesinde yorum yapılmalıdır.

- Zira kiraya verene zarar verici değişikliklerin ne olduğunun belirlenmesi alt kira sözleşmesinin caiz olup olmamasının tespiti açısından önem taşımaktadır. Zarar verici değişikliğe yol açması halinde alt kira sözleşmesi caiz olmayacak, kiraya veren de kiracının sözleşmeye aykırı davranışı nedeniyle TBK. m. 316'ya dayanarak sözleşmeyi feshedebilecektir.
- BK. m. 259'da "kiranın devri" ifadesinin sözleşmenin devri ile karıştırılması ve bu bağlamda doktrinde tartışmalara neden olması, TBK. m. 322'de kiralananın "kullanım hakkının devri" ibaresinin kullanılmasını gerektirmiştir.
- TBK. m. 322/f. 1'de alt kira ilişkisi kurma hakkının doğumu için öngörülen koşul, teknik anlamda bozucu koşul değil, bir hukuki sonucun gerçekleşmesi için gerekli bir unsur niteliğindedir. Buna göre kiraya verene zarar vermeme koşulu, kiracının alt kira ilişkisi kurması ve kiralananın kullanımının devri hakkının doğması için gerekli bir unsurdur. Bu koşul gerçekleşmemişse alt kira yapma hakkı doğmaz. Bu durumda alt kira sözleşmesi kiraya veren açısından zarar verici değişikliğe sahip olacak şekilde kurulsa dahi kiracı ile alt kiracı arasındaki kira sözleşmesi geçerli olacak, taraflar arasında hükümlerini doğuracak, ancak kiraya verene karşı ileri sürülemeyecektir. Bu durumda kiracı, kiraya veren ile arasındaki asıl kira sözleşmesine aykırı davranmış olacağından sırf bu aykırılık nedeniyle dahi kiraya veren, sözleşmeyi TBK. m. 316 uyarınca sona erdirebilecektir. Oysa alt kira

ilişkinin kiraya veren açısından zarar verici bir değişikliğe neden olmaması durumunda TBK. m. 322'ye göre alt kira sözleşmesi caiz olacağından kiraya verenin sözleşmeyi alt kira ilişkisi nedeniyle sona erdirmesi ancak TBK. m. 322/f. 3'te belirtilen, kiralananın alt kiracı tarafından, kiracıya tanınandan başka biçimde kullanılması durumunda mümkün olabilir.

- Alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir sözleşme olması nedeniyle asıl kira sözleşmesinin sona ermesi, alt kira sözleşmesinin de kendiliğinden sona ermesine yol açmaz. Bu durumda aynı zamanda malik ise istihkak davası açabilir ya da kiralananı iade etme borcunu yerine getirmeyen kiracının sorumluluğuna gidebilir.
- Alt kira sözleşmesi ya da kullanım hakkının devrinin sözleşme ile yasaklanması durumunda kiracının bu yasağı ihlal etmesi, TBK. m. 316 uyarınca sözleşmenin feshine neden olur.
- Kira ilişkisinin devri, yeni kiracının (devralanın) kiraya verenin rızasıyla, eski kiracının (devredenin) hak ve yükümlülüklerini devraldığı üç taraflı bir sözleşmedir. TBK. m. 323'te kira ilişkisinin devrinin kiraya verenin rızasına bağlanması, devreden ile devralan arasında akdedilen ve bir borç sözleşmesi niteliğinde olan sözleşmeyi devralma taahhüdünün, verilecek bu rıza ile tasarruf işlemi niteliği kazanmasına yöneliktir. Buna göre TBK. m. 205'te olduğu gibi burada da rıza tamamlayıcı değil, kurucu bir beyandır.
- TBK. m. 323 uyarınca kira sözleşmesinin devri, hükümlerini geriye etkili olarak doğurur. Bu nedenle devralanın, devredenin yerine geçmesinden önce doğmuş olsa dahi devredenle aynı nedenlere dayanarak sözleşmeyi feshedebilmesi mümkündür.
- Önemli sebeple feshin kural olarak iki görünümü olduğu söylenebilir: Bunlardan ilki işlem temelinin çökmesi, diğeri de sözleşmeye aykırı davranışın sözleşmenin devamını çekilmez kılmasıdır. Zira « önemli sebep » kavramının işlem temelinin çökmesine hasredilmesi hükmün uygulama alanını fazlaca daraltacaktır. Kaldı ki kira sözleşmesi gibi tarafların kişiliklerinin önem arz ettiği ve güven ilişkisine dayanan bir sözleşmede işlem temelinin çökmesinin tüm şartlarını sağlamıyor olsa dahi birtakım



