



T.C.

BURSA

ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA
GÖRE KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK
YAPILMASI**

(YÜKSEK LİSANS TEZİ)

Zeynep Pınar YILMAZ

BURSA – 2019



T.C.

BURSA

ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA
GÖRE KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK
YAPILMASI**

(YÜKSEK LİSANS TEZİ)

Zeynep Pınar YILMAZ

Danışman:

Dr. Öğr. Üyesi Çiğdem Mine YILMAZ

BURSA – 2019

TEZ ONAY SAYFASI

T. C.

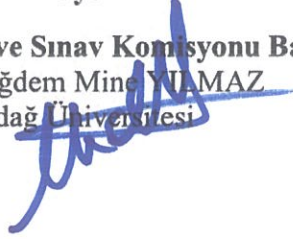
BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Özel Hukuk Anabilim / ~~Ana sanat Dalı,~~
Dilim Dalı'nda 701581006 numaralı
Zeynep Fırat YILMAZ'ın
6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kıbrıs'ta Yeterlik ve
Yeterlik konulu Yüksek Lisans (Yüksek Lisans / ~~Doktora / Sanatta Yeterlik~~
Tezi / Çalışması) ile ilgili tez savunma sınavı, 27/09/2019 günü 10.00 - 11.00...saatleri
arasında yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin/çalışmasının
başarılı (başarılı / ~~başarısız~~) olduğuna oy çokluğu
(oy birliği / oy çokluğu) ile karar verilmiştir.

Üye

(Tez Danışmanı ve Sınav Komisyonu Başkanı)
Dr. Öğr. Üyesi Çiğdem Mine YILMAZ
Bursa Uludağ Üniversitesi



Üye

Dr. Öğr. Üyesi M. Cahit GÜNEL
İstanbul Üniversitesi



Üye

Dr. Öğr. Üyesi Ayşenur ŞAHİN CANER
Bursa Uludağ Üniversitesi



27/09/2019



SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
YÜKSEK LİSANS/DOKTORA İNTİHAL YAZILIM RAPORU

BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI BAŞKANLIĞI'NA

Tarih: 16/09/2019

Tez Başlığı / Konusu:6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNA GÖRE KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI

Yukarıda başlığı gösterilen tez çalışmamın a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 105sayfalık kısmına ilişkin, 16/09/2019. tarihinde şahsım tarafından *TURNITIN*adlı intihal tespit programından (Turnitin)* aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan özgünlük raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % 9 'dur.

Uygulanan filtrelemeler:

- 1- Kaynakça hariç
- 2- Alıntılar hariç/dahil
- 3- 5 kelimedenden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

Bursa Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Özgünlük Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esasları'nı inceledim ve bu Uygulama Esasları'nda belirtilen azami benzerlik oranlarına göre tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Gereğini saygılarımla arz ederim.


Tarih ve İmza

Adı Soyadı: ZEYNEP PINAR ŞAHİN

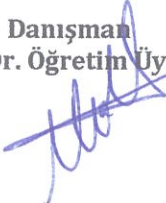
Öğrenci No: 701581006

Anabilim Dalı: ÖZEL HUKUK

Programı: ÖZEL HUKUK

Statüsü: Y.Lisans Doktora

Danışman
Dr. Öğretim Üyesi Çiğdem Mine YILMAZ



YEMİN METNİ

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması” başlıklı çalışmanın bilimsel araştırma, yazma ve etik kurallarına uygun olarak tarafımdan yazıldığına ve tezde yapılan bütün alıntıların kaynaklarının usulüne uygun olarak gösterildiğine, tezimde intihal ürünü cümle veya paragraflar bulunmadığına şerefim üzerine yemin ederim.


Tarih ve İmza
27.09.2019

Adı Soyadı : Zeynep Pınar YILMAZ

Öğrenci No: 701581006

Anabilimdalı: Özel Hukuk

Programı: Tezli Yüksek Lisans

ÖZET

Yazar Adı ve Soyadı : Zeynep Pınar YILMAZ
Üniversite : Bursa Uludağ Üniversitesi
Enstitü : Sosyal Bilimler Enstitüsü
Anabilim Dalı : Özel Hukuk
Bilim Dalı : Borçlar Hukuku
Tezin Niteliği : Yüksek Lisans Tezi
Sayfa Sayısı : XII + 112
Mezuniyet Tarihi : / / 20.....
Tez Danışmanı : Dr. Öğr. Üyesi Çiğdem Mine YILMAZ

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması” başlıklı çalışmamızda Türk Borçlar Hukuku’nda kira hukukunun genel hükümleri ele alınacak, kira hukuku genel hükümleri ile ortaya konulduktan sonra, kiralananda kiraya veren ve kiracının yenilik ve değişiklik yapması konuları incelenecektir. Çalışmamızda temel olarak kanunun 320 ila 321. maddelerinde düzenlenen “Kiralanda yenilik ve değişiklik yapılması” konusu ayrıntısı ile değerlendirilecektir.

Çalışmamız, toplam üç bölümden oluşmaktadır: Türk Borçlar Hukuku’na göre kira hukukunun genel hükümlerinin incelendiği birinci bölümü yenilik ve değişiklik kavramlarının değerlendirmesi ile kiralananda yenilik ve değişiklik yapılmasının şartlarının tartışıldığı ikinci bölüm takip edecek, kiraya veren veya kiracı tarafından kiralananda yenilik ve değişiklik yapılmasının hukuki sonuçlarının incelendiği üçüncü bölüm ise çalışmamızın son bölümü olarak ele alınacaktır. Çalışmamızın başında kapsamı açıklayan bir giriş bölümü bulunacak, sonunda ise tezin ana fikirlerini özetleyen bir sonuç bölümüne yer verilecektir.

Anahtar kelimeler: Kira sözleşmesi, kiraya veren, kiralayan, kiralanana, yenilik ve değişiklik faaliyetleri.

ABSTRACT

Name and Surname : Zeynep Pınar YILMAZ
University : Bursa Uludag University
Institution : Social Science Institution
Field : Private Law
Branch : Obligations Law
Degree Awarded : Master
Page Number : XII + 112
Degree Date : / / 20.....
Supervisor : Ass. Prof. Çiğdem Mine YILMAZ

RENEWAL AND CHANGES IN THE RENTED IN ACCORDANCE WITH THE TURKISH CODE OF OBLIGATIONS NO. 6098

In this study which is titled as “Renewal and Changes in the Rented in Accordance with the Turkish Code of Obligations, No. 6098”, the general provisions of the rental law will be taken into consideration, afterwards the renewal and change abilities of the landlord and tenant will be evaluated. At this stage, the issue of renewal and changes in the rented, which is regulated under Articles 320 and 321 of the Code will be assessed in detail.

This study consists of three chapters. In the first chapter, the general provisions of the rental law according to the Turkish Code of Obligations will be examined. In the second chapter, the concept of renewal and change will be evaluated and the conditions of making renewal and change in the rented will be discussed. In the third chapter, which is the last chapter of this study, the legal consequences of making renewal and change in the rented will be analyzed. At the outset of this study, there will be an introductory chapter which explains the scope of this project and at the end of this study, there will be a concluding chapter which summarizes the main ideas of this thesis.

Key words: Tenancy Agreement, Landlord, Tenant, Rented, Renewal and Change Activities.

İÇİNDEKİLER

ÖZET	iv
ABSTRACT.....	v
İÇİNDEKİLER.....	vi
KISALTMALAR	xii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRK BORÇLAR HUKUKU'NA GÖRE KİRA HUKUKU'NUN GENEL HÜKÜMLERİ

I. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ	3
II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRLERİ	4
A- KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASI	5
1- Konut Kirası	5
2- Çatılı İşyeri Kirası	7
B- ÜRÜN KİRASI	8
III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN KURULMASI, HUKUKİ NİTELİĞİ, ŞEKLİ, GEÇERLİLİĞİ VE İSPATI	9
IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI.....	13
A- KULLANIMI KİRACIYA BIRAKILAN KİRA KONUSU EŞYA (KİRALANAN).....	13
1- Kira Sözleşmesinde Kiralanan	13
2- Ürün Kirası Sözleşmesinde Kiralanan.....	14
B- KİRALANANIN KULLANIMININ KİRACIYA BIRAKILMASI	17
1- Kira Sözleşmesinde Kiralananın Kullanılmasının Kiracıya Bırakılması	17
2- Ürün Kirası Sözleşmesinde Kiralananın Kullanılmasının Kiracıya Bırakılması	17
C- KİRA BEDELİ.....	18

D- KİRAYA VEREN VE KİRACININ KARŞILIKLI OLARAK ANLAŞMASI.....	20
E- KİRA SÖZLEŞMELERİNDE UNSURLAR ARASINDAKİ FARKLAR.....	21
1- Konu	21
2- Yükümlülükler	22
3- Kira Bedeli	21
V- KİRA SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİ	24
A- GENEL OLARAK.....	24
B- BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ	24
C- BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ	25
VI- KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	26

İKİNCİ BÖLÜM

KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI

I- GENEL OLARAK KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI	28
A- YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK KAVRAMLARI	28
1- Genel Olarak.....	28
2- Yenilik ve Değişiklik Kavramlarına İlişkin Görüşler	29
a- <i>Yenilik Kavramına İlişkin Görüşler</i>	29
b- <i>Değişiklik Kavramına İlişkin Görüşler</i>	30
3- Yenilik ve Değişikliğin Ortak Özellikleri	31
B- YENİLİK VE DEĞİŞİKLİĞİN KİRALANANDA YAPILAN DİĞER FAALİYETLERDEN FARKI	32
1- Genel Olarak.....	32
2- Kiraya Verenin Kiralanandaki Diğer Faaliyetlerinden Farkı	33
a- <i>Ayıbın Giderilmesinden Farkı</i>	33
b- <i>Yeniden İnşa ve İmaradan Farkı</i>	35
3- Kiracının Kiralanandaki Diğer Faaliyetlerinden Farkı	36
a- <i>Bakım ve Küçük Onarım Yapma Borcundan Farkı</i>	36

<i>b- Kiracının Kendi Neden Olduğu Ayıpları Gidermesinden Farkı</i>	39
<i>c- Kiracının Kiraya Veren Hesabına Ayıpları Gidermesinden Farkı</i>	39
<i>d- Kiracının Sözleşme ile Ayıpları Giderme Yükümlülüğünü Üstlenmesinden Farkı</i>	40
<i>e- Kiracının Vekaletsiz İşgörme Kapsamında Yaptığı Faaliyetlerden Farkı</i>	41
<i>f- Dört Duvar Kirasından Farkı</i>	42
<i>g- Kiracının Kiralananı Kullanmak Amacı ile Yaptığı Geçici Eklernelerden Farkı</i>	43

II- KİRAYA VEREN TARAFINDAN YAPILAN

YENİLİK VE DEĞİŞİKLİKLER	43
A- TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN 320. MADDESİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	43
1- Genel Olarak	43
2- Hükümün Hukuki Niteliği	44
B- KİRAYA VEREN TARAFINDAN YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASININ ŞARTLARI	45
1- Genel Olarak	45
2- Yenilik ve Değişikliğe Katlanılmasının Kiracıdan Beklenebilir Olması	46
<i>a- Genel olarak</i>	46
<i>b- Katlanabilirliğin Belirlenmesi Açısından Yol Gösterici Ölçütler</i>	48
<i>(1) Yenilik ve değişikliğin edimler dengesi üzerindeki etkisi</i>	48
<i>(aa) Genel olarak</i>	48
<i>(bb) Sözleşmede öngörülen kullanım amacına ve şekline etkisi</i> .	48
<i>(cc) Yenilik ve değişikliğin kapsamı</i>	50
<i>(dd) Yenilik ve değişikliğin yapılacağı zaman ve süresi</i>	50
<i>(ee) Kira bedeli üzerindeki etkisi</i>	50
<i>(ff) Kiracının elde edeceği yarar</i>	51
<i>(2) Diğer ölçütler</i>	52
<i>(aa) Yenilik ve değişikliklerle birlikte zorunlu onarımların da yapılıp yapılmadığı</i>	52

(bb) Kira ilişkisinin süresi	52
(cc) Kamu hukuku kurallarının dikkate alınması	53
(dd) Kiracının yaşayacağı olumsuzlukların azaltılması için alınan tedbirler	53
c- Birden Fazla Kiracının Bulunması Halinde Katlanılabilirliğin Belirlenmesi	54
d- Katlanılabilirliğin Arandığı Zaman	54
e- Katlanılabilirliğin İspatı	55
3- Kira Sözleşmesinin Feshedilmemiş Olması	55
4- Yenilik ve Değişikliklere Kiracının Rıza Göstermesi.....	56
C- YENİLİK VE DEĞİŞİKLİĞE İLİŞKİN ÇALIŞMANIN YAPILMASI	58
1- Kiracının Menfaatlerini Gözetme Zorunluluğu	58
a- Genel olarak	58
b- Kiracının Menfaatlerinin Objektif Kriterlere Göre Belirlenmesi	58
(1) Eşyayı kullanma açısından	59
(2) Yapılacak çalışmanın türü ve kapsamı açısından.....	59
(3) Çalışmanın yapılacağı zaman ve süre açısından	59
(4) Kiracının zararını azaltacak tedbirler açısından	60
(5) Kiracının görüşünün alınması	61
(6) Kiracıya uygun bir süre önce bildirme zorunluluğu	61
2- Kiracının Menfaatinin Gözetilmesi Zorunluluğunun Zamanı	63
3- Kiracının Menfaatlerinin Gözetilmemesinin Sonuçları	63
4- Çalışmanın Sınırlarının Aşılması	63
III- KİRACI TARAFINDAN YAPILAN	
YENİLİK VE DEĞİŞİKLİKLER	64
A- TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN	
321. MADDESİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	64
1-Genel Olarak	64
2-Hükümün Hukuki Niteliği	65
B- KİRACININ YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPABİLMESİNİN	
ŞARTLARI	66
1-Yapılacak Çalışmanın Yenilik ve Değişiklik Olması.....	66

2-Kiraya Verenin Rızasının Olması	66
---	----

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK
YAPILMASININ SONUÇLARI

I- KİRAYA VEREN TARAFINDAN YAPILAN	
YENİLİK VE DEĞİŞİKLİKLERDE.....	70
A- HUKUKA UYGUN YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI	
HALİNDE KİRACININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	70
1- Kiracının Katlanma Yükümlülüğü	70
2- Kira Bedelinin İndirilmesini Talep Hakkı.....	71
3- Kiracının Tazminat Talep Edebilme Hakkı.....	74
B-YENİLİK VE DEĞİŞİKLİĞİN HUKUKA AYKIRI OLARAK	
YAPILMASI HALİNDE	77
1- Genel Olarak.....	77
2- Şartlar Oluşmadığı Halde Yenilik ve Değişiklik Yapılması	77
3- Şartların Sonradan Ortadan Kalkması	78
C- YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASININ DİĞER SONUÇLARI	79
1- Kiraya Verenin Zapta Karşı Tekeffül Sorumluluğunun Doğması	79
2- Yenilik ve Değişikliğin Kira Bedeli Üzerindeki Etkisi	80
II- KİRACI TARAFINDAN YAPILAN YENİLİK VE DEĞİŞİKLİKLERDE	80
A- KİRAYA VERENİN RIZASI İLE YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK	
YAPILMASI HALİNDE	80
1- Rıza Beyanına Uygun Yenilik ve Değişiklik Yapılması	80
2- Kiracının Özenli Davranma Yükümlülüğü	81
3- Kiralananda Meydana Gelen Değer Kaybının Dikkate Alınmaması ...	82
4- Kiralananın Eski Durumuyla Geri Verilmesinin	
Talep Edilememesi	84
B- KİRAYA VERENİN RIZASI OLMAKSIZIN YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK	
YAPILMASI HALİNDE	84
1- Hukuka Aykırı Davranış Niteliğini Kazanması	84

2- Kiraya Verenin Hakları	85
a- Genel Olarak	85
b- Teslimden Önce Kiracının Hukuka Aykırı Yenilik ve Değişiklik Yapacağının Belli Olması Halinde Kiraya Verenin Hakları	85
c- Teslimden Sonra Yapılan Hukuka Aykırı Yenilik ve Değişiklikler Nedeni ile Kiraya Verenin Sahip Olduğu Haklar	86
(1) Yenilik ve değişiklik yapılmasının önleme, durdurma ve değişikliğin kaldırılması talebi	86
(2) Kira sözleşmesinin feshi	86
(aa) Şartları	87
(aaa) Hukuka aykırı yenilik ve değişiklik yapılması	87
(bbb) Konut ve çatılı işyeri kiralarında ihtar çekilmesi	89
(ccc) Aykırılığın devam etmesi	91
(ddd) Fesih beyanı	91
(bb) Feshin sonuçları	92
(3) Kiralananın eski durumuyla geri verilmesi talebi	92
(4) Tazminat talebi	94
C- KİRACININ DEĞER ARTIŞI TALEBİ	95
1- Değer Artışı Talep Edilebilmesinin Şartları	96
a- Kiraya verenin rızası ile yenilik ve değişiklik yapılması	96
b- Anlaşma olması	97
c- Kiralananda değer artışının olması	98
2- Sözleşmenin Süresinden Önce Sona Ermesi Sorunu	100
D- SÖKÜP ALMA HAKKI	100
1- Genel Olarak.....	100
2- Hukuka Uygun Yenilik ve Değişiklik Yapılması Halinde	101
3- Hukuka Aykırı Yenilik ve Değişiklik Yapılması Halinde	102
4- Söküp Alma Hakkının Kullanılması	103
SONUÇ.....	104
KAYNAKÇA.....	107

KISALTMALAR

a.g.e.	: adı geçen eser
a.g.m.	: adı geçen Makale
Art.	: Artikel
Aulf.	: Auflage
BGE	: Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichtes
BK	: Borçlar Kanunu
Bkz.	: bakınız
C.	: Cilt
c.	: cümle
DİK	: Devlet İhale Kanunu
E.	: Esas
f.	: fıkra
GKHK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
H.D.	: Hukuk Dairesi
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İÜHFD	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
JİMEP	: Journal of International Managemet, Educational and Economics Perspectives
K.	: Karar
Komm.	: Kommentar
m.	: madde
N.	: Nummer, Numara
s.	: sayfa
S.	: Sayı
SS.	: Sayfadan sayfaya
R.G.	: Resmî Gazete
TBBB	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
t.y.	: tarih yok
v.d.	: ve devamı

GİRİŞ

Kira sözleşmesi yararlanma ve kullanma hakkı veren sözleşme türlerinden biridir. Yararlanma ve kullanma hakkı veren birçok sözleşme bulunmasına rağmen kira sözleşmesi, uygulamada en çok karşılaşılan ve en fazla uygulama alanı bulan sözleşmelerdendir.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 11 Ocak 2011 tarihinde kabul edilerek, 4 Şubat 2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanıp 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girince 8 Mayıs 1926 tarihinden itibaren yürürlükte olan 818 sayılı Borçlar Kanunu ile 27 Mayıs 1955 tarihinden itibaren yürürlükte olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Birinci Kısım’da “*Genel Hükümler*”, İkinci Kısım’da “*Özel Borç İlişkileri*” düzenlenmiştir. Kira sözleşmesi de özel borç ilişkilerinden olup Kanun’un İkinci Kısım, Dördüncü Bölümü’nde düzenlenmiştir. Bu bölümün Birinci Ayırımında “*Genel Hükümler*”, İkinci Ayırımında “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” ve Üçüncü Ayırımında ise “*Ürün Kirası*” ele alınmıştır.

Kira sözleşmesi, genel olarak kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanılmasyla birlikte kiralananın faydalanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da bunun karşılığı olarak, kararlaştırdıkları kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Çalışmamızın birinci bölümünde öncelikle kira sözleşmesi genel olarak ele alınacak, kira sözleşmesinin kurulması, hukuki niteliği, şekli, geçerliliği, ispatı, türleri, unsurları incelenecektir. Yine bu bölümde kira sözleşmesinin süresi ve sona ermesi incelenerek kira hukuku genel olarak ele alınacaktır.

Kira sözleşmesinin kurulmasıyla birlikte taraflar arasında zamana yayılmış bir hukuki ilişki doğar. Bu zaman içerisinde kiralananın eskimesi kaçınılmazdır. Eşyanın ekonomik değerinin korunması veya arttırılması için kiralanda yenilik ve hatta değişiklik yapılması gerekebilir. Kiraya veren kiralanda yenilik veya değişiklik faaliyetleri yapmak istediğinde, kiraya konu eşyanın kiracının kullanımında olması,

kiraya verenin müdahale etmesine engel olabilecektir. Türk Borçlar Kanunu İkinci Kısım Dördüncü Bölümü'nün Birinci Ayırımı olan “*Genel Hükümler*” başlığı altındaki 320. maddesinde kiraya verenin kiralanda yapacağı yenilik ve değişiklikler düzenlenmiştir. Buna göre kiraya veren, kiracıdan katlanılması beklenebilecek ve kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyecek olan yenilik ve değişiklik faaliyetlerini kiralanda yapabilecektir.

Sözleşmenin diğer tarafı olan kiracı da kiralananı kendi ihtiyaç ve arzusuna uygun hale getirmek için, kiralanda yenilik ve değişiklik yapmayı isteyebilir. Kural olarak kiracının kiralana müdahale etmesinin kullanma sınırlarını aşacağı kabul edildiğinden, kiracı ancak kiraya verenin rızası olması halinde kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilecektir. Kiracının kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilmesi ise Türk Borçlar Kanunu 321. maddesinde düzenlenmiştir. Çalışmamızın ikinci bölümünde yenilik ve değişiklik kavramları ile bu kavramların benzer faaliyetlerden farkı incelenip, kiraya veren ve kiracının kiralanda yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin şartları incelenecektir.

Kiraya veren veya kiracı tarafından kiralanda yenilik ve değişiklik yapılmasının hukuki bazı sonuçları olacaktır. Kanunun aradığı şartlar dahilinde yani hukuka uygun olarak yapılan yenilik ve değişiklik faaliyetleri ile hukuka uygun olmadan yapılan yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin hukuki sonuçları pek tabii birbirinden ayrı olacaktır. Çalışmamızın üçüncü bölümünde yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin sonuçları incelenecek, tarafların hakları ve yetkileri açıklanmaya çalışılacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRK BORÇLAR HUKUKU'NA GÖRE KİRA HUKUKU'NUN GENEL HÜKÜMLERİ

I. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

Kira sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun İkinci Kısım, Dördüncü Bölümünde, 299 ile 378. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Dördüncü Bölümün Birinci Ayırımında “Genel Hükümler” (TBK m. 299-338), İkinci Ayırımında “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” (TBK m. 339-356), Üçüncü Ayırımında ise “Ürün Kirası” (TBK m. 357-378) düzenlenmiştir.

Türk Borçlar Kanunu 299. maddesinde kira sözleşmesinin tanımı “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*” şeklinde yapılmıştır.¹ Bu maddede kanun koyucu, bütün kira türlerini kapsayacak şekilde geniş bir kira tanımı yapmak istemiş; kullandırmayla birlikte yararlandırmayı da kiraya verenin asli bir yükümlülüğü olarak düzenlemiştir.²

Kira sözleşmesi ile kiraya veren, kiracıya bir eşyanın kullanımını bırakmakla, kiracı da kiraya verene bunun karşılığında kira bedelini ödemekle yükümlü olur.³ Türk Borçlar Kanunu 357. maddesinde ise ürün kirasının konusunun, ürün getiren eşya olabileceği gibi ürün getiren hakların da olabileceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla TBK'nın 299. maddesinde yer verilen kira tanımında, “şeyin kullanılması veya ondan yararlanılması”ndan bahsedilmesi tanımın eksik kalmasına neden olmuştur.⁴ Zira, bu tanımdaki “şey” kavramının içine, eşyanın yanında, ürün kirasının diğer konusunu

¹ Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. b., İstanbul: Beta, 2014, s.371.

² İlhan Helvacı, *Yeni Türk Borçlar Kanunu*, İstanbul: XII Levha, 2011, s. 552-553; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 371.

³ Roger WEBER, *BaslerKommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529, (Hrsg.,Hondell/Vort/Wiegand)*, Auflage, Basel, 2007.Art, 253. N.1.

⁴ Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Genişletilmiş 9.b., Ankara: Yetkin, 2012, s.210.

oluşturan hakların girdiğini söylemek mümkün değildir. Bu nedenle, yapılan tanımın ürün kirasını da içine almadığı, böylece eksik yapıldığı düşünülmektedir.⁵ Bununla birlikte, Kanun'un üçüncü ayrımında, 357. maddede, ürün kirasının konusunu hakların oluşturabileceği ayrıca düzenlenmiştir. Aynı zamanda TBK'nın 299. maddesinde kiracının asli edimi tarif edilirken "ücret" yerine "kira bedeli" terimi tercih edilmiştir.⁶ Para dışında bir karşılığın da kira bedeli olarak kararlaştırılabileceği ve ücret teriminin ise "para"yı ifade ettiği göz önüne alındığında bu değişikliğin yerinde olduğu kanaatindeyiz.

II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRLERİ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 1 Temmuz 2012'de yürürlüğe girdiğinde 818 sayılı Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun⁷ hükümleri yürürlükten kalkmıştır. 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 2. maddesi değiştirilerek Türk Ticaret Kanunu'nda tacir sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin kiracı olduğu işyeri kiralarında 6098 sayılı TBK'nın 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. maddelerinin yürürlüğe girmesi 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmiştir.⁸ 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda kira (icar) adi kira (adi icar) ve hasılat icarı (ürün kirası) şeklinde ikili bir ayrımına tabi tutulmakta iken belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullere 6570 sayılı GKHK uygulanırdı.

6098 sayılı TBK'da ise gayrimenkuller, konut ve çatılı işyeri kiralarının kapsamına alınarak kira sözleşmelerinin tek çatı altında toplanması amaçlanmış, kira

⁵ Nihal Ural Çınar, *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, (Doktora Tezi), İstanbul: Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2013, s. 5.

⁶ Helvacı, a.g.e., s. 553; Cevdet İlhan Günay, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, Ankara: Yetkin, 2012, s. 989; TBK 299. maddesi (Kanun tasarısında 298. maddesi)'nin gerekçesinde "... kiracının asli edimini ifade etmek üzere, hizmet sözleşmelerinde kullanılması doğru olan "ücret" yerine, "kira bedeli" teriminin kullanılması tercih edilmiştir." şeklindeki açıklama ile "ücret" terimi yerine "kira bedeli" terimi kullanılmasının gerekçesi izah edilmiştir. Bkz. T.C. Adalet Bakanlığı, *Türk Borçlar Kanunu Tasarısı*, Ankara: Ankara Açık Ceza İnfaz Kurumu Matbaası, 2008, s. 365.

⁷ R.G. 27/5/1955, S. 13.

⁸ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 370.

mevzuatındaki ikili yapıya son verilmiştir.⁹ Fransa, Almanya ve İsviçre gibi çağdaş hukuk sistemlerinde kira sözleşmelerine temel kanunlarda tek çatı altında yer verilmiş olması da kira mevzuatındaki ikili yapıya son verilmesinde etkili olmuştur.¹⁰ Türk Borçlar Kanunu'nda da kira sözleşmesi, temelde adi kira ve ürün kirası olmak üzere ikili bir ayrıma tabi tutulmuş olup 339 ile 356. maddeleri arasında yer alan konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler ayrı bir kira türü belirlemeye yönelik düzenlemeler değildir.¹¹ Söz konusu hükümler konut ve çatılı işyeri kira ilişkilerinde kiracıyı korumak için getirilmiş özel düzenlemelerdir. Kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki konuya ilişkin düzenlemeler de Türk Hukuku açısından konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini, adi kira sözleşmesinin özel bir türü olarak kabul etmeyi gerektirmektedir.¹²

Kira sözleşmelerine TBK'nın 339 v.d. maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiraları ile 357 v.d. maddelerinde düzenlenen ürün kiralarına ilişkin özel hükümler kanunda bulunmadıkça 299- 338. maddeleri arasında düzenlenen kira sözleşmesi ile ilgili genel hükümler uygulanır.¹³ Çalışmamızda da TBK esas alınarak adi kira ve ürün kirası şeklinde ikili bir ayırım benimsenmiş olup kira sözleşmesinin türleri başlığı altında adi kiranın bir alt türü olan konut ve çatılı işyeri kirası ile ürün kirası incelenecektir.

A. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASI

1- Konut Kirası

Türk Borçlar Kanunu'nun kiralanan olarak konutun ya da iş yerinin tanımı yoktur. Taşınmazların ekonomik önemi konut ve işyeri kiralarının özel olarak düzenlenmesine sebep olmuştur. Konut genel anlamda, insanların barınmaya dair ihtiyaçlarının karşılanması için inşa edilmiş, üstü ve etrafı kapalı yerler şeklinde tanımlanabilir.¹⁴ Bir

⁹ Herdem Belen, "Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler", *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 87, S. 2013/3, s.107.

¹⁰ Yusuf Can Delipınar, *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2016, s. 2.

¹¹ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 369; Belen, a.g.m., s.107.

¹² Özkan Özyakışır, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmelerinde Bedeli*, (Doktora Tezi), Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2018, s.12.

¹³ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 369.

¹⁴ Ural Çınar, a.g.e., s. 9.

konut, kişinin ev işlerini ya da ihtiyaçlarını yerine getirebildiği, bütün odaların beraber olduğu yerdir. Ancak oturma alanı yoksa orası bir çadır, karavan ya da gemi kamarası olabilir. Birden fazla yataklı uyuyabilecek bir yerin olduğu bir yurt ya da bir baraka ya da bir çadır konut olarak kabul edilemez. Kiralananın esas konut ya da yan konut niteliğinde olması, yerleşim yeri niteliği taşıyıp taşınamaması, büyüklüğü, teçhizatı ya da ayıplı olup olmaması konut kirasının varlığına etki eden hususlar değildir.¹⁵

Nitelikleri gereği geçici kullanım için özgülenmiş taşınmaz malların altı ay veya daha kısa süre olarak kiralanmaları durumunda; TBK 339. maddesine göre, konut kirasından bahsedilemeyeceğinden, bu kira sözleşmeleri için konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler uygulanmayacaktır.¹⁶ Bu tür taşınmaz mallara yazlık veya devremülk örnek olarak gösterilebilir.¹⁷ Taşınmazın geçici kullanıma özgülenmiş olup olmadığı konusunda uyuşmazlığın olması halinde hakim somut olayın şartlarına göre bir değerlendirme yaparak karar verir.¹⁸

Kira sözleşmesine konu olacak konutun taşınmaz olmasının gerekip gerekmediği konusunda doktrinde görüş birliği yoktur. TBK'nın 339/f.1¹⁹, c.1 hükmünde taşınır veya taşınmaz ayrımı yapılmamışken, aynı fıkranın ikinci cümlesinde taşınmazdan bahsedilmiştir. Bu konudaki bir görüşe, TBK'nın 339. maddesinin birinci fıkrasında ayırım yapılmadığından, bir taşınır eşyanın da konut kirası niteliği taşıyabileceği ileri sürülmüştür.²⁰ Bu görüşe göre, taşınır yapı niteliğindeki baraka, ev olarak kullanılan konteyner da konut niteliğini taşıdığından, konut ve çatılı iş yeri kirasına dair hükümlere tabi olabilecektir.²¹ Ancak bu konudaki bir diğer görüş ise, TBK'nın 339/f.1 hükmünde taşınmaz kavramı kullanıldığından konut kiralarda konutun mutlaka bir taşınmaz

¹⁵ Weber, Art.253b, N.4.

¹⁶ Ural Çınar, a.g.e, s. 10.

¹⁷ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 592.

¹⁸ Günay, a.g.e., s. 1085.

¹⁹ TBK madde 339: “Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.

Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır”.

²⁰ Mustafa Gümüş, *Yeni 6098 sayılı Türk Borçla Kanununa Göre Kira Sözleşmesi*, 2. b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012, s.19; Aydın Zevkliler, K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2015, s. 200.

²¹ Gümüş, *Kira*, s.19; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 200.

niteliğinde olması gerektiği yönündedir.²² Kanaatimizce, “konut” tanımındaki barınma ihtiyacının karşılanması ve üstünün ve etrafının kapalı olması kıstaslarına bakıldığında; konutun taşınmaz olmasının gerekmediği sonucuna varılmaktadır.

2- Çatılı İşyeri Kirası

İşyeri kavramı, kazanç elde etme amacıyla, ticari-sınai vasfındaki ekonomik faaliyetlerin sürdürüldüğü veya bir mesleğin icra edildiği yer şeklinde kabul edilmektedir.²³ Büro, muayenehane, dükkan, mağaza, atölye, depo vb. ve bunların içerisinde bulunan bütün eşyalarla bir binanın tümünün kiralanması gibi durumlar işyeri kirasına örnek olarak gösterilebilir.²⁴ Fakat, işyeriyle bağlantılı olsa bile mesleğin icrası ve ekonomik faaliyetin yürütülmesiyle ilgili olmayan yerler işyeri niteliğinde değildir.²⁵

İş yeri kira sözleşmesine, TBK'nın 339 ila 356. maddelerinin uygulanabilmesi için, kira konusu çatılı olmalıdır. Bir işyeri olmasına rağmen, çatılı olmayan iş yeri kira sözleşmelerinde TBK'nın bu hükümleri uygulanamaz.²⁶ TBK'nın 339 ila 356. hükümlerinin işyeri kira sözleşmesine uygulanabilmesi için, kira sözleşmesi yapıldığı anda işyerinin çatılı olması gerekir. Taraflar aksini kararlaştırmadıkça, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra inşa edilen çatılı yerlere, bu hükümler uygulanmayacaktır.²⁷ Ancak kira sözleşmesi yapıldığında çatılı olmayan bir yer kiralanmış ve sonradan buraya çatılı bir işyeri yapılmışsa bu durumda ne olacağı hususunun da değerlendirilmesi gerekir. Bu durumda Yargıtay'ın yerleşik uygulamalarında önce adi kira hükümleri uygulanması gerektiği, kiralanan çatılı işyeri haline geldiği tarihten itibaren ise çatılı işyeri kirası hükümleri uygulanması gerektiği yönündedir.²⁸

²² Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 591, Murat Doğan, *Konut ve İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Ankara: Adalet, 2011, s. 5; a.g.e., s.30.

²³ Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 222; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., SS. 591-592.

²⁴ Aral, Ayrancı, a.g.e., s.210.

²⁵ Gümüş, *Kira*, s. 20.

²⁶ Gümüş, *Kira*, s.20.

²⁷ Ural Çınar, a.g.e., s. 13.

²⁸ Mustafa Cahit Günel, “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II)”, *İÜHFİM*, C. LXXII, S. 1, 2014, SS. 837-838.

Türk Borçlar Kanunu'nun 339/f.2. de hangi usul ve esasa tabi olduğuna bakılmaksızın, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan bütün kira sözleşmelerinin de buradaki hükümlere tabi olacağı açıkça belirtilmiştir.

Türk Borçlar Kanunu 339/f.1 hükmü uyarınca, kiralananla beraber kullanılması kiracıya bırakılan bütünleyici parça ve eklentilere de konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerine dair hükümler uygulanır.²⁹ Örneğin, eşyalı olarak kiraya verilen konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiralananın içindeki eşyalara ilişkin bağımsız taşınır kirası sözleşmeleri için de TBK'nın 339 ve devamındaki hükümleri uygulanacaktır.³⁰ Bunun yanında binanın altındaki garaj, eşya koyma deposu, kömürlük de asıl eşya olan kiralananın yanında aynı hükümlere tabi olacaktır.³¹ Fakat burada, kiralanan yer ile yan eşyalar arasında, kullanım bakımından iç ilişkinin ya da fonksiyonel bir bağlantının bulunması gerekmektedir.³²

B. ÜRÜN KİRASISI

Türk Borçlar Kanunu 299. maddesi hem adi kirayı hem ürün kirasını kapsayacak şekilde düzenlenmiştir. Bunun yanında, TBK'nın 357³³/f.1 de ürün kirası sözleşmesinin tanımı yapılmıştır. Ancak, genel olarak, ürün kirası sözleşmesi, ürün veren bir mal veya hakkın belirli bir süre içinde kullanılmak ve semerelerinden yararlanılmak amacıyla karşılıklı olarak devredildiği bir sözleşme olarak tanımlanabilir.³⁴

Ürün kirası sözleşmesi de adi kira sözleşmesi gibi rızai bir sözleşmedir³⁵. Yani tarafların anlaşması ürün kirası sözleşmesinin kurulabilmesi için yeterli olduğundan kiralananın teslimi sözleşmenin kurulması için zorunlu değildir.³⁶

²⁹ Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 221.