önemli sebepler, sözleşmenin devamını taraflardan biri için çekilmez hale getirebilir. Bu anlamda kural olarak işlem temelinin çökmesine neden olan her hal bir önemli sebep teşkil edebilir iken, her önemli sebebin mutlaka işlem temelinin çökmesine yol açtığı söylenemez.

- TBK. m. 331'in tali nitelikte olduğu görüşü baskın olsa da, TBK. m. 331/f. 2'de olağanüstü feshin parasal sonuçlarının hakim tarafından karara bağlanacağına öngörülmesine karşın diğer özel fesih nedenleri açısından böyle bir düzenleme olmaması karşısında tazminat ya da ispat açısından TBK. m. 331'e dayanmanın daha avantajlı olduğu durumlarda bu hükmün uygulanabilmesini kabul etmek gerekir. Bu nedenle hem özel fesih sebebi, hem de önemli sebep olarak ortaya çıkan bir sözleşme ihlalinin her iki hükme de dayanarak feshetmenin mümkün olduğu kabul edilmelidir. Önemli sebep ile sözleşmeyi derhal sona erdirmeye imkanı veren diğer imkanların yarışacağı kabul edilebilir.
- Sözleşmeye aykırılığın sözleşme ilişkisinin devamını çekilmez kılacak ölçüde yoğun olması önemli sebeple feshe olanak sağlar.
- İşlem temelinin çökmesi dışında kalan haller açısından TBK. m. 331'de aranan tek şartın "çekilmezlik" olduğu görülmektedir. Buna göre öngörülemezlik ve karşı tarafın kusuruna dayanmama şartları bu haller açısından çekilmezlik şartının varlığının tespitinde rol alacaktır.
- Kira sözleşmesine ilişkin hükümler bir bütün olarak değerlendirildiğinde, özellikle konut ve çatılı işyeri kiraları açısından getirilen kiracıyı koruma amaçlı emredici hükümler ve tahliye sebeplerinin sınırlılığı ilkesi çerçevesinde düşünüldüğünde, feshe yol açan sebebin haksız olması halinde sözleşmenin sona ermeyeceği kabul edilmelidir.
- Kira sözleşmesini sözleşmeye aykırılıktan kaynaklanan önemli sebebe dayanarak sona erdiren kiraya veren, hem sözleşmenin ihlalden kaynaklanan zararının giderilmesini; hem de belirli süreli sözleşmelerde sürenin dolmasına, belirsiz süreli sözleşmelerde de en yakın olağan fesih dönemi sonuna kadar işleyecek kira bedellerini yani ifaya olan menfaatini kiracıdan talep edebilir.