³⁰ Gümüş, *Kira*, s.21.

³¹ Gümüş, *Kira*, s.21.

³² Aral, Ayrancı, a.g.e., s.221.

³³ TBK madde 357: “*Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir. Ürüne katılmalı kira, kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı ürün kirasıdır. Bu oran sözleşmeyle kararlaştırılmamışsa, yerel âdete göre belirlenir*”.

³⁴ Mustafa Reşit Karahasan, *Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, İstanbul: Beta, 2002, s. 1155.

³⁵ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 704.

³⁶ Ural Çınar, a.g.e., s.15.

Ürün kirası sözleşmesi de yine adi kira sözleşmesinde olduğu gibi her iki tarafa borç yükleyen karşılıklı (synallagmatique) bir sözleşmedir. Buna göre, kiracı, kiralananı, kiralananın özgülünmüş olduğu amaca uygun bir biçimde işletmek ve aynı veya nakdi olarak belirlenmiş bir bedeli ödeme borcu altına girer. Kiraya veren ise; kiracıya, kiralananı, tahsis amacına uygun bir şekilde işletilebilmesini sağlama ve ürün getirmeye uygun bir şekilde bulundurma borcu altına girer.³⁷

Ürün kirası, kullanma ve işletme hakkı veren bir sözleşme olduğundan kişisel ve sürekli bir borç ilişkisi doğurur. Ancak ürün kirası sözleşmesi de süreli ya da belirsiz süreli olarak yapılabilir³⁸

Ürün kirası sözleşmesinde kiralananın kiracı tarafından kullanılması ya da işletilmesi hakkı, kişisel (şâhsi) nitelikte bir alacak hakkı olduğundan kiracı, kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle hiçbir bir aynı hak ya da aynı talep kazanamaz. Ancak adi kira sözleşmesinde olduğu gibi, kira sözleşmesinden kaynaklanan bu hak tapu siciline şerh verilmek suretiyle kuvvetlendirilebilir.³⁹ Ürün kirası sözleşmesi de adi kira sözleşmesinde olduğu gibi herhangi bir geçerlilik şartına bağlanmamıştır.

III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN KURULMASI, HUKUKİ NİTELİĞİ, ŞEKLİ, GEÇERLİLİĞİ VE İSPATI

Kira sözleşmesi, tarafların birbirine uygun, karşılıklı irade beyanları ile kurulur. Kiralananın kullanımının herhangi bir bedel mukabilinde devredilmesi hakkında tarafların anlaşmaları kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulması için yeterlidir.⁴⁰ Kira sözleşmesi, sadece tarafların rızası ile kurulan ve herhangi bir şekle tabi olmayan rızai sözleşmelerdendir.⁴¹ Aynı şekilde, sözleşmenin kurulmasında kira konusu şeyin

³⁷ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 704.

³⁸ Gülay Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, Ankara: Seçkin, 2010, s. 34.

³⁹ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s.704.

⁴⁰ Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.I/2 Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri*, 4.Tıpkı b., İstanbul: Evrim, 1989, s. 11; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 210.

⁴¹ Bülent Tahiroğlu, *Roma Borçlar Hukuku*, İstanbul: DER Yayınları, 2012, s. 126.

tesliminin zorunlu olmaması nedeni ile kira sözleşmesi real sözleşme niteliğinde değildir.⁴² Real sözleşme, sözleşmenin kurulabilmesi ve sonuçlarını doğurabilmesi için tarafların birbirine uygun irade beyanlarının yeterli olmadığı; tarafların birbirine uygun irade beyanlarının yanına, maddi bir fiilin eklenmesi de zorunlu olduğu sözleşmelerdir.⁴³

Kira sözleşmesi tam iki tarafa da borç yükleyen karşılıklı bir sözleşmedir. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmede taraflar birbirlerine karşı asli edim yükümlülüğü altında olup, taraflardan birinin edimi diğerinin sebep ve karşılığını oluşturur ve edimler birbiriyle değiştirilir. Bu değişim ilkesine de “synallagma” denilmektedir.⁴⁴ Kira sözleşmesinde kiracı, kiralananın kullanımı karşılığında bir kira bedelini ödeme borcu altına girmekte, kiraya veren de kiralananı kullanıma hazır halde bulundurma borcu altına girmektedir. Kira sözleşmesinin rızai bir sözleşme olması dolayısıyla, kiracı kiralanan üzerinde hiçbir bir ayni hak ya da ayni talep kazanamaz. Bir başka deyişle kira sözleşmesi borç doğurucu bir sözleşme niteliğindedir. Bundan dolayı da kiralanan şeyin mutlaka kiraya verene ait olması gerekmez.⁴⁵

Bir kimseye bir mal üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlayan ve bu sebeple herkese karşı ileri sürülebilen haklara ayni haklar denir.⁴⁶ Kira sözleşmesi, “yararlanma ve kullanma” hakkının devredilmesini amaçlayan sözleşmeler arasında sayılan, kişisel nitelikte hak doğuran ve karşılıklı olan edim ya da yükümlülükleri içeren bir sözleşmedir.⁴⁷ Kira sözleşmesinin ayni hak doğurmayıp şahsi hak doğuran bir sözleşme olması, bir başka deyişle alacak hakkı vermesi sebebiyle, kiracının kiralananı kullanma hakkı, kişisel (şahsi) nitelikte bir hak olduğundan (alacak hakkı), kiracı herhangi bir ayni hak ya da talep kazanmaz. Bununla birlikte, kira sözleşmesinin tapu siciline şerhi ile kiralananın kullanılması hakkı kuvvetlendirilmiş, eşyaya bağlı bir borç halini almış olur. (TBK m. 312- TMK m. 1009).⁴⁸

⁴² Tandoğan, *Borçlar Özel*, s. 11; Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 210

⁴³ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 14. b., İstanbul: Yetkin, 2012, s. 223.

⁴⁴ Eren, a.g.e., s. 211.

⁴⁵ Tandoğan, *Borçlar Özel*, s. 11.

⁴⁶ M. Kemal Oğuzman, Nami Barlas, *Medeni Hukuk, Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar*, 17. b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2011, s. 138 vd.

⁴⁷ Erzan Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku- Özel Borç İlişkileri*, 2. b., Ankara: Yetkin Yayınları, 2012, s.84.

⁴⁸ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 373.

Kira sözleşmesi ani edimli bir sözleşme olmayıp, sürekli borç doğuran bir sözleşmedir. Sürekli sözleşme asli borçlardan en az birinin sürekli, araklı veya dönemli edimleri gerektirdiği sözleşme türüdür.⁴⁹ Kira sözleşmesinde de kiraya veren, kiralananı sözleşme boyunca sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişli bir halde kiracının kullanımına hazır bulundurma, kiracı ise kira bedelini -genellikle- dönemsel edimler halinde ödeme borcu altındadır.⁵⁰

Kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde yapılabilmesi için herhangi bir şekil şartına gerek bulunmamaktadır. Çünkü Türk Borçlar Hukuku'nda irade serbestisi geçerli olup bu serbestinin bir görünümü de "şekil" noktasındadır. TBK'nın genel hükümler kısmında yer alan 12. maddede⁵¹ "şekil serbestisi" benimsenmiştir. Kira sözleşmesinin şekline ilişkin bir TBK genel hükümlerde bir hüküm bulunmadığı gibi özel hükümler kısmında da kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde yapılabilmesi için herhangi bir şekil şartı getirilmemiştir.⁵²

Kira sözleşmesi yapılırken tarafların sözleşme yapma konusunda anlaşmaları, tarafların ehliyeti,⁵³ sözleşmenin kurulması ve temsili genel hükümlere tabidir.⁵⁴ Medenî hakları kullanma ya da fiil ehliyetine sahip olan herkesin, kural olarak, kira sözleşmesi yapabileceği kabul edilir.⁵⁵

⁴⁹ M. Kemal Oğuzman, M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 3. b., İstanbul: Filiz Kitapevi, 2000, s. 48.

⁵⁰ Aral, Ayrancı, a.g.e., s. 210.

⁵¹ TBK madde 12: "Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir. Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz".

⁵² "...Ancak, çoğu zaman HMK'nın ispat şekline ilişkin hükümleri kira sözleşmelerini yazılı yapmaya sevk etmektedir. Bundan başka genel olarak, kira sözleşmesinde kiralanan ister taşınır, ister taşınmaz olsun bir geçerlilik şekline tabi değildir. Açık veya örtülü irade beyanlarına dayalı olarak herhangi bir şekle tabi olmaksızın sözlü, yazılı ya da noter önünde bir sözleşmeyle yapılabilir..." YİBK 18.03.1942, E.37, K.2, RG.06.07.1942, S. 5150; Yargıtay 6. HD 04.03.1993, E. 1993/3616, K. 1993/2830, "... Kira sözleşmesinin yapılması şekle bağlı değildir. Şifahi olabileceği gibi, yazılı veya resmi de olabilir." Kararlar için bkz. Müslüm Tunaboylu, *Borçlar Kanunu'na Göre Tahliye Davaları*, Ankara: Seçkin, 2006, s. 340.

⁵³ Kişinin hakların sahibi olabilmesi bakımından iki tür yeteneği söz konusudur. Bunlar hak ve fiil ehliyetidir. Hak ehliyeti: "Kişinin var olan haklara ve borçlara sahip olabilme yeteneği"dir. Fiil ehliyeti: "Kişinin kendi fiili ile hak edinebilmesi ve borç altına girebilmesi yeteneği"dir. Turhan Esener, *Hukuk Başlangıcı Genel Hukuk Bilgisi*, 4. b., İstanbul: Alkım Yayınları, 2001, s. 137.

⁵⁴ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s.383; Öztürk, a.g.e., s.57.

⁵⁵ Erzurumluoğlu, a.g.e., s.85.

Ürün kirası sözleşmesi de kira sözleşmesi gibi kural olarak herhangi bir geçerlilik şartına tabi değildir. TBK 12. maddesindeki genel kural burada da geçerli olur. Bu nedenle taraflar, şekil zorunluluğuna ilişkin istisnai haller haricinde, ürün kirası sözleşmesini diledikleri şekilde yapabilirler.⁵⁶

2886 S. Devlet İhale Kanunu⁵⁷ 57. maddesi kira sözleşmesinin geçerlilik şartına tabi olmamasının istisnalarından biri olup DİK gereğince yapılan ihale sonucunda ihaleyi kazanan kişi ile yazılı kira sözleşmesi yapılması ve bu sözleşmenin noter tarafından onaylanması gerekmektedir. Bu durum geçerlilik şartı olup sözleşmenin bu koşullara aykırı olması halinde, sözleşme kesin hükümsüz addedilir.⁵⁸ Kira sözleşmesinin geçerlilik şartına tabi olmamasının bir diğer istisnası ise Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu⁵⁹ 52. maddesidir. Fikir ve sanat ederleri üzerindeki mali hakların kullanılmasının ücret karşılığı devrine ilişkin sözleşmenin konusunun ayrı ayrı belirtilmesi ve yazılı şekilde yapılması gerekir. Fikri haklar devredilirken yazılı şekil, ihtira hakkının kullanılması devredilirken ise resmi şekil geçerlilik şartı olarak kabul edilmiştir.⁶⁰ Ancak taraflar veya kanun herhangi bir şekil zorunluluğu öngörmemişse, ürün kira sözleşmesi hiçbir şekle bağlı olmadan yapılabilir.⁶¹

Yukarıda açıklamaya çalıştığımız gibi, kural olarak, kira sözleşmelerinin geçerli bir şekilde yapılması için herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Ancak bu gibi durumlarda bile, sözleşmelerin ve kira bedellerinin miktarının ispatı açısından yazılı şekilde yapılması gerekli olabilir.⁶² Ürün kira sözleşmesi de geçerlilik ve ispat açısından kira sözleşmesi gibi herhangi bir şekil şartına tabi olmasa da sözleşmenin varlığının ispatı açısından yazılı bir şekilde yapılmasında fayda vardır. Taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklarda sözleşmenin varlığını ispat açısından Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulama alanı bulacaktır.⁶³ Kira sözleşmesinin şeklinin

⁵⁶ Aydın Zevkliler, Ayşe Havutçu, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 9. b., Ankara: Seçkin, 2007, s. 181.

⁵⁷ R.G. 10/09/1983, S. 18161.

⁵⁸ Günel, a.g.m., s. 841.

⁵⁹ R.G. 13/12/1951, S. 7981.

⁶⁰ Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu madde 52: "Mali haklara dair sözleşme ve tasarrufların yazılı olması ve konuları olan hakların ayrı ayrı gösterilmesi şarttır."

⁶¹ Altaş, a.g.e, s.76.

⁶² Tandoğan, *Borçlar Özel*, s.93 vd.

⁶³ 6100 sayılı HMK'nın (R.G. 04.02.2011, S. 27836) 201. maddesine göre, ikibinbeşyüz TL ye kadar olan kira bedelinin tanıkla ispatı mümkündür. Yıllık kira miktarının, belirtilen miktarı aşması halinde, davacının

geçerlilik şartına bağlı olmadığı durumlarda, kira sözleşmesinden kaynaklanan alacağın ispatı için yıllık kira parası miktarına bakılmalıdır.⁶⁴

IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI

Türk Borçlar Kanunu 1. maddesine⁶⁵ göre genel olarak bir sözleşme, sözleşmenin taraflarının sözleşmenin esaslı unsurlar hakkında birbirine uygun ve karşılıklı iradelerini açıklamaları ile kurulur. Biz de TBK'nın 299. maddesi hükmüne göre, kira sözleşmesinin objektif esaslı unsurlarını aşağıda inceleyeceğiz. Her ne kadar öğretilerde kira sözleşmesinin unsurları konusunda görüş birliği bulunmuyor ise de biz çalışmamızda kira sözleşmesinin unsurlarını dört grup olarak incelemeyi tercih ettik.

A. KULLANIMI KİRACIYA BIRAKILAN KİRA KONUSU EŞYA (KİRALANAN)

1- Kira Sözleşmesinde Kiralanan

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için, kira konusu bir malın bulunması gerekir. Kira konusu olabilecek bu mal, cismani bir varlığı olan taşınır ya da taşınmaz eşya olabilir.⁶⁶ Ayrıca ürün getiren bir şey ürün getirme özelliğinden bağımsız olarak kiraya verilirse, adi kiranın konusunu oluşturabilir.⁶⁷

tanık dinletebilmesi ancak tarafların tanık dinlenmesine rıza göstermesi halinde mümkün olur. (Bu sınır, 2019 yılı için 3.660 TL olarak belirlenmiştir.)

⁶⁴ Tandoğan, *Borçlar Özel*, s.95; Yargıtay 3. HD E. 2017/4599 K. 2018/12416 T. 5.12.2018 "...Anahtarın kiralayana teslimi, hukuki işlemin içerisinde yer alan bir maddi vakia olmakla birlikte, sözleşmenin feshine yönelik bir hukuki sonuç doğurduğundan, bunun ne şekilde ispat edileceği hususu yıllık kira bedelinin tutarı esas alınmak suretiyle 1.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 Sayılı HMK'nın 200 ve 201.maddeleri çerçevesinde değerlendirilmelidir. Eş söyleyişle, yıllık kira bedelinin tutarı senetle ispat sınırının üzerindeyse ve kiralayanın açık muvafakati yoksa bu yön kiracı tarafından ancak yazılı delille ispatlanabilir; tanık dinlenemez..." www.kazanci.com.tr

⁶⁵ TBK madde 1: "Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur.

İrade açıklaması, açık veya örtülü olabilir."

⁶⁶ Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 212.

⁶⁷ Aral, Ayrancı, a.g.e., s.211.

TBK’da, taşınırların ve taşınmazların kiralanması esas olarak aynı düzeyde ele alınmış, ancak, konut ve işyeri kirası için özel hükümler düzenlemiştir.

Ürün getiren haklar ve ticari işletme gibi malvarlıkları sadece ürün kirasının konusunu oluşturabilir. Ürün getirmeyen haklar ise açıkça kira konusu olabilecekleri öngörülmedikçe kira sözleşmesinin de ürün kirası sözleşmesinin de konusunu oluşturamazlar. Kural olarak kira sözleşmesinin konusu misli olmayan ve tüketilemeyen bir maldır ve bu parça borcunun konusunu oluşturur. Bir eşyanın tamamı veya bir kısmı kiraya verilebilir . Örneğin bir binanın duvarı ya da çatısı kira sözleşmesinin konusu olabilir.⁶⁸ Pencere boşluğu resimli duvar ilanları için kiralanabileceği gibi, müzik aletleri, otomobiller, bisikletler koşu atları, giyim eşyası, kostümler de kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilir.⁶⁹

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 59/2 maddesine göre taraflar aksini kararlaştırmadıkça, devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabilecektir. Yani devre mülk hakkı da kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilir.⁷⁰

Kira sözleşmesi sadece borç doğuran bir sözleşme niteliğinde olduğu için, sözleşmenin geçerliliği açısından, kiralananın mülkiyetinin mutlaka kiraya verene ait olması gerekmez.⁷¹ Kiraya verenin malikten başka bir kişi olması da mümkündür. Mülkiyeti başkasına ait bir şeyi kiraya veren kişi, kanun gereğince kiraya verenin haklarına sahip olur ve onun açabileceği davaları açabilir. Bu gibi durumlarda artık kiralananın maliki, kiraya verenin haklarını kullanamaz.⁷²

2- Ürün Kirası Sözleşmesinde Kiralanan

Ürün kirasının konusunu ürün veren bir mal veya hak, ürün getirecek bir taşınır veya taşınmaz mal ya da ticari veya zirai işletmeler oluşturabilir.⁷³

⁶⁸ Gümüş, *Kira*, s. 25.

⁶⁹ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 376.

⁷⁰ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 374; Bkz. Kat Mülkiyeti Kanunu madde 59.

⁷¹ Tandoğan, *Borçlar Özel*, s. 11.

⁷² Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 376.

⁷³ Ural Çınar, a.g.e., s. 24

Ürün kirasına konu olanlar genellikle doğal ürün getiren mallardır. Ancak, medeni ürün elde edilen mallar da ürün kirasının konusunu oluşturabilir. Örneğin, bir alışveriş merkezinin, bir benzin istasyonunun işletilmesinin kiraya verilmesi veya bir hakkın kiraya verilmesi gibi durumlarda, bu işletmenin faaliyetlerinin devam ettirilmesinden veya hakkın kullanılmasından kiracının elde ettiği kar medeni ürün niteliğindedir.⁷⁴

Ürün veren maddi mallar her zaman ürün kirasının konusunu oluşturmak zorunda değildir. Bir çayırın futbol alanı olarak kiralanması örneğindeki gibi durumlarda ürün veren bir mal da adi kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilir. Burada önemli olan kıstas işletme hakkının devri olup işletme hakkı devri gerçekleştiğinde bu sözleşmenin adının taraflarca ne şekilde nitelendirildiğine bakılmaksızın sözleşmenin ürün kirası olduğu söylenebilir.⁷⁵ Ürün kirası genellikle bir işletme kirası niteliğinde olduğu için daha çok taşınmazlar ürün kirası sözleşmesinin konusunu oluşturur⁷⁶. Bununla birlikte, doğrudan doğruya ürün getirmese bile taşınmazda bulunan malzemeler, araç-gereç, mobilya, alet ve makine gibi taşınırlar da sınai veya tarımsal bir işletmenin bir parçası olarak ürün kirası sözleşmesinin konusunu oluşturabilirler.⁷⁷

Taşınmazlar gibi taşınırlar da ürün kirasının konusunu oluşturabilirler. Örneğin, bir taşıt aracı, bizzat veya çalışanları vasıtasıyla kullanılarak gelir elde etmek üzere ürün kirasının konusunu oluşturur. Taşınmaz mülkiyetine tabi olmayan elektrik, atom enerjisi gibi doğal kuvvetler de kişilerce hakimiyet altına alınmalarından sonra taşınır mülkiyetinin kapsamına girerek, ürün kirasının konusunu oluşturabilirler.⁷⁸ Taşınırların ürün kirasına verilmesinin bir diğer türü de doğal ürün getiren evcil hayvanların, bu ürünlerinden yararlanmak üzere kiraya verilmesidir. Bu durum, TBK'nın 376-378. maddeleri arasında, hayvan kirası başlığı altında, ürün kirasının bir çeşidi olarak

⁷⁴ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 705.

⁷⁵ İpek Sağlam, "Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler ile Karşılaştırılması", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.19, S. 1, s. 144 (t.y.); YHGK, T. 14.04.2004, E. 2004/11-222, K. 2004/222, Yargıtay 6. HD., 17.10.2005 T., 2005/7573 E., 2005/9472 K., Y. HGK, 14.04.2004 T., 2004/11-222 E. (www.kazanci.com.tr).

2004/222 K. s. Kararı.

⁷⁶ Öztürk, a.g.e., s. 62.

⁷⁷ Ural Çınar, a.g.e., s. 25.

⁷⁸ Öztürk, a.g.e., s. 63.

düzenlenmiştir. Hayvan kirasına ilişkin düzenleme bulunmayan hallerde, ürün kirasına ilişkin hükümler uygulanabilecektir.⁷⁹

Ürün kirasının konusu ürün veren bir mal olabileceği gibi ürün veren bir hak da olabilir. Lisans sözleşmesi, fikir ve sanat eserlerinin işletme haklarının devri ürün veren haklara örnek olarak verilebilir. Bunların yanında deniz, göl veya kara hayvanlarının avlanması hakkının, intifa hakkının bir maden imtiyazının veya kamuya ait bir sudan faydalanma imtiyazının kiraya verilmesi de hakların ürün kirasının konusunu oluşturduğu durumlara örnek olarak verilebilir.⁸⁰

Ürün kirasının konusuna giren bir diğer husus ticari işletmelerdir. Bir ticari işletmenin tamamı veya bir kısmı ürün kirasına konu olabilir. Böyle bir sözleşmede sadece faaliyetin sürdürüldüğü taşınmaz değil, faaliyetin sürdürüldüğü işletme de taşınmazla birlikte kiracıya devredilir. Böylece kiracıya ürün ve kar sağlamak için bu işletmeyi devam ettirme hak ve yetkisi verilmiş olur.⁸¹

Türk Borçlar Kanunu 357. maddesinde yer alan ürün kirası tanımında geçen, ürün veren bir şeyin veya hak kavramının içine şirketin dahil olup olmadığı konusu ise tartışmalıdır. Ancak bizim de katıldığımız görüşe göre ürün kirasında asıl amaç gelir getiren bir varlığın kiraya verilmesi olduğundan ve şirket de gelir getiren bir özel hukuk tüzel kişi olduğundan; günümüz ekonomik şartlarında ve günlük hayatın akışında, şirketin de kiraya verilebileceği kabul edilmelidir. Şirket kirasında da şirketin bir bütün olarak kiraya verilmesi söz konusu olur. Şirket kirasında kiralayan, kiracıya genellikle periyodik şekilde ödenen bir bedel karşılığında şirketin yararlanılmasını ve yönetimini terk etmeyi taahhüt eder.⁸²

⁷⁹ Ural Çınar, a.g.e., s. 25.

⁸⁰ Öztürk, a.g.e., SS. 63-78.

⁸¹ Öztürk, a.g.e., s. 78.

⁸² Altaş, a.g.e., s. 140 vd.

B. KİRALANANIN KULLANIMININ KİRACIYA BIRAKILMASI

1- Kira Sözleşmesinde Kiralananın Kullanımının Kiracıya Bırakılması

Kiraya veren kira sözleşmesi ile kiralananın kullanımını kiracıya bırakır. Kiraya verenin borcu olan kullanma hakkının devri ayni değil, şahsi niteliktedir. Kiraya verenin borcu, kiralanan eşyanın mülkiyetini kiracıya devretme değil sadece eşyanın kullanımını kiracıya bırakmaktır. Bunun sonucu olarak da kira sözleşmesinin sonlanması halinde kiracı ve kiraya veren arasında bir tasfiye ilişkisi meydana gelir ve kiracı da kiralananı kiraya verene iade etmek borcu altına girer. Kiraya verenin, kiralananı devir borcu sadece eşyanın teslimiyle sınırlı olmayıp, kiraya veren bunun yanında kiralananın, sözleşme boyunca sözleşme ile belirlenen kullanma amacına elverişli bir durumda bulundurmakla da yükümlüdür.⁸³

Kiralananın kullanımının kapsamı, sözleşmede düzenlenmişse sözleşmeye göre, sözleşmede düzenlenmemişse, tarafların ortak iradelerinin yorumlanması yoluyla belirlenir. Ancak hala bir sonuca varılamaması halinde kiralanan eşyanın, mahalli adetlere göre tahsis amacına uygun olarak kullanılacağı kabul edilir.⁸⁴

Kiralananın kullanımının kiracıya devri, kira sözleşmesinin süresiyle sınırlı olduğundan, kiracı, kira sözleşmesinin bitiminde kiralananı kiralaya verene iade etmekle yükümlüdür.⁸⁵

2- Ürün Kirası Sözleşmesinde Kiralananın Kullanılmasının Kiracıya Bırakılması

Kira sözleşmesinde olduğu gibi, ürün kirası sözleşmesinde de kullanma hakkının geçici olarak kiracıya devri ayni değil şahsi nitelikte bir borçtur.⁸⁶ Kiraya veren ürün

⁸³ Aral, Ayrancı, a.g.e., s.212.

⁸⁴ Tandoğan, *Borçlar Özel*, s.12.

⁸⁵ Nur Keskin, *6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*, (Yüksek Lisans Tezi), Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007, s.9.

⁸⁶ Öztürk, a.g.e., s.80.

kirası sözleşmesi ile, taşınır veya taşınmaz, ticari bir işletme veya bir hakkın kullanılmasını, bunlardan ürün alınmasını, kira bedeli karşılığında kiracıya bırakma borcu altındadır. Doğrudan ürün getirmeyen araç-gereçler, mobilyalar, makineler ise tarımsal ve sınai bir işletmenin parçası olarak ürün kirasının konusunu oluşturur. Bunun yanında tarımsal ve sınai bir işletme içerisinde tüketilmek amacıyla kullanılan gübre, tohumluk, kömür gibi misli eşya da sözleşme ile devredilir. Bunun yanında, kira sözleşmesinin ürün kirası olabilmesi için işletme ruhsatının da kiracıya devredilmesi gerekir.⁸⁷

C. KİRA BEDELİ

Kira sözleşmesi “tam iki tarafa borç yükleyen”, “ivazlı” bir sözleşme olduğundan kira sözleşmesinin varlığı için gerekli diğer unsur kira bedelidir. Dolayısıyla kiracının kira konusu eşyayı kullanması karşılığında bir kira bedeli ödemesi zorunlu olduğundan, kira sözleşmesinin kurulmuş sayılabilmesi için, tarafların bir bedelin ödenmesi konusunda anlaşmaları da zorunludur. Söz konusu bedel, sözleşme serbestisi sınırlarına göre taraf iradeleri ile belirlenecektir.⁸⁸

Kira sözleşmesinde kira bedelinin ödenmesi kiracının asli borcu iken, kiraya verenin asli borcu ise kira konusunun kiracıya devridir.⁸⁹ Yani kira bedelinin ödenmesi, kira sözleşmesinin esaslı unsurunu oluşturduğu gibi, kiracının da asli borcunu oluşturmaktadır. Zira, bu husus TBK'nın 313.⁹⁰ maddesinde de belirtilmiştir. Kiracının kira bedelini ödeme yükümlülüğü konusunda, kiralanan şeyin taşınır ya da taşınmaz mal, konut ya da işyeri olmasının bir önemi bulunmamaktadır.⁹¹

⁸⁷ Öztürk, a.g.e., s.80 vd. Örneğin, bir plajın, kaplıca hamamlarının, genel tuvaletin tüm demirbaşları ile birlikte; yine çalışır vaziyette bir fabrikanın, otel ve turistik motellerin, kereste biçme ve buharlama atölyesi olarak atölye binası ile birlikte otomatik şerit, baş kesme daire makinesi, buharlama kazanının devredilmesi gerekir. Öztürk, a.g.e., s.80.

⁸⁸ Tandoğan, *Borçlar Özel*, s. 14 vd.

⁸⁹ Ercan Akyiğit, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 101.

⁹⁰ TBK madde 313: “Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür.”

⁹¹ Mustafa Görmez, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2018, s. 2.

Kira sözleşmesinde taraflar, kira bedelinin ne olacağı, miktarı, toplu mu, yoksa dönemlik edimler halinde mi ödeneceği gibi hususları TBK m. 26-28 çerçevesinde kanunun emredici hükümlerine, kamu düzenine, ahlaka, kişilik haklarına aykırı veya imkansız olmamak koşuluyla serbestçe belirleyebilirler.⁹² Bu hususların belirlenmesi, irade serbestisi prensibinin bir gereği iken; kira sözleşmesinin kurulmuş sayılması için kira bedelinin belirlenebilir nitelikte olması yeterli olup kesin olarak belirlenmiş olması aranmaz⁹³. Ayrıca, kira bedeli belirlenmeden kiralanan eşyanın kullanımının kiracıya devredilmesi halinde tarafların bu kullandırmayı bir karşılık üzerine (ivazlı olarak) yapıp yapılmadıklarına bakılmalıdır. Eğer taraflar kullandırmanın ivazlı olacağı konusunda anlaşmışlarsa, kullanılma dönemine ilişkin kira bedeli, adet olan kira bedeli üzerinden ve hakim tarafından dürüstlük kurallarına göre belirlenir.⁹⁴

Kural olarak kira sözleşmesinde yer alan maddelerden bazılarının hükümsüzlüğü diğer maddelerin geçerli olmasını etkilemeyecektir. Fakat, kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi esas unsur olduğu için bedele ilişkin anlaşmanın hükümsüz olması kira sözleşmesini de hükümsüz kılacaktır.⁹⁵

Kira bedeli olarak para belirlenebileceği gibi misli ya da misli olmayan eşya da kira bedeli olarak belirlenebilir.⁹⁶ Kira sözleşmeleri ivazlı ve karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerden olduğu için, ürün kirası sözleşmesinde de kiraya verenin bir mal ya da işletmenin kullanılmasını ve semerelerinden yararlanılmasını kiracıya terk etmesi karşılığında, kiracının da kiraya verene kira bedelini ödemesi gerekir⁹⁷. Yine ürün kirası sözleşmesinde de kira bedeli sözleşmenin esaslı unsurlarından olduğundan, taraflar sözleşme özgürlüğü çerçevesinde kira bedelini bir miktar para şeklinde nakdi olarak kararlaştırabilecekleri gibi, kiralananan elde edilen semere ya da ürünün bir kısmı gibi aynı olarak ödenmesi şeklinde de kararlaştırabilirler.⁹⁸

⁹² Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., SS. 381-382; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e. s. 213.

⁹³ Tandoğan, *Borçlar Özel*, s.11.

⁹⁴ Gümüş, *Kira*, s.182.

⁹⁵ Ural Çınar, a.g.e., s. 45.

⁹⁶ Tandoğan, *Borçlar Özel*, s. 14; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 213; Gümüş, *Kira*, s. 26.

⁹⁷ Tandoğan, *Borçlar Özel*, s. 14; Zevkliler, Havutçu, a.g.e. s.170; Hüseyin Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası (BK mad. 270-298)*, Ankara: Yetkin, 2009, SS. 78-79.

⁹⁸ Tandoğan, *Borçlar Özel*, s. 14; Aral, a.g.e., s. 210; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 213.

D- KİRAYA VEREN VE KİRACININ KARŞILIKLI OLARAK ANLAŞMASI

Kira sözleşmesinin son unsuru tarafların karşılıklı olarak anlaşmasıdır. Buna göre, kira konusu eşyanın kullanımının belirli ya da belirlenebilir bir kira bedeli karşılığında kiracıya bırakılması konusunda kiracının ve kiraya verenin, açık olarak veya örtülü bir şekilde anlaşmaya vardıkları anda kira sözleşmesi kurulmuş olur.⁹⁹

Bunun yanında tarafların ayrıca kira süresi hakkında anlaşıp, sözleşmede süreyi belirtmelerine gerek yoktur.¹⁰⁰ Zira taraflarca sürenin belirtilmemesi halinde, belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak kira sözleşmesi geçerli olacaktır. Kira sözleşmesinin rızai ve borçlandırıcı bir hukuki işlem olması nedeni ile kira bedeli ya da kira konusunun teslim edilmesi, kira sözleşmesinin kurulması için şart değildir. Teslim, ancak kurulan sözleşmenin ifasının yerine getirilmesi için gerekli bir koşul olabilir.¹⁰¹

Kira sözleşmesinin taraflarının sözleşme yapma konusundaki anlaşmalarının geçerliliğinin değerlendirilmesinde, taraf ehliyeti, sözleşmenin kurulması, temsil ve şekil gibi konularda TBK'nın ve TMK'nın genel hükümleri uygulama alanı bulacaktır.¹⁰² Bu bağlamda, kira sözleşmesinin bir tasarruf işlemi niteliğinde olmaması nedeni ile tarafların tasarruf yetkisine sahip olmaları aranmaz.¹⁰³ Ehliyet bakımından ise tam fiil ehliyetine sahip gerçek ve tüzel kişiler kira sözleşmesi yapma konusunda tek başlarına ehliyetlidirler.¹⁰⁴

⁹⁹ Gümüş, *Kira*, s. 36; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 382; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 207; Erzurumluoğlu, a.g.e., s. 82.

¹⁰⁰ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s.382.

¹⁰¹ Tandoğan, *Borçlar Özel*, s. 11.

¹⁰² Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s.383.

¹⁰³ Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s.187.

¹⁰⁴ Bunun dışında sınırlı ehliyetliler sadece yasal temsilcilerinin rızası ile kira sözleşmesinin tarafı olabilirler. Ancak ayırt etme gücüne sahip olmasına rağmen vesayet altındaki kısıtlıların, bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmesi yapabilmeleri için ek olarak vesayet makamının iznini gerekir. (TMK m.462/b.6). Kendilerine yasal danışman atanmış sınırlı ehliyetlilerin ise yasal danışmanın rızası olmadan kira sözleşmesi yapmalarında yasal engel yoktur (TMK m.429). Buna karşılık, tam ehliyetliler tek başlarına kira sözleşmesi yapamayacaklarından, ancak yasal temsilcileri onlar adına kira sözleşmesi yapabilirler.

E- KİRA SÖZLEŞMELERİNDE UNSURLAR ARASINDAKİ FARKLAR

1- Konu

Kira sözleşmesinin konusunu maddi varlığı olan herhangi bir taşınır, taşınmaz veya misli mallar¹⁰⁵ oluşturabilir. Misli şeylerin kira konusunu oluşturabilmesi için, iade söz konusu olmaksızın bedel karşılığında tüketim amacıyla devredilmemesi gerekir. Örneğin, erzak çuvallarının veya bir sepet meyvenin bir salonda dekor olarak kullanılmasının devrinde kira sözleşmesi söz konusu olur.¹⁰⁶

Ürün kirası sözleşmesi semere verme kabiliyeti bulunan birçok taşınır veya taşınmaz değer münferiden veya birlikte kiraya verilmesi ile aynı zamanda işletilmesini konu edinir.¹⁰⁷ Bir ticari işletmenin tamamı ürün kirası sözleşmesinin konusunu oluşturabileceği gibi ürün getirme kabiliyeti olan belli bir kısmı da bu sözleşmenin konusunu oluşturabilir.¹⁰⁸

Kira sözleşmesi ile eşyanın sadece kullanımı devredilmiş olur, buna karşılık ürün kirasında eşyanın kullanımı ile birlikte semere ve ürün elde etme yetkisi de devredilmiş olur. Ürün kira sözleşmesiyle birlikte kiralanan eşyanın ya da hakkın gelirleri de devredilir. O halde, kullanma ya da semerelerinden yararlanma yetkilerinin hangisinin ağır bastığı ve daha önemli olduğuna göre, sözleşmenin kira sözleşmesi mi yoksa ürün kirası sözleşmesi mi olduğuna karar verilir.¹⁰⁹

Genellikle tabii semere (doğal ürün) getiren mallar ürün kirasının konusu olan maddi mallardır. Ticari işletmelerin ve hakların söz konusu olduğu ürün kirasında da daha ziyade medeni semerelerden yararlanır.¹¹⁰

¹⁰⁵ Misli mal, misli olmayan mal ayrımı, objektif niteliğe göre yapılmıştır. Günlük hayatta sayı, ölçü ve tartı ile nesnel niteliklere göre belirlenen eşyaya misli mallar denilmektedir. Tandoğan, *Borçlar Özel*, s.2.

¹⁰⁶ Tandoğan, *Borçlar Özel*, s. 2 vd.

¹⁰⁷ Azra Arkan Serim, *Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları*, İstanbul: Beşir Kitapevi, 2010, s.2.

¹⁰⁸ Halit Aker, *Ticari İşletme Kirası*, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2012, s.23.

¹⁰⁹ Tandoğan, *Borçlar Özel*, s.6.

¹¹⁰ *Doğal ürün* (tabii semere), dönemselsel olarak tekrarlanan ürünlerle bir malın tahsis amacına uygun olarak örfün o maldan elde edilmesini uygun gördüğü ürünlere denir. *Medeni semere* ise, bir hak veya maldan menfaat elde edilmesi amacı ile kurulan hukuki ilişkiden elde edilen gelirdir. Bir hakkın veya ticari

2- Yüklülükler

Kira sözleşmesinde kiracı, kiralananın sadece kullanım hakkını elde eder. Oysa ürün kirasında kullanım hakkı yanında işletme ve semerelerden yararlanma hakkını da elde eder. Kira sözleşmesinde, kiracının kiralananı kullanma ve işletme yükümlülüğü yoktur. Ancak, ürün kirasında ise, ürün kirasının esası işletme olduğu için, kiracının kiralananın tahsis amacına uygun olarak kiralananı iyi bir biçimde işletme ve işletmeye ve ürün vermeye elverişli bir halde bulundurma yükümlülüğü vardır. Zira ürün kirasını kiradan ayıran en önemli özellik de ürün kirasında kiracının işletme yükümlülüğünün olmasıdır.¹¹¹

Ürün getiren bir şey aynı zamanda adi kira sözleşmesinin de konusunu oluşturabilir. Burada sözleşmenin kira mı ürün kirası mı olduğunun belirlenmesinde tarafların kullandıkları deyimlerden ziyade, gerçek ve ortak amaçlarının dikkate alınması gerekir.¹¹² Ayrıca, bu hususta, kira- ürün kirası nitelemesinde, sözleşme ile kiracıya verilen yetkiler de belirleyici rol oynamaktadır. Çünkü ürün (hâsılat) getirisi olan bir varlık olmasına rağmen, kira konusunun sadece kullanımı kiracıya bırakılmış olabilmektedir. Böyle bir durumda söz konusu sözleşme, adi kira sözleşmesi olarak nitelendirilecektir. Yani, ürün (hâsılat) getirisi olan bir varlığa ilişkin her kira sözleşmesi, ürün kirası olarak nitelendirilemez. Zira kiracıya, kira konusunun sadece kullanılması bırakılmış ise adi kira, kullanma ile birlikte ondan yararlanılması da bırakılmış ise ürün kirası söz konusu olur.¹¹³ Örneğin, kira konusunun sebze bahçesi olduğu iki farklı sözleşme için, ilk sözleşmede kiracıya, sebze bahçesi hususunda kullanma, işletme ve böylece ürün elde etme yetkileri; ikinci sözleşmede ise bahçenin oyun parkı olarak kullanılması yetkisi tanınmış ise, her iki sözleşmenin konusu, aynı (sebze bahçesi) olmasına rağmen ilk sözleşme adi kira, ikincisi ise ürün kirası sözleşmesi niteliğindedir.¹¹⁴

işletmenin kiralınması durumunda kiracının bu işletmenin faaliyetlerinin devam ettirilmesinden veya hakkın kullanılması ile elde ettiği kâr medeni semere olarak kabul edilir. Tandoğan, *Borçlar Özel*, s. 5 vd.

¹¹¹ Tandoğan, *Borçlar Özel*, s. 6 vd.

¹¹² Tandoğan, *Borçlar Özel*, s. 7 vd.

¹¹³ Elzer, O. and Riecke, O. (2009). *Mietrechtskommentar* (1. Auflage). Köln: Luchterhand Verlag., § 535, Rn. 10, s.12.

¹¹⁴ Gümüş, *Kira*, s. 33.

3. Kira Bedeli

Kira bedeli hem adi kira hem ürün kirası sözleşmelerinin esaslı unsurlarındandır. Kira bedeli ürün kirası sözleşmelerinde aynı ya da nakdi olarak belirlenebilir. Nakdi kira bedeli, bir miktar para iken, aynı kira bedeli, ürünün bir bölümü, ya da belli bir payı veya kiralananın elde edilen semerelerdir.¹¹⁵ TBK'nın 357/f.2 hükmüne göre kira bedeli ürünün belli bir payı olarak kararlaştırılabilir ki bu durumda katılmalı kira söz konusu olur.¹¹⁶

Kira sözleşmesinde bir zorunluluk olmamakla birlikte kira bedeli genelde bir miktar paradır. Fakat para yerine misli eşya da kira bedeli olarak kararlaştırılabilir.¹¹⁷ Kira sözleşmesinin niteliğini değiştirmedığı sürece, her türlü karşı edim, kira bedeli olarak kararlaştırılabilir.¹¹⁸ Kira bedeli olarak bir eşyanın kararlaştırılması da mümkündür ki bu eşya genellikle altın olmaktadır.¹¹⁹

¹¹⁵ Ural Çınar, a.g.e., s. 19.

¹¹⁶ Arkan Serim, a.g.e., s. 18.

¹¹⁷ Tandoğan, *Borçlar Özel*, s. 14.

¹¹⁸ Elzer ve Riecke, 2009: § 535, Rn. 121, s. 59.

¹¹⁹ "... Kira karşılığı kural olarak paradır. Ancak bu bedel paradan başka bir şey, örneğin hizmet akdi veya bir şey imal etme (istisna akdi) gibi şeyler de olabilir..." Y. 6. HD., T. 10.11.2008, E. 2008/9297, K. 2008/12258; "...Taraflar arasındaki kira sözleşmesinden kira karşılığı altın olarak belirlenmiştir. Ve ilk yıl için yıllık kira parası 36 kulpsuz Cumhuriyet Ata altını olarak anlaşma yapılmıştır. Hukuk Genel Kurulundaki görüşmelerde taraflar arasındaki uyumsuzluğun çözümü 6570 sayılı Yasa tabi olan gayrimenkul kiralarında kira parasının altın esasına göre belirlenmesinin geçerli bulunup bulunmadığı sorununun çözümüne bağlı görülmüştür. Borçlar Kanununun 19 uncu maddesi sınırları içerisinde akit serbestisi prensibi cari olup, 20 nci maddesi açısından butlanı gerektirir bir durum söz konusu değildir. Taraflar da Yasa dairesinde yapmış buldukları sözleşme hükümlerine karşılıklı olarak uzun yıllar riayet etmişlerdir. Bu nedenlerle ortada geçersiz bir sözleşmenin varlığından söz edilemeyeceğinden mahkemece, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak icabederken direnilmesi usul ve yasaya aykırı olduğundan direnme kararı bozulmalıdır...." YHGK. T. 17.06.1987, E. 1986/13-734, K. 1987/517.

V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİ

A. GENEL OLARAK

Kira sözleşmesi uyarınca kiralanan, kullanılmak üzere belirli bir süre için kiracıya verilir. Fakat belirli sürenin taraflarca tam olarak belirlenmesi kira sözleşmesinin geçerliliği açısından zorunlu değildir.¹²⁰ TBK'nın 300¹²¹. maddesinde kira süresine yer verilmiştir. Bu maddeye göre, kira sözleşmesi belirli bir süre için yapılabileceği gibi belirli olmayan bir süre için de yapılabilecektir. Yani, taraflar arasında kararlaştırılan sürenin bitmesiyle herhangi bir bildirim gerek duyulmadan sona eren kira sözleşmesi belirli süreli, böyle bir sürenin kararlaştırılmadığı sözleşmeler ise belirli olmayan süreli kira sözleşmeleridir. Bazı kanunlarda kira sözleşmesinin süresi bakımından sınırlama getirilmemişse taraflar kira sözleşmesinin süresini diledikleri gibi belirleyebilirler.

B. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ

Belirli süreli kira sözleşmeleri; herhangi bir bildirim olmaksızın sözleşmede kararlaştırılan sürenin geçmesiyle sona erecek kira sözleşmeleridir. Öğretide belirli süreli kira sözleşmesinin oluşabilmesi için üç unsurun birlikte var olması gerektiği kabul edilmektedir. Bu unsurlar; kira sözleşmesinin süre ile sınırlandırılması, her iki tarafın da karşılıklı fesih bildiriminden vazgeçmesi ve bildirimsiz kira ilişkisinin sona ereceğine ilişkin tarafların anlaşmış olmasıdır.¹²²

Kira sözleşmesinde belirli sürenin kararlaştırılması gün, ay veya yıl olarak belirli bir zaman diliminin belirlenmesi şeklinde olabileceği gibi, bir başlangıç ve bitiş tarihi belirtilmek suretiyle de gerçekleştirilebilir. Ancak ispat hukuku açısından kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin açıkça belirtilmesi önemlidir. Ayrıca, taraflar ileride gerçekleşmesi kesin olan bir olgunun gerçekleşmesine kadar da kira sözleşmesinin

¹²⁰ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 382.

¹²¹ TBK madde 300: “ Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.”

¹²² Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., SS. 385-386.

süresini belirleyebilirler. Örneğin, kiralayan emekli olana kadar, şeklinde kira süresi belirlenebilir.¹²³

Kira süresi taraflarca, TBK'nın 327¹²⁴'nci maddesinde belirtildiği gibi, açık veya örtülü olarak belirlenebilir. Örneğin, kiralananın başlangıç tarihi belli olup iki yıllığına kiralınması halinde belirli ve açık süre söz konusudur. Bunun yanında bir yazlığın mevsimliğine kiralınması durumunda ise, süre yönünden örtülü bir belirleme söz konusu olur.¹²⁵

C. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ

Belirli süreli kira sözleşmelerinin dışında kalan diğer bütün kira sözleşmeleri, belirsiz süreli kira sözleşmeleridir. Yani kira sözleşmesinin taraflar arasında ne kadar süreceği sözleşmede belirlenmemişse bu kira sözleşmeleri belirsiz süreli kira sözleşmeleri sayılır.¹²⁶

Belirli olmayan süreli kira sözleşmeleri iki şekilde gerçekleşebilir. Bunlardan biri; kira sözleşmesi yapılırken, başlangıçta kira süresine yer verilmemiş olmasıdır. İkincisi ise, bazı kira türlerinde, sözleşmenin süreli olmasına karşın, bu sürenin geçmesiyle

¹²³ Gümüş, *Kira*, s. 33.

¹²⁴ TBK madde 327 : “Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer.

Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.”

¹²⁵ Tandoğan, *Borçlar Özel*, s. 96.

¹²⁶ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 385; “...6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 327. maddesinde yer alan düzenlemeye göre genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresi belli ise kira sözleşmesinde sürenin dolması ile kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer. Kiraya veren sözleşmenin bitim tarihinden itibaren bir ay içinde dava açarak süre bitimi nedeniyle tahliye talep edebilir. Belirli süreli kira sözleşmelerinde belirlenen sürenin dolması halinde taraflar arasında açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisi sürdürülürse kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür. Genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde belirli süreli kira sözleşmesinin süresiz hale gelmemesi için kiraya veren kira süresi bitmeden veya dava açma süresi içinde kira sözleşmesini yenilemeyeceğine dair ihtarname tebliğ ettirirse kira sözleşmesi yenilenmeyeceği gibi süresiz hale de gelmez. Bu durumda her zaman süre bitimi nedeniyle tahliye davası açılabilir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 328. maddesinde yer alan düzenlemeye göre ise; belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyararak sözleşmeyi feshedebilir. Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur.” (Yargıtay 6. HD. E. 2015/7442 K. 2016/2055 16.3.2016) www.hukukmedeniyeti.org

sürenin kendiliğinden belirli bir süre uzamış sayılması¹²⁷ ya da belirli olmayan (belirsiz) süreli hale dönmüş olmasıdır. Asıl olan belirli olmayan süreli kira sözleşmesi olduğundan bir kira sözleşmesinin belirli ya da belirli olmayan süreli mi olduğu konusunda şüpheye düşüldüğünde bu kira sözleşmesinin belirli olmayan süreli olduğunun kabul edilmesi gerekir.¹²⁸

VI. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

Bir kira sözleşmesi TBK'daki kira sözleşmesine ilişkin ilgili maddeler arasında yer alan özel sona erme sebeplerine dayalı olarak sona erebileceği gibi kira sözleşmesinin TBK'nın genel hükümlerinde yer alan sona erme sebepleri ile sona erebilmesi de mümkündür.¹²⁹ TBK'nın genel hükümlerinden kaynaklanan sebeplere; kiracı ve malik sıfatının birleşmesi, ikale anlaşması, sonraki ifa imkansızlığı, irade bozuklukları (yanılma, aldatma, korkutma) ve kesin hükümsüzlük sebepleri örnek olarak verilebilir.¹³⁰ Bir kira sözleşmesi TBK'daki kira sözleşmesine ilişkin ilgili maddeler arasında yer alan özel sona erme sebeplerine dayalı olarak da sona erebilir.

Kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin genel hükümler "Sona Erme" başlığı altında TBK 327 ile 333. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bu çerçevede belirli süreli kira sözleşmelerinin sürenin geçmesi ile kendiliğinden sona ermesi TBK m. 327'de, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin olağan fesih bildirim yoluyla sona erdirilme düzeni ise TBK m.328-329-330'da belirtilmiştir. Olağanüstü fesih başlığı altında ise üç sona erme sebebine yer verilmiştir. Bu sebepler; TBK'nın 331. maddesinde düzenlenen önemli sebeplerden ötürü kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, TBK'nın 332. maddesinde düzenlenen kiracının iflası halinde kira sözleşmesine son verilmesi ve TBK'nın 333.

¹²⁷ TBK m. 347: "Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır."

TBK m. 367: "Belirli süreli kira sözleşmesi, sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer.

Ürün kirasında da tarafların örtülü olarak sözleşmeyi sürdürmeleri hâlinde, aksi kararlaştırılmadıkça, kira sözleşmesi birer yıl için yenilenmiş sayılır."

¹²⁸ Aral, Ayrancı, a.g.e., s.220.

¹²⁹ Cevdet Yavuz, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku", Sempozyum No: II'de sunulan tebliğ, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi 30. Yıl Etkinliği, İstanbul, 03.11.2012, s. 168.

¹³⁰ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Gülşah Sinem Aydın, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümleri Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2013, s. 22 vd.

maddesinde düzenlenen kiracının ölümü üzerine kira ilişkisinin sonlandırılmasıdır. Bundan başka, kira sözleşmesine ilişkin TBK genel hükümlerinin içerisinde zaman zaman tarafların kira sözleşmesine aykırı birtakım davranışlarına da kira sözleşmesinin sona ermesi sonucu bağlanmıştır (bkz. TBK'nın 306, 315 ve 316. maddeleri).¹³¹

Konut ve çatılı iş yeri kirası ile ürün kirası kira sözleşmelerine, kural olarak, özel hüküm bulunmayan hallerde özel hükümlerle de çelişmemesi dikkate alınarak kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulama alanı bulur, TBK 299 ile 338. maddeleri arasındaki genel düzenlemeler tamamlayıcı olarak uygulanır.¹³² Konut ve çatılı iş yeri kirası ile ürün kirası kira sözleşmelerine ilişkin sona erme sebepleri genel düzenlemelerden ayrı düzenlemelere tabi tutulmuştur. Dolayısıyla kiranın genel hükümlerine göre sona erme hallerinin uygulanma alanını belirleyebilmek için, öncelikle konut ve çatılı işyeri ile ürün kiralarına ait özel hükümlerin uygulanma alanı belirlenmelidir.¹³³

¹³¹ Kira sözleşmesinin sona erme sebeplerinin ayrıntılı olarak incelenmesi çalışmamızın kapsamını aşacağından burada sadece TBK'da düzenlenen sona erme sebepleri başlıklarına yer vermekle yetiniyoruz.

¹³² Aydın, a.g.e., s.31.

¹³³ Aydın, a.g.e., s. 30.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI

I- GENEL OLARAK KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI

A- YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK KAVRAMLARI

1- Genel Olarak

Kiralanda yenilik ve değişiklik yapılması TBK'nın 320¹³⁴ ve 321.¹³⁵ maddelerinde düzenlenmiştir. Bu faaliyetin iki ayrı maddede düzenlenmesinin sebebi kiralanda yapılacak olan faaliyetin niteliği değil, faaliyetin süjesindeki farklılıktır. TBK'nın 320. maddesi kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapmasını düzenlerken, TBK'nın 321. maddesi kiracının bu tür faaliyetlerini düzenlemektedir. TBK'nın 320 ve 321. maddelerinin uygulanabilmesi için kiralanda “yenilik ve değişiklik” yapılması gerekmektedir. Bu kanun maddelerinde “yenilik ve değişiklik” birlikte anılmış ise de, bu iki faaliyet birbirinden tamamen farklıdır. Ayrıca bu maddelerde düzenlenen hakların kullanılabilmesi için, kiralanda yapılacak olan faaliyetin bu iki kavramdan birine girmesi gerekmektedir.¹³⁶

Türk Borçlar Kanunu'nun 320 ve 321 maddelerinde ne tür faaliyetin “yenilik ve değişiklik” sayılacağına ilişkin açıklama yoktur. Bir kira ilişkisinde, kiralanana üzerinde taraflar pek çok faaliyette bulunabilir ve bu faaliyetler farklı amaçlar taşıyabilir. TBK'da yenilik ve değişiklik dışında “ayıpların giderilmesi”, “temizlik, bakım”, “zararların

¹³⁴TBK Madde 320: “Kiraya veren, kiralanda, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikler yapabilir.

Bu yenilik ve değişikliklerin yapılması sırasında kiraya veren, kiracının menfaatlerini gözetmekle yükümlüdür. Kiracının, kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır.”

¹³⁵TBK Madde 321: “Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralanda yenilik ve değişiklikler yapabilir. Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralanana eski durumuyla geri verilmesini isteyemez. Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez”.

¹³⁶ İlker Öztaş, *Kiralanda Yenilik ve Değişiklik Yapılması*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2016, s.1.

önlenmesi”, “yeniden inşa, imar amacıyla esaslı onarım, genişletme, değiştirme gibi faaliyetlerden de bahsedilmektedir. TBK madde 320 ve 321’in uygulama alanının tespiti için “yenilik ve değişiklik” kavramlarının açıklanıp diğer faaliyetlerle sınırlarının belirlenmesi gerekmektedir.¹³⁷

2- Yenilik ve Değişiklik Kavramlarına İlişkin Görüşler

a- Yenilik Kavramına İlişkin Görüşler

Türk Borçlar Kanunu’nun 320 ve 321. maddelerindeki “yenilik” ifadesinden ne anlaşılması gerektiği ile ilgili tam bir görüş birliği yoktur. Kanunun gerekçesinde “kiralananın değerinin korunmasının gerektirdiği çalışmalar”ın yenilik olduğu belirtilmiştir.¹³⁸

Yenilik kavramı ile ilgili olarak öğretide farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bu görüşlerden birine göre, kiralananın özüne yapılan, faaliyet anına kadar kiralananın geçerli durumunu ve yapısını değiştirmeyip, kiralananı sözleşme ile belirlenen kullanım amacına göre daha modern yapıp, kiralanda iyileştirmeyi hedefleyen faaliyetler yeniliktir. Bu görüşte, eski ancak çalışan bir şofbenin yeni, teknik olarak daha üstün ve daha az elektriğe ihtiyaç duyulanıyla değiştirilmesi, eski pencerenin ses geçirmez yenisiyle değiştirilmesi yeniliğe örnek olarak gösterilebilir.¹³⁹

Bir başka görüşe göre, kiralananın kiralama tarihindeki durumunu değiştirerek kiralananın niteliğini artıran, kiralama tarihindeki değerini koruyan veya artıran, kiralananın konforunu artıran şekli değişiklikler yeniliktir. Böylece, kiralanda daha önce olmayan bir şeyin kiralana eklenmesi, sonradan yapılması, kiralananın bazı

¹³⁷Öztaş, a.g.e., s. 4.

¹³⁸ TBK’nın 320. maddesinin 4. paragrafı gerekçesi (Gerekçede TBK Tasarısı’nın 319. maddesi olarak geçmektedir.): “Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı Borçlar Kanununun 251 inci maddesinin birinci fıkrasından farklı olarak, kiraya verene, kiralananın durumunu iyileştirme yetkisi verilmiştir. Bu yetki, kiralananın değerinin korunmasının gerektirdiği çalışmaların yapılması için kullanılabilir gibi, kiralananın değerinin artırılması için de kullanılabilir. İlk durum için “yenilik”, ikinci durum için “değişiklik” terimleri kullanılmıştır...” şeklindedir. Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu, <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss321.pdf>

¹³⁹ Türkmen, a.g.m., s. 224.

parçalarının yenileri ile değiştirilmesi yenilik olarak kabul edilir. Bu görüşe örnek olarak ise, konuta merkezi ısıtma sisteminin yapılması, konuta su deposunun yerleştirilmesi, motorlu taşıta navigasyon cihazı takılması gösterilebilir.¹⁴⁰

Bir diğer görüşe göre ise, kiralananın mevcut durumunun daha yeni veya daha iyi hale gelmesi için yapılan faaliyetler yenilik olarak kabul edilir. Bu görüşe göre de bu tür faaliyetler ile kiralananındaki bazı parçalar daha yeni, daha üstün nitelikli olan parçalar ile değiştirilir.¹⁴¹

b- Değişiklik Kavramına İlişkin Görüşler

Türk Borçlar Kanunu'nun 320 ve 321. maddesindeki “*değişiklik*” ifadesinden ne anlaşılması gerektiği ile ilgili de tam bir görüş birliği yoktur. Kanunun gerekçesinde “*kiralananın değerini arttıran faaliyetler*” değişiklik olarak tanımlanmıştır.

Değişiklik kavramı ile ilgili olarak öğretide farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre, kiralananın sözleşme ile belirlenen ve kiracının kiralanda yaptığı faaliyetten önceki şeklinde veya durumunda farklılıklar meydana getiren müdahaleler değişikliktir.¹⁴² Bir başka görüşe göre ise, kiralananın, kiranın başlangıcındaki durumunun sonradan başkalaştırılması, farklılaştırılması değişiklik olarak kabul edilmiştir.¹⁴³ Bir diğer görüşe göre de, kira sözleşmesinin başlangıcındaki yapısının değiştirilmesi amacı ile yapılan faaliyetler değişiklik olarak tanımlanmıştır. Bu görüşe göre, bu faaliyetlerle kiralananın yapısında daha önce mevcut olmayan farklılıklar meydana gelir.¹⁴⁴

Kanaatimizce, yenilik ve değişiklik kavramlarında kanun koyucunun iradesi esas alınmalıdır. Dolayısıyla TBK gerekçesinde yer verilen “*değer artışı*” kavramına göre; değer artışı olmayan durumlarda yenilik, değer artışı meydana gelen durumlarda değişiklik kavramından söz edilmelidir. Örneğin mutfağında ankastre ürünlerle birlikte

¹⁴⁰ Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321)*, 2. b., İstanbul: Beta, 2015, s. 511.

¹⁴¹ Öztaş, a.g.e., s.11.

¹⁴² Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 539.

¹⁴³ Acar, a.g.e., s. 512.

¹⁴⁴ Öztaş, a.g.e., s. 11.

kiraya verilen bir kiralananda yaptırılacak olan fırının, sözleşmede belirtilen marka fırının değer bakımından muadili bir marka fırını alırsa yenilik, değeri daha yüksek bir marka ya da model fırın alırsa değişiklik olarak kabul edilmelidir. Yahut fırın olmadan boş bir şekilde kiraya verilmiş bir kiralanana sökülüp götürülemeyecek bir fırın yaptırılırsa bu durumda da kiralananın değeri artacağından, değişiklik kavramından söz etmek gerekir.

3- Yenilik ve Değişikliğin Ortak Özellikleri

Yenilik ve değişiklik kavramları arasındaki sınırın belirsiz olması nedeni ile bu iki kavram öğretide genellikle birlikte tanımlanmaktadır. Genel olarak, yenilik ve değişiklik, eşyanın özüne yapılan ve eşyanın değerini olumlu etkileyen faaliyetler olarak tanımlanabilir.¹⁴⁵

Yenilik ve değişikliklerin iki ortak özelliğinin olduğu kabul edilebilir. Bunlardan birincisi yenilik ve değişiklikler ile eşyanın özüne müdahale edilmesidir.¹⁴⁶ Yani, eşyanın mevcut durumunu koruma amacının dışında, eşyanın yapısını değiştiren, eşyayı yenileyen, değiştiren veya daraltan müdahaleler eşyanın özüne müdahale olarak kabul edilebilir. Ayrıca kira konusu eşyanın bütünüleyici parçası haline gelmiş kısımlarına ve kira kapsamına giren eklentilere yapılan müdahaleler de yenilik ve değişiklik olarak değerlendirilir. Yine kira konusu bağımsız bölümün içinde yer aldığı binanın ortak kullanılan yerlerinde yapılan çalışmalar da yenilik ve değişiklik olarak nitelendirilir.¹⁴⁷ Örneğin, mobilyalı kiralanan bir konutta mobilyaların değiştirilmesi, kira konusu bağımsız bölümün içinde yer aldığı binanın ortak kullanım yerlerinde çalışma yapılması da yenilik ve değişiklik niteliğindedir.¹⁴⁸

¹⁴⁵ M. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.I, İstanbul: Oniki Levha Yayıncılık, 2014, SS. 455-573.

¹⁴⁶ Ahmet Türkmen, Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK m. 321), *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2013, s.223.

¹⁴⁷ Öztaş, a.g.e., s. 6.

¹⁴⁸ Peter Heinrich, *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe Art.184-318 ÖR*, (Hrsg. Müller-Chen/Huguenin/Girsberger), 2.Auflage, Zürich-Basel-Genf 2012.

Yenilik ve değişikliğin ikinci ortak özelliği ise yenilik ve değişikliğin eşyanın değerini etkileme amacıyla yapılmasıdır. Yenilik ve değişiklikler ile ya kiralananın değerini koruma ya da kiralananın değerini artırma amacı güdülür.¹⁴⁹ Ancak yenilik ve değişiklik ile kiralananın değerinin artması beklenirken, değerinde düşmeye de yol açabilir. Bu nedenle bu unsur değerlendirilirken faaliyeti gerçekleştiren kişinin beklentisi dikkate alınmalıdır. Bu beklentinin faaliyet sonucunda gerçekleşmemiş olması yapılan çalışmanın yenilik ve değişiklik olarak nitelendirilmesini etkilemez. Bu konuda önemli olan husus, yapılan çalışma ile etki edilmek istenen olgunun “*kiralananın değeri*” olmasıdır. Kiralananın *varlığını ve özünü* korumaya yönelik çalışmalar yenilik ve değişiklik olmayıp, bakım, onarım gibi faaliyetlerdir.¹⁵⁰

Kiralanın eşyanın özüne müdahale içeren ve eşyanın değerini koruyan veya artıran faaliyetlere asma katın ikiye ayrılması, kiralanın yerin ana duvarının kaldırılması, kiralanın balkonun kapatılması, çelik kapı taktırılması, dış cephenin yalıtım malzemesi ile kaplanması örnek olarak gösterilebilir.¹⁵¹

B-YENİLİK VE DEğİŞİKLİğİN KİRALANANDA YAPILAN DİğER FAALİYETLERDEN FARKI

1- Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesinin kurulmasından sonra isteğe bağlı ve ya zorunlu olarak birtakım faaliyetlerin yapılabileceği çeşitli maddelerde düzenlenmiştir. Bu sebeple, kiraya verenin kiralananda yapacağı tek faaliyet yenilik ve değişiklik faaliyetleri olmadığından aşağıda kiralananda gerçekleştirilen diğer faaliyetler ile yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin farkını incelemeye çalışacağız.

¹⁴⁹ İnceoğlu, a.g.e., s. 455.

¹⁵⁰ Öztaş, a.g.e., s.7.

¹⁵¹ Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 318.

2- Kiraya Verenin Kiralanandaki Diğer Faaliyetlerinden Farkı

a-Ayıbın Giderilmesinden Farkı

Kiralananda yapılan “yenilik ve değişiklik” faaliyetleri ile TBK’nın 319/1.f¹⁵² hükmündeki ayıpların giderilmesine yönelik faaliyetler birbirinden farklı faaliyetlerdir. Her ne kadar kanunu koyucu TBK 319/1.f hükmü ile kiraya verene, kiracının rızası alınmaksızın kiralananda çalışma yapma hakkı tanımış ise de, TBK’nın 320. maddesi hükmü ile TBK’nın 319/1.f hükmünün uygulanma şartları ve koruduğu menfaatler aynı değildir.¹⁵³

Kiralananda *yenilik ve değişiklik* yapılması ile *ayıbın giderilmesinde* kiraya verene tanınan haklar arasındaki temel fark, kiraya verenin amacıdır. TBK’nın 319/f.1 hükmü ile kiralananın zarar görmesinin engellenmesi ve korunması amacıyla kiralananda yapılan zorunlu çalışmalar düzenlenmiştir.¹⁵⁴ Ayıbın giderilmesi, kiraya verenin kiralananı sözleşme boyunca sözleşmede öngörülen kullanıma uygun bulundurma borcu ile ilişkilidir. TBK’nın 320. maddesi ile kiralayana kiralananın özüne müdahale etme yetkisi verilir. TBK’nın 320. maddesi ile düzenlenen çalışmalar zorunlu çalışmalar olmayıp, kiralananın değerini koruma veya artırmaya yöneliktir.¹⁵⁵ TBK’nın 320. maddesine göre kiralayanın yenilik ve değişiklik yapmaması halinde eşyanın değerinde bir eksilme olmaz ve eşya zarara uğramaz. Kiraya verenin kiralananda yenilik ve değişiklik yapması halinde kiracının kiralananı kullanma hakkı az çok ihlal edilebilir. Bu nedenle kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapabilmesi için yapılacak faaliyete kiracının katlanmasının beklenebilir olması gerekmektedir.¹⁵⁶

Türk Borçlar Kanunu’nun 319/1.f ve 320 maddelerindeki düzenlemelerin amaçları birbirinden oldukça farklı olduğundan, uygulama şartları da farklıdır. Kiraya verenin kiralanandaki ayıpları gidermesi için yapacağı faaliyetlere kiracının katlanmasının

¹⁵²TBK madde 319/1-f : “Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür”.

¹⁵³ Öztaş, a.g.e., s. 13.

¹⁵⁴ İnceoğlu, a.g.e., s. 431.

¹⁵⁵ İnceoğlu, a.g.e., s. 456.

¹⁵⁶ Acar, a.g.e., s. 509.

beklenebilir olması şartı aranmaz.¹⁵⁷ Öyle ki, eğer ayıpların giderilmesi için zorunlu ise, kiraya veren kiracının kiralananı geçici olarak tahliye etmesini talep bile edebilir.¹⁵⁸ Ancak, kiraya verenin kiralananında değişiklik ve yenilik yapabilmesinde, kiralananadaki ayıpların giderilmesi veya zararın önlenmesi amacı yoktur.¹⁵⁹ Kiraya verenin kiralananında değişiklik ve yenilik yapabilmesi için, bu çalışmalara kiracının katlanabilmesinin beklenebilir olması gerektiğinden, kiracının bu faaliyetler nedeni ile kiralananı geçici olarak tahliye etmesi, yapılacak faaliyete kiracının katlanmasının beklenemeyeceği anlamına gelir. Yani, kiraya veren yenilik ve değişiklik yapabilmek için kiracıdan kiralananın tahliye edilmesini talep edemez.¹⁶⁰

Ayıpların giderilmesi konusunda önemli bir husus da, kiralananın TBK'nın 319/1.f maddesi gereğince kiralananına müdahale edebilmesi için ortada "ayıbın bulunması zorunluluğunun" olmamasıdır. Henüz ayıp ortaya çıkmamış olsa bile, kiralananın ayıplı hale gelmesi veya kiralananında bir ayıbın ortaya çıkma riski varsa, kiraya veren bu riski ortadan kaldırmak için TBK'nın 319/1.f maddesi gereğince faaliyette bulunabilir.¹⁶¹ Kiralananına bir zarar gelmemesi için veya kiralananında ayıbın ortaya çıkmasının önlenmesi için, kiralananın belirli periyotlarda bakımının yapılması ve bazı parçalarının belirli sürelerin geçmesi ile birlikte değiştirilmesi zorunlu olabilir.¹⁶² Bu durumlara; yangın çıkmaması için kullanım ömrünün sonuna doğru doğal gaz vanalarının değiştirilmesi¹⁶³, kira konusu motorlu aracın belirli aralıklarla servise götürülmesi¹⁶⁴ örnek olarak gösterilebilir. Bazı durumlarda ise, kiraya verenin ayıpları gidermek veya zararı önlemek için kiralananın bazı kısımlarını yenilemesi gerekebilir.¹⁶⁵ Bozulduğu için değiştirilmesi gereken eski bir kombinin aynı modelinin artık piyasadan temin edilememesi nedeniyle, daha yeni ve daha verimli başka bir modelin takılması kiralananındaki ayıbın yenilik yapılarak giderilmesine bir örnektir.¹⁶⁶ Kiralananındaki ayıpların bu şekilde giderilmesi

¹⁵⁷ Acar, a.g.e., s. 509.

¹⁵⁸ İnceoğlu, a.g.e., s.438.

¹⁵⁹ İnceoğlu, a.g.e., s. 456.

¹⁶⁰ Öztaş, a.g.e., s. 14.

¹⁶¹ Acar, a.g.e., s.475.

¹⁶² Peter Higi, ZürcherKommentar zum schweizerischenObligationenrecht, Teilband V2b, Die Miete, ErsteLieferung, Art. 253-265 ÖR, (Hrsg., Gauch),3.Auflage, Zürich 1994.

¹⁶³ İnceoğlu, a.g.e., s.456.

¹⁶⁴ Öztaş, a.g.e., s.15.

¹⁶⁵ Acar, a.g.e., s. 508.

¹⁶⁶ Higi, Art.260, N.16.

genellikle kiralananda yenilikler yapılarak gerçekleştiriliyorsa da, ayıpların değişiklik yapılarak giderilmesi de mümkündür. Kapasitesinin yetersizliği nedeniyle değiştirilen asansöre ait boşluğun genişletilmesi ayıpların değişiklik aracılığıyla giderilmesine bir örnektir.¹⁶⁷

Henüz ayıp ortaya çıkmadan, kiralananda yenilik veya değişiklik yapılarak ayıp riskinin ortadan kaldırıldığı durumlarda TBK'nın 319/1.f maddesinin mi yoksa 320. maddesinin mi uygulanacağı sorunu ortaya çıkar. Bu konuda, kiraya veren tarafından gerçekleştirilen çalışmanın ayıpların giderilmesi veya zararın önlenmesi açısından zorunlu olup olmadığına bakılarak değerlendirme yapılmalıdır. Kiralanan tarafından kiraya verilene yapılan müdahale ayıpların giderilmesi veya zararın önlenmesi sınırlarını aşmadığı sürece, kiracının yapılan çalışmaya katlanma yükümlülüğü TBK'nın 319/1.f maddesi kapsamında değerlendirilir.¹⁶⁸

Ancak bazen kiraya veren ayıpları giderme veya zararı önleme amacının sınırlarını aşarak, zorunlu olmadığı halde, kiralananda yenilik ve değişiklik de yapabilir. Bu gibi durumlarda, kiraya verenin yaptığı yenilik ve değişiklikler ayıpları giderme veya zararı önleme amacını aşarsa, kiracının yapılan çalışmaya katlanma yükümlülüğü TBK'nın 320. maddesine göre belirlenir.¹⁶⁹

b-Yeniden İnşa ve İmardan Farkı

Kiraya verene, konut ve çatılı işyeri kiralarında, yeniden inşa ve imar amacıyla yapılacak esaslı onarım, genişletme ve değiştirme faaliyetlerini yapmak amacıyla tahliye davası açma hakkı, TBK'nın 350/b.2¹⁷⁰ hükmü ile tanınmıştır.¹⁷¹ TBK'nın 350/b.2 de düzenlenen faaliyetlerin TBK'nın 320. maddesinde düzenlenen yenilik ve değişiklik

¹⁶⁷ Öztaş, a.g.e., s.16.