- Hükümde feshin parasal sonuçları ile ifade edilmek istenen, tazminattır. Hakim tazminatı genel hükümlere göre belirler. Somut olayın şartları ve tarafların menfaatlerini de dikkate alarak hakkaniyet ölçüsünde indirime gidebilir.
- Uygulamada depozito olarak adlandırılan kiracı tarafından verilen güvencenin TBK. m. 342 ile yasal dayanağa kavuşturulmasının temelinde, güvencenin iki tarafın da birbirlerinin rızası olmaksızın ulaşamayacakları bir hesapta bulunmasını sağlamak suretiyle kiracının, güvenceden mahsup edileceği düşüncesiyle sözleşmenin sona ermesinden önceki son ay ya da aylara ilişkin kira bedellerini ödemekten kaçınmasını önlemektir. Bu nedenle verilen güvencenin kira bedelinden mahsup edilmesi kural olarak kabul görmemektedir.
- Güvence verme borcuna aykırılığı, önemli sebeple fesih kapsamında ya da TBK m. 316'da düzenlenen özen borcuna aykırılık nedeniyle fesih imkanı çerçevesinde değerlendiren görüşler mevcuttur. Fikrimizce kira ilişkisindeki güven unsuru bu noktada da devreye girecek ve TBK. m. 331'in uygulanmasına olanak sağlayacaktır. Zira daha sözleşmenin en başında borca aykırı davranan borçlunun, bu hareketinin daha sonraki borçlarını özellikle de asli borcu olan kira bedelini ödeme borcunu gereği gibi ifa etmesi açısından tereddüt yaratacak ve taraflar arasındaki güven ilişkisini sarsacaktır. Burada her ne kadar süreklilik ve tekrarlanma unsurları mevcut olmasa da sadece bu güven ilişkisine aykırılığın dahi sözleşmenin devamını kiraya veren açısından çekilmez kıldığı düşünülebilir.

## KAYNAKÇA

- Acar, Faruk: “Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, **Legal Hukuk Dergisi**, Cilt 3, 2005/IV.
- Akipek, Şebnem: **Alt Vekalet**, Ankara, Yetkin Kitabevi, 2003.
- Akkanat, Halil: “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, **Bilgi Üniversitesi Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Tebliğler-Makaleler**, (der. Murat İnceoğlu), İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012.
- Akkanat, Halil: **Taşeronluk (Alt Müteahhitlik) Sözleşmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2000.
- Aksoy-Dursun, Sanem: **Borçlar Hukukunda Hakimin Sözleşmeyi Tamamlaması**, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2008.
- Akyiğit, Ercan: **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012.
- Akyol, Şener: **Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı**, Vedat, İstanbul 2006.
- Alpagut, Gülsevil: **Toplu İş Sözleşmelerinde İşlem Temelinin Çökmesi**, İstanbul, Kansu Matbaacılık, 2002.

- Altınok-Ormancı, Pınar: **Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011.
- Altop, Atilla: “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nda Yer Alan Bazı Önemli Yenilik ve Değişiklikler”, **İKÜHFD**, C. IV, Y. 4, Aralık 2005.
- Aral, Fahrettin/  
Ayrancı, Hasan: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012.
- Arat, Ayşe: **Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması**, Seçkin, Ankara, 2006.
- Arkan, Sabih: **Ticari İşletme Hukuku**, Ankara, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2011.
- Arkan Serim, Azra: **Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları**, İstanbul, Beşir Kitabevi, 2010.
- Ayrancı, Hasan: **Sözleşmenin Yüklenilmesi (Devri)**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2003.
- Arıkan, Süreyya: **Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri**, İstanbul, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), 1988.
- Arpacı, Abdülkadir: **Kira Hukuku ve Uygulaması**, İstanbul, Temel Yayınları, 2002.
- Aydemir, Efrail: **Kira Hukuku**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012.

- Aydınlıyım, Suat: **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ankara, Ajans-Türk Matbaacılık, 1973.
- Aydoğdu, Murat/  
Kahveci, Nalan: **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, İzmir, İleri Kitabevi, 2013.
- Barlas, Nami: **Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar**, İstanbul, Kazancı Yayınları, 1992.
- Başaran, Ece: Borçlar Kanunu Tasarısı: “Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt 4, 2009/IV.
- Baysal, Başak: **Sözleşmenin Uyarlanması**, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2009.
- Becker, Herman: **İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm Çeşitli Sözleşme İlişkileri, Madde: 184-551**, (Çev. Suat Dura), Yargıtay Yayınları No: 24, 1993.
- Bohnet, François/  
Montini, Marino: **Droit Du Bail à Loyer, Commentaire Pratique**, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2010.
- Burcuoğlu, Haluk: “Kiracının Kiralananı Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların

İrdelenmesi”, **Prof. Dr. Zahit İmre’ye Armağan**, İstanbul, Der Yayınları, 2009.