¹⁶⁸ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 544.

¹⁶⁹ İnceoğlu, a.g.e., s. 457.

¹⁷⁰ TBK 350/b.2 : “Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.”

¹⁷¹ Acar, a.g.e., s. 509.

kavramının kapsamına girmeyeceği ortadadır. Madde metninden açıkça anlaşıldığı üzere TBK'nın 350/b.2 hükmündeki faaliyetleri gerçekleştirebilmesi için, kiraya verenin kiralananı tahliye etmesi gerekmektedir. Ancak TBK'nın 320. maddesine göre kiraya veren tarafından kiralananı yenilik ve değişiklik yapabilmesi için kiracının bu faaliyetlere katlanabilmesinin beklenmesi gerekmektedir. Kiracının kiralananı tahliye etmek zorunda kalacağı çaptaki faaliyetlere katlanması kiracıdan beklenemez. Ayrıca kiralananı yenilik ve değişiklik yapılmasının şartlarından biri de kira sözleşmesinin fesih edilmemiş olmasıdır. Bunun ile güdülen amaç, yenilik ve değişiklik faaliyetleri esnasında, kiralananı kullanma hakkı sınırlandırılan kiracının, yenilik ve değişiklik yapılmış olması ile kiralananı meydana gelen iyileştirmeden faydalanabilmesidir. Yani, kanun koyucu, yenilik ve değişiklik yapılırken kira sözleşmesinin feshedilmemesi şartını, kiracının da yenilik ve değişiklikten faydalanması için getirmiş, kiracının yararlanamayacağı yenilik ve değişiklik ile kiralananı müdahale hakkını kiraya verene vermemiştir. Bu nedenle kiraya veren tarafından yapılacak ve kiralananın tahliyesine neden olacak büyüklükteki yenilik ve değişiklikler TBK'nın 320. maddesi kapsamına girmezler.¹⁷² Bu konudaki bir diğer fark ise, TBK'nın 350/b.2 hükmünün sadece konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanacak olmasına rağmen, TBK'nın 320. maddesi hükmü ise tüm kira ilişkilerinde geçerli olmasıdır. Ayrıca, TBK'nın 350/2b.2 hükmü yenilik ve değişiklik dışında, onarım, yeniden inşa gibi faaliyetleri de düzenlemektedir.¹⁷³

3- Kiracının Kiralanandaki Diğer Faaliyetlerinden Farkı

a- Bakım ve Küçük Onarım Yapma Borcundan Farkı

Türk Borçlar Kanunu'nun 321. maddesi anlamındaki yenilik ve değişiklik faaliyetleri, TBK'nın 317. maddesindeki kiralananın temizliğine ve bakımına ilişkin çalışmalardan farklıdır.¹⁷⁴ TBK'nın 317.¹⁷⁵ maddesinde kiracıya, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu yüklenmiştir. Kanun

¹⁷² Murat Aydoğdu, Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, 2. b., Ankara: Adalet, 2014, s.522 vd.

¹⁷³ Öztaş, a.g.e., s. 18.

¹⁷⁴ Öztaş, a.g.e., s. 19.

¹⁷⁵ TBK madde 317: "Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır."

metninde giderlerin ödenmesinden bahsedilse de asıl kast edilen, kiralananın bakım ve temizliğinin yapılması yükümlülüğüdür.¹⁷⁶ Kiralananda yenilik ve değişiklikten bahsedebilmek için kiralananın özüne müdahale edilmesi gerekmektedir. Kiralananın bakımı ve temizliği için yapılan faaliyetler ise kiralananın özüne müdahale niteliğinde değildirler. Bu nedenle kiracı tarafından kiralananın bakım ve temizliği için yapılan faaliyetler TBK'nın 321. maddesi kapsamında değildirler.¹⁷⁷

Kiracının kiralananın olağan bakım ve temizliğini yapması, kiralananı özenle kullanma yükümlülüğünün bir sonucu¹⁷⁸ olduğundan, kiracının bu tür faaliyetlerde bulunmaması kira sözleşmesine aykırılık oluşturur¹⁷⁹. Bir başka deyişle kiracı olağan temizlik ve bakım çalışmalarını kiraya verenin rızasına ihtiyaç duymadan yerine getirmeli ve buna engel olunmamalıdır.¹⁸⁰

Kiracının kiralanda bakım ve küçük onarım yapması, özenle kullanma yükümlülüğünden doğan bir borçken, TBK'nın 321. maddesindeki yenilik ve değişiklik faaliyetlerini yapabilmesi belirli şartlar altında kiracıya tanınmış bir haktır.

Kiracının yenilik ve değişiklik faaliyetleri zorunlu nitelikte değildir ve kiralanda bu faaliyetlerin yapılmaması eşyanın olan kullanımını engellemez. Kiracı eşyayı kira sözleşmesine uygun biçimde, özenle kullanmakla yükümlü olduğundan (TBK m. 316/1-f¹⁸¹), kiracının kiralananın özüne müdahale ederek kiralanda yenilik ve değişiklik yapması kural olarak yasaktır. Olağan bakım ve temizlik çalışmaları ile yenilik ve

¹⁷⁶ Acar, a.g.e., s. 437.

¹⁷⁷ Türkmen, a.g.m., s. 226.

¹⁷⁸ Hıgı, Art. 259, N.7.

¹⁷⁹ Öztaş, a.g.e., s.19.

¹⁸⁰ İncooğlu, a.g.e., s.473 vd.

¹⁸¹ TBK madde 316 : “Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağına anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.”

değişiklik çalışmaları arasındaki bu farklar nedeniyle kanun koyucu her iki çalışmayı farklı kurallara tabi tutulmuştur.¹⁸²

Kiracı kiralananın olağan kullanımı için gerekli olan temizlik ve bakım çalışmaları esnasında kiralananın bazı kısımlarını yenilemek durumunda kalabilir. Bu gibi hallerde TBK'nın 317. ve TBK'nın 321. Maddelerinin uygulama alanları birbirine karışabilir. Bilhassa olağan bakımın içinde yer alan küçük onarımlarla yenilik ve değişiklikleri birbirinden ayırmak kolay değildir.¹⁸³

Kiralanda yenilik yoluyla gerçekleştirilen olağan bakım ve küçük onarımlara, musluk contalarının bozulması nedeniyle değiştirilmeleri, bozulan elektrik prizlerin veya ampullerin değiştirilmesi gösterilebilir.¹⁸⁴

Ancak olağan bakım ve temizlikler ile yenilik ve değişiklikler arasındaki en önemli fark eşyanın özüne müdahale olup olmadığıdır. Bunun yanında, olağan bakım ve temizlik faaliyetleri aracılığıyla sadece eşyanın olağan kullanımının devamı sağlanırken, kiralanda yapılacak yenilik ve değişiklikler aracılığıyla eşyanın değerinin korunması veya artırılması hedeflenir. Ayrıca, yenilik ve değişiklikler çoğu kez onarım ve bakım faaliyetlerinden daha geniş kapsamlı olurlar. Olağan bakım ve temizlik faaliyetleri ise daha ziyade rutin müdahaleler veya iyileştirmelerdir.¹⁸⁵

Kiracının bakım ve temizlik çalışmaları olağan kullanımın gerektirdiği sınırları aşarak, kiralananın mevcut durumunu daha iyi hale getirmesi veya sözleşmenin başlangıcındaki yapısının değişmesi halinde, bu faaliyetler TBK'nın 317. Maddesi hükmünün kapsamından çıkmış TBK'nın 321. maddesinin kapsamına girmiş olur.¹⁸⁶

¹⁸² Öztaş, a.g.e., 20.

¹⁸³ Öztaş, a.g.e., 20.

¹⁸⁴ Türkmen, a.g.m., s.226.

¹⁸⁵ Türkmen, a.g.m., s.226 v.d.

¹⁸⁶ Acar, a.g.e., s. 528.

b-Kiracının Kendi Neden Olduğu Ayıpları Gidermesinden Farkı

Kiracının kendisinin sorumlu olduğu ayıpları gidermek için yaptığı faaliyetler de TBK'nın 321. maddesi anlamında yenilik ve değişiklik olarak kabul edilemezler.¹⁸⁷ Kiracının kendisinin neden olduğu ayıplarını gidermesi kendi sorumluluğundadır, ancak, kiracı bu yükümlülüğü yerine getirirken, kiralananı teslim aldığı haliyle muhafaza etmesi gerektiğini göz önünde bulundurmalıdır. Kırılan mutfak tezgahının aynı modelde veya aynı renkte olanının piyasada bulunmaması nedeniyle yakın model veya renkte olanının tercih edilmesi gibi durumlarda yapılan çalışmanın yenilik veya değişiklik olarak kabulü mümkün değildir.¹⁸⁸

Kiracı neden olduğu ayıpları giderirken bozulan kısımları tamir etmenin ötesine geçecek veya zorunlu olmadığı halde kiralananın bozulan kısmını orijinal halinden farklı bir şekilde yenileyecekse ya da kiralananın yapısında değişiklik yapacaksa TBK'nın 321. maddesi gereğince kiraya verenin yazılı rızasını almak zorundadır.¹⁸⁹

c-Kiracının Kiraya Veren Hesabına Ayıpları Gidermesinden Farkı

Kiracı TBK'nın 306.¹⁹⁰ maddesine dayanarak kiraya verenden kiralananadaki ayıpların uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir. Kiracının verdiği sürede ayıbın giderilmemesi halinde, kiracı, kiraya veren hesabına ayıbın giderilmesini sağlayabilir. Bu maddeyle kiracıya tanınan hak ayıpların giderilmesine ilişkin olduğundan, kiracının bu maddeye dayanarak yapacağı çalışmalar TBK'nın 321. maddesinin uygulama alanına girmezler.¹⁹¹

¹⁸⁷ Türkmen, a.g.m., s.226.

¹⁸⁸ İnceoğlu, a.g.e., s.475.

¹⁸⁹ Türkmen, a.g.m., s.229.

¹⁹⁰ TBK madde 306: “Kiracı, kiraya verenden kiralananadaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına giderebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir. Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir. Kiraya veren, kiralananadaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirebilir. Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir.”

¹⁹¹ Acar, a.g.e., 528; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 547.

Türk Borçlar Kanunu'nun 306. maddesi ile kiracıya verilen, kiraya veren hesabına ayıplara giderme yetkisi TBK'nın 321. maddesindeki sınırlamalara tabi değildir. Yani, kiracı kiraya verenin rızasına ihtiyaç duymadan bu çalışmaları yapabilir.¹⁹² Kendisine bildirim yapılmış olmasına rağmen ayıpları giderme yükümlülüğünü yerine getirmek için harekete geçmeyen kiraya veren, genellikle bu çalışmalar için de rıza göstermemektedir.¹⁹³

Kiracının kiraya verenin hesabına ayıpları giderdiği faaliyetler esnasında yenilikler yapmış olması halinde, bu iki faaliyet arasındaki sınır, yapılan yeniliğin ayıpların giderilmesi için zorunlu olup olmadığına ve ayıpların giderilmesi ile illiyet bağı içinde kalınıp kalınmadığına bakılarak belirlenir.¹⁹⁴ Kiracının ayıbı giderme çalışmalarının sınırları dışına çıkıp, eşyayı onarmanın ötesinde faaliyette bulunması halinde, bu faaliyetler TBK'nın 321. maddesi kapsamına girerler.¹⁹⁵

d-Kiracının Sözleşme ile Ayıpları Giderme Yükümlülüğünü Üstlenmesinden Farkı

Türk Borçlar Kanunu'nun 301.¹⁹⁶ maddesindeki sınırlara tabi olmak üzere kiracının kira sözleşmesi ile ayıpları giderme yükümlülüğünü üstlenmesi mümkündür. Buna göre, TBK'nın 301. maddesinin ikinci cümlesine göre, kiraya verenin kiralananı sözleşme ile kararlaştırılan kullanıma elverişli bir şekilde teslim etme ve sözleşme süresince kullanıma elverişli bir durumda bulundurma yükümlülüğü konut ve çatılı iş yeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemeyecektir. Diğer kira ilişkilerinde ise bu yükümlülüğün kiracı aleyhine genel işlem koşulları aracılığıyla değiştirilmesi hükümsüzdür.¹⁹⁷ Kanun hükmüne aykırı olarak düzenlenmiş sözleşmeye dayanarak ayıpları gideren kiracı, yapmış olduğu giderlerin iadesini sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak talep

¹⁹² İnceoğlu, a.g.e., s.547.

¹⁹³ Öztaş, a.g.e., s. 23.

¹⁹⁴ Hıgı, Art. 259b, N.52.

¹⁹⁵ Acar, a.g.e., s. 528.

¹⁹⁶ TBK madde 301: “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.”

¹⁹⁷ Svit-Kommentar, *Das Schweizerische Mietrecht Kommentar*, 3.Auflage, Zürich-Basel-Genf 2008, Art 256, N.27, BGE 104II 202.(Aktaran:Öztaş, s.24)

edebilir.¹⁹⁸ Ancak konut ve çatılı iş yeri kiralalarının dışındaki kira ilişkilerinde, kiraya verenin TBK'nın 301. maddesinde düzenlenen yükümlülüğünün kiracıya ait olacağına dair sözleşme yapmaları mümkündür. Bu durumda bu tür faaliyetler kiracı tarafından gerçekleştirilecek ve giderlerini de kiracı karşılayacaktır. Ancak kiracının bu faaliyetleri yenilik ve değişiklik olarak nitelendirilemeyecektir.¹⁹⁹ Kiracı ayıpları giderme amacını aşarak kiralanda yenilik ve değişiklikler yapmadığı sürece, kiracının ayıpların giderilmesi için yenilik ve değişiklik yapmasının zorunlu olması hukuki sonucu değiştirmez.²⁰⁰

e- Kiracının Vekaletsiz İşgörmeye Kapsamında Yaptığı Faaliyetlerden Farkı

Türk Borçlar Kanunu'nun 306. maddesine göre kiralananın ayıplı olması durumunda, kiracı kiraya verenden uygun bir sürede kiralandaki ayıbın giderilmesini talep edebilir. Kiraya veren bu süre içinde ayıbı gidermezse kiracı bazı haklara sahip olacaktır. Kiracının kiralandaki ayıbı kiraya veren hesabına gidermesi ve bu faaliyet neticesinde ortaya çıkan gideri kira bedelinden indirmesi bu haklardan birisidir. Kiracının TBK'nın 306. maddesine dayanarak kiraya veren hesabına ayıbı giderme hakkı önemli olmayan ayıplara ilişkindir. Kiralandaki ayıbın önemli olması halinde, kiracı TBK'nın 113. maddesine göre hakimden izin almak kaydıyla kiraya veren adına ayıpları giderebilecektir.²⁰¹

Kiracının önemli olmayan ayıpları kiraya verene süre vermeden veya önemli bir ayıbı hakimden izin almadan gidermesi halinde, yaptığı masrafları vekaletsiz iş görme hükümlerine göre talep edebilecektir. Kiracının kiraya verene ulaşmasının mümkün olmadığı durumlarda veya kiralana acil müdahale etmesi gerektiği hallerde, ayıpları gidermek için yaptığı faaliyetler de vekaletsiz iş görme kapsamındadır.²⁰² Kiracının kiraya veren hesabına yaptığı bu faaliyetler de yenilik ve değişiklik faaliyeti olarak nitelendirilemezler.²⁰³

¹⁹⁸ Türkmen, a.g.m., 224.

¹⁹⁹ Weber, Basler, Art. 260a, N.2.

²⁰⁰ Öztaş, a.g.e., s. 24.

²⁰¹ Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s.276.

²⁰² Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., 276.

²⁰³ Asım Kaya, Kiralayan ve Kiracının Kiralandaki Yenilik ve Değişiklik Yapması, *TBBD*, 2014, s.87.

Kiracının kiralananda yaptığı faaliyetlerin ayıbı gidermenin ötesine geçmesi halinde yapılan bu faaliyetler yenilik ve değişiklik nitelik kazanacaktır. Kiracının kiralananda yaptığı faaliyetlerin TBK'nın 113. maddesine göre hakim kararına dayanması halinde, hakim kararında faaliyetlerin sınırları belirlenmiş olacağından, yapılan faaliyetlerin ayıpların giderilmesi sınırını aşıp aşmadığının tespiti kolay olacaktır.²⁰⁴ Kiracının yaptığı müdahalelerin hakim kararına dayanmaması halinde, faaliyetlerin sınırlarının belirlenmesinde, bu faaliyetin ayıpları gidermek için zorunlu olup olmadığına bakmak gerekecektir.²⁰⁵

Kiracının ayıpları giderme amacının dışına çıkarak yenilik ve değişiklik yapması durumunda, yaptığı faaliyetlerle ayıpları giderme amacını aştığı ölçüde kiraya verenden herhangi bir talepte bulunamayacaktır. Yine bu durumda, TBK'nın 321. maddesi uygulama alanı bulacağından kiracı, kiraya verenden, yaptığı çalışmalar nedeniyle kiralandaki değer artışına yönelik bir talepte bulunamayacaktır.²⁰⁶

f-Dört Duvar Kirasından Farkı

Tarafların kiralananın dört duvar olarak, yani bitmemiş hali ile kiracıya teslimi konusunda anlaşıldığı kira sözleşmeleri dört duvar kirasıdır. Ancak, dört duvar kirasına özgü kurallar kanunda düzenlenmemiştir. Kiracı kendi arzusuna ve ihtiyaçlarına uygun şekilde, kiralananı kullanıma hazır hale getirmek için gerekli olan tadilat ve yapı işlerini yapar. Bu tür kira ilişkilerine genellikle işyeri kiralalarında karşılaşılr.²⁰⁷

Dört duvar kiralalarında kiracının yaptığı faaliyetlerin niteliği konusunda farklı görüşler vardır. Bu konudaki bir görüşe göre, dört duvar kirasında, kiracının kiralananda yaptığı tadilat ve yapı işleri yenilik ve değişiklik faaliyetleri olarak nitelendirilmelidir.²⁰⁸

²⁰⁴ Türkmen, a.g.m., s.228.

²⁰⁵ Öztaş, a.g.e., s.26.

²⁰⁶ Öztaş, a.g.e., s.27.

²⁰⁷ Öztaş, a.g.e.,27.

²⁰⁸ Heinrich, Art.260a, N.3.

Ancak bu konudaki hakim olan görüşe göre, dört duvar kirasında kiracının kiralananında yaptığı tadilat ve yapı işleri yenilik ve değişiklik faaliyeti olarak kabul edilemez.²⁰⁹

g-Kiracının Kiralananı Kullanmak Amacı ile Yaptığı Geçici Eklemelerden Farkı

Kiracı kiralananı kullanmak için kiralananına eklenti veya bütünleyici parça niteliği kazanmayan duvara ayna asmak veya tablo asmak gibi bazı eklemeler yapabilir.²¹⁰ Kiracının yaptığı eklemeler daha sonra kolaylıkla sökülüp alınabileceğinden kiralananın özüne müdahale sayılmazlar ve bu eklemeler yenilik ve değişiklik olarak kabul edilemezler.²¹¹

II- KİRAYA VEREN TARAFINDAN YAPILAN YENİLİK VE DEĞİŞİKLİKLER

A- TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN 320. MADDESİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1- Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nun 320. maddesinde belirli şartlar altında kiraya verene kiralananında yenilik ve değişiklik yapma hakkı tanınmıştır. Kiracı ise kiraya veren tarafından yapılan yenilik ve değişiklik faaliyetlerine katlanma yükümlülüğü altındadır.²¹²

Türk Borçlar Kanunu'nun bu hükmü konut ve çatılı işyeri kiralaları da dahil olmak üzere tüm kira ilişkilerine uygulanabilir. Ayrıca bu hükmün uygulama alanı açısından kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olmasının herhangi bir önemi yoktur.²¹³

²⁰⁹ İnceoğlu, a.g.e., s.475; Türkmen, a.g.m., s.224.

²¹⁰ Haluk Tandoğan, *Türk Mesuliyet Hukuku*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010, s. 143.

²¹¹ İnceoğlu, a.g.e., s.474.

²¹² İnceoğlu, a.g.e., s.451.

²¹³ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s.537.

2- Hükümün Hukuki Niteliği

Türk Borçlar Kanunu'nun 320. Maddesi ile getirilen düzenlemenin hukuki niteliği konusunda doktrinde görüş birliği yoktur. Aşağıda inceleyeceğimiz üzere TBK 320. madde hükmünün nispi emredici nitelikte olduğunu savunan yazarlar gibi mutlak emredici hükümde olduğunu savunan yazarların yanı sıra karma görüşü savunan yazarlar da vardır.

Kanun hükmünün tamamının nispi emredici nitelikte olduğunu savunan görüşe göre; kiracının menfaatini ihlal etmemesi kaydıyla, kanun hükmünden ayrılan anlaşmalar geçerli kabul edilecektir.²¹⁴ Kanun hükmünün tamamının mutlak emredici nitelikte olduğunu savunan görüşe göre ise tarafların önceden kanun hükmünde sapan anlaşma yapmaları mümkün değildir.²¹⁵

Bazı yazarlar ise kanun hükmünün karma nitelikte olduğunu savunmuşlardır. Bunlardan birisi TBK 320. maddenin ilk fıkrası ile ikinci fıkrasının ilk cümlesinin mutlak emredici nitelikte olduğu yönündedir. Bu görüşe göre kiracının, kiraya veren tarafından yapılacak değişiklikler ve yenilikler nedeniyle, kira bedelinde indirim yapılmasını ve uğramış olduğu zararların giderilmesini isteme etme hakkında kiracı lehine değişiklikler yapılan anlaşmalar geçerli olacaktır.²¹⁶

Kanun hükmünün ikinci fıkrasının son cümlesinin nispi emredici, geriye kalan kısmının ise TBK'nın 301. maddesindeki sınırlamalara tabi olduğu görüşüne göre TBK'nın 320/2-2. cümlesi hükmü kiracı lehine nispi emredici niteliktedir. Kanunu hükmünün geriye kalan kısmı ise TBK'nın 301. hükmü ile ilişkilidir. Bu nedenle TBK'nın 301. maddesindeki sınırlamaların TBK'nın 320. maddesinin birinci fıkrası ve ikinci fıkrasının birinci cümlesi hükümlerine de uygulanması gerekir. Bu görüşe göre, kanun hükmünün son fıkrasının son cümlesinde kiracı lehine tanınan haklar yine kiracı lehine artırılabilir veya sınırları genişletilebilir. Maddenin geriye kalan kısmındaki şartları, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştiren anlaşmalar geçersiz

²¹⁴ İnceoğlu, a.g.e., s.452; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s.538.

²¹⁵ Weber, Art.260, N.1.

²¹⁶ Acar, a.g.e., s.507.

kabul edilecektir. Yine bu görüşe göre maddenin ikinci fıkrasının ikinci cümlesi haricindeki hükümlerinde belirtilen şartlar, diğer kira ilişkilerinde kiracı aleyhine genel işlem koşulları aracılığıyla değiştirilemezler.²¹⁷

Türk Borçlar Kanunu 320. maddesinin ilk fıkrasının emredici olmadığını ikinci fıkranın ise emredici nitelikte olduğunu kabul eden görüşe göre ise kiracının katlanma yükümlülüğünü sınırları anlaşma ile genişletilebilir. Fakat kiracının kira bedelinde indirim yapılmasını ve zararının giderilmesini talep etmesine yönelik hakkından vazgeçmesi mümkün değildir.²¹⁸

Yukarıda bahsettiğimiz üzere doktrinde bir görüş birliği olmamakla birlikte bizim kanaatimizce TBK'nın 320. maddesi kiracının menfaatlerinin gözetilmesi şartıyla nispi emredici nitelikte olup taraflar arasında aksi kararlaştırılıp kiraya verenin kiralanda yenilik ve değişiklik yapılması önceden engellenebileceği yönündedir.

B- KİRAYA VEREN TARAFINDAN YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASININ ŞARTLARI

1- Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu 320. maddesi ile kira sözleşmesinin feshedilmemiş olması ve yapılacak faaliyetin kiracı açısından katlanılabilir olması şartlarıyla, kiralayana kiracının rızasına ihtiyaç duyulmaksızın kiralanda yenilik ve değişiklik yapma hakkı tanımıştır. Kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapabilmesi için bu iki şartın aynı anda gerçekleşmesi gerekir.²¹⁹

Türk Borçlar Kanunu 320. maddesinin nispi emredici nitelikte olması nedeniyle, kiracının aleyhine olmamak kaydıyla, taraflar kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapma hakkını başka şartlara ya da vadeye bağlayabilmeleri mümkündür. Hatta kira sözleşmesi

²¹⁷ Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 525.

²¹⁸ Gümüş, *Kira*, s. 176.

²¹⁹ Hıgı, Art.260, N.25.

ile kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapma hakkının ortadan kaldırılması veya sınırlandırılması mümkündür.²²⁰

Kiraya verenin kiracının rızası olmaksızın kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilmesi için gerekli şartların hepsinin gerçekleşmiş olması gerekir. Bu şartlar gerçekleşmese de kiracının yenilik ve değişiklik çalışmalarına rıza göstermesi mümkündür.²²¹

2- Yenilik ve Değişikliğe Katlanılmasının Kiracıdan Beklenebilir Olması

a- Genel olarak

Kiraya verenin kiralanan da yenilik ve değişiklik yapabilmesi için yapılacak çalışmalara katlanılmasının, kiracıdan “beklenebilir” olması gerekir. Kanun koyucu bir yandan kiraya verene kiracının rızası olmadan yenilik ve değişiklik yapma hakkı verirken, diğer yandan bu hakkı bazı sınırlamalara tabi tutmuştur. Zira kira sözleşmesi devam etmekteyken kiraya verenin kiralanda yenilik ve değişiklik yapması, kiracının eşyayı kullanmasını belirli oranda sınırlandıracaktır. Kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanma amacına uygun bulundurulma burcu, bu sınırlamanın belirli bir ölçüye tabi tutulmasını gerektirmektedir.²²² Kiraya verenin kiralanda yenilik ve değişiklik yaparak, kiralananın sözleşme ile öngörülen kullanım amacına uygun bulundurulma borcunu ortadan kaldırmaması için yapılacak çalışmaya kiracının katlanmasının beklenilebilir olması zorunluluğu getirilmiştir.²²³

Taraflar arasında ortaya çıkan uyuşmazlıkta hakim, kiraya veren tarafından yapılacak çalışmanın kiracı tarafından katlanabilir olup olmadığına, kiracının katlanmasının ne zaman beklenebilir olduğuna uyuşmazlığın tüm özelliklerini dikkate alarak karar vermelidir.²²⁴ Kiraya verenin gerçekleştireceği çalışmanın kiracı açısından katlanılabilir olup olmadığı yönündeki değerlendirme, objektif olarak yapılmalı, kiracının

²²⁰ Swit-Kommentar, Art. 260a, N.21. (Aktaran: Öztaş, a.g.e., s.52)

²²¹ Öztaş, a.g.e., s. 52.

²²² Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 524.

²²³ Öztaş, a.g.e., s. 53.

²²⁴ Hığı, Art.260, N.28.

sübjektif beklentileri ve istekleri kural olarak dikkate alınmamalıdır.²²⁵ Bu hususta önemli olan somut olayın özellikleri göz önüne alınarak, yapılacak faaliyete, makul ve dürüst bir kiracının katlanmasının mümkün olup olmadığının tespit edilmesidir.²²⁶ Kiracının sübjektif beklentileri veya arzularının sözleşmenin bir parçası haline geldiği durumlarda, katlanabilirlik şartının değerlendirilmesinde kiracının sübjektif beklentileri ve arzuları dikkate alınmalıdır.²²⁷

“Dürüstlük kuralı” ve bu kuralı tamamlayan “hakkın kötüye kullanılması yasağı” hukukun genel ilkelerinden biri olarak, hemen hemen her alanında kendisini gösteren ve yargı uygulamalarında da oldukça sık başvurulan bir kavramdır.²²⁸ Dürüstlük kuralı Medeni Kanun²²⁹’un 2. maddesinde “*Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.*” şeklinde ifade edilmiştir.

Hakkın kötüye kullanımı yasağı ve dürüstlük kuralı hem birbirini tamamlayan hem de birbirinden farklı iki hukuki kurumu ifade etmektedir. TMK’nın 2. maddesinin ilk fıkrası hukuki ilişki içinde olan kişilerin karşılıklı olarak birbirini gözetme yükümlülüğünü düzenlerken, ikinci fıkrası ise, ileri sürülmesi halinde açıkça adaletsizliğe sebep olacak bir hakka dayanmayı yasaklamaktadır. Şeklen var olan bir hak kullanılırken, kanun koyucunun istemediği sonuçların doğmasının önlenmesi için hâkimin somut meseleye müdahale etmesine imkan tanıyacak kurallara ihtiyaç vardır. Bundan dolayı, sözleşmelerin yorumlanması ve tamamlanmasında dürüstlük kuralları dikkate alınırken, içerik denetiminde ise hakkın kötüye kullanımı esas alınmaktadır.²³⁰

Katlanabilirliğin tespiti açısından kesin kriterler ortaya koymak mümkün değilse de, öğretide dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılmaması ilkeleri de göz önüne

²²⁵ Weber, Art.260, N.2.

²²⁶ Hığı, Art.260, N.27.

²²⁷ Acar, a.g.e., s. 515.

²²⁸ Nami Barlas, Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağının Alman Medeni Kanunundaki Düzenlenme Tarzı ve Eleştirisi, *İÜHFM*, 1997, C: LV - S 3, s.1.

²²⁹ 4721 S.K. R.G. Tarihi: 8/12/2001 Sayı: 24607.

²³⁰ Yeşim M. Atamer, *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi*, İstanbul: Beta Yayınevi, 1999, s. 168-169.

alınarak bazı yol gösterici ölçütler kabul edilmiştir. Aşağıda bu ölçütleri ayrı başlıklar halinde inceleyeceğiz.

b- Katlanabilirliğin Belirlenmesi Açısından Yol Gösterici Ölçütler

(1)Yenilik ve değişikliğin edimler dengesi üzerindeki etkisi

(aa) Genel olarak

Kira sözleşmesi kurulurken taraflar karşılıklı olarak eşyanın kullanım amacını belirler, kiraya verenin kira bedeli alacağı ve bunun karşılığında sözleşme süresi boyunca kiracının amacına uygun kullanım hakkının varlığı konusunda anlaşma yaparlar. Ahde vefa ilkesine göre, taraflar sözleşme ilişkisi devam ederken tek taraflı davranışlarıyla edimler arası dengeyi bozamazlar. Kiraya verenin yapacağı yenilik ve değişikliğin sözleşmede belirlenmiş edimler arasındaki dengeye kiracı aleyhine etkisi arttıkça, kiracının katlanabilirliğinin azaldığı kabul edilebilir.²³¹

Aşağıda açıklamaya çalıştığımız kriterler kiraya verenin yapacağı çalışmanın edimler arasındaki dengeye etkisinin değerlendirilmesinde göz önüne alınabilir.

(bb) Sözleşmede öngörülen kullanım amacına ve şekline etkisi

Kiralananın kullanım amacı sözleşme ile açık veya örtülü bir şekilde belirlenebilir.²³² Kiraya verenin asli edimi, kiralananı sözleşme ile kararlaştırılan ve kiracının kullanım amacına uygun teslim etmek ve sözleşme boyunca da bu kullanım amacına uygun bir şekilde bulundurmaktır. Sözleşmeyle belirlenen kullanım amacı aynı zamanda kiralanda yapılacak çalışmaların nitelendirilmesini sağlayan bir kavramdır. Kullanım amacına göre kiraya verenin yapacağı müdahale bir kira ilişkisinde ayıpların giderilmesi olarak bir nitelendirilebilecekken, bir diğer ilişkide yenilik ve değişiklik olarak

²³¹ Acar, a.g.e., s. 516.

²³² Sezer Çabri, *6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu*, Ankara: Adalet, 2013, s.125.

nitelendirilebilir. Yine sözleşmede belirlenen kullanım amacına göre, yapılacak yenilik ve değişikliğe kiracının katlanıp katlanamayacağı da değişecektir.²³³

Kiracının kiralanda yapılacak faaliyetlere katlanmasının beklenip beklenemeyeceği konusundaki en temel ölçüt; kiralanda yapılacak yenilik ve değişikliğin kiralananı kullanma hakkına olan etkisidir. Kiraya verenin yenilik ve değişiklik faaliyetleri için kiralananı yapacağı müdahalenin kiracının kullanma hakkını etkilediği ölçüde katlanabilirlik azalacaktır.²³⁴ Bu konuda kiralananın türü ve fiili kullanım durumu dikkate alınmalıdır.²³⁵ Ayrıca kiracının kiralananın sadece belirli bir kısmını fiilen kullanması ile tamamını kullanması arasında da katlanabilirlik açısından fark vardır.²³⁶ Yine kiracının kiralananı kullanma sıklığı ve kullanımı sonucu elde ettiği ekonomik yarar da katlanabilirliğin tespitinde göz önüne alınır. Kiracının kiralananı kullanma sıklığı ve bundan elde ettiği gelir arttıkça katlanabilirlik azalacaktır.²³⁷

Kiraya veren tarafından yapılacak yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin kiralananın kullanımını amacı üzerindeki etkisi sadece bu faaliyetlerin yapılacağı zaman aralığı açısından değerlendirilmelidir. Örneğin kiralananın mutfak tezgâhının yerinin değiştirilmesi gibi durumlarda kiralananın kullanımında meydana gelen farklılık çalışmanın bitmesinden sonra da varlığını sürdürür. Eşyanın kullanımında meydana gelen ve süreklilik arz eden bu tür değişiklikler kiracının kullanım hakkını sınırlandırmış olabilir. Mutfak tezgâhının yerinin değiştirilmesi örneğinde bu değişiklik ile mutfağın kullanım alanı daralmış olabilir. Bu gibi durumlarda kiracının yenilik ve değişikliğe katlanabilirliği azalacaktır.²³⁸

Kiralananın kullanımını amacı sözleşmeyle belirlendiğinden, kiraya verenin tek başına bu amacı değiştirmesi sonucunu doğuracak veya kullanım amacını önemli ölçüde engelleyecek boyuttaki değişikliklere kiracının katlanması beklenemez.²³⁹

²³³ Öztaş, a.g.e., s. 55.

²³⁴ Acar, a.g.e., s. 516.

²³⁵ Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 524.

²³⁶ Öztaş, a.g.e., s.56.

²³⁷ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 542.

²³⁸ Svit-Kommentar, Art.260-260a,N.26.(Aktaran, Öztaş,a.g.e, s. 57.)

²³⁹ Svit-Kommentar, Art.260-260a,N.26. (Aktaran, Öztaş,a.g.e, s. 57.)