Burcuoğlu, Haluk: “Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, **Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan**, İstanbul, Beta, 2008, (s. 18-46), (Kira İle İlgili Yenilikler).

Burcuoğlu, Haluk: **Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarılama**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1995, (Uyarılama).

Burcuoğlu, Haluk: **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993 (Tahliye).

Burcuoğlu, Haluk: “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununun 7. Maddesinin (e) Bendi Uyarınca İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Kurumunun Borçlar Kanununun 260. Maddesindeki Temerrüt (Direnim) Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi İle Karşılaştırılması”, **İBD.**, 1985, Cilt 59, (Karşılaştırma).

Burkhalter, Peter R./  
Martinez-Favre,  
Emmanuelle:

**Le Droit Suisse du Bail a Loyer, Commentaire**, Schulthess, 2011 (SVIT Romandie).

Buz, Vedat:

**Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2005.

- Buz, Vedat: **Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme**, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 1998.
- Cansel, Erol: **İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku, Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası**, Ankara, Desen Matbaası, 1953.
- Doğan, Murat: “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, **MÜHF Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı.
- Doğan, Murat/  
Baygın, Cem: “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nda Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümler”, **Hukuki Perspektifler Dergisi**, 2005 (Tasarı).
- Doğan, Murat: **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011.
- Dural, Mustafa/  
Sarı/Suat: **Türk Özel Hukuku Cilt I (Temel Kavramlar)**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2012.
- Elçin Grassinger, Gülçin: “Kefalet Sözleşmesinden Doğan Bazı Hukuki Sorunlar”, **Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2010.

- Engel, Pierre: **Contrats de Droit Suisse**, Berne, Stampfli, 1992.
- Er, Refik: “Kiracının Kira Borcunu Ödemekte Direnimi (I)”, **Adalet Dergisi**, Cilt 71, 1980.
- Er, Refik: “Kiracının Kira Borcunu Ödemekte Direnimi (II)”, **Adalet Dergisi**, Cilt 72, 1981.
- Erdoğan, Celal: **Tahliye, Kira Tesbiti ve Kira Alacağı Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 1998.
- Eren, Fikret: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012.
- Eren, Fikret/  
Başpınar, Veysel: **Toprak Hukuku**, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2007.
- Ergüne, Mehmet Serkan: **Olumsuz Zarar**, İstanbul, Beta, 2008.
- Erman, Hasan: “Borçlar Hukukunda Akit Serbestisi ve Genel Olarak Sınırlamaları”, **İÜHFİM**, Y. 1973.
- Ertaş, Şeref: “Bir Sözleşmenin Haklı veya Haksız Feshinin Hukuki Sonuçları” **Prof. Dr. Bilge Öztan’a Armağan**, Ankara, Turhan Kitabevi, 2008.
- Erzurumluoğlu, Erzan: **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, Emel Matbaacılık, 1973.
- Esener, Turhan: “Hukuki Muamelelerde Tahvil”, **AÜHFİD**, C. 16, S. 1-4, 1959.



- Feyzioğlu, F. Necmeddin: **Borçlar Hukuku, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)**, C.I., Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1980.
- Gümüş, M., Alper: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, C.I, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012 (Borçlar Özel).
- Gümüş, M., Alper: **“Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012 (Kira).
- Gürsoy, Kemal Tahir: **Hususi Hukukda Clausula Rebus Sic Stantibus (Emprevizyon Nazariyesi)**, Ankara 1950.
- Hatemi, Hüseyin/  
Serozan, Rona/  
Arpacı, Abdülkadir: **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1992.
- İnceoğlu, Murat: **Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu**, (der. Prof. Dr. Çiğdem Kırca) İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013 (Sempozyum).
- İnceoğlu, Murat: **“Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Tebliğler – Makaleler**, (der. Murat İnceoğlu), İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012 (Kurulma-Yenilenme).