Yapılan çalışmanın kiracının kullanım hakkı üzerindeki etkisi doğrudan gerçekleştiğinde katlanabilirlik daha az ise de, bu etkinin dolaylı gerçekleşmesi halinde de katlanabilirliği etkileyecektir.²⁴⁰

(cc) Yenilik ve Değişikliğin Kapsamı

Kiralanandaki çalışmanın boyutundaki ve kapsamındaki artış eşyanın kullanılma imkanında azalmaya neden olacağından, çalışmanın kapsamı ne kadar büyükse kiracının katlanması da o kadar az beklenir. Çalışmanın kapsamının ve etkilerinin büyüklüğü oranında kiracının yaşayacağı olumsuzluklar arttığından katlanabilirlik azalır.²⁴¹ Örneğin kira konusu bir konutun, yapılacak çalışma nedeniyle odalarının tamamının kullanılamaz hale gelme ihtimali varsa kiracının bu faaliyetlere katlanması beklenemeyecektir.²⁴²

(dd) Yenilik ve Değişikliğin Yapılacağı Zaman ve Süresi

Katlanabilirlik unsurunun tespitinde belirleyici olacak bir diğer husus; kiraya verenin yapacağı müdahalenin zamanıdır.²⁴³ Ayrıca katlanabilirlik unsurunun tespitinde sadece çalışmanın yapılacağı zaman dilimi değil, aynı zamanda çalışmanın ne kadar süreceği hususu da göz önüne alınmalıdır. Çünkü çalışmanın süresi arttıkça kiracının çalışmaya katlanabilirliği de azalır.²⁴⁴

(ee) Kira bedeli üzerindeki etkisi

Kiraya veren tarafından kiralananda yapılan değişikliklerin kiralananın değerini artırmaya kira bedelinde artışa neden olma ihtimali bulunduğundan, kira bedelindeki bu artışın da katlanabilirliğinin belirlenmesinde göz önüne alınması gerekir. Çünkü kira

²⁴⁰ Acar, a.g.e., s.516.

²⁴¹ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s.542.

²⁴² Öztaş, a.g.e., s.58.

²⁴³ Kaya, a.g.m, s.318.

²⁴⁴ İnceoğlu, a.g.e., s.459.

bedelindeki artışa etkisi fazla olacak olan yenilik ve değişikliklere kiracının katlanması beklenemez.²⁴⁵

Kiraya verenin kiralanda yenilik ve değişiklik yapmak için müdahale ettiği zaman aralığında kiracının kullanma hakkı kısıtlandığından, kiracı bu döneme ilişkin olarak kira bedelinden indirim talep edebilir. Ayrıca yapılan yenilik ve değişikliğin kiralananın kullanımını sürekli olarak sınırlandırılması halinde de kiracı kira bedelinden indirim talep etme hakkına sahiptir.²⁴⁶

(ff) Kiracının elde edeceği yarar

Kiralandaki yenilik ve değişikliğin kiracıya sağladığı yarar da katlanabilirliğin tespitinde göz önünde tutulur. Zira, yapılacak yenilik ve değişikliklerden kiracının elde edeceği yarar arttıkça katlanabilirlik de artar.²⁴⁷ Kiracıya hiçbir fayda sağlamayacak olan yenilik ve değişikliklere ise kiracının katlanması beklenilemez.²⁴⁸ Katlanabilirliğin tespitinde objektif ölçülerin kullanılması gerektiğinden, yenilik ve değişikliğin kiracı açısından yararlı olup olmadığı belirlenirken, kiracının subjektif özellikleri dikkate alınmaz. Bu hususta somut kira ilişkisi içinde, makul ve dürüst bir kiracının elde edeceği yarar dikkate alınır.²⁴⁹

Bu konuda kiracının elde edeceği yarar belirlenirken, yenilik ve değişikliğin yapılmasından önceki zaman aralığı dikkate alınmalı, yenilik ve değişiklik yapıldıktan sonra ortaya çıkan gelişmeler nedeniyle, önceden öngörülemeyen yarar artışları gözü önüne alınmamalıdır. Çünkü, katlanabilirlik yenilik ve değişiklik yapılması için gereken bir şarttır. Bu şart gerçekleşmeden kiralanda yenilik ve değişiklik yapan kiraya veren, önceden öngörülemediği sonradan ortaya çıkan yarar artışlarını ileri sürerek sorumluluktan kurtulamaz.²⁵⁰

²⁴⁵ Weber, Art.260, N.3.

²⁴⁶ Öztaş, a.g.e., SS. 59-60.

²⁴⁷ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 543.

²⁴⁸ İnceoğlu, a.g.e., s. 460.

²⁴⁹ Hıgı, Art.260, N.37.

²⁵⁰ Öztaş, a.g.e., s. 62.

(2) Diğer ölçütler

(aa) Yenilik ve değişikliklerle birlikte zorunlu onarımların da yapılıp yapılmadığı

Yenilik ve değişiklik faaliyetleriyle ayıpların giderilmesi faaliyetlerinin iç içe geçmesi ihtimal dahilinde olup, bu sebeple çalışmamızın önceki kısımlarında bu kavramlardan bahsetmiştik.²⁵¹ Kiraya verenin TBK'nın 319. maddesine göre, kiralananadaki ayıpları giderirken onarım faaliyetlerinin sınırlarını aşarak, yenilik ve değişiklik yapması söz konusu olabilir. Bu durumda kiraya verenin bu tür faaliyetleri gerçekleştirebilmesi için TBK'nın 320. maddesinin birinci fıkrasındaki şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Bu gibi durumlarda kiralananaya yapılan müdahale kısmen zorunlu onarım niteliği taşımakta, kısmen ise kiralananın değerinin korunmasına ve artışına hizmet etmektedir. Bu tür çalışmalara kiracının katlanması daha fazla beklenecektir. Ayrıca yapılacak çalışmadaki zorunlu onarım oranı arttıkça katlanabilirlik oranı da artacaktır.²⁵² Bu konudaki bir diğer husus ise, zorunlu onarımların yapılabilmesi için geçici tahliye kararı verilmesi halinde, yenilik ve değişikliklerin geçici tahliye süresi içinde yapılacak olması katlanabilirliği arttıracaktır.²⁵³

(bb) Kira ilişkisinin süresi

Katlanabilirliğin belirlenmesinde kira ilişkisinin süresi de göz önünde bulundurulmalıdır. Zira, kira ilişkisi ne kadar uzun sürmüşse yapılacak yenilik ve değişikliğe kiracının katlanması da o ölçüde beklenebilecektir.²⁵⁴ Kısa süreli kira ilişkilerinde ise kiracının yenilik ve değişiklik faaliyetlerine katlanması daha az beklenir. Bu tür sözleşme ilişkilerinde kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapmak için sözleşmenin sona ermesini beklemesi daha doğru olacaktır.²⁵⁵

Uzun süreli kira ilişkisinde ise sözleşmenin kurulmasından hemen sonra kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapmak istemesine kiracının katlanması beklenemez. Ayrıca

²⁵¹ Bkz. s.30.

²⁵² İnceoğlu, a.g.e., s.457 vd.

²⁵³ Öztaş, a.g.e., s.65.

²⁵⁴ İnceoğlu, a.g.e., s. 462.

²⁵⁵ Öztaş, a.g.e., s. 65.

yine yenilik ve değişiklik çalışmaları yapıldıktan sonra geriye kalan kira süresi de katlanabilirliğin belirlenmesi açısından göz önüne alınmalıdır. Bu konuda yenilik ve değişiklik yapılmasından sonra arta kalan kira süresinin uzunluğu katlanabilirliği artıracaktır. Çünkü yenilik ve değişiklikten sonra kalan kira süresi uzadıkça yenilik ve değişiklikten kiracı o ölçüde yararlanabilecektir.²⁵⁶

(cc) Kamu hukuku kurallarının dikkate alınması

Katlanabilirliğin tespitinde kiraya verenin yapacağı yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin kamu hukuku kuralları karşısındaki konumu da gözü önüne alınmalıdır. Çünkü yapıların tabi olduğu asgari koşulları belirleyen kamu hukuku kökenli kurallara aykırı olan yapı işlerine kiracının katlanması beklenemez.²⁵⁷ Tam tersi durumda, yani, kiraya verenin yapacağı yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin kamu hukuku kuralları gereğince zorunlu olması halinde ise kiracının yapılacak çalışma katlanıp katlanmayacağı tartışılmaz.²⁵⁸ Kiracının bu tür yenilik ve değişikliğe katlanması zorunludur. Ancak kiraya verenin kamu hukukundan kaynaklanan zorunluluğun asgari koşullarını aşan çalışmalarına kiracı katlanmak zorunda değildir. Bu tür faaliyetlerin katlanılabilir olup olmadığının değerlendirilmesi gerekir. Yine bu tür faaliyetlerde, faaliyetlerin kısmen zorunlu olduğu da göz önüne alındığında bu tür faaliyetlere kiracının katlanması daha fazla beklenir.²⁵⁹

(dd) Kiracının yaşayacağı olumsuzlukların azaltılması için alınan tedbirler

Kiraya verenin yapacağı çalışmalardan dolayı kiracının yaşayacağı olumsuzlukları azaltmak için tedbir almış olması halinde, kiracının yapılacak çalışmaya katlanması beklenebilir hale gelebilir.²⁶⁰ Ancak bu gibi durumlarda kiracının durumunun objektif olarak göz önüne alınması gerekir.²⁶¹

²⁵⁶ Acar, a.g.e., s. 517.

²⁵⁷ İnceoğlu, a.g.e., s. 463.

²⁵⁸ Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 524.

²⁵⁹ Öztaş, a.g.e., s. 67.

²⁶⁰ Acar, a.g.e., s. 517.

²⁶¹ Öztaş, a.g.e., s. 67.

c- Birden Fazla Kiracının Bulunması Halinde Katlanabilirliğin Belirlenmesi

Bu konuda farklı görüşler var ise de, hakim olan görüş, somut olayda birden fazla kiracının olması halinde, kiracıların çoğunluğunun yenilik ve değişikliğe rıza göstermesi halinde, azınlıkta kalan kiracıların çalışmalara katlanmaları gerektiği yönündedir.²⁶²

Kanaatimizce, paylı mülkiyette olağan yönetim işlerinin düzenlendiği TMK'nın 691.²⁶³ maddesinin hükmü bu konuda göz önüne alınmalıdır. TMK'nın 691. maddesinin ikinci fıkrasının “*Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır*” şeklindeki ifadesi “yenilik ve değişiklik faaliyetleri” hakkında kıyasen uygulanmak sureti ile, kiralanandaki “yenilik ve değişiklik faaliyetleri” için paydaşların oy çokluğunun yeterli olacağı kabul edilmelidir.

d-Katlanabilirliğin Arandığı Zaman

Kanun metninin lafzından katlanabilirlik kavramının yenilik ve değişiklik yapılmadan önceki zaman dilimine ait olduğu düşünülse bile, katlanabilirliğin belirlenmesinde, yapılacak çalışma süresince kiracının kullanma hakkının ne kadar etkilendiği gibi çalışmalar bittikten sonra da kiracının haklarının ne kadar etkileneceğini göz önünde tutulmalıdır.²⁶⁴

Türk Borçlar Kanunu'nun 320/2-1.c. hükmündeki kiraya verenin kiracının menfaatlerini gözetme yükümlülüğü, yenilik ve değişikliğin yapılmaya başlamasından önceki safhaya da sarkar. Bu nedenle kiraya veren yenilik ve değişiklik çalışmaların planlarken dahi, kiracının menfaatlerine en uygun yöntemi seçmek durumundadır. Kiraya

²⁶² Svit-Kommentar, Art.260-260a,N.3(Aktaran,;Öztaş, a.g.e., s. 68.)

²⁶³ TMK madde 691: “*İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adî kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.*

Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır.

Pay ve paydaşların eşitliği hâlinde hâkim, paydaşlardan birinin istemi üzerine bütün paydaşların menfaatini gözeterek hakkaniyete uygun bir karar verir; gerekli gördüğü işlerin yapılması için paydaşlar arasından veya dışarıdan bir kayyum atayabilir.”

²⁶⁴ Öztaş, a.g.e., s. 71.

verenin kiracının menfaatlerini gözetme yükümlülüğünün sonucu olan bu kuralın ihlali, katlanabilirlik şartının ortadan kalkmasına neden olabilir. Katlanabilirlik şartı çalışmaların başlamasından önce aransa da kiralananaya yapılan müdahale devam ettiği sürece bu şartın sağlanması gerekir.²⁶⁵ Başlangıçta katlanılması mümkün olan bir çalışma çeşitli nedenlerle daha sonra katlanılamaz hale gelebilir. Bu tür durumlarda katlanabilirliğin hala mevcut olup olmadığı tekrar değerlendirilmelidir.²⁶⁶ Çalışmanın devamı esnasında katlanılabilirliğin ortadan kalkması halinde, kiraya verenin kiralananada yenilik ve değişiklik yapma yetkisi de ortadan kalkar.²⁶⁷

e-Katlanabilirliğin İspatı

Yenilik ve değişiklik çalışmalarına kiracının katlanmasının beklenebilir olması, kiraya verenin bu hakkını kullanabilmesi için öngörülen şartlardan biri olduğundan, katlanabilirliğin ispat yükü kiraya verene aittir.²⁶⁸

3- Kira Sözleşmesinin Feshedilmemiş Olması

Türk Borçlar Kanunu'nun 320. Maddesinde kiraya verenin kiralananada yenilik ve değişiklik yapılması için gerekli diğer şart, "*kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen*" ifadesi ile düzenlenmiştir. Kanun koyucu, kiraya verenin yenilik ve değişiklik çalışmaları yapabilmesi için gerekli olan bu olumsuz şartı, kira sözleşmesinin feshinden sonra yapılacak yenilik ve değişikliklerden kiracının yararlanamayacağı düşüncesinden hareketle düzenlemiştir. Çünkü, kiralananada yenilik ve değişiklik yapılmasına katlanmak zorunda kalan kiracının, bu yenilik ve değişikliklerden de yararlanması gerekir.²⁶⁹

²⁶⁵ Acar, a.g.e., s. 515.

²⁶⁶ İnceoğlu, a.g.e., s. 470.

²⁶⁷ Öztaş, a.g.e., s. 71.

²⁶⁸ Acar, .a.g.e., s. 514.

²⁶⁹ Öztaş, a.g.e., s. 74.

Kanunda fesih türleri arasında bir ayırım yapılmadığından kira sözleşmesinin feshinin hangi gerekçeye dayandığının bir önemi yoktur.²⁷⁰ Aynı şekilde sözleşmenin kim tarafından feshedilmiş olduğu da önemli değildir.²⁷¹

Kanunda sözleşmenin feshedilmemiş olması kiraya verenin yenilik ve değişiklik faaliyetlerini yapabilmesinin şartı olarak düzenlendiğinden, bu şartın yenilik ve değişiklik çalışmalarına başlamadan önce gerçekleşmiş olması gerekir. Kiracı kiraya verenin çalışmalara başlamasından sonra, sözleşmeyi fesih ederek kiraya verenin yaptığı çalışmaların durdurulmasını talep edemez.²⁷² Ancak kiraya veren yapacağı çalışmaları konusunda kiracıyı önceden bilgilendirmelidir. Kiracı kiralanda yapılacak faaliyetler konusunda bilgilendikten sonra, bu faaliyetlere katlanmayı istemiyorsa kira sözleşmesini feshedebilir.²⁷³ Bu durumda, kiralanan kiraya verene teslim edilene kadar kiraya veren yenilik ve değişiklik çalışmalarına başlayamaz.²⁷⁴ Fakat belirli süreli kira sözleşmelerinde kiracının katlanabileceği yenilik ve değişiklik yapılacak olması sözleşmenin feshi için haklı sebep oluşturmaz. Aynı şekilde kanundaki şartları taşımayan yenilik ve değişiklik faaliyetlerini yapmak isteyen kiraya verene, kiracı rıza göstermiyor diye olağanüstü fesih hakkı doğmaz.²⁷⁵

Yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin kira konusu bağımsız bölümün kendisinde değil de bağımsız bölümün içinde yer aldığı binanın ortak kullanılan yerlerinde yapılması durumunda da TBK'nın 320. Maddesi devreye girer.

4-Yenilik ve Değişikliklere Kiracının Rıza Göstermesi

Türk Borçlar Kanunu'nun 320. Maddesinde aranan şartların gerçekleşmemesi durumunda kiraya verenin hukuka uygun yenilik ve değişiklik yapabilmesi için kiracının bu çalışmaya rıza göstermesi gereklidir. Ayrıca maddede aranan şartları taşımayan yenilik ve değişikliği kiracının bizzat kendisinin talep etmesi de mümkündür. Bu gibi

²⁷⁰ Öztaş, a.g.e., s. 77.

²⁷¹ Hığı, Art.260, N.4.

²⁷² Hığı, Art., 260, N.51.

²⁷³ Svit-Kommentar, Art. 260-260a, N.31. (Aktaran, Öztaş, a.g.e., s. 77.)

²⁷⁴ Öztaş,, a.g.e., s. 77.

²⁷⁵ Öztaş, a.g.e., s. 79.

durumlarda kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapabilmesi için katlanabilirlik ve sözleşmenin feshedilmemiş olması şartlarının gerçekleşmesi aranmayacaktır.²⁷⁶

Türk Borçlar Kanunu'nun 320/f.1 hükmü kiracı lehine nispi emredici nitelikte olduğundan, kiracının menfaatlerini ihlal edilmedikçe, taraflar kanun hükmünden sapan düzenlemeler yapabilecektir. Kiracı da kanun hükmünün aradığı şartları taşımayan yenilik ve değişiklik faaliyetlerine rıza gösterebilecektir. Ancak kiracının bu yöndeki rıza beyanının geçerli olması için yapılacak yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin kapsamı ve ayrıntıları konusunda yeterli ölçüde aydınlatılmış olması gereklidir.²⁷⁷ Kiracının önceden vereceği genel nitelikteki bir rıza beyanı TBK'nın 230/f.1 hükmünün nispi emredici niteliğine aykırı olduğundan geçersizdir.²⁷⁸ Kiracının kiralanda yapılacak yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin kapsamı konusunda yanlış veya eksik bilgi sahibi olması halinde, bu faaliyetler için verdiği rıza beyanına ilişkin irade beyanı sakat olacaktır. Bu durumda kiracı yanıltma ve aldatma nedeniyle rıza beyanını iptal edebilir.²⁷⁹

Kiracının bu konudaki rıza beyanı herhangi bir geçerlilik şekline tabi değildir. Bu rıza beyanı yazılı veya sözlü olabilir ancak kiracının rıza beyanının açık olması gerekir.²⁸⁰ Ne var ki, kiracının açık bir rıza beyanı olmamasına rağmen, yenilik ve değişiklik çalışmalarına başlanmasından itibaren belirli bir süre itiraz etmemesi, dürüstlük kuralı gereğince, bu faaliyetlere rıza gösterdiği şeklinde yorumlanabilir. Taraflar arasındaki bir uyuşmazlıkta, kiracının yenilik ve değişikliğe rıza gösterdiğini ve yapılacak çalışma konusunda yeterli derecede aydınlatıldığını kiraya veren ispat etmek zorundadır.²⁸¹

Kiracı yenilik ve değişiklik faaliyetleri yapılmadan önce rıza beyanında bulunmalıdır. Bu faaliyetlerin yapılmasından sonra kiracının bu faaliyetlere izin verdiğini

²⁷⁶ Öztaş, a.g.e., s. 81.

²⁷⁷ Hıgı, Art., 260, N.6.

²⁷⁸ Acar, a.g.e., s. 508.

²⁷⁹ Öztaş, a.g.e., s. 82.

²⁸⁰ Hıgı, Art., 260, N.26.

²⁸¹ Öztaş, a.g.e., s. 84.

beyan etmesi, kiracının kiraya verenin hukuka aykırı müdahalelerinden kaynaklanan haklarından feragat ettiği anlamını taşır.²⁸²

C-YENİLİK VE DEĞİŞİKLİĞE İLİŞKİN ÇALIŞMANIN YAPILMASI

1-Kiracının Menfaatlerini Gözetme Zorunluluğu

a-Genel olarak

Kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapabilmesi için gerekli şartlar mevcutsa, kiraya veren kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilecektir. Kiracı da yenilik ve değişiklik faaliyetlerine katılmak durumundadır. Ancak TBK'nın 320/2-1.c hükmünde kiraya verenin yenilik ve değişiklik faaliyetleri sırasında kiracının menfaatlerini gözetme zorunluluğu düzenlenmiştir. Bu hüküm genel olarak kiraya verene yenilik ve değişiklik yapma hakkını kullanırken dikkatli davranması ve kiracıya en az zarar verecek şekilde hareket etmesi gerektiğini ortaya koyar.²⁸³ Kanun koyucu kiracının yapılacak yenilik ve değişiklik faaliyetlerine katılma yükümlülüğünü düzenlerken, kiracıyı koruma altına almak da istemiştir. Yenilik ve değişiklik yapılırken kiracının menfaatlerini gözetme külfeti de kanun koyucunun kiracıyı koruma amacını göstermektedir. Ancak kanun hükmünde yenilik ve değişiklik yapılırken kiracının menfaatlerinin gözetilmesi gerekliliğinden bahsedilmişse de kiracının dikkate alınacak menfaatlerinin nasıl tespit edileceği belirtilmemiştir.²⁸⁴

b- Kiracının Menfaatlerinin Objektif Kriterlere Göre Belirlenmesi

Kiraya verenin yenilik ve değişiklik yaparken kiracının tüm menfaatlerin dikkate alması gerekmeyecektir zira değerlendirmesi çoğu kez de mümkün değildir. Kiraya verenin dikkate alması gerektiği “kiracı menfaatleri” belirlenirken objektif ölçüler esas

²⁸² Öztaş, a.g.e., s. 85.

²⁸³ İnceoğlu, a.g.e., s. 465.

²⁸⁴ Öztaş, a.g.e., s. 89 vd.

alınır. Yani somut kira ilişkisi çerçevesinde, makul ve dürüst bir kiracının menfaatleri tespit edilir.²⁸⁵

(1) Eşyayı kullanma açısından

Kiraya verenin yenilik ve değişiklik faaliyetleri esnasında kiracının eşyayı sözleşmede öngörülen amaca uygun kullanma hakkı belirli bir ölçüde kısıtlanır. Kiraya veren yenilik ve değişiklik yapmak için kiralanana müdahale ederken, kiracının eşyayı kullanma hakkını mümkün olduğunca en az engelleyecek yöntemi seçmesi gerekir.²⁸⁶

(2) Yapılacak çalışmanın türü ve kapsamı açısından

Kiracının yenilik ve değişiklik çalışmalarıyla ihlal edilmeyecek menfaatleri ve çalışmanın kapsamına göre ilgisiz ve uzakta kalan menfaatleri kiraya veren tarafından dikkate alınmayacaktır. Çalışmanın kapsamının artması, kiraya verenin kiracının menfaatlerini gözettiğinden bahsedebilmek için gerekli olan özen yükümlülüğünü artırır. Kiracının menfaatlerini gözetme zorunluluğu katlanabilirlikle ters orantılıdır. Yani katlanabilirlik azaldıkça kiracının menfaatlerini gözetme zorunluluğunun kapsamı artar.²⁸⁷

Yapılacak çalışmanın türü de kiracılı menfaatlerinin korunması açısından göze alınmalıdır. Bunun yanında yapılacak çalışma mümkün olduğunca dar kapsamlı tutulmalıdır.²⁸⁸

(3) Çalışmanın yapılacağı zaman ve süre açısından

Çalışmanın yapılacağı zaman, kiraya verenin yenilik ve değişiklik çalışmalarını yaparken kiracının menfaatlerini gözetme külfeti açısından önemli unsurlardan biridir. Örneğin herhangi bir zorunluluk yokken ısıtma sisteminin kışın değiştirilmemesi,

²⁸⁵ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 542.

²⁸⁶ Öztaş, a.g.e., s. 91.

²⁸⁷ Öztaş, a.g.e., s. 91

²⁸⁸ İnceoğlu, a.g.e., s. 466.

gürültülü çalışmaların sabah erken başlatılmaması gerekir. Yapılmak istenen çalışma mümkün olduğunca kiracının kiralananı kullanmadığı bir zamanda yapılmalıdır. Zorunlu onarımların yapılabilmesi için geçici tahliye kararı verilmişse, yenilik ve değişikliklerin mümkün olduğunca geçici tahliye süresi içerisinde yapılması kiracının menfaatlerini gözetmesi açısından zorunludur. Kiralanandaki çalışmanın ne zaman yapılması gerektiği konusunda kesin bir kural konulamayacağından bu konuda somut olayın özelliklerinin dikkate alınması gerekmektedir.²⁸⁹

Kiraya verenin yenilik ve değişiklik faaliyetleri esnasında kiracının menfaatlerini gözetme zorunluluğu nedeniyle, yenilik ve değişiklik çalışmalarını en kısa sürede bitirecek şekilde gerçekleştirmesi, kiraya verene daha fazla gidere neden olsa bile kiraya veren çalışmanın daha hızlı bitmesini sağlayacak yolu tercih etmesi gerekir.²⁹⁰

(4) Kiracının zararını azaltacak tedbirler açısından

Kiraya veren kiralanda yenilik ve değişiklik faaliyetlerini yaparken kiracının zararlarını azaltacak tedbirleri alması gerekir. Kiraya verenin alacağı bu tedbirlerin kapsamı objektif olarak belirlenmelidir.²⁹¹ Buna göre somut kira ilişkisinde yapılacak çalışmanın türüne göre kiraya verenin kiracının zarara uğramasına engellemek için alabileceği tüm tedbirler bu kapsama girer.²⁹²

Kiraya verenin çalışmaya ilişkin zaman planlamasını dikkatli bir şekilde yapması, çalışmayı gerçekleştirecek kişilerin bu plana uyumalarını sağlaması, çalışanların kiracıya zarar vermesini önlemek için gerekli talimatları vermesi, alınması gereken tedbirlere örnek olarak gösterilebilir.²⁹³

²⁸⁹ Öztaş, a.g.e., s. 92 vd.

²⁹⁰ İnceoğlu, a.g.e., s. 466.

²⁹¹ Hıgı, Art.260, N. 58.

²⁹² Acar, a.g.e., s. 520.

²⁹³ Hıgı, Art. 260, N.58.

(5) Kiracının görüşünün alınması

Kiraya verenin kiracının menfaatlerini gözetme zorunluluğu bulunduğundan kiraya veren yenilik ve değişiklikleri dilediği an yapmamalıdır. Kiraya veren kiracının menfaatlerine en uygun zamanı seçmelidir. Bunun en kolay yolu ise çalışmaya başlamadan önce kiracı ile görüşmektir. Böylece kiraya veren, kiracının yenilik ve değişiklik hakkında ne düşündüğü, hangi menfaatleri üstün tuttuğu gibi hususları öğrenmiş olur ve kiracının menfaatlerini gözetilebilmesi için hangi tedbirlerin alınması gerektiğini, çalışmanın ne zaman yapılması gerektiğini belirleyebilir. Kiracının kiralayana bildirdiği bir çekince veya istek ne kadar objektif ise o kadar fazla dikkate alınmalıdır.²⁹⁴

Kiracının, kiraya verenin yapacağı yenilik ve değişiklik faaliyetleri hakkındaki görüşünün, yazılı olarak alınmasının gerekip gerekmediğine dair bir düzenleme bulunmamakta ise de, herhangi bir ihtilaf halinde, bu konuda ispat yükü kendisinde olan kiraya verenin, ispat yükünü yerine getirebilmesi açısından, kiracının görüşünü yazılı olarak alınmasının daha yerinde olacağı kanaatindeyiz.

(6) Kiracıya uygun bir süre önce bildirme zorunluluğu

Türk Borçlar Kanunu'nun 320. maddesinin birinci fıkrasında kiraya verenin kiracıya uygun bir süre önce bildirimde bulunma zorunluluğu düzenlenmemiştir. Kiracıya önceden bildirimde bulunma zorunluluğu TBK'nın 320. maddesinin ikinci fıkrasının ilk cümlesindeki kiracının menfaatlerinin korunması zorunluluğunun bir uzantısıdır.²⁹⁵ Dolayısıyla kiraya verenin kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilmesinin şartları olan sözleşmenin feshedilmemiş olması, yapılacak faaliyetin kiracı açısından katlanabilir olmasının yanında kiracıya yapılacak çalışma konusunda önceden bildirimde bulunulması da kiraya veren tarafından yapılacak olan yenilik ve değişikliğin şartlarından biri olarak kabul edilmesi gerekir.²⁹⁶

²⁹⁴ Hıgı, Art. 260, N.65.

²⁹⁵ Acar, a.g.e., s. 282.

²⁹⁶ Öztaş, a.g.e., s.52.

Kiraya verenin yapacağı yenilik ve değişiklik faaliyetlerini kiracıya bildirme yükümlülüğünün birkaç amacı vardır. Bu amaçlardan biri; bu bildirim aracılığıyla taraflar arasında anlaşmanın yolunu açmaktır. Böylece kiracı yapılacak çalışma açısından kendisi için en uygun şartları kiraya verene bildirebilecektir. Ayrıca kiracının bu çalışmanın neden olacağı olumsuzluklara karşı önceden hazırlık yapması da mümkün olacaktır.²⁹⁷ Böylece kiracının yapılacak çalışmaya katlanması daha da beklenebilir hale gelir.²⁹⁸

Kiraya verenin kiracıya yapacağı bildirimini çalışmadan ne kadar süre önce yapması gerektiği konusunda genel bir kural konulamaz. Bildirimin yapıldığı sürenin uygun olup olmadığı belirlenirken, somut olayın özellikleri, kiracının kullanma hakkı üzerindeki etkileri, yapılacak çalışmanın süresi, zamanı gibi hususlar göz önüne alınmalıdır.²⁹⁹

Kiraya verenin yaptığı bildirimle kiralanda yapılacak çalışma arasında geçecek süre için yeterli olmalıdır. Bu süre belirlenirken objektif ölçüler esas alınmalıdır. Yani somut olayın özellikleri ışığında makul bir kiracının konumu belirlenmelidir.³⁰⁰ Bildirimde bulunma zorunluluğu çalışmalar devam ederken de varlığını sürdürür. Çalışmanın kapsamı genişlemesi veya çalışma için öngörülen sürenin aşılması halinde bu durum kiracıya bildirmelidir.³⁰¹

Kiraya veren yapacağı çalışmanın türü, kapsamı, süresi, ne zaman başlayacağı ve neden olabileceği rahatsızlıklar konusunda kiracıyı bilgilendirmelidir.³⁰²

Kiraya veren tarafından kiracıya yapılacak bildirim herhangi bir şekil şartına tabi değildir. Taraflar arasında bir uyuşmazlık olması halinde bildirim külfetinin yerine getirildiğinin ispat yükü kiraya verene aittir.³⁰³

²⁹⁷ Svit-Kommentar, Art. 260-260a, N.29.(Aktaran, Öztaş, a.g.e., s.95.)

²⁹⁸ Heinrich, Art.257hN.4.

²⁹⁹ Heinrich, Art. 275h N.4.

³⁰⁰ Hıgı Art.260, N.57.

³⁰¹ İnceoğlu, a.g.e., s.467.

³⁰² İnceoğlu, a.g.e., s. 467.

³⁰³ Öztaş, a.g.e., s. 100.

2-Kiracının Menfaatinin Gözetilmesi Zorunluluğunun Zamanı

Kiracının menfaatlerinin gözetilmesi zorunluluğu çalışmanın yapıldığı zamandan çok daha önce faaliyete ilişkin planlamanın yapıldığı andan itibaren başlar. Kanun hükmünde açıkça belirtilmemekle birlikte kiracının menfaatlerinin gözetilmesi zorunluluğunun yenilik ve değişiklik çalışmalarının bittiği ana kadar süreceği söylenebilir.³⁰⁴

3-Kiracının Menfaatlerinin Gözetilmemesinin Sonuçları

Kiraya verenin yenilik ve değişiklik faaliyetlerini gerçekleştirirken kiracının menfaatlerini gözetmemesi halinde hukuka aykırı olarak yapılan yenilik ve değişiklik durumunda uygulanacak kurallar devreye girer.³⁰⁵

4-Çalışmanın Sınırlarının Aşılması

Yenilik ve değişikliğe ilişkin çalışma devam ederken, çalışmanın öngörülen süresinin veya kapsamının aşılması halinde, yenilik ve değişikliğe ilişkin çalışmaların yeni aldığı durumda katlanabilirliğin halen mevcut olup olmadığının belirlenmesi gerekir.³⁰⁶Yenilik ve değişikliğe ilişkin çalışmanın sınırının aşılması halinde katlanabilirliğin var olup olmadığının belirlenmesinde kiraya verenin kusurunun bulunup bulunmasının bir önemi yoktur. Bu durumda önemli olan kiracının konumudur. Bu sonuç kiracının yenilik ve değişikliğe rıza gösterdiği durumlar için de geçerlidir.³⁰⁷

Yenilik ve değişiklik çalışmalarının sınırlarının aşılması ile katlanabilirlik unsuru ortadan kalkarsa, kiraya veren yenilik ve değişiklik faaliyetlerine devam edemez.³⁰⁸ Aksi durumda hukuka aykırı çalışma yapmış olur.

³⁰⁴ Öztaş, a.g.e., s. 101.

³⁰⁵ Öztaş, a.g.e., s. 101.

³⁰⁶ Hıgı, Art. 260, N.49.

³⁰⁷ Hıgı, Art.260. N.59-61.

³⁰⁸ Öztaş, a.g.e., s. 102.

III-KİRACI TARAFINDAN YAPILAN YENİLİK VE DEĞİŞİKLİKLER

A- TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN 321. MADDESİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1- Genel Olarak

Kiralananda kiracının yenilik ve değişiklik yapması TBK'nın 321. maddesinde düzenlenmiştir. Kanun hükmünden anlaşıldığı gibi kural olarak, kiracının kiralananda yenilik ve değişiklik yapması yasaktır. Kira sözleşmesi ile kiracının elde ettiği asli edim kiralananı kullanma hakkı olduğu için, kural olarak, bu hak, hak konusu objenin özüne müdahale etme yetkisi vermez. Bu yüzden, kiracının kiralananda yenilik ve değişiklik yapması kira hakkının niteliği ile bağdaşmaz.³⁰⁹ TBK'nın 334. maddesine göre kiracı kiralananın teslim aldığı haliyle iade etmek zorundadır.³¹⁰ Bu nedenlerle, kiracının kiralananda yenilik ve değişiklik yapması kanun koyucu tarafından kiraya verenin rızasına bağlanmıştır. Kiraya veren tarafından verilen yazılı rıza olmadan kiracı tarafından kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması halinde kiralananın özenle kullanılması yükümlülüğü ihlal edilmiş olur.³¹¹

Türk Borçlar Kanunu'nun 321. maddesinin ikinci fıkrasında kiraya verenin yenilik ve değişikliğe rıza göstermesi halinde, kiralananın eski haliyle iadesini talep edemeyeceği düzenlenmiş ise de bunun aksinin taraflarca yazılı olarak kararlaştırılabileceği de düzenlenmiştir.³¹² Maddenin son fıkrasında ise, aksine yazılı bir anlaşma olmadığı sürece, kiraya verenin rızası ile yapılan yenilik ve değişikliktan dolayı kiracının değer artışı talep edemeyeceği düzenlenmiştir.³¹³

³⁰⁹ Higi, Art.260-260a, Doğan, a.g.e., s. 17.

³¹⁰ Peter Zihlmann, *Das Mietrecht*, 2.Auflage, Zürich 1995, s.86.

³¹¹ Weber, Art.260 a.

³¹² Öztaş, a.g.e., s. 146.

³¹³ Öztaş, a.g.e., s. 146.

2-Hükümün Hukuki Niteliği

Türk Borçlar Kanunu'nun 321. maddesi tüm kira ilişkilerinde uygulanabilecek bir hükümdür.³¹⁴ Kanun hükmü çoğu kez taşınmaz kiralalarında uygulama alanı bulacak bir hüküm ise de kanunda düzenlendiği yere bakıldığında kira konusunun taşınır veya taşınmaz olmasının bir önemi olmadığı görülmektedir.

Doktrinde kanun hükmünün hukuki niteliği konusunda farklı görüşler mevcuttur. Bu konudaki bir görüşe göre, TBK'nın 321/f.1 hükmü mutlak emredici niteliktedir ve bu hüküm ile kiracı ve kiraya veren arasında bir menfaat dengesi kurulmuştur. Tarafların hak ve yükümlülüklerinin sınırları kesin olarak belirlenmiştir. Bu nedenle ne kiracı ne de kiraya veren lehine olarak kanun hükümlerinden sapılabilecektir.³¹⁵ Doktrindeki bir başka görüş, TBK'nın 321/f.1 hükmünün kiracı lehine nisbi emredici kabul edilmesi gerektiği yönünde iken³¹⁶ bir diğer görüş ise bu fıkra hükmünün yedek hukuk kuralı olduğu ve hükümde belirlenen düzenlemenin aksinin kararlaştırılabileceği yönündedir.³¹⁷

Türk Borçlar Kanunu'nun 321/f.2 hükmünün hukuki niteliği konusunda da doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre bu fıkra, mutlak emredici olarak kabul edilmelidir, bu fıkra tarafların hak ve yükümlülükleri kesin bir şekilde belirlenmiştir.³¹⁸ Bu fıkranın hukuki niteliğine ilişkin bir diğer görüş ise bu hükmün emredici nitelikte olmadığı yönündedir.³¹⁹ TBK'nın 321. maddesinin üçüncü fıkrasının ise nisbi emredici nitelikte olduğu yönünde görüşler olduğu gibi³²⁰, bu fıkranın yedek hukuk kuralı olarak kabul edilmesinin gerektiğine dair görüş de vardır.³²¹

Doktrinde TBK'nın 321. maddesinin tamamen yedek hukuk kuralı olduğu yönünde bir görüş de mevcuttur. Bu görüşe göre; yenilik ve değişiklik yapmadan da kiracının kiralananı kullanabileceği göz önüne alındığında, maddenin birinci fıkrasının emredici

³¹⁴ Hıgı, Art. 260a; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 545.

³¹⁵ Hıgı, Art. 260a; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 546; Türkmen, a.g.m., s. 229.

³¹⁶ Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 242.

³¹⁷ İnceoğlu, a.g.e., s. 472.

³¹⁸ Hıgı, Art.260a; Türkmen, a.g.m., s. 238.

³¹⁹ İnceoğlu, a.g.e., s. 472.

³²⁰ Acar, a.g.e., s. 527 vd.

³²¹ Öztaş, a.g.e., s. 152. vd.

olamayacağı, kanun metninin ikinci fıkrasında tarafların bu fıkra hükmünün aksini kararlaştırabileceğinin yer alması nedeni ile de ikinci fıkra hükmünün emredici nitelikte olamayacağı savunulmaktadır.³²²

Kanaatimizce kiraya veren tarafından yazılı rıza verilmek koşuluyla kiracının yenilik ve değişiklik yapabileceğini belirten 321/f.1 hükmü nisbi emredici hukuk kuralı niteliğindedir. Çünkü kira sözleşmesinde kiraya veren, kiracıya göre daha güçlü bir konumda olduğundan, hükmün mutlak emredici nitelikte olduğu söylenemez. Taraflar sözleşme ile aksini kararlaştırmışsalar aksine olan sözleşme hükmü geçerli kabul edilmelidir. TBK 321/f.2 hükmü ise güçsüz konumdaki kiracıyı koruyan bir hüküm olup mutlak emredici nitelikte olduğundan kiracı, aksini sözleşmede taahhüt etse dahi kanunun emredici hükmü gereğince bu taahhüt hükümsüz olacaktır. TBK 321/f.3 hükmü ise yedek hukuk kuralı olup taraflar yazılı olarak anlaşmamışlarsa devreye girer ve kiracı kiraya verenden değer artışı talep edemez.

B- KİRACININ YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPABİLMESİNİN ŞARTLARI

1-Yapılacak Çalışmanın Yenilik ve Değişiklik Olması

Türk Borçlar Kanunu'nun 321. maddesi hükmünün uygulama alanı bulabilmesi için kiracı tarafından yapılacak çalışmanın “*yenilik ve değişiklik*” niteliğinde olması gerekmektedir.³²³ TBK'nın 320. maddesinde yer alan “*yenilik ve değişiklik*” kavramlarına çalışmamızda daha önce değinmiştik.³²⁴

2-Kiraya Veren Rızasının Olması

Türk Borçlar Kanunu'nun 321/f.1 hükmüne göre kiracı ancak kiraya verenin yazılı rızası ile kiralananda yenilik ve değişiklik yapabilir. Kiraya veren bu faaliyetlere rıza

³²² Öztaş, a.g.e., s. 151 vd.

³²³ Öztaş, a.g.e., s. 154.

³²⁴ Yenilik ve değişiklik kavramları için bkz. s. 27 vd.

gösterip göstermemek konusunda tamamen serbesttir. Kiraya veren bu faaliyetlere rıza göstermediği durumlarda herhangi bir gerekçe sunmak zorunda da değildir.³²⁵

Kiracı tarafından yapılacak yenilik ve değişikliğe rıza gösterecek kişi kiraya veren olmalıdır. Kiralananın maliki ile kiraya verenin aynı kişi olmadığı durumlarda, sadece malikin gösterdiği rıza ile kiracı yenilik ve değişiklik yapamaz.³²⁶

Alt kira ilişkilerinde hem asıl kiracı hem kiraya veren rıza beyanında bulunmadıkça alt kiracı kiralanda yenilik ve değişiklik yapamaz. Her ne kadar alt kiracı ile kiraya veren arasında sözleşme ilişkisi bulunmasa da alt kiracı kiralananı ancak kiracıya tanınan hakkın sınırları çerçevesinde kullanabilir. Alt kiracının bu sınırları aşması halinde kiraya veren kendi kiracısına karşı ileri sürebileceği hakları alt kiracıya karşı da kullanabilir. Bundan dolayı, alt kiracının kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilmesi için hem kiracıdan hem de kiraya verenden rıza beyanı alması gerekir.³²⁷ Kural olarak, kiraya verenin kendi kiracısının yapacağı yenilik ve değişiklik faaliyetlerine ilişkin vermiş olduğu rıza beyanından alt kiracı da yararlanabilecektir.³²⁸

Kira sözleşmesinin devri halinde, sözleşmeyi devralan kiracı kiraya verenin baştan verdiği rıza beyanı ile kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilir.³²⁹

Kiraya verenin rıza beyanı “tek taraflı” ve “karşı tarafa varması gereken” irade beyanıdır.³³⁰ Kiraya verenin rıza beyanı karşı tarafa ulaştığında hukuki sonuç doğurur.³³¹ Kiraya verenin rıza beyanı kira sözleşmesinin veya başka bir sözleşmenin içeriğinde yer alabilir ki; bu durumda yenilik ve değişikliğe rıza göstermesi edimler dengesinin bir parçası haline gelebilir.³³²

³²⁵ Hığı, Art. 260a, Türkmen, a.g.m., s. 230.

³²⁶ Öztaş, a.g.e., s. 155.

³²⁷ Acar, a.g.e., s. 529.

³²⁸ Acar, a.g.e., s. 529.

³²⁹ Acar, a.g.e., s. 529.

³³⁰ Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C I, 3. b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013, s. 313; Acar, a.g.e., s. 531.

³³¹ Türkmen, a.g.m., s. 231.

³³² Acar, a.g.e., s. 531.

Kiraya verenin yenilik ve değişiklik için vermiş olduğu rıza beyanını geri alıp alamayacağı konusunda doktrinde görüş birliği yoktur. Bu konudaki bir görüşe göre rıza beyanının geri alınması mümkün değildir.³³³ Bir diğer görüşe göre rıza beyanının geri alınıp alınamayacağı rıza beyanının şekline göre belirlenmelidir. Kiraya veren rıza beyanını yazılı olarak vermiş ise geri alamaz, ancak sözlü olarak vermiş ise geri alabilir.³³⁴ Rıza beyanının geri alınıp alınamayacağına ilişkin bizim de katıldığımız bir diğer görüş ise, rıza beyanının bir sözleşme içinde yer almaması halinde geri alınabileceği yönündedir.³³⁵ Zira bu görüşe göre rıza beyanının kira sözleşmesinin içinde yer alması halinde kiraya verenin rızası edimler arasındaki dengenin bir parçası haline gelmiş olur. Sözleşmede yer alan rıza beyanı kiraya veren tarafından geri alınması öneri ve kabulün geri alınmasına ilişkin genel kurallara göre gerçekleşebilir.³³⁶

Kiraya veren kiralanda yapılacak yenilik ve değişiklik faaliyetlerine rıza göstermekte tamamen serbest olduğu için, rıza beyanının içeriğini de dilediği gibi belirleyebilir. Ancak kiraya verenin genel bir rıza beyanında bulunması halinde kiracı tarafından yapılacak tüm yenilik ve değişikliklere katlanması gerekecekse de, bu faaliyetlerin sınırını kiralananın kullanım amacı belirleyecektir.³³⁷

Kiraya verenin kiralanda yenilik ve değişiklik yapması için kiracıya rıza göstermesi bu faaliyetlerin giderlerini üstlendiği anlamını taşımaz.³³⁸ Rıza beyanının etkisi açısından rıza beyanında ne zaman bulunulduğunun bir önemi yoktur.³³⁹

Türk Borçlar Kanunu'nun 321/1 fıkrasında kiraya verenin rızasının yazılı olacağından bahsedilmektedir. Rıza beyanının yazılı olması şartının niteliği konusunda görüş birliği yoktur. Bu konudaki bir görüş, rıza beyanının yazılı olması şekil şartının

³³³ Türkmen, a.g.m., s. 231; Gümüş, *Kira*, s. 246.

³³⁴ Alfred Koller, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Band I Die einzelnen Vertragsverhältnisse Art. 184-318 OR, Bern 2012, § 8,N.53. Bu görüşe göre kiraya veren tarafından verilen rıza beyanının yazılı olması geçerlilik şartı değildir. Sözlü olarak verilen rıza beyanı, hakkın kötüye kullanımını teşkil etmediği sürece, yenilik ve değişiklik faaliyetleri başlayana kadar geri alınabilir.

³³⁵ Acar, a.g.e., s. 531; Öztaş, a.g.e., s.158.

³³⁶ Acar, a.g.e., s. 531.

³³⁷ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 551; Türkmen, a.g.m., s. 233.

³³⁸ Cevdet Yavuz, *Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu*, *İÜHFD*, 1982-1983, C 48-49, S.1-4, s. 150.

³³⁹ Öztaş, a.g.e., s. 162.

geçerlilik şartı olduğu yönündedir.³⁴⁰ Buna göre, kanun metninde yazılı olma şartının ispat şartı olduğuna ilişkin bir ifade kanunda bulunmadığı için yazılı olma şartı geçerlilik şartıdır. Ayrıca, kanun hükmünün emredici nitelikte olduğu göz önüne alındığında da yazılı olma şartının geçerlilik şartı olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır.³⁴¹ Bu konudaki bir diğer görüş ise, kanun hükmü ile öngörülen rızanın yazılı olması şartının ispat şekli olduğu yönündedir.³⁴² Kanunda rızanın yazılı olmaması durumunda rızanın geçerli olmayacağına dair bir hüküm olmadığından kanaatimizce de kiraya verenin rızasının yazılı olması bir geçerlilik şartı olmayıp ispat şartıdır.

Kiraya verenin yenilik ve değişiklik için kiracıya rıza vermesi, kiracı tarafından yapılan faaliyetlerin TBK'nın 321. maddesi kapsamında kalması için şarttır. Kiraya veren çalışmalardan önce bu rızayı gösterebileceği gibi çalışmalar yapıldıktan sonra da bu faaliyetlere rıza gösterebilir. Kiraya verenin yenilik ve değişikliğe sonradan rıza göstermesi halinde, yapıldığı anda hukuka aykırı olan yenilik ve değişiklikler sözleşmeye uygun hale gelirler.³⁴³

Kiraya verenin rıza beyanında bulunduktan sonra, kiralananın malikinin değişmesi halinde, kira sözleşmesinin tarafı haline gelen yeni malik, eski malikin rıza beyanı ile bağlıdır.³⁴⁴

³⁴⁰ İnceoğlu a.g.e., s. 477; Türkmen, a.g.m., s. 231.

³⁴¹ İnceoğlu, a.g.e., s. 477.

³⁴² Gümüş, *Kira*, s. 247; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s.549; Öztaş, a.g.e., s. 163.

³⁴³ Acar, a.g.e., s.540.

³⁴⁴ Öztaş, a.g.e., s.166.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASININ SONUÇLARI

I- KİRAYA VEREN TARAFINDAN YAPILAN YENİLİK VE DEĞİŞİKLİKLERDE

A- HUKUKA UYGUN YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HALİNDE KİRACININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1-Kiracının Katlanma Yükümlülüğü

Kanun hükmü ile öngörülen şartlar oluştuğu takdirde kiraya veren yenilik ve değişiklik yapma hakkını elde eder. Kiraya verenin yenilik ve değişiklik çalışmaları esnasında kiracının eşyayı kullanma hakkı az veya çok sınırlanır. Kiracı TBK'nın 320/1. hükmü gereğince bu sınırlamaya katlanmakla yükümlüdür.³⁴⁵Bu nedenle 320. maddesinin birinci fıkrasındaki bu katlanma yükümlülüğü kiracının borçları arasında yer alır.³⁴⁶

Kiraya veren tarafından yapılacak yenilik ve değişiklik çalışmalarına katlanmakla yükümlü olan kiracı, kullanma hakkının sınırlandırıldığı iddiasıyla kiraya verenin yapacağı çalışmalara itiraz edemez, kiraya verenin kiralanan müdahale etmesine engel olamaz, ancak yapılacak çalışma kiracı açısından katlanılabilir değilse veya çalışma sırasında kiracının menfaati gözetilmiyorsa kiracı kiraya verenin faaliyetlerine itiraz edebilir.³⁴⁷

Kiracının katlanma yükümlülüğünün bir uzantısı olarak kiracı kimi zaman yapılacak çalışmalara yardımcı olmak zorunda kalabilir. Kiracıdan yardımcı olmak amacıyla gerçekleştirilmesi istenen davranışın, çalışmanın gereği gibi yapılabilmesi için zorunlu

³⁴⁵ Hani Giger, *Berner Kommentar, Obligationenrecht, Die Miete, Art.253-273c OR, Grundsatzanalyse, Vorbemerkungen ünde Art 253-255 OR*, Bern, 2013.

³⁴⁶ İnceoğlu, a.g.e., s.463.

³⁴⁷ Öztaş, a.g.e., s.103.

olması ve bu fiili gerçekleştirmesinin beklenebilir olması gerekir. Örneğin kiracı tadilat için gelen ustalara kapıyı açmalı, çalışmaların yapıldığı yerdeki eşyaları toplamalıdır.³⁴⁸

Kiracı katlanma yükümlülüğüne aykırı hareket ederse bu nedenle kiraya verenin uğradığı zararları tazmin etmek zorunda kalır³⁴⁹. Ancak kiracının tazminat yükümlülüğünün doğması için kiraya verenin uğrayacağı zararların kiracının davranışlarıyla uygun illiyet bağı içinde olması gerekir. Bu konudaki bir diğer husus da tazminat talebi için kiracının kusuru olması şarttır. Daha önce de ifade ettiğimiz gibi, “katlanabilirlik” şartının çalışmaların başlamasından önce gerçekleşip, çalışmanın devamında da varlığını devam ettirmesi gerekli olduğundan, yenilik ve değişiklik yapılırken katlanabilirlik şartının ortadan kalkması veya kiraya verenin kiracının menfaatlerini gözetmeden çalışmalara devam etmesi halinde kiracının katlanma yükümlülüğü ortadan kalkar.³⁵⁰

Bu konuda önemli bir diğer husus ise, kiracının katlanma yükümlülüğüne aykırı davranması nedeniyle kiraya verenin yenilik ve değişiklik faaliyetlerini gerçekleştirememesi halinde kiraya verenin eşyaya doğrudan el atamayacağıdır.³⁵¹ Bu durumda kiraya veren hakime başvurarak yenilik ve değişiklik yapabilmesi için gerekli tedbirlerin alınmasını talep edebilir.³⁵²

2-Kira Bedelinin İndirilmesini Talep Hakkı

Kiraya verenin yenilik ve değişiklik yaparken kiracının kiralananı kullanma hakkı kısıtlandığında, kiraya verenin eşyayı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun bir şekilde bulundurma borcu ihlal edilmiş olur. Bu nedenle kiracı kira bedelinden indirim talep edebilir.³⁵³ Kiracının bu talebi hakkında TBK'nın 307.³⁵⁴ maddesinde düzenlenen,

³⁴⁸ Svit-Kommentar, Art. 260-260a, N.43.(Aktaran:Öztaş, a.g.e, s103.)

³⁴⁹ İnceoğlu, a.g.e., s. 463 vd.

³⁵⁰ Öztaş, a.g.e., s. 104.

³⁵¹ Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s.104.

³⁵² İnceoğlu, a.g.e., s. 464.

³⁵³ Acar, a.g.e., s.521.

³⁵⁴ TBK madde 307: “Kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı hâlinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir.”

kiralananın ayıplı olması halinde kiracının kira bedelinden indirim yapılması talebine ilişkin kurallar uygulanacaktır.³⁵⁵

Kiracının kira bedelinde indirim yapılmasını isteme hakkı kiracının uğradığı zararları tazmin etme amacı taşımadığından, kiraya verenin bu konuda kusurlu olmasının gerekmediği gibi kiracının da zarara uğramış olması zorunlu değildir.³⁵⁶

Kiracının kira bedelinden indirim talep edebilmesi şartları, kiraya veren tarafından yenilik ve değişiklik yapılması, kiracının kullanma hakkının etkilenmesi, kiracının kiralananı kullanma hakkının etkilenmesinin kendisinden kaynaklanmamasıdır.

Kiraya veren tarafından yenilik ve değişiklik yapılması; kiracının TBK'nın 320/f.2,c2 hükmüne dayanarak kira bedelinde indirim talep edebilmesi için, kiraya verenin kiralanda yenilik ve değişiklik yapması gerekir. Kiraya verenin diğer faaliyetleri nedeniyle, kiracının kullanma hakkı sınırlanmışsa kiracı bu madde hükmüne dayanamaz. Ayrıca bu madde hükmüne dayanarak kiracının kira bedelinde indirim yapılmasını talep edebilmesi için kiraya verenin hukuka uygun faaliyette bulunması zorunludur. Yasal şartları gerçekleşmemiş olmasına rağmen kiraya veren yenilik ve değişiklik yapmaya başlamışsa veya çalışmalar esnasında şartlar ortadan kalkmışsa ya da kiraya veren kiracının menfaatlerini gözetmeksizin faaliyette bulunmuşsa kiracının indirim talebi bu madde hükmüne değil TBK'nın 307. Maddesine dayanacaktır.³⁵⁷

Kiracının kullanma hakkının etkilenmesi; yenilik ve değişiklik faaliyetleri nedeniyle kiracının kira bedelinden indirim talep edebilmesi için yenilik ve değişiklikten dolayı eşyayı kullanma hakkının olumsuz yönde etkilenmiş olması gerekir.³⁵⁸

Kiracının kullanma hakkının ne kadar etkilendiğinin belirlenmesinde somut olayın objektif nitelikteki özellikleri göz önüne alınmalıdır. Bu kapsamda kira konusu eşyanın niteliği, türü, ayıbın türü, sözleşmede belirlenen kullanım amacı gibi unsurlar göz önüne

³⁵⁵ Öztaş, a.g.e, s. 108.

³⁵⁶ Svit-Kommentar, Art. 259d, N.3.(Aktaran: Öztaş, a.g.e, s.111.)

³⁵⁷ Öztaş, a.g.e., s. 111.

³⁵⁸ Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 277.

alınır. Ancak kiracının sübjektif nitelikteki özellikleri eğer sözleşmeye yansıtılmamışsa dikkate alınmazlar.³⁵⁹

Kiracının kullanma hakkını etkilenmesinin kendisinden kaynaklanmaması; kiralananadaki ayıp kiracıdan kaynaklanan nedenlerle ortaya çıkmışsa kiracı kira bedelinden indirim talep edemeyecektir.³⁶⁰ Kiracının kiralananadaki yenilik ve değişiklik faaliyetleri nedeniyle ileri süreceği kira bedelinden indirim talebi hakkında da aynı durum geçerlidir. Yani kiracının kiraya verenin yaptığı yenilikler ve değişiklikler nedeniyle kira bedelinden indirim talep edebilmesi için, kullanım hakkının olumsuz etkilenmesinin kiracıdan kaynaklanmamış olması gereklidir.³⁶¹

Kira bedelinin indirilmesi talebi yenilik doğuran bir haktır ve tek taraflı varması gereken bir irade beyanıdır. Kiracının kira bedelinin indirilmesi talebinin hukuki sonuç doğurabilmesi için kiraya verene karşı ileri sürülmesi gerekir.³⁶² Kiracının kira bedelinden indirim talebinin ileri sürülmesi herhangi bir şekilde tâbi değildir.³⁶³ Bu konuda koşulların gerçekleştiğinin ispatı kiracıya aittir.³⁶⁴

Kural olarak kiracı yenilik ve değişiklik çalışmalarının kullanma hakkını etkilediği andan, çalışmalar sona erinceye kadar geçen süre için kira bedelinde indirim talep edebilir.³⁶⁵ Çünkü kiracının kullanım hakkındaki sınırlama bu ana kadar sürmektedir.

Henüz yenilik ve değişiklik çalışmaları başlamadan veya başlamış olmasına rağmen bitmeden önce, kiracı, kira bedelinden indirim talep etmişse, bu talep işleyecek kira bedeline ilişkin olacaktır. Bu durumda indirim talebinin ileri sürülmesi ile indirim oranında kira borçları sona ereceğinden, kiracı kira bedelini bu oranda eksik ödeyebilecektir. Kira bedelinin indirilmesi talebi, yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin

³⁵⁹ Hıgı, Art.259d., N14.

³⁶⁰ Çapri, a.g.e., s. 244.

³⁶¹ Öztaş, a.g.e., s. 115.

³⁶² Kaya, a.g.m, s. 93.

³⁶³ Öztaş, a.g.e., s. 116.

³⁶⁴ Svit-Kommentar, Art.259d, N.23.(Aktaran:Öztaş, a.g.e, s.117.)

³⁶⁵ Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 119.

sona ermesinden sonra ileri sürülmüşse, çalışma boyunca ödenen kiranın kısmen iadesi istenebilecektir ki, bu durumda bedelin iadesi talebi geriye etkili olacaktır.³⁶⁶

Kira bedelinin indirilmesi talebinin sonradan ileri sürülmesinde hangi hukuki nedene dayanılacağı konusunda görüş birliği bulunmamaktadır. Bu konudaki bir görüşe göre; bu talep, sonradan sona eren hukuki sebebe dayalı sebepsiz zenginleşmenin bir görünümüdür ve sebepsiz zenginleşmeye ilişkin zamanaşımı kuralları uygulanacaktır.³⁶⁷ Bu konudaki bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise; iade talebi sözleşmeye dayanmalıdır ve TBK'nın 147. maddesi uyarınca 5 yıllık zamanaşımına tabi olacak, zamanaşımı ise yenilik ve değişikliğin yapılmaya başlandığı tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır.

3-Kiracının Tazminat Talep Edebilme Hakkı

Türk Borçlar Kanunu'nun 320/f2, c.2 hükmünde kiracının yenilik ve değişiklikler nedeniyle uğradığı zararları tazmin talebinin saklı olduğu belirtilmiştir. Ancak bu talep hakkında TBK'nın 308. maddesi hükümleri uygulanacaktır.³⁶⁸ Buna göre kiracı kiraya verenin yenilik ve değişiklik yaparken zarara neden olduğunu ispatlamalıdır.³⁶⁹

Tazminat talebini kiracı ileri sürebilecektir. Alt kira ilişkisinde alt kiracının da kiracıya tanınan haklardan yararlanacağı kabul edilir. Kiraya verenin yaptığı yenilik ve değişikliklerden dolayı zarara uğrayan kiracının, kiracının aile üyelerinin ve alt kiracının da tazminat talebinde bulunması mümkün olacaktır.³⁷⁰

Kiracının tazminat talebinde bulunabilmesinin şartları; kiraya veren tarafından yenilik ve değişiklik yapılması, kiracının zarara uğraması, yenilik ve değişiklik ile meydana gelen zarar arasında uygun nedensellik bağının bulunması ve kiraya verenin kusurlu olmasıdır.

³⁶⁶ Öztaş, a.g.e., s. 117 vd.

³⁶⁷ Çabri, a.g.e., s. 238.

³⁶⁸ Acar, a.g.e., s. 520.

³⁶⁹ Öztaş, a.g.e., s. 125.

³⁷⁰ Öztaş, a.g.e., s. 127.

Kiraya veren tarafından yenilik ve değişiklik yapılması; Kiracının TBK'nın 320/f.2,c.2 hükmüne dayanarak tazminat talep edebilmesi için kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapmış olması gerekir. Eğer kiracının zararı kiraya verenin yenilik ve değişiklik faaliyetlerinden başka bir nedenden kaynaklanıyorsa, kiracı bu madde hükmüne dayanarak tazminat talep edemez. Kiraya veren ayıpları giderme faaliyetinin sınırlarını aşarak yenilik ve değişiklik yapmışsa, bundan doğan tazminat talebi TBK'nın 320. hükmü kapsamına girer. Kiraya verenin yenilik ve değişiklik yaparken kanunun aradığı şartlara uygun hareket etmesi gerekir. Şayet kiraya veren kanunun aradığı şartlara aykırı yenilik ve değişiklik faaliyeti yapmışsa veya bu faaliyetleri yaparken kiracının menfaatlerini gözetmemişse ve bundan dolayı da kiracı zarara uğramışsa, tazminat talebi TBK'nın 308.³⁷¹ maddesinde dayanacaktır.

Kiracının TBK'nın 320. maddesine dayanarak tazminat talep edebilmesi için kanuna uygun yapılan yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin neden olduğu ayıbın sözleşmeye aykırılık boyutuna ulaşması gerekir.³⁷²

Kiracının zarara uğraması; Kiracının tazminat talebinde bulunabilmesi için zarara uğramış olması zorunludur. Ancak TBK'nın 320. maddesi kapsamına giren zarar kavramı TBK'nın 308. maddesine oranla daha dar kapsamlıdır.³⁷³

Yenilik ve değişiklik ile zarar arasında uygun nedensellik bağı olması; Kiracının TBK'nın 320. maddesi kapsamında tazminat talep edebilmesi için zarar ile yenilik ve değişiklik faaliyetleri arasında uygun nedensellik bağı bulunmalıdır.

Kiraya verenin kusurlu olması; TBK'nın 308. maddesinde kiraya verenin kusurlu olmadığını ispat etmedikçe ayıpların neden olduğu zarardan sorumlu olduğu düzenlenmiştir. TBK'nın 320. maddesinden doğan tazminat talebine de TBK'nın 308. maddesi kıyasen uygulanacağından yenilik ve değişiklik faaliyetlerinden dolayı tazminat

³⁷¹ TBK madde 308: “Kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür.”

³⁷² Heinrich, Art.260, N.6.

³⁷³ Ayrıntılı Bilgi için bkz. Öztaş, a.g.e., s. 129 vd.

talebinin ileri sürülebilmesi için kiraya verenin kusurlu olması zorunludur.³⁷⁴ Bu maddede kiraya verenin kusurlu olduğu karine olarak kabul edilmiş ise de kiraya verene aksini ispat etme imkanı da tanınmıştır.³⁷⁵

Kiraya verenin doğrudan ayıba neden olduğu hallerde, kiraya verenin bilgisi dahilindeki ayıpları gidermemesi veya ayıbın doğmasını engelleyecek tedbirleri almaması ya da kiracıyı uyarılmaması hallerinde kiraya veren TBK'nın 308. maddesine göre kusurlu sayılacaktır.³⁷⁶ Yenilik ve değişiklikten kaynaklanan zararların giderilmesi söz konusu olduğunda da kiraya verenin kusurlu olup olmadığı belirlenirken bu kurallar göz önüne alınmalıdır.³⁷⁷

Kiralananda yapılan yenilik ve değişik faaliyetleri esnasında faaliyette bulunanların verdikleri zararlardan dolayı kiraya veren TBK'nın 116. maddesine (ifa yardımcılarının eylemlerinden kusursuz sorumluluk) göre kusursuz sorumludur.³⁷⁸

Türk Borçlar Kanunu'nun 320. maddesine dayanarak ileri sürülecek tazminat taleplerine uygulanacak zamanaşımı süresine dair özel bir düzenleme bulunmadığından,³⁷⁹ bu tazminat talebi on yıllık genel zamanaşımı süresine tabidir.

Burada bir hususu özellikle belirtmek gerekir ki, kira bedelinin indirilmesi ve tazminat talepleri birbirleriyle yarışan haklar değildir. Her iki hakkın amacı birbirinden farklıdır ve şartları doğduğu takdirde kiracının her ikisini de aynı anda talep etmesi mümkündür.³⁸⁰

³⁷⁴ Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2015, s. 208.

³⁷⁵ Eren, a.g.e., s. 340.

³⁷⁶ Acar, a.g.e., s. 244.

³⁷⁷ Öztaş, a.g.e., s. 133.

³⁷⁸ Çabri, a.g.e., s. 308.

³⁷⁹ Acar, a.g.e., s. 240.

³⁸⁰ Gümüş, *Kira*, s. 129.

B-YENİLİK VE DEĞİŞİKLİĞİN HUKUKA AYKIRI OLARAK YAPILMASI HALİNDE

1- Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nun 320. maddesinde kiraya verene yenilik ve değişiklik yapma hakkı tanınmış ve bu hak belirli şartlara tabi kılınmıştır. Bu şartların oluşmadığı hallerde kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapma hakkı yoktur. Bazı hallerde de kiraya veren yenilik ve değişiklik çalışmalarına başladığında TBK'nın 320. maddesinde aranan şartlar mevcutken sonradan şartlar ortadan kalkmış olabilir. Bir başka ihtimalde ise, kiraya veren kiracının menfaatlerini gözetme yükümlülüğüne aykırı hareket etmiş olabilir. Bu durumlarda kiracının kiraya verenin yenilik ve değişiklik çalışmalarına katlanması beklenemez. Tüm bu ihtimallerde kiraya veren yenilik ve değişiklik yaparsa yaptığı faaliyetler hukuka aykırı hale gelir.

2- Şartlar Oluşmadığı Halde Yenilik ve Değişiklik Yapılması

Kiraya verenin kiracının rızasına ihtiyaç duymadan kiralanda yenilik ve değişiklik faaliyeti yapabilmesi için, kira sözleşmesinin feshedilmemiş olması ve kiralanda yapılacak çalışmaya kiracının katılmasının beklenebilir olması gerekir. Bu şartlar gerçekleşmemişse kiraya veren ancak kiracının rızası dahilinde kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilir. Kiraya verenin, kanun ile belirlenen şartlar gerçekleşmemiş olmasına rağmen, kiralanda yenilik ve değişiklik yapmak istemesine kiracının katılma yükümlülüğü yoktur.³⁸¹ Kiraya verenin TBK'nın 320. maddesindeki şartlar gerçekleşmeden yenilik ve değişiklik yapmaya başlaması halinde, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun halde bulundurma yükümlülüğünü ihlal etmiş olur. Bu durumda kiracı ayıplı ifadan kaynaklanan bütün haklarını kullanabilir.³⁸² Burada dikkat edilmesi gereken husus, kiraya verenin yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin hukuka aykırı olması nedeni ile, kiracının taleplerine dayanak olan kanun maddesinin TBK'nın 320. maddesinin değil de TBK'nın 307 ve 308. maddelerinin olmasıdır.³⁸³

³⁸¹ Öztaş, a.g.e., s. 137.

³⁸² Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 526.

³⁸³ Öztaş, a.g.e., s. 137.

3- Şartların Sonradan Ortadan Kalkması

Kiraya verenin yenilik ve değişiklik faaliyetleri belirli bir zaman süreci içinde gerçekleştiğinden, yenilik ve değişiklik faaliyetinin başlangıçta TBK'nın 320. maddesinde aranan şartları taşıyorken sonradan kanunun aradığı şartları ihlal edebilir. Fakat, bu şartlardan "sözleşmenin feshedilmemiş olması" şartının yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin başlamasından önceki safhada bulunması gerekli ve yeterlidir. Yani; sonradan ortadan kalkması kiralananda yapılan çalışmayı hukuka aykırı hale getirmez. TBK'nın 320. maddesi ile düzenlenen diğer şart olan katlanabilirliğin çalışmalar başladıktan sonra ortadan kalkması mümkündür. Bu durumda kural olarak kiracının katlanma yükümlülüğü ortadan kalkar ve kiracı ayıplı ifadan kaynaklanan tüm haklarını kullanabilir.³⁸⁴ Çeşitli faktörlerin etkisi neticesinde katlanabilirliğin ortadan kalkması halinde, kiracının katlanma yükümlülüğü sona erer. Bu durumda kiraya verenin kusurlu olup olmadığının bir önemi yoktur.³⁸⁵

Kiraya verenin kiracıya bildirdiği çalışma planına hiç uymaması veya kiracının korunması için gerekli tedbirleri almaması ya da yenilik ve değişiklikleri yaparken kiracının menfaatlerini gözetmemesi halinde kiraya verenin ayıplı ifadan sorumluluğu doğar.³⁸⁶

Kiraya verenin çalışmalara başlamadan önce veya çalışma sırasında ortaya çıkan değişiklikler konusunda kiracıya önceden bildirimde bulunmaması halinde, kiraya veren kiracının menfaatlerini gözetme külfetine aykırı davranmış olur. Bu külfete aykırı davranılması halinde kiracının yapılan çalışmaya katlanma yükümlülüğü ortadan kalkar.³⁸⁷

Çalışma süresinin veya kapsamının aşılması kiraya verenden kaynaklanmıyor olabilir. Bu durumda katlanabilirliğin hala mevcut olup olmadığı yeni duruma göre

³⁸⁴ Acar, a.g.e., s. 521.

³⁸⁵ Acar, a.g.e., s. 521.

³⁸⁶ Acar, a.g.e., s. 521.

³⁸⁷ Öztaş, a.g.e., s. 141.

değerlendirilmelidir. Bu değerlendirme yapılırken objektif unsurlar dikkate alınmalı ve makul ve dürüst bir kiracının bu yeni duruma katlanmasının beklenir olup olmadığı tespit edilmelidir.³⁸⁸ Ancak çalışmanın süresinin aşılması veya kapsamının genişlemesi önceden öngörülmeyen bir onarım işinin ortaya çıkmasından kaynaklanması halinde kiracının katlanma yükümlülüğü devam eder.³⁸⁹

Türk Borçlar Kanunu'nun 320. maddesindeki şartların gerçekleşmediği hallerde kiraya veren yenilik ve değişiklik faaliyetlerini ancak kiracının rıza göstermesi halinde yapabilir. Kiracının rıza göstermesi de hukuki bir işlem olduğu için rıza beyanının irade sakatlığı hallerinden birinin mevcut olması halinde iptal edilmesi mümkündür. Bu durumda kiraya verenin yaptığı müdahale hukuka aykırı hale gelir. Kiracı da ayıplı ifadan kaynaklanan haklarını kullanabilir.³⁹⁰

C- YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASININ DİĞER SONUÇLARI

1- Kiraya Veren Zapta Karşı Tekeffül Sorumluluğunun Doğması

Kiraya verenin yenilik ve değişiklik yaparken üçüncü kişilerin aynı hakkına konu olan malzeme kullanması halinde zapta karşı tekeffül sorumluluğu³⁹¹ nun doğacağı kabul edilir.³⁹² Ancak bunun için, yenilik ve değişikliğin kiralananın eklentisi olması ve kira sözleşmesinin kapsamına girmesi gerekir. Çünkü kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğunun doğması için üçüncü kişinin mülkiyet, sınırlı aynı hak veya komşuluk hukukundan kaynaklanan bir hakkını ileri sürmesi gerekir. Yani üçüncü kişinin şahsi hak niteliğindeki talepleri kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğunu doğurmaz.³⁹³ Fakat, yapılan yenilik ve değişiklik sonucunda, başkasına ait olan bu malzeme kiralananın bütünleyici parçası haline gelirse, üçüncü kişi malzeme üzerindeki aynı

³⁸⁸ Acar, a.g.e., s. 521.