- İnceoğlu, Murat/  
Baş, Ece: “Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu”, **BATİDER**, C. 27, S. 1. (Depozito).
- İnceoğlu, Murat: “Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK m. 346)”, **Prof. Dr. Belgin Erdoğmuş’a Armağan**, (der. Murat İnceoğlu), İstanbul, Der Yayınları, 2011 (Aleyhe Düzenleme Yasağı).
- Kahveci, Nalan: **Alt Kira ve Kiranın Devri**, İzmir, Güncel Yayınevi, 2005.
- Kaneti, Selim: **Hukuki İşlemlerin Çevrilmesi (Tahvili)**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1972.
- Kaplan, İbrahim: “Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim”, **Terazi Aylık Hukuk Dergisi**, S. 25, Eylül 2008.
- Kaplan, İbrahim: **Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi**, Ankara, Seçkin, 2007.
- Karşlı, Abdürrahim: **İcra Hukuku Ders Kitabı**, İstanbul, Alternatif Yayınları, 2010.
- Kılıçoğlu, Ahmet: “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na Eleştiriler”, **TBB Yayınları: 140**, Ankara, 2008.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip/  
Hatemi, Hüseyin/  
Serozan, Rona/

- Arpacı, Abdülkadir: **Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem**, Sözleşme, Cilt I, 5. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2010.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip: “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart Mıdır?”, **Prof. Dr. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan**, İstanbul, 2000 (İşlem Temeli).
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip: **Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı**, 1968.
- Kuntalp, Erden/  
Barlas, Nami/  
Ayanoğlu-Moralı, Ahu/  
Çavuşoğlu-Işıntan, Pelin/  
İpek, Mehtap/Yaşar, Mert/  
Koç, Sedef: **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na İlişkin Değerlendirmeler**, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005.
- Lachat, David: **Le Bail à Loyer**, Lausanne, ASLOCA, 2008.
- Malatyalıoğlu, Kutsi/  
Ertaş, Hami: **Tahliye Davaları: Kiralananın Boşaltılması**, Ankara, Balkanoğlu Matbaacılık, 1973.
- Muşul, Timuçin: **İcra ve İflas Hukuku**, Cilt II, İstanbul, Adalet Yayınevi, 2013.
- Müller, Christoph: **Contrats de Droit Suisse**, Berne, Schulthess, 2012.

- Nomer, Haluk Nami: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstanbul, Beta Yayınları, 2012.
- Oğuzman, M., Kemal/  
Barlas, Nami: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.I, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.
- Oğuzman, M., Kemal/  
Öz, Turgut: **Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.
- Oğuzman, M., Kemal/  
Öz, Turgut: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.II, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.
- Oğuzman, M., Kemal/  
Seliçi, Özer/  
Oktay-Özdemir, Saibe: **Eşya Hukuku**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2012.
- Olgaç, Senai: **Kira Parasını Tesbit ve Tahliye Davaları**, İstanbul, İsmail Akgün, 1968.
- Öktem Çevik, Seda « 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi », **BATİDER**, Haziran 2012, Cilt 28, S. 2.
- Öz, Turgut: **Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011.