³⁸⁹ Svit-Kommentar, Art. 260-260a, N.49.(Aktaran: Öztaş, a.g.e.,141.)

³⁹⁰ İnceoğlu, a.g.e., s. 221.

³⁹¹ Zapt kelime anlamı olarak "hakim olma"yı ifade etmektedir. Kira hukuku anlamında ise zapt, "kira sözleşmesinden önce var olan veya sonradan ortaya çıkan üstün bir hakka dayalı olarak, üçüncü bir kişinin bu üstün hak nedeni ile kiralanan üzerindeki hakimiyeti"ni ifade etmektedir. Bkz. Delice Emrah, "Kira Hukukunda Zapttan Dolayı Sorumluluk", *JİMEP*, 3 (2) 2015, s.32.

³⁹² Acar, a.g.e., s. 522.

³⁹³ Acar, a.g.e., s. 554.

hakkını yitirecektir. Bu durumda üçüncü kişi sebepsiz zenginleşme, haksız fiil veya haksız yapı hükümlerine dayanarak kiraya verene karşı şahsi bir hak ileri sürebilir.³⁹⁴

2-Yenilik ve Değişikliğin Kira Bedeli Üzerindeki Etkisi

Kiraya verenin kiralanda yaptığı yenilik ve değişiklik faaliyetleri neticesinde kiralananın değeri artmış olabilir. Kiracı da yapılan bu yenilik ve değişikliklerden faydalanacaktır. Ancak, kiraya veren bu gerekçelere dayanarak kira bedelinin artırılmasını talep edemez. Çünkü bir kişinin kendi neden olduğu olgulara dayanarak uyarılma talep etmesi mümkün olmamalıdır.³⁹⁵ Ancak TBK'nın 344³⁹⁶. maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları uyarınca kira bedelindeki artış belirlenirken ister istemez kiralanda yapılan yenilik ve değişiklikler hesaba katılacaktır.³⁹⁷

II- KİRACI TARAFINDAN YAPILAN YENİLİK VE DEĞİŞİKLİKLERDE

A- KİRAYA VERENİN RIZASI İLE YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HALİNDE

1-Rıza Beyanına Uygun Yenilik ve Değişiklik Yapılması

Kiracının kiralanda yapacağı yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin sözleşmeye aykırı düşmemesi için kiraya verenin rızasına uygun olarak yapılması gerekmektedir.

³⁹⁴ Öztaş, a.g.e., s. 143.

³⁹⁵ Acar, a.g.e., s. 522.

³⁹⁶ TBK madde 344 : “Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

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

³⁹⁷ Öztaş, a.g.e., s.144.

Kiracı kiraya verenin ileri sürdüğü şartlara uygun hareket etmeli, yenilik ve değişiklik yaparken çalışmanın kapsamı veya süresinde değişiklik meydana gelmesi halinde kiraya vereni bilgilendirmeli ve yeni duruma göre kiraya verinin rıza beyanını yeniden almalıdır. Kiraya verenin sonradan meydana gelen değişikliklere rıza göstermemesi halinde kiracının yaptığı faaliyetlerin önceden verilen rızayı aşan kısmı “rıza dışı çalışma” olarak kabul edilecektir.³⁹⁸ Ancak rıza dışına çıkılmadan kiracının sorumlu tutulabilmesi için çalışmanın rıza beyanından önemli ölçüde farklılaşmış olması gerekir.³⁹⁹ Kiracının, kiraya verenin rıza beyanının dışına çıkarak yaptığı yenilik ve değişiklik, kiraya verenin rızası alınmadan yapılan faaliyetler ile aynı sonuçları doğurur.⁴⁰⁰

Yenilik ve değişiklik faaliyetleri esnasında, önceden öngörülmeven ve zorunlu nitelikte onarım ihtiyaçları ortaya çıkabilir. Bu durumda öncelikli olarak bu onarım faaliyetinin kimin sorumluluğunda olduğu belirlenmelidir. Zorunlu onarımın TBK'nın 317. maddesi kapsamına girmesi halinde, kiracı kiraya verene haber vermeden onarım işini gerçekleştirebilir. Ancak, onarım çalışması bu kapsamı aşarsa TBK'nın 318. maddesi gereğince kiracı derhal kiraya verene haber vermelidir. Aksi takdirde ortaya çıkan zararlardan sorumlu olacaktır.⁴⁰¹

2-Kiracının Özenli Davranma Yükümlülüğü

Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesine göre kiracı yenilik ve değişiklikleri gerçekleştirirken kiralananı özenli kullanma ve komşulara saygılı davranmak zorundadır.⁴⁰²

Kiraya veren, kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilmesi için rıza beyanında bulunduğu, çalışmaların kamu hukukunun emredici kurallarına ve teknik gereklere uygun, çalışmanın gerektirdiği uzmanlığa uygun ölçüde özenli yapılmasını bekler.⁴⁰³

³⁹⁸ Hıgi, Art. 260a., N.25.

³⁹⁹ Acar, a.g.e., s. 540.

⁴⁰⁰ Öztaş, a.g.e., s. 168.

⁴⁰¹ Öztaş, a.g.e., s. 168.

⁴⁰² Türkmen, a.g.m., s. 223.

⁴⁰³ İnceoğlu, a.g.e., s. 480.

Kiracının kiralananda yaptığı yenilik ve değişikliğin ayıplı olması ya da yenilik ve değişikliğe bağlı olarak kiralananda ayıplar ortaya çıkması veya kiralananın geriye kalan kısmında bu faaliyetler nedeniyle zararın meydana çıkması hallerinde, kiracının TBK'nın 316. maddesinin birinci fıkrasına aykırı hareket etmesi nedeni ile, kiraya veren kiracıdan tazminat talep edebileceği gibi aynı madde ile kendine tanınan diğer hakları kullanabilir.⁴⁰⁴

Henüz yenilik ve değişiklik faaliyetleri tamamlanmamışsa kiraya veren rızasını geri alabilir⁴⁰⁵, faaliyetlerin durdurulmasını ve zarara uğramasına engel olacak gerekli tedbirlerin alınmasını talep edebilir. Kiracı tarafından yenilik ve değişiklik yapılırken kiralananına ağır zarar verilmişse kiraya veren sözleşmeyi feshedebilir⁴⁰⁶. Kiracı tarafından yapılan yenilik ve değişikliğin ayıplı olması halinde kiraya veren ayıpların giderilmesini de talep edebilir.⁴⁰⁷

3-Kiralanda Meydana Gelen Değer Kaybının Dikkate Alınmaması

Türk Borçlar Kanunu'nun 321/f.son hükmüne göre kural olarak kiraya verenin yazılı rızasıyla yapılan yenilik ve değişikliğin kiralanda neden olduğu değer artışı istenmeyecektir. Bunun yanında kiraya verenin rızası haricinde yapılan yenilik ve değişiklik faaliyetlerinden dolayı değer artışı olmuşsa o da istenmeyecektir.⁴⁰⁸ Çünkü, kiraya verenin rızası olmadan yapılan yenilik ve değişiklik faaliyeti hukuka aykırı olacaktır. TBK'nın 320/f.son maddesinde hukuka uygun olan yenilik ve değişiklik faaliyetlerinden meydana gelen değer artışının talep edilemeyeceği düzenlenmişken, kiraya verenin rızası hilafına yani hukuka aykırı olarak yapılan yenilik ve değişiklik faaliyetlerinden meydana gelen değer artışının talep edilebilmesi söz konusu olamayacaktır.

Kiracının, kiraya verenin rızası hilafına yapılan yenilik ve değişiklik faaliyetleri kiralanda değer düşüklüğüne neden olmuşsa bunun tazmini gerekecektir. Kiraya verenin rızası dahilinde yapılan yenilik ve değişikliğin kiralanda değer kaybına neden

⁴⁰⁴ Türkmen, a.g.m., 233-234; Hıgı, Art. 260a, M.27.

⁴⁰⁵ Hıgı, Art, 260a, N.27; Türkmen, a.g.m., s. 234.

⁴⁰⁶ Türkmen, a.g.m., 234.

⁴⁰⁷ Hıgı, Art, 260a, N.39.

⁴⁰⁸ Öztaş, a.g.e., s. 170.

olması durumu kanunda düzenlenmemiştir.⁴⁰⁹ Bu gibi durumlarda meydana gelen değer düşüklüğünün kiracıdan tazminat talep edilip edilemeyeceği konusunda öğretide görüş birliği yoktur.

Bu konuda bir görüşe göre kiraya verenin yenilik ve değişikliğe rıza göstermesi tek başına kiracının sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Ancak somut olayda kiraya verenin yenilik ve değişiklik faaliyetleri ile kiralananın değerinin düşme riskini bildiği kabul edilebiliyorsa kiracı sorumluluktan kurtulabilir.⁴¹⁰

Diğer bir görüşe göre kiraya verenin rızasıyla yapılan yenilik ve değişiklik sonucu kiralanda değer düşüklüğü meydana gelirse kiracı zararı tazmin etmek zorunda değildir. Çünkü değer düşüklüğü kiraya verenin rızası sonucu ortaya çıkmıştır. Aksi yönde yapılacak anlaşmalar TBK'nın 321. maddesinin emredici karakterine aykırı olacağından geçersizdir.⁴¹¹ Bu görüşe göre yenilik ve değişiklik faaliyetleri konusunda yeterince aydınlatılan kiraya verenin değer azalması riskini öngörmesi gerekmektedir. Yine bu görüşe göre kiracının olası riskler konusunda aydınlatma yükümlülüğü söz konusu değildir.⁴¹²

Bu konuda bizim de katıldığımız başka bir görüşe göre ise kiracının değer düşüklüğünden sorumlu tutulabilmesi için kiraya vereni aydınlatma yükümlülüğünü yerine getirmesi gerekir. Kiracının kiraya verenin değer düşüklüğünü öngörebilmesi için gerekli olan bilgileri sakladığı durumlarda, kiracı değer düşüklüğünden sorumlu olacaktır. Ayrıca yenilik ve değişiklik sonucunda kiralananın değerinin düşmesi halinde kiracının değer düşüklüğünü tazmin edeceğine yönelik anlaşmalar da geçerli olabilecektir.⁴¹³

⁴⁰⁹ Öztaş, a.g.e., s. 170.

⁴¹⁰ Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 321.

⁴¹¹ Hıgı, Art, 260a, N.28; Türkmen, a.g.e., s.234.

⁴¹² İnceoğlu, a.g.e., s. 479.

⁴¹³ Öztaş, a.g.e., s. 170.

4-Kiralananın Eski Durumuyla Geri Verilmesinin Talep Edilememesi

Türk Borçlar Kanunu'nun 334/f.1 hükmüne göre, kiracı kiralananı teslim aldığı şekliyle geri vermekle yükümlüdür. Haliyle kiracının kiralanda yenilik ve değişiklik yapmasıyla, kiralanan teslim alındığı halinden farklılaşacaktır. Kiralanandaki bu farklılık eşyanın sözleşmeye uygun kullanılması sonucu oluşmuş sayılamaz. Buna göre kiracının kiralananı iade ederken yaptığı yenilik ve değişiklikleri kaldırması gerekmektedir. TBK'nın 321/f.2 hükmü ile kiralanda, kiracının yaptığı yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin kiraya verenin rızasına dayanması halinde, aksi durum taraflarca kararlaştırılmamışsa, kiralananın eski hali ile iadesi yükümlülüğünün ortadan kalkacağı düzenlenmektedir. Kiracının yenilik ve değişiklikler ile kiralananın özüne müdahale etmesine müsaade eden kiraya verenin, kiralananın ilk teslim edildiği haliyle iadesini talep edememesi gayet normaldir.⁴¹⁴ Ancak kiracının kiralananı eski durumuyla iade etme yükümlülüğü yoksa da kiralanda yaptığı yenilik ve değişikliği söküp alma hakkı vardır.⁴¹⁵

B-KİRAYA VERENİN RIZASI OLMAKSIZIN YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HALİNDE

1-Hukuka Aykırı Davranış Niteliğini Kazanması

Kira sözleşmesi ile kiracıya tanınan hak eşyayı sözleşmede öngörülen amaca uygun olarak kullanmak olduğundan, kiracı kural olarak eşyanın özüne müdahalede bulunamaz. Zira kiracının kiraya verenin rızası olmadan yenilik ve değişiklik yapması durumunda TBK'nın 316. maddesi ile kiralananı yüklenen özenli kullanma yükümlülüğü ihlal edilmiş olur.⁴¹⁶

Kiracı kiraya verenin rızası olmadan yenilik ve değişiklik yapmış ise bu davranışı ile aynı zamanda TBK'nın 334. maddesinde düzenlenen kiralananın teslim alındığı

⁴¹⁴ İnceoğlu, a.g.e., s. 479; Hıgı, Art, 260a, N.41; Türkmen, a.g.m., s. 235.

⁴¹⁵ Öztaş, a.g.e., s. 172.

⁴¹⁶ Eren, a.g.e, s.356.

haliyle iade etme yükümlülüğünü de ihlal etmiş olur⁴¹⁷. Bu durumda kiracının bu yöndeki davranışlarının borca aykırı olduğu ortadadır⁴¹⁸. Ayrıca kiraya veren aynı zamanda kiralananın maliki ise kiraya verenin rızası dışında yenilik ve değişiklik yapması kiracının kiraya verenin mülkiyet hakkına müdahale ettiği anlamına da gelir. Bu davranışı kiracının kiraya verenin zilyetliğine saldırı niteliği taşır⁴¹⁹. Kiraya veren kiracının kiralanda hukuka aykırı yenilik ve değişiklik faaliyetlerine katılma zorunluluğu yoktur.⁴²⁰

2-Kiraya Verenin Hakları

a-Genel Olarak

Kiraya verenin rızası olmadan kiracının kiralanda yenilik ve değişiklik yapması TBK'nın 316. ve 334. maddeleriyle bağlantılıdır. Kiraya verenin aynı zamanda malik olması durumunda kiraya veren dilerse sözleşmeye aykırılık hükümlerine dilerse mülkiyet hakkını koruyan hükümlere başvurabilir.⁴²¹

b-Teslimden Önce Kiracının Hukuka Aykırı Yenilik ve Değişiklik Yapacağıın Belli Olması Halinde Kiraya Verenin Hakları

Kiracının özen yükümlülüğünü ihlal edeceği kiralananın tesliminden önce belli ise, kiraya verenin ödemelik definden yararlanarak kiralananı teslim borcunu ifadan kaçınabileceği öğretide kabul edilmektedir.⁴²² Bu durumda kiraya veren kira ilişkisine son verebilecektir. Bu durumda kiracıya süre tanımak bir anlam ifade etmeyeceğinden kiraya verenin ihtarda bulunmasına gerek yoktur. Fakat bu halde kira sözleşmesinin nasıl sona ereceği konusunda bir fikir birliği yoktur. Ancak bu konudaki hakim görüş, kiraya verenin herhangi bir ihtarla gerek duymadan sözleşmeden dönebileceği yönündedir.⁴²³

⁴¹⁷ Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 320.

⁴¹⁸ Öztaş, a.g.e., s. 182.

⁴¹⁹ Öztaş, a.g.e., s. 182.

⁴²⁰ Hıgı, a.g.e., Art, 260a, N.29.

⁴²¹ Acar, a.g.e., s. 534.

⁴²² Hıgı, Art, 260a, N.44; Acar, a.g.e., s. 534.

⁴²³ Hıgı, Art, 260a, N.44.

c-Teslimden Sonra Yapılan Hukuka Aykırı Yenilik Ve Değişiklikler Nedeni İle Kiraya Veren Sahip Olduğu Haklar

(1) Yenilik ve değişiklik yapılmasının önleme, durdurma ve değişikliğin kaldırılması talebi

Kiralananın tesliminden sonra kiracı hukuka aykırı yenilik ve değişiklik faaliyetleri yapacaksa ancak bu faaliyetlere henüz başlamamışsa kiraya veren kiracıyı yenilik ve değişiklikleri yapmaktan men edebilir.⁴²⁴ Kiracı kiraya verenin rızasını almadan yenilik ve değişiklik yapmama yükümlülüğü altında olduğundan, kiraya veren genel borca aykırılık hükümlerine dayanarak bu hakkını talep edebilir.⁴²⁵

Kiracının yapıma başladığı ancak henüz sona ermemiş yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin durdurulmasını kiraya veren kiracıdan talep edebilir.⁴²⁶ Kiraya veren TBK'nın 113. maddesi gereğince hukuka aykırı olarak yapılan çalışmaların ortadan kaldırılmasını ya da masraflar kiracıya ait olmak üzere bu konuda kendine yetki verilmesini de talep edebilir.⁴²⁷

Kiracı kiraya verenin rızasını almadan kiralanda yenilik ve değişiklik yapmama yükümlülüğünü ihlal ederse, kiraya veren TBK'nın 113/f.3 hükmü uyarınca rızası dışında yapılan yenilik ve değişikliğin kaldırılmasını ya da masrafları kiracıya ait olmak üzere kendisinin bu işler için yetkili kılınmasını talep edebilecektir. Kiraya verenin bu talebi ileri sürebilmesi için kira sözleşmesinin sona ermesi gerekmektedir.⁴²⁸

(2) Kira sözleşmesinin feshi

Türk Borçlar Kanunu'nun 316. Maddesine göre kiracının eşyayı özenle kullanma borcuna aykırı davranması halinde, kiraya veren kira sözleşmesini feshedebilecektir. Kiracının kiraya verenin rızasını almadan kiralanda yenilik ve değişiklik yapması

⁴²⁴ Hıgı, Art, 260a, N.30.

⁴²⁵ Öztaş, a.g.e., s. 185.

⁴²⁶ Türkmen, a.g.m., s. 235.

⁴²⁷ İnceoğlu, a.g.e., s. 394.

⁴²⁸ Öztaş, a.g.e., s. 187.

halinde, kiracı eşyayı özenle kullanma borcuna aykırı hareket etmiş olur. TBK'nın 316. Maddesi ile kiraya verene tanınan kira sözleşmesini feshetme hakkı olağan üstü feshin bir türüdür.⁴²⁹

Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesi ile kiraya verenin sözleşmeyi feshetme hakkı belirli şartlara tabidir. Ancak bu şartların bir kısmı kanun metninde belirtilmekteyken bir kısım şartlar ise fesih hakkının içeriğinden çıkarılmaktadır. Fesih hakkının doğup doğmadığı konusunda çıkacak uyuşmazlıklarda ispat külfeti kiraya verene aittir.⁴³⁰

(aa) Şartları

(aaa) Hukuka aykırı yenilik ve değişiklik yapılması

Kiracının kiraya verenin rızası olmadan yenilik ve değişiklik yapamaması, kiracının eşyayı özenle kullanma yükümlülüğünün görünümünden biri olduğundan, kiraya verenin TBK'nın 316. maddesine dayanarak kira sözleşmesini feshedebilmesi için, kiracının kiraya verenin rızası dışında yenilik ve değişiklik yapması gerekir.⁴³¹

Kiracının her türlü özen yükümlülüğü ihlali sözleşmenin feshi sonucunu doğurmayacaktır. Ancak TBK'nın 316. maddesinin ikinci fıkrasında, çekilmezlik fesih için aranan şartlar arasında sayılmamıştır. Hatta aynı fıkra, konut ve çatılı iş yeri kiralarında, borca aykırı davranışın gerçekleşmesi halinde, kiraya verenin ihtarda bulunmadan bile sözleşmeyi feshedebileceği belirtilmiştir. Feshin ağır bir yaptırım olduğu göz önüne alındığında, kanunda ifade edildiği şekli ile fesih hakkının kullanılmasına izin verilmesi bazı sakıncaları doğurur. Kanundaki bu düzenleme şekli fesih hakkının niteliği ile bağdaşmamaktadır. Sözleşmenin feshi yenilik doğuran bir hak olduğundan, sözleşme ilişkisini ileriye etkili olarak ortadan kaldırır. Bu hakkın kullanılması aynı zamanda ahde vefa ilkesinin terk edilmesi anlamına gelir. Bu nedenle sözleşmenin fesinin her türlü yükümlülük ihlalinde uygulanması yerinde olmaz.⁴³² Kanun

⁴²⁹ Hıgı, Art.275F, N48; Acar, a.g.e., s. 399.

⁴³⁰ Weber, Art.275f, N.8.

⁴³¹ Öztaş, a.g.e., s. 189.

⁴³² Gümüş, *Kira*, s. 296; Acar, a.g.e., 401.

hükümünün amacı da göz önüne alındığında, kiraya verenin sözleşmeyi feshedebilmesi için, kiracının özen yükümlülüğü ihlalinin belirli bir seviyeye ulaşmasının gerektiği kabul edilebilir. Ancak özen yükümlülüğü ihlalinin hangi durumlarda sözleşmenin feshine neden olacağı konusunda doktrinde görüş birliği yoktur.⁴³³

Bu konuda bir görüşe göre, kiraya verenin sözleşmeyi feshedebilmesi için özen yükümlülüğü ihlalinin kira ilişkisini çekilmez hale getirmesi gerekmektedir. Buna göre bu maddeye dayanarak sözleşmenin feshedilebilmesi için, yükümlülük ihlalinin ağır olması gereklidir. Yine aynı maddeyle öngörülen süre verilmeksizin sözleşmenin feshedilebilmesi için ise çok ağır yükümlülük ihlali gerekmektedir.⁴³⁴

Diğer bir görüşe göre, kiracının davranışının sözleşmenin feshine neden olabilmesi için objektif olarak belirli bir ağırlığa sahip olması gerekir. Sözleşme ihlalinin esaslı olup olmadığına somut olayın özelliklerine bakılarak karar verilebilecektir.⁴³⁵

Bir başka görüşe göre, kiracının ihlalleri “basit”, “orta”, “ağır” şeklinde derecelendirmeli ve kira sözleşmesinin feshine neden olan özen yükümlülüğü ihlali basit olmamalıdır. Kiraya veren sözleşmenin fesih hakkını orta ve ağır kabul edilebilecek özen yükümlülüğü ihlalleri söz konusu olduğunda kullanabilecektir. Kiraya verenin süre tanımadan sözleşmeyi feshedebilmesi için ise özen yükümlülüğü ihlalinin ağır ihlal olması gerekir.⁴³⁶

Kanaatimizce hakim somut olayın özelliklerine göre kiracının özen yükümlülüğüne aykırı davranıp davranmadığını değerlendirmeli, kira ilişkisi kiraya veren tarafından çekilmez hale gelmişse kiraya verenin sözleşmeyi feshedebileceğine karar vermelidir.

⁴³³ Öztaş a.g.e., s. 190.

⁴³⁴ Gümüş, *Kira*, s. 296.

⁴³⁵ İnceoğlu, a.g.e., s. 399 vd.

⁴³⁶ Acar, a.g.e., s. 402.

(bbb) Konut ve çatılı işyeri kiralarında ihtar çekilmesi

Türk Borçlar Kanunu'nun 316/2 fıkrasına göre, kiracı özenli kullanma yükümlülüğünü ihlal ederse, kiraya veren konut ve çatılı iş yeri kirasında en az 30 gün süre vererek aykırılığın giderilmesini, aksi taktirde sözleşmenin feshedileceğini yazılı olarak ihtar etmelidir. Yine aynı maddeye göre, diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren kiracıya önceden ihtar bulunmadan kira sözleşmesini feshedebilecektir.⁴³⁷

Kiraya verenin ihtar beyanında, özen yükümlülüğü ihlaline son verilmemesi halinde, sözleşmenin feshedileceğinin belirtilmesi zorunluysa da ihtarın sonuçlarını doğurması, ihtar beyanının bu amaçla yapılmasına bağlı olmamalıdır. Söz konusu ihtarın tek taraflı, varması gerekli bir irade beyanı olması nedeni ile, kiracıya ihtar bulunmaması veya ihtarın geçersiz olması halinde, kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesi mümkün değildir. Ancak şartları varsa diğer haklarını kullanabilir.⁴³⁸

Kanunda düzenlenen ihtar bulunma zorunluluğu emredici nitelikte olduğundan sözleşme ile bu zorunluluk ortadan kaldırılamaz.⁴³⁹

Türk Borçlar Kanunu'nun 316/f.2 hükmüne göre kiraya veren tarafından yapılacak ihtarın yazılı olması gerekmektedir. Kanunda öngörülen bu şekil şartının geçerlilik şartı olduğu kabul edilmelidir.⁴⁴⁰

Kiraya veren tarafından kiracıya yapılacak yazılı ihtarın içeriğinde giderilmesi gereken somut ihlalin ne olduğu kiracı tarafından anlaşılacak açıklıkla belirtilmelidir.⁴⁴¹ Aynı ihtar hukuka aykırı olarak yapılan yenilik ve değişikliğin kaldırılması için en az 30 günlük süre tanınmalıdır. Yine aynı ihtar borca aykırılığın verilen süre içinde giderilmemesi halinde, sözleşmenin feshedileceğine ilişkin bir beyanı bulunması zorunludur.⁴⁴² Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesinin üçüncü fıkrasında konut ve

⁴³⁷ Öztaş, a.g.e., s. 197.

⁴³⁸ Öztaş, a.g.e., s. 199.

⁴³⁹ Öztaş, a.g.e., s. 200.

⁴⁴⁰ Eren, a.g.e., s. 358.

⁴⁴¹ İnceoğlu, a.g.e., s. 570.

⁴⁴² İnceoğlu, a.g.e., s. 402.

çatılı iş yeri kiralarında süre tanınmasına gerek olmadan sözleşmenin feshedebileceği durumlar düzenlenmiştir. Buna göre, süre vermenin yararsız olması, kiralananana kasten ağır bir zarar verilmesi, kira ilişkisine devam edilmesinin kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular açısından çekilmez hale gelmesi hallerinde, kiracıya ihtarında bulunmasına gerek olmayacaktır. Bu haller kısaca şunlardır:

Bunlardan biri kiralananana kasten ağır bir zarar verilmesidir. Kiraya verenin derhal fesih hakkını kullanabilmesi için kiracının kiralananana en azından olası kast düzeyinde kasten zarar vermesi⁴⁴³ ve verilen zararın ağır bir zarar⁴⁴⁴ olması gerekir. Ancak kiralananana verilen zararın ne zaman ağır olacağına somut olayın özelliklerine, kiralananın türüne, kullanım amacına, verilen zararın kiralananın üzerindeki etkisine bakılarak karar verilebilir.⁴⁴⁵

Kiracının kiralananın bütünleyici parçasına veya eklentisine kasten ağır zarar vermesi halinde de kira sözleşmesi feshedilebilir.⁴⁴⁶

Bir diğeri durum ise süre vermenin yararsız olmasıdır. Kanun ile kiraya verene derhal fesih hakkı tanınan bir diğeri durum, kiracıya süre verilmesinin yararsız olması halidir. Kiraya verenin kiracıya ihtar çekmesindeki amaç, kiracıya son bir şans tanımak olduğundan, böyle bir süre verilmesinin bir anlamı olmayacaksa, kiraya veren ihtara gerek kalmadan yükümlülük ihlali ile sözleşmeyi derhal feshedebilecektir.⁴⁴⁷ Hangi hallerde kiracıya süre vermenin yararsız olacağına somut olayın özelliklerine göre hakim karar verecektir.⁴⁴⁸

Son olarak kira ilişkisine devam edilmesinin kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular açısından çekilmez hale gelmesi halidir. Kanunun bu durumda kiraya verene derhal fesih imkanı tanımıştır.⁴⁴⁹ Somut olayın özelliklerine bakarak

⁴⁴³ Acar, a.g.e., s. 410.

⁴⁴⁴ Öztaş, a.g.e., s. 207.

⁴⁴⁵ Öztaş, a.g.e., s. 207.

⁴⁴⁶ Acar, a.g.e., s. 409.

⁴⁴⁷ Öztaş, a.g.e., s. 221.

⁴⁴⁸ Açar, a.g.e., s. 408.

⁴⁴⁹ Öztaş, a.g.e., s. 213.

kiracının hukuka aykırı davranışlarıyla kira ilişkisinin devamının çekilmez hale ne zaman geldiğine hakim karar verecektir.⁴⁵⁰

(ccc) Aykırılığın devam etmesi

Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesine göre kiraya verenin kira sözleşmesini feshedebilmesi için gerekli bir diğer şart, kiracının ihtara rağmen borca aykırı davranışlarına devam etmesidir. Kiracının kira sözleşmesinin feshini önleyebilmesi için ihtarda belirtilen davranışına son verip, kiralananı eski hale getirmesi gereklidir.⁴⁵¹

Kiracının kendisine gönderilen ihtara uyararak yaptığı yenilik ve değişiklikleri kaldırdıktan sonra, tamamen farklı başka bir yenilik ve değişiklik yapması halinde kiraya verenin yeni bir ihtar göndermesi gerekir.⁴⁵²

(ddd) Fesih beyanı

Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarına göre fesih beyanının yazılı bildirimle yapılması gerekmektedir. Kanunda öngörülen bu şekil şartı geçerlilik şartıdır. Ancak kanunda ayrıca bir özellik aranmadığından, geçerlilik şeklinin adi yazılı şekil şartı olduğu kabul edilebilir. Bu açıdan konut ve çatılı iş yeri kiraları ile diğer kiralar arasında herhangi bir fark yoktur. Kiraya verenin ihtarda belirtilen sürenin sonunda tahliye davası açması veya icra mercine tahliye için başvurması yazılı fesih beyanı yerine geçer.⁴⁵³

Kiraya verenin sözleşmeyi feshedebilmesi için ihtarda belirtilen sürenin bitmesini beklemesi gerekir. Ancak sözleşmenin feshi şartlarının oluşması ile birlikte kiraya verenin fesih hakkını derhal kullanmak zorunda olup olmadığı konusunda görüş birliği yok ise de kiraya verenin yasal şartlar oluştuğunda sözleşmeyi derhal feshetmesi zorunlu olmamalıdır. Ne var ki, yasal şartlar oluştuğu halde kiraya verenin fesih hakkını uzunca

⁴⁵⁰ Acar, a.g.e., s. 408.

⁴⁵¹ Acar, a.g.e., s.406.

⁴⁵² Hıgı, Art 257 f, N8.

⁴⁵³ İnceoğlu, a.g.e., s. 408.

bir süre kullanmaması haktan feragat ettiği şeklinde yorumlanabilir. Kiraya veren başka davranışlarıyla artık fesih hakkını kullanmayacağı yönünde kiracıda bir güven oluşturmuşsa da fesih hakkı etkisizleşir.⁴⁵⁴

Kiraya veren hukuka aykırı yenilik ve değişiklik faaliyetleri devam ederken kira sözleşmesini feshedip kiralananı eski haliyle iade etmesini kiracıdan talep edebilir.⁴⁵⁵

Kira sözleşmesini sadece kiraya veren feshedebilir, kiraya veren kiralananın maliki değilse malikin sözleşmeyi feshetme hakkı yoktur.⁴⁵⁶ İhtar çekildikten sonra ancak fesih beyanından önce kiralananın el değiştirmesi durumunda, sözleşmeyi devralan yeni malik fesih hakkını kullanabilir.⁴⁵⁷

Kiraya verenin kanun ile kendisine tanınan sözleşmeyi feshetme hakkından önceden veya bu hakkın doğumundan sonra feragat etmesi mümkündür.⁴⁵⁸

(bb) Feshin sonuçları

Fesih beyanı ile birlikte kira ilişkisi ileriye etkili olarak son bulur. Fesih beyanının tek taraflı, muhataba varması gerekli bir irade beyanı olması nedeniyle, fesih beyanının kiracıya ulaşmaması halinde hukuki sonuç doğmayacaktır.⁴⁵⁹ Sözleşmenin feshedilmesi ile kiracının kiralananı iade borcu doğar.⁴⁶⁰

(3) Kiralananın eski durumuyla geri verilmesi talebi

Kiracı kiraya verenin rızası olmadan yeni bir değişiklik yaptığında, kiralananı özenle kullanma yükümlülüğünü ihlal etmiş olur. Bu durumda kiracı kiralananı TBK'nın 334. maddesinin ikinci fıkrasına göre eski durumu ile iade etmek zorundadır. Bu sonuca

⁴⁵⁴ Öztaş, a.g.e., s. 217.

⁴⁵⁵ Türkmen, a.g.m., s. 235.

⁴⁵⁶ İnceoğlu, a.g.e., s. 397.

⁴⁵⁷ Öztaş, a.g.e., s. 219.

⁴⁵⁸ İnceoğlu, a.g.e., s. 409.

⁴⁵⁹ İnceoğlu, a.g.e., s. 414.

⁴⁶⁰ Öztaş, a.g.e., s. 221.

TBK'nın 321. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan, yenilik ve değişikliğe rıza gösteren kiraya verenin kiralananın eski haliyle iade edilmesini isteyemeyeceği şeklindeki düzenlemenin, tersi anlamından da varılabilir.⁴⁶¹

Kiracının yaptığı yenilik ve değişiklikleri kaldırma veya kiralananı iade ederken eşyayı eski durumuna getirme yükümlülüğünün doğması için, kiracı tarafından yapılan yenilik ve değişikliğin hukuka aykırı olması gerekir. Kiracının kiraya verenin rızası olmadan yaptığı yenilik ve değişiklikler gibi, kiraya verenin rızasının sınırlarını aşarak yaptığı yenilik ve değişiklikler de hukuka aykırı yenilik ve değişiklik olarak kabul edilir. Bu tür yenilik ve değişiklikler kiralananın eski durumu ile iadesi yükümlülüğünün kapsamındadır. Kiraya verenin, kiracının yaptığı hukuka aykırı yenilik ve değişiklikler nedeniyle kiralananın eski hale iadesini isteyebilmesi için, kiralananın zarar görmesi şart değildir. Çünkü kiracı hukuka aykırı yenilik ve değişiklik faaliyetleriyle borca aykırı davranmış olur.⁴⁶²

Kiracının kiralananı iade yükümlülüğünü belirlerken iki husus göz önüne alınmalıdır. Bunlardan birincisi kiralananın kiracıya teslim edildiği durumdur. Ancak bu husus ele alınırken eşyanın sözleşmeye uygun kullanımı neticesinde meydana gelen eskimeler hesap dışı tutulmalıdır.⁴⁶³

Kiracının kiraya verenin rızasının dışında veya bu rızanın sınırlarını aşarak yaptığı yenilik ve değişiklikler kiralananın eski hali ile iadesi kapsamına girer. Bu durumda kiracı kiralanda yenilik ve değişiklikler olmasaydı, kiralanan hangi durumda iade olacaktaysa o şekilde kiraya verene teslim etmelidir. Yani kiracı kiralananı yenilik ve değişikliklerin yapılmasından önceki haliyle teslim etmelidir.⁴⁶⁴

Kiracının kiralananı iade yükümlülüğünü belirlerken göz önüne alınması gereken ikinci husus TMK'nın 2. maddesi hükmüdür. Başka bir deyişle, kiralananın eski durumuyla iade talebi hakkın kötüye kullanılması sınırlarına tabidir. Eğer kiraya verenin

⁴⁶¹Türkmen, a.g.m., s. 235.

⁴⁶² Hığı Art. 260 a, N.30.

⁴⁶³ Hığı, Art.260a, N.35.

⁴⁶⁴ Acar, a.g.e., s. 566.

bu talebi ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması niteliğinde ise kiracının kiralananı eski durumuna getirme zorunluluğu ortadan kalkar. Örneğin kiraya verene zarar vermeyen basit değişikliklerin eski hale getirmesi istenemez.⁴⁶⁵

Kiracı kiralananı eski durumuyla iade etme borcunu kira sözleşmesi sona erdiğinde yerine getirmelidir.⁴⁶⁶

(4) Tazminat talebi

Kiracının kiralanda hukuka aykırı yenilik ve değişiklik yapması halinde, kiraya veren diğer haklarının yanında ve onlardan bağımsız olarak, uğradığı zararın tazminini borca aykırılık hükümlerine göre talep edebilir.⁴⁶⁷ Ancak tazminat talebinin kanunun hangi maddesine dayanarak yapılacağı hususu sözleşmenin feshedilip feshedilmediğine göre belirlenecektir. Kiraya veren sözleşmeyi feshetmemişse TBK'nın 112. vd. maddelerine göre, sözleşmeyi feshetmişse TBK'nın 334. maddesine göre tazminat talep edecektir. Ayrıca sözleşmenin süresinden önce sona ermesinden kaynaklanan zararların tazmini için TBK'nın 126. maddesi uygulanır. Kiracının hukuka aykırı olarak yaptığı yenilik ve değişikliklerden dolayı tazminat talep etme hakkı sözleşmenin tarafı olan kiraya verenindir.⁴⁶⁸

Kiraya verenin kiracının yaptığı yenilik ve değişikliklerden dolayı tazminat talep edebilmesi için yapılan faaliyetlerin yenilik ve değişiklik faaliyetleri olması ve bu faaliyetlerin hukuka aykırı olması gerekir.⁴⁶⁹ Kiraya verenin, kiracının yaptığı hukuka aykırı yenilik ve değişikliklerden dolayı zararlarının tazminini talep edebilmesi için kiracının kusurlu olması gerekir.⁴⁷⁰ Kiracının çalışanlarının, aile üyelerinin ve alt kiracıların ifa yardımcısı sayılacağı ve bu kişilerin hukuka aykırı yaptıkları yenilik ve değişikliklerden dolayı kiracının kusursuz sorumlu olacağı kabul edilir.⁴⁷¹

⁴⁶⁵ Inceoğlu, a.g.e., s. 480; Türkmen, a.g.m., s. 237.

⁴⁶⁶ Türkmen, a.g.m., s.239.

⁴⁶⁷ Türkmen, a.g.m., s. 235.

⁴⁶⁸ Öztaş, a.g.e., s.228.

⁴⁶⁹ Öztaş, a.g.e., s. 230.

⁴⁷⁰ Inceoğlu, a.g.e., s. 396.

⁴⁷¹ Öztaş, a.g.e., s. 230.

Kiraya verenin kiracıdan tazminat talep edebilmesi için gerekli bir diğer husus da tazminini talep ettiği zarar ile hukuka aykırı olarak yapılan yenilik ve değişiklik arasında uygun illiyet bağının bulunmasıdır.⁴⁷²

Kiraya verenin kiracıdan tazminat talep edebilmesi için yenilik ve değişiklik faaliyetleri ile zarara uğraması şarttır. Bu kapsamdaki ilk zarar kiracının yaptığı yenilik ve değişikliğin kiraya veren tarafından giderilmesi masraflarıdır.⁴⁷³Fakat kiraya veren kiralananın eski hali ile iadesini talep ediyorsa, kiracının bu talebi yerine getirmesi tazminat talebinin kapsamını daraltacak, kiraya veren ayrıca bunun için tazminat talep edemeyecektir.⁴⁷⁴ Kiracı tarafından hukuka aykırı yapılan yenilik ve değişiklikler nedeniyle eşyada değer azalması meydana gelmişse, kiraya veren bunun da tazminini talep edebilir.⁴⁷⁵ Ayrıca kiracının bu faaliyetleri nedeniyle eşyada hasar oluşmuşsa, eşyanın onarımı için gerekli masrafları da kiracı karşılamalıdır. Ancak bu tür hesaplamalar yapılırken kira konusu eşyanın yeni olmadığı ve kiracının, olağan kullanım sonucunda ortaya çıkan eskimelerden sorumlu tutulmayacağı göz önüne alınmalıdır.⁴⁷⁶

Kiraya verenin sözleşmeye aykırılığa dayanan tazminat taleplerinin zamanaşımı on yıldır.⁴⁷⁷

C- KİRACININ DEĞER ARTIŞI TALEBİ

Kiracının kiraya verenin rızasıyla kiralanda yaptığı yenilik ve değişikliklerin, değer artışına neden olması halinde bu değer artışının hukuki kaderinin ne olacağının belirlenmesi gerekir. TBK'nın 321. maddesinin üçüncü fıkrasında kiracının kiraya verenin rızası ile yaptığı yenilik ve değişikliklerin neden olduğu değer artışını kural olarak isteyemeyeceği, ancak, tarafların yazılı bir anlaşma ile bunun aksini

⁴⁷² Öztaş, a.g.e., s. 230.

⁴⁷³ İnceoğlu, a.g.e., s. 483.

⁴⁷⁴ Acar, a.g.e., s. 405.

⁴⁷⁵ Türkmen, a.g.m., s. 236.

⁴⁷⁶ İnceoğlu, a.g.e., s. 395.

⁴⁷⁷ İnceoğlu, a.g.e., s. 395.

kararlaştırabilecekleri dzenlenmiştir.⁴⁷⁸ Kiracının TBK'nın 321. maddesinin üçüncü fıkrasına dayanarak değer artışı talebinde bulunamaması halinde başka hukuki gerekçelere dayanarak kiraya verenden talepte bulunması mümkün değildir. TBK'nın 321. maddesine dayanarak yaptığı yenilik ve değişikliklerin neden olduğu değer artışını kiraya verenden talep edemeyen kiracı sebepsiz zenginleşme, haksız inşaat veya vekaletsiz iş görme hükümlerine dayanarak da tazminat talep edemez.⁴⁷⁹

1-Değer Artışı Talep Edilebilmesinin Şartları

a-Kiraya verenin rızası ile yenilik ve değişiklik yapılması

Kiracının kiralananda yaptığı yenilik ve değişikliklerden kaynaklanan değer artışını kiraya verenden talep edebilmesi için, yapılan çalışmaya kiraya verenin rıza göstermiş olması gerekir. Her ne kadar kanun metninde bu yönde bir düzenleme yok ise de hukuka uygun yapılan yenilik ve değişikliklerden kaynaklanan değer artışının talep edilemeyeceğine yönelik düzenlemenin, evleviyetle, hukuka aykırı olan yenilik ve değişikliklere uygulanacağı ortadadır.⁴⁸⁰ Buna göre kiracının kiraya verenin rızası olmaksızın veya rızanın sınırlarını aşarak yaptığı yenilik ve değişikliklerden dolayı kiralananda değer artışı meydana gelirse, kiracının bunu talep etmesi mümkün değildir.⁴⁸¹

Kiracının kiralanandaki faaliyetlerinin kısmen yenilik ve değişiklik faaliyetleri kısmen de başka bir faaliyet olması mümkündür. Örneğin kiracının taşınmazın bozulan laminant parkelerini kiraya veren hesabına onarmakla yetinmeyip, yerine masif parke döşemesi halinde kiracı laminant parkelerdeki ayıpların giderilmesi masrafını kiraya verenden talep edebilecek, ancak kiralanandaki masif parkelerin neden olduğu değer artışını talep edemeyecektir.⁴⁸²

⁴⁷⁸ Öztaş, a.g.e., s. 235.

⁴⁷⁹ Öztaş, a.g.e., SS. 237- 238.

⁴⁸⁰ Türkmen, a.g.m., s. 242 vd.

⁴⁸¹ Öztaş, a.g.e., s. 239.

⁴⁸² Öztaş, a.g.e., s. 240.

b-Anlaşma olması

Türk Borçlar Kanunu'nun 321. maddesinin üçüncü fıkrasına göre, kural olarak, kiraya verenin rızasıyla yapılan yenilik ve değişikliklerin neden olduğu değer artışının ödenmesi talep edilemeyecektir. Ancak maddede bunun aksine yazılı bir anlaşma yapılabileceği düzenlenmiştir. Buna göre kiralananda yaptığı yenilik ve değişikliklerin neden olduğu değer artışını kiracının kiraya verenden talep edebilmesi için aralarında anlaşmaları gerekecektir.⁴⁸³

Değer artışına ilişkin anlaşmanın ne zaman yapıldığı önemli olmadığından, bu anlaşma kira sözleşmesinde yer alabilir. Bunun yanında yenilik ve değişiklikler yapılmadan önce veya sonra ya da kiralananın iadesi sırasında taraflar bu konuda anlaşabilir.⁴⁸⁴ Ancak bu anlaşmanın kira sözleşmesinin tarafları arasında yapılmış olması gerekir. Kiraya veren malik ile aynı kişi değilse, malikin kiracıya değer artışını ödeyeceği yönündeki taahhüdü kiraya vereni bağlamaz.⁴⁸⁵ Alt kira ilişkisinin söz konusu olduğu durumlarda ise her bir kira ilişkisi kendi çerçevesinde değerlendirilmelidir⁴⁸⁶

Kanun metninden açıkça anlaşıldığı üzere, kiracının değer artışı talebini düzenleyen anlaşmanın yazılı olması gerekir. Kanun sadece yazılı olma şartını aradığından, adi yazılı şekilde düzenlenmiş bir anlaşma da kanundaki şekil şartını karşılayacaktır.⁴⁸⁷ Ancak kanun hükmündeki şekil şartının geçerlilik şekli mi yoksa ispat şekli mi olduğu konusunda tam bir görüş birliği yok ise de öğretide hakim olan görüş, şeklin geçerlilik şekli olduğu yönündedir.⁴⁸⁸

Türk Borçlar Kanunu'nun 321. maddesinin üçüncü fıkrası yedek hukuk kuralı olup taraflar bu konuda farklı düzenlemeler yapabileceğinden, tarafların değer artışı konusundaki anlaşmalarıyla kanun tarafından belirlenen yasal düzenin yerini taraf iradeleri alır. Bu nedenle kiracının değer artışı talebine tarafların anlaşma ile belirledikleri

⁴⁸³ Öztaş, a.g.e., s. 240.

⁴⁸⁴ İnceoğlu, a.g.e., s. 485.

⁴⁸⁵ Acar, a.g.e., s.540.

⁴⁸⁶ Acar, a.g.e., s. 548.

⁴⁸⁷ Türkmen, a.g.m., s. 244.

⁴⁸⁸ Türkmen, a.g.m., s. 244; Gümüş, *Kira*, s. 249.

kurallar uygulanır.⁴⁸⁹ Kiracının kiralananadaki değer artışı talebine yönelik anlaşmada hukuka ve ahlaka aykırı olmamak koşuluyla, taraflar diledikleri düzenlemeler yapabilirler.⁴⁹⁰

Kiraya verenin yenilik ve değişikliğe rıza göstermesi değer artışını ödeyeceği anlamına gelmese de, kiraya verenin yenilik ve değişikliğin neden olduğu değer artışını ödeyeceğine yönelik taahhüdü aynı zamanda bu yenilik ve değişikliğe rıza gösterdiği anlamına gelir.⁴⁹¹

c-Kiralanda değer artışının olması

Türk Borçlar Kanunu'nun 321. maddesinin üçüncü fıkrası anlamında değer artışı kiracının yaptığı yenilik ve değişiklikler nedeniyle eşyanın değerindeki çoğalmadır. Kiracının yenilik ve değişiklikler için yaptığı giderler ile bu yenilik ve değişiklik faaliyetleri neticesinde kiralanda meydana gelen değer artışı birebir örtüşemeyebilir.⁴⁹² Yani, yenilik ve değişiklikler için yapılan gider; kiracı açısından kiralanda yapılan eklemelerin maliyetini ifade derken, yenilik ve değişiklikler sonucu kiralanda meydana gelen değer artışı; bu eklemeler nedeniyle kiraya verenin mal varlığında meydana gelen artışı ifade eder. Bundandır ki, değer artışının yapılan giderden fazla veya az olması mümkündür.⁴⁹³

Değer artışı talebi konusunda taraflar arasında anlaşma olması gerektiğinden, değer artışı talebinin belirlenmesi, bir sözleşme yorumu ve sözleşmenin tamamlanması problemi olarak ortaya çıkar. Değer artışının belirlenmesinde esas alınacak kriterler taraflar arasındaki sözleşmeden çıkarılmak zorundadır. Tarafların detaylı bir düzenleme yapmamaları halinde ise; taraflar arasındaki uyuşmazlık güven ilkesi uyarınca taraf iradelerinin yorumu veya hâkimin sözleşmedeki boşlukları doldurması yoluyla

⁴⁸⁹ İnceoğlu, a.g.e., s.485.

⁴⁹⁰ Öztaş, a.g.e., s. 242.

⁴⁹¹ Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 586.

⁴⁹² Türkmen, a.g.m., 243-244.

⁴⁹³ Öztaş, a.g.e., s. 247.

çözülebilir.⁴⁹⁴ Değer artışı belirlenirken, taraflar arasındaki anlaşmada aksi belirtilmediği sürece objektif hususlar dikkate alınmalıdır.⁴⁹⁵

Türk Borçlar Kanunu'nun 321. maddesinin üçüncü fıkrasında kiracı tarafından talep edilecek değer artışının önemli olup olmamasına yönelik bir sınırlama bulunmamaktadır. Her ne kadar kanun metninde bu yönde bir sınırlama yok ise de doktrinde değer artışının önemli olmasının gerekip gerekmediği konusunda farklı görüşler öne sürülmüştür.⁴⁹⁶ Kanaatimizce kanun metninde önemli önemsiz ayrımı yapılmadığından her tür değer artışı talep edilebilir. Ancak yapılan yazılı anlaşmada talep edilebilecek değer artışının sınırları belirlenebilir, çünkü kanun koyucu taraflara yazılı anlaşmayla değer artışını belirleme hakkı vermiştir.

Değer artışı talebi konusunda taraflar arasında yapılan anlaşmada farklı bir kural öngörülmedikçe, değer artışı talebi kira sözleşmesinin sonunda doğacak ve muaccel olacaktır.⁴⁹⁷ Kiracının kiralananı kira sözleşmesinin sona ermesinden önce kiraya verene iade etmesi halinde, iade tarihi değil sözleşmenin sona erdiği tarih esas alınmalıdır.⁴⁹⁸ Kira sözleşmesinin sona ermesine rağmen, kiracının kiralananı iade etmediği durumlarda sözleşmenin sona erme tarihi değil kiralananın iade edildiği tarih dikkate alınmalıdır. Çünkü kiracı, kiralananın iade edildiği tarihe kadar yenilik ve değişiklikten yararlanmaya devam edecektir.⁴⁹⁹

Değer artışı talebi taraflar arasındaki anlaşmadan kaynaklandığından TBK'nın 146. maddesi uyarınca bu talep on yıllık zamanaşımı süresine tabidir.⁵⁰⁰

⁴⁹⁴ Öztaş, a.g.e., s. 248.

⁴⁹⁵ Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 587.

⁴⁹⁶ Öztaş, a.g.e., s. 251; Gümüş, *Kira*, s.248; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 553; Acar, a.g.e., s. 547; İnceoğlu, a.g.e., s. 486; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 586; Türkmen, a.g.m., s. 244; Öztaş, a.g.e., s. 251.

⁴⁹⁷ Gümüş, *Ders Kitabı*, s. 243.

⁴⁹⁸ Acar, a.g.e., s. 546.

⁴⁹⁹ Acar, a.g.e., s. 546.

⁵⁰⁰ Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 588.

2-Sözleşmenin Süresinden Önce Sona Ermesi Sorunu

Taraflar arasında anlaşma yapılmadığı sürece kiracı yaptığı yenilik ve değişikliğin neden olduğu değer artışını talep edemeyecek, yenilik ve değişikliğin giderlerini de kiracı kendisi karşılayacaktır. Kiracı yenilik ve değişiklik faaliyetlerini, kira sözleşmesi boyunca bu yenilik ve değişikliklerden yararlanacağı inancıyla yapar. Kira sözleşmesinin süresinden önce sona erdiği hallerde kiracının bu yöndeki inancı kısmen de olsa boşa çıkmış olacaktır. TBK'nın 321. maddesinde kiracının bu durumda değer artışı talep edip edemeyeceği düzenlenmemiştir.⁵⁰¹

Kiraya veren kiralanda yenilik ve değişiklik yapılmasına rıza gösterirken kiracıya bu faaliyetlerden dolayı bir bedel ödemeyeceğini düşünmektedir. Kiracı ise kiralananı sözleşme sonuna kadar kullanırken bu faaliyetlerden yararlanacağını düşünmekte, ancak bu faaliyetlerden dolayı herhangi bir bedel talep edemeyeceğini kabul etmektedir. Bu nedenle kira sözleşmesinin süresinden önce sona ermesi durumunda kiracı yaptığı giderleri sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak isteyebilmelidir.⁵⁰² Ancak, kiracı yaptığı giderlerin tamamını kiraya verenden talep edemeyecektir. Kira sözleşmesinin sona ermesine kadar geçen süredeki yıpranma nedeniyle yenilik ve değişiklikteki değer düşüklükleri kiracının yaptığı giderlerden düşülmelidir. Ayrıca bu gibi durumlarda, sözleşmenin sona ermesinden hangi tarafın sorumlu olduğu da dikkate alınmalı, kiracıdan kaynaklanan nedenlerle kira sözleşmesi süresinden önce sona ermişse, kiracı yaptığı giderlerin ödenmesini talep edememelidir.⁵⁰³

D- SÖKÜP ALMA HAKKI

1-Genel Olarak

Kiracının kiralanda yaptığı yenilik ve değişiklikleri sökü� alma hakkı, hukuka uygun yenilik ve değişiklik yapılması halinde de hukuka aykırı yenilik ve değişiklik

⁵⁰¹ Öztaş, a.g.e., s. 244.

⁵⁰² Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 320.

⁵⁰³ Öztaş, a.g.e., s.245.

yapılması halinde de doğabilir.⁵⁰⁴ Ancak bu iki durumu ayrı ayrı incelemek gerekmektedir.

2-Hukuka Uygun Yenilik ve Değişiklik Yapılması Halinde

Kiracının yenilik ve değişiklikleri hukuka uygun olarak yapması halinde kiralananı eski durumuyla iade etme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Ancak bu durumda yaptığı yenilik ve değişiklikleri söküp alma hakkı vardır⁵⁰⁵

Tarafların kiralananın eski haliyle iade edilmesine ilişkin anlaşma yapmaları halinde, kiracının kiralananı eski durumuyla iade yükümlülüğü sözleşmeden kaynaklanan bir borç olarak ortaya çıksa da söküp alma hakkı da sözleşmeden kaynaklanan bir hak olarak ortaya çıkacağı ifade edilmektedir.⁵⁰⁶ Ancak kanaatimizce, bu gibi durumlarda eski durumu ile iade borcu sözleşmeden değil kanundan kaynaklanmaktadır. Zira TMK'nın 994/2. maddesinde "*İyiniyetli zilyet, diğer giderler için tazminat isteyemez. Ancak, şeyin geri verilmesinden önce kendisine bu giderler için bir tazminat önerilmezse, kendisi tarafından o şeyle birleştirilen ve zararsızca ayrılması mümkün bulunan eklemeleri o şeyi geri vermeden önce ayırıp alabilir.*" şeklindeki düzenleme ile kiraya verenin rızası ile yenilik ve değişiklik yapan kiracının iyi niyetli zilyet gibi değerlendirilebileceği ve bu maddenin kıyasen uygulanacağı göz önüne alındığında, bu borcun kanundan doğan borç olduğu kanaatindeyiz.

Taraflar arasındaki kiralananın eski hali ile geri verilmesi anlaşmasında söküp alma hakkına ilişkin bir düzenleme yoksa, kural olarak, söküp alma hakkının varlığını kabul etmek gerekir. Zaten eski hali ile iade yükümlülüğü kural olarak söküp alma hakkını da kapsar.⁵⁰⁷

Yenilik ve değişikliklerden kaynaklanan değer artışının karşılanacağı konusunda tarafların anlaşması halinde, kiracının söküp alma hakkının bulunmaması yerinde

⁵⁰⁴ Öztaş, a.g.e., s. 266.

⁵⁰⁵ Öztaş, a.g.e., s. 267.

⁵⁰⁶ Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 585.

⁵⁰⁷ Öztaş, a.g.e., s. 267.

olacaktır. Bir başka deyişle, taraflar arasında değer artışının karşılanacağına ilişkin bir sözleşme yapılmış ancak bu sözleşmede söküp alma hakkına ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamışsa, kural olarak, söküp alma hakkının olmadığı kabul edilebilir.⁵⁰⁸

Kiralananda yapılan yenilik ve değişikliklerin kiraya verene kalacağı yönünde taraflar arasında bir anlaşma yapılmışsa, kiracı yaptığı ekleme ve ilaveleri söküp alamaz.⁵⁰⁹ Ancak tarafların kiracının söküp alma hakkını bertaraf eden anlaşma yapmaları da mümkündür.⁵¹⁰ Anlaşma yapmamaları halinde ise TMK'nın 994/2 devreye girecek ve söküp alma hakkını kullanabilecektir.

3-Hukuka Aykırı Yenilik ve Değişiklik Yapılması Halinde

Kiracının kiralanana eski durumuyla iade etme borcu altında olduğu durumlarda, kiracının kiralanana yaptığı ekleme ve ilaveleri söküp alma hakkı da kural olarak vardır.⁵¹¹

Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanunu'nun çeşitli maddelerinde söküp alma hakkına ilişkin düzenlemeler vardır. Ancak hangi kanun maddesinde düzenlenirse düzenlensin söküp alma hakkının hep aynı kurallara tabi kılındığı anlaşıldığından, kiracının kiralanandaki yenilik ve değişiklikleri söküp alma hakkında da bu maddelerdeki düzenlemelerin kıyasen uygulanması yerinde olacağı yönünde görüşler vardır.⁵¹² Ancak, TMK'nın 995. maddesinin ikinci fıkrasının bu konuda uygulama alanı bulamayacağı kanaatindeyiz. Çünkü, TMK'nın 995. maddesinin ikinci fıkrasının "*İyi niyetli olmayan zilyet, yaptığı giderlerden ancak hak sahibi için de zorunlu olanların tazmin edilmesini isteyebilir*" şeklindeki hükmüne göre, iyi niyetli olmayan zilyet sadece hak sahibince de yapılması zorunlu olan masrafları isteyebilecektir ki, "yenilik" ve "değişiklik" faaliyetleri ise zorunlu masraflar değildir. Zira zorunlu olmaları halinde zaten TBK'nın 318 ve 319. maddeleri gereğince bu faaliyetlerin yapılması gerekirdi.

⁵⁰⁸ Öztaş, a.g.e., s. 268.

⁵⁰⁹ Öztaş, a.g.e., s.268.

⁵¹⁰ İnceoğlu, a.g.e., s. 484.

⁵¹¹ Gümüş, *Kira*, a.g.e., s. 247.

⁵¹² Öztaş, a.g.e., SS. 266 -267.

4-Söküp Alma Hakkının Kullanılması

Kiracı söküp alma hakkını kullanırken kiralananana zarar vermemelidir.⁵¹³ Yani kiracı kiralananana yaptığı ilave ve eklemeleri söküp aldıktan sonra kiralanan eski haline gelmiş olmalıdır.⁵¹⁴ Ayrıca, kiracı menfaati olmamasına rağmen sırf kiraya verene zarar vermek amacıyla yenilik ve değişiklikleri söküp almak isterse, hakkın kötüye kullanılmaması yasağıyla karşılaşır ve söküp alma hakkını kullanamaz.⁵¹⁵



⁵¹³ Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s. 585.

⁵¹⁴ Öztaş, a.g.e., s. 269.

⁵¹⁵ İnceoğlu, a.g.e., s. 484.

SONUÇ

Kira sözleşmesi, TBK'nın Dördüncü Bölümünde düzenlenmiştir. Bu bölümün Birinci Ayırımında genel hükümler, İkinci Ayırımında konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri Üçüncü Ayırımında ise ürün kirası sözleşmesine dair hükümler düzenlenmiştir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde kira sözleşmesi; kiraya verenin bir şeyin kullanılması veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bıraktığı, kiracının da bunun karşılığında bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmeler olarak tanımlanmıştır. Kanun koyucu bu tanım ile geniş bir kira sözleşmesi tanımı yapılarak bütün kira sözleşmesi türlerini kapsayacak bir tanım hedeflenmiş ise de ürün kirasının konusunun ürün getiren bir eşya olabileceği gibi haklar da olabileceği göz önüne alındığında bu tanımın ürün kirası sözleşmelerini kapsadığı tam olarak söylenemeyecektir. Ancak Dördüncü Bölümün Üçüncü Ayırımında ayrıca ürün kirası sözleşmesi düzenlenmiştir.

Kira sözleşmeleri “tam iki tarafa borç yükleyen”, “şahsi borç doğuran” ve “rızaî” sözleşmelerdendir. Kullanımı kiracıya bırakılan kira konusu eşya (kiralanan), kiralananın kullanımının kiracıya bırakılması, kira bedeli ve kiraya veren ve kiracının karşılıklı olarak anlaşması ise kira sözleşmesinin esaslı unsurlarıdır.

Türk Borçlar Kanunu'nun Dördüncü Bölümünün, Birinci Ayırımı olan genel hükümler başlığı altında 320 ve 321. maddelerinde kiralanda yenilik ve değişiklik yapılması düzenlenmiştir. Bu maddelerde yenilik ve değişiklik kavramları aynı anlamda kullanılmıştır. Bu çalışmaların eşyanın özüne müdahale niteliğinde olup, eşyanın değerinin korunması veya artırılmasının amaçlandığı benimsenmiştir. Bu yönü ile yenilik ve değişiklik faaliyetleri, benzer nitelikteki ayıpların giderilmesi faaliyetleri, kiralandaki bakım ve onarım faaliyetlerinden, yeniden imar ve ihya çalışmaları ve dört duvar kirasında kiracının yaptığı tadilat ve tamirat faaliyetlerinden ayrılır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 320. maddesi kiracı lehine nispi emredici nitelikte olup, kiracı lehine olacak şekildeki TBK'nın 320/1. maddesi hükmünden sapan anlaşmalar geçerli olacaktır. Buna karşın TBK'nın 320/2-1.c hükmü ise mutlak emredici nitelikte olup tarafların bu hükme aykırı anlaşma yapmaları mümkün değildir.

Kiraya verenin kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilmesi için, yapılacak çalışmalara kiracının katlanmasının beklenebilir olması gerekmektedir. Ancak, bu konuda önceden götürü bir ölçüt verilmesi mümkün olmadığından, bu konuda somut olayın tüm özellikleri göz önüne alınarak değerlendirme yapılabilecektir. Bu konuda kiracının subjektif beklenti ve istekleri değil, yapılacak faaliyete makul ve dürüst bir kiracının katlanmasının mümkün olup olmadığı dikkate alınmalıdır. Kiraya verenin kiralanda yenilik ve değişiklik faaliyetleri yapabilmesi için gerekli bir diğer şart ise, kira sözleşmesinin feshedilmemiş olmasıdır. Bu konuda feshin kim tarafından yapıldığının bir önemi yoktur.

Bu iki şartın gerçekleşmediği durumlarda, kiraya verenin kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilmesi için kiracının rıza göstermesi gerekmektedir. Ancak bu rıza beyanının geçerli olabilmesi için kiracının bu faaliyetler konusunda yeterli ölçüde bilgilendirilmiş olması gerekir. Kiraya verenin kiralanda yenilik ve değişiklik yapılırken kiracının objektif nitelikteki menfaatlerini gözetmesi gerekir.

Kiraya verenin TBK'nın 320. maddesi kapsamında (hukuka uygun) kiralanda yaptığı yenilik ve değişiklik faaliyetleri sonucunda kiracının kullanım hakkı olumsuz olarak etkilenmişse kiracı kira bedelinden indirim yapılmasını talep edebileceği gibi, kiracı bu faaliyetler nedeni ile zarara uğramış ise bu zararın tazminini de talep edebilecektir.

Kiraya verenin TBK'nın 320. maddesinde belirtilen şartları taşımayan (hukuka aykırı) yenilik ve değişiklik faaliyetleri yapması halinde, kiracı ayıplı ifadan kaynaklanan haklarını kiraya verene karşı kullanabilecektir.

Kiracının yenilik ve değişiklik yapmasının düzenlendiği TBK'nın 321. maddesi ise yedek hüküm niteliğinde olup, bu kapsamda yapılacak anlaşmaların yazılı olması gerekliliği ispat şartıdır. Kiracının hukuka uygun yenilik ve değişiklik faaliyeti yapabilmesi için kiraya verenin bu faaliyetlere rıza göstermesi gerekmektedir. Kiracının kiraya verenin rızasına dayanarak yenilik ve değişiklik yapması halinde, kural olarak, kiracının kiralananı eski hali ile iade yükümlülüğü ortadan kalkar. Kiracının kiraya verenin rızası olmadan yani hukuka uygun olmayan yenilik ve değişik faaliyetlerini yapması halinde ise, kiraya verenin bazı hakları söz konusu olur. Eğer kiralanan henüz teslim edilmeden önce kiracının bu tür faaliyetler yapacağı belli ise kiraya veren kiralananı teslimden kaçınabileceği gibi, kira sözleşmesinden de dönebilir. Kiralananın tesliminden sonra kiracının bu tarz faaliyetler yapacağı anlaşılmış ise, kiraya veren kiracının bu faaliyetlerinin önlenmesini hakimden talep edebilir. Yapımına başlanmış yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin ise durdurulması istenebilir. Bunun yanında, giderleri kiracıya ait olmak üzere, hukuka aykırı yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin kaldırılmasını da kiraya veren talep edebilir. Yine kiraya veren TBK'nın 316. maddesine dayanarak kira sözleşmesini feshedebilir. Kiraya veren ayrıca kiralananın eski hali ile iadesini de talep edebilir. Ayrıca, kiraya verenin bu hukuka aykırı yenilik ve değişiklik faaliyetleri ile uğramış olduğu bir zarar var ise, kiraya veren bu zararlarının tazminini de talep edebilir. Tüm bunların yanında kiraya veren zilyetliğe ve mülkiyet hakkına dayanan haklarını da devreye sokabilir.

Kural olarak, kiracının yaptığı yenilik ve değişiklik faaliyetlerinin neden olduğu değer artışının karşılanması kiracı talep edemeyecektir. Ancak tarafların bu konuda farklı anlaşma yapmaları da mümkündür. Kiracının kiralananı eski hali ile iade etme yükümlülüğünün olduğu hallerde, kiracı söküp alma hakkını da kullanabilir. Ancak kiracı eşyanın bütünleyici parçası haline gelmiş yenilik ve değişiklikleri ancak eşyaya zarar vermeden söküp alabilecektir.

KAYNAKÇA

ACAR Faruk, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321)*, 2. b., İstanbul: Beta, 2015.

AKER Halit, *Ticari İşletme Kirası*, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2012.

AKYİĞİT Ercan, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012.

ALTAŞ Hüseyin, *Hasılat ve Şirket Kirası (BK mad. 270-298)*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2009.

ARAL Fahrettin, AYRANCI Hasan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Genişletilmiş 9. b., Ankara: Yetkin, 2012.

ARKAN SERİM Azra, *Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları*, İstanbul: Beşir Kitapevi, 2010.

ATAMER Yeşim M., *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi*, İstanbul: Beta Yayınevi, 1999.

AYDIN Gülşah Sinem, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümleri Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2013.

AYDOĞDU Murat, KAHVECİ Nalan, *Türk Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, 2. b., Ankara: Adalet, 2014.

BARLAS Nami, "Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağının Alman Medeni Kanunundaki Düzenlenme Tarzı ve Eleştirisi", *İÜHFMC:L V-S3* (1997).

BELEN Herdem, “Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt: 87, Sayı: 2013/3.

ÇABRİ Sezer, *6098 Sayılı Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğu*, Ankara: Adalet, 2013.

DELİCE Emrah, “Kira Hukukunda Zapttan Dolayı Sorumluluk”, *JİMEP*, 3 (2), 2015.

DELİPINAR Yusuf Can, *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2016.

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

ELZER O. and RIECKE O. (2009). *Mietrechtskommentar* (1. Auflage). Köln: Luchterhand Verlag.

EREN Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Yetkin, 2015.

ERZURUMLUOĞLU Erzan, *Sözleşmeler Hukuku- Özel Borç İlişkileri*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2. b., 2012.

ESENER Turhan, *Hukuk Başlangıcı Genel Hukuk Bilgisi*, İstanbul: Alkım Yayınları, 4. b., 2001.

GİGER Hani, *Berner Kommentar, Obligationenrecht, Die Miete, Art.253-273c OR, Grundsatzanalyse, Vorbemerkungen ünde Art 253-255 OR*, Bern, 2013.

GÖRMEZ Mustafa, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2018.

GÜMÜŞ Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C I, 3. b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013. (Borçlar Özel olarak anılacaktır.)

GÜMÜŞ Mustafa Alper, *Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi*, 2. b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012. (Kira olarak anılacaktır.)

GÜMÜŞ Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2015. (Ders Kitabı olarak anılacaktır.)

GÜNAY Cevdet İlhan, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, Ankara: Yetkin, 2012.

GÜNEL Mustafa Cahit, "Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II)", *İÜHFİM*, C. LXXII, S.1, 2014.

HEINRICH Peter, *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil I: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe Art. 184-318 ÖR*, (Hrsg. Müller-Chen/Huguenin/Girsberger), 2. Auflage, Zürich-Basel-Genf 2012.

HELVACI İlhan, *Yeni Türk Borçlar Kanunu*, İstanbul: XII Levha Yayıncılık, 2011.

HIGI Peter, *Zürcher Kommentar zum schweizerischen Obligationenrecht, Teilband V2b, Die Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 ÖR*, (Hrsg., Gauch), 3. Auflage, Zürich 1994.

İNCEOĞLU M. Murat, *Kira Hukuku C.I, C.II*, İstanbul: XII Levha Yayıncılık, 2014.

İNTERNET KAYNAĞI www.hukukmedeniyeti.org

www.kazanci.com.tr

www.tbmm.gov.tr

KARAHASAN Mustafa Reşit, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, İstanbul: Beta Yayınevi, 2002.

KAYA Asım, *Kiralayan ve Kiracının Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapması*, *TBBD*, 2014.

KESKİN Nur, *6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*, (Yüksek Lisans Tezi), Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007.

KOLLER Alfred, *Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Band I Die einzelnen Vertragsverhältnisse Art. 184-318 OR*, Bern 2012, § 8,N.53.

OĞUZMAN M. Kemal, BARLAS Nami, *Medeni Hukuk, Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar*, 17. b, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2011.

OĞUZMAN M. Kemal/ÖZ Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 3. b., İstanbul: Filiz Kitapevi, 2000.

ÖZTAŞ İlker, *Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2016.

ÖZTÜRK Gülay, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2010.

ÖZYAKIŞIR Özkan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmelerinde Bedeli*, (Doktora tezi), Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2018.

SAĞLAM İpek, "Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve

Bunun Benzer Hukuki İlişkiler ile Karşılaştırılması”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.19, S. 1. (t.y.)

SVİT-Kommentar, *Das Schweizerische Mietrecht Kommentar*, 3. Auflage, Zürich-Basel-Genf 2008.

TAHİROĞLU Bülent, *Roma Borçlar Hukuku*, İstanbul: DER Yayınları, 2012.

TANDOĞAN Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.I/2 Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri*, 4. Tıpkı b., İstanbul: Evrim, 1989. (Borçlar Özel olarak anılacaktır.)

TANDOĞAN Haluk, *Türk Mesuliyet Hukuku*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010. (Mesuliyet olarak anılacaktır.)

T.C. Adalet Bakanlığı, *Türk Borçlar Kanunu Tasarısı*, Ankara: Ankara Açık Ceza İnfaz Kurumu Matbaası, 2008.

TUNABOYLU Müslüm, *Borçlar Kanunu'na Göre Tahliye Davaları*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2006.

TÜRKMEN Ahmet, Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK m.321), *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2013.

URAL ÇINAR Nihal, *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, (Doktora Tezi), İstanbul: Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2013.

YAVUZ Cevdet, Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu, *İÜHFD*, 1982-1983, C 48-49, S.1-4.

YAVUZ Cevdet, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku”,

Sempozyum No: II'de Sunulan Tebliğ, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi 30. Yıl Etkinliği, İstanbul, 03.11.2012.

YAVUZ Cevdet, ACAR Faruk, ÖZEN Burak, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. b., İstanbul: Beta, 2014.

ZEVKLİLER Aydın, GÖKYAYLA K. Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 15. b., Ankara, Turhan Kitabevi, 2015.

ZEVKLİLER Aydın, HAVUTÇU Ayşe, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 9. b., Ankara: Seçkin, 2007.

ZIHLAMAN Peter, *Das Mietrecht*, 2. Auflage, Zürich 1995.

WEBER Roger, *Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529, (Hrsg., Hondell/Vort/Wiegand)*, 4.Auflage, Basel, 2007.