- Özen, Burak « Kira Konusunun Devri », **MÜHF-Hukuk Araştırma Dergisi**, C. 16, S.1-2, 2010.
- Özen, Burak: **Haksız Zilyetlikte İade**, İstanbul, Beta, 2003.
- Pekcanitez, Hakan/  
Atalay, Oğuz/  
Sungurtekin Özkan, Meral/  
Özekes, Muhammet: **İcra ve İflas Hukuku**, İstanbul, Yetkin Yayıncılık, 2012.
- Ruhi, Ahmet Cemal **Kira Hukuku**, Ankara, Seçkin, 2011.
- Serozan, Rona: **Sözleşmeden Dönme**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2007 (Dönme).
- Serozan, Rona: **Borçlar Hukuku Genel Bölüm III: İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2009. (İfa).
- Seliçi, Özer: **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976.
- Sungurbey, İsmet: **Medeni Hukuk Eleştirileri**, İstanbul, 1968.
- Şenocak, Zariife: **Borçlunun İfa Yardımcılarından Dolayı Sorumluluğu**, Ankara, Dayınlarlı Hukuk Yayınları, 1995.
- Tandoğan, Haluk: **Türk Mes'uliyet Hukuku**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010.

- Tandoğan, Haluk: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.I/2, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, (Özel).
- Tandoğan, Haluk: **Üçüncü Şahsın Zararının Tazmini**, Ankara, AÜHF Yayınları, 1963 (Zararın Tazmini).
- Tekinay, S. Sulhi/  
Akman, Sermet/  
Burcuoğlu, Haluk/  
Altop, Atilla: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993.
- Tercier, Pierre/  
Favre, Pascal, G.: **Les Contrats Spéciaux**, Genève, Schulthess Editions Romandes, 2009.
- Thévenoz Luc (Ed.)/  
Werro Franz (Ed.) : **Commentaire Romand**, Code des obligations I. Art. 1-529 CO, Helbing Lichtenhahn Verlag, Bale, 2012.
- Tosun, Yalçın: “Sözleşmenin Devri”, **Bilgi Üniversitesi Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Tebliğler-Makaleler**, (der. Murat İnceoğlu), İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012.
- Topuz, Seçkin/  
Canbolat, Ferhat: “Kira İlişkisinin Devri”, **TBB Dergisi**, S. 95, 2011 (Devir).

- Topuz, Seçkin/  
Canbolat, Ferhat: “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanıyla Değiştirilmesi”, **HÜHFD.**, 1, 2011.
- Tunaboğlu, Müslim: **Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2006.
- Tunçomağ, Kenan: **Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, Cilt II, İstanbul, Sermet Matbaası, 1977.
- Ulusan, İlhan: **Medeni Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.
- Uyar, Talih: “Kiralanan Taşınmazın ‘Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)’ Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi,” (**Çevrimiçi**), <http://www.ankarabarusu.org.tr/siteler/ankarabarusu/tekmakale/2009-1/6.pdf>.
- Uyar, Talih: **İcra Hukukunda Tahliye**, Manisa, Şafak Basım Yayın, 1987.
- Venturi-Zen-Ruffinen,  
Marie-Noelle: **La résiliation pour justes motifs des contrats de durée**, Zurich-Bale-Geneve, 2007.
- Von Tuhr, Andreas: **Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı**, (Çev. Cevat Edege), C.II, İstanbul, Olgaç Matbaası, 1983.
- Wessner, Pierre: “La résiliation du bail à loyer pour justes motifs”, **10e Séminaire sur le droit du bail**, Neuchatel, 1998.

Yavuz, Cevdet/

Özen, Burak/

Acar, Faruk:

**Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Bası, İstanbul, Beta Yayınevi, 2012.

Yavuz, Cevdet:

**Türk İsviçre ve Fransız Medeni Hukuklarında Dolaylı Temsil**, İstanbul, İÜ Fakülteler Matbaası, 1983.

Yavuz, Nihat:

“Türk Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Nisan 2008.

Yazman, İrfan:

“Alt Kira ve Hasılat Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri”, **Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü**, Ankara, 1960-1961.

Yücer, İpek:

“Alt Kira”, **AÜHFD**, C. 57, S. 3, 2008, (s. 791-829).

Zevkliler, Aydın/

Gökyayla, K. Emre:

**Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 12. Bası, Ankara, Turhan, 2013.